

**AVALÚO DE FINCA URBANA****INFORME DE AVALÚO**
**OFICINA**  
**PROPÓSITO DEL AVALÚO**

054 - TEJAR

COBRO JUDICIAL

054-30804005038000-2022-U

**NOMBRE SOLICITANTE (S)**

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

Céd. Identidad 4-000-001021

**NOMBRE PROPIETARIO (S)**

CAMACHO JIMENEZ

RAFAEL

**Proporción de Derechos**

Céd. Identidad 3-0316-0678

100%

**NOMBRE DEL DEUDOR (S)**

CAMACHO JIMENEZ

RAFAEL

Céd. Identidad

3-0316-0678

**UBICACIÓN DEL BIEN**
 Provincia: 03 - CARTAGO  
 Cantón: 08 - EL GUARCO  
 Distrito: 04 - PATIO DE AGUA  
 Localidad: PATIO DE AGUA
**DIRECCIÓN EXACTA**

PATIO DE AGUA DEL GUARCO, CARTAGO, 2 KM NORTE DE ESCUELA CARAGRAL.

**REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA**

Inscripción de la Finca	C-1451787-2010	Según el Registro y el Plano		
Plano de catastro N°	30804005038000	56 827.00 m <sup>2</sup>		
Identificador Predial		56 827.00 m <sup>2</sup>		
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m <sup>2</sup>	Demásia	NO

**AVALÚO**

VALOR DEL TERRENO	₡38 699 187.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES	₡0.00
<b>VALOR TOTAL DEL BIEN</b>	<b>₡38 699 187.00</b>

VALOR EN LETRAS:	TREINTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE COLONES 00/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	24 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local
Uso predominante del bien:	Otro	Especifique:	FINCA SIN CONSTRUCCIONES
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	₡0.00		

SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA

SÍ

OBSERVACIONES GENERALES	Se recomienda el bien como garantía. El bien es garantía del Banco, no se aportó cartas de disponibilidad eléctrica ni de agua potable. La propiedad se ubica en una zona agrícola y residencial de baja densidad.
-------------------------	--

Nombre del Perito Ing. Bryan Rodríguez Araya

Tipo de Profesional	Ing. Civil	Carnet	IC-20605	Firma del Perito
Código Perito SIACC	743	Emp.		Identificación N° 6-0329-0877
Nombre de la empresa	Ing. Bryan Rodríguez Araya			Cód. Empresa 00000328

Nombre y firma representante legal de la empresa			
Fecha inspección:	7 abril 2022	Fecha informe:	11 abril 2022

Números telefónicos para contacto	8812-7101
Correo electrónico / Dirección WEB	<a href="mailto:brodriguez@grupovillarco.com">brodriguez@grupovillarco.com</a>

## AVALÚO DEL TERRENO

054-30804005038000-2022-U

### TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO

Características	SUJETO	COMPARABLES				
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor
VALOR ¢/m2		2 645.45	2 173.48		0.00	0.00
Área	56827	48 196	0.9400	40 531	0.8945	1.0000
Negociación		15%	0.8500	10%	0.9000	1.0000
vía	6	4	0.8700	4	0.8700	1.0000
pendiente	100	40	0.4600	40	0.4600	1.0000
			1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
			1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
			1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
			1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
			1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
			1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Factor de Homologación		0.3198	0.3222	1.0000	1.0000	1.0000
Valores Homologados		845.91	700.25			

### FACTORES APlicados a una sección del terreno

DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE		
Protección	0.1000	Área afectada	7 500.00 m2	Zona de protección de Quebrada
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	
	1.0000	Área afectada	0.00 m2	

### VALOR DEL TERRENO

Valor conclusivo	₡773 /m2	Valor ajustado	₡681 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno
Factor secciones	0.8812	Área	56 827.00 m2	₡0 / m2
<b>VALOR UNITARIO FINAL</b>				₡681.00 /m2
<b>VALOR TOTAL DEL TERRENO</b>				<b>₡38 699 187.00</b>

### LINDEROS ACTUALES

NORTE	QUEBRADA COMUN EN MEDIO DE AMABLE CARRANZA CORDERO Y DE MIREYA CARRANZA CORDERO	Quebrada Común
SUR	EDUARDO NAVARRO JIMENEZ	finca
ESTE	MARVIN FALLAS HERNNADEZ, GEOVANNY MONGE CORDERO Y ACEQUIA	finca
OESTE	CALLE PUBLICA, HILDA ROSA MONGE CALDERON Y GILBERTH MONGE CALDERON	viviendas

### COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05

PRECISIÓN 3.00 m

VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud
1	498 626	1 082 862	1 892
12	498 583	1 082 777	1 881

### DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES

Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos	Fecha Consulta
1	Terreno sin construcciones.	Oferta	<a href="http://www.icasas.co.cr">www.icasas.co.cr</a>	11/4/2022
		Coordinadas	propiedad 129461	
2	Terreno sin construcciones.	Oferta	<a href="http://www.icasas.co.cr">www.icasas.co.cr</a>	11/4/2022
		Coordinadas	propiedad 94708	

<b>DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO</b>		054-30804005038000-2022-U		
<b>VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>		<b>ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS</b>		
Tipo de ruta	Camino vecinal	Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Tierra	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial
Ancho de vía	14.00 m	Cordón	NO	Tanque séptico
Acera	NO	<b>ACCESO A LA FINCA</b>		
				Calle pública
<b>DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS</b>		<b>DATOS SOCIOECONÓMICOS</b>		
Teléfono	NO	Internet por Cable	NO	Clase social Media
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Clase social zonas cercanas Media
Electricidad	SÍ Coopesantos	Transporte Público	SÍ a 450 m	Densidad poblacional Baja
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Actividad del lugar
Señal celular	SÍ kolbi	Recolección de basura	NO a 0 m	Agricultura
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 450 m	
Medidores instalados	Ninguno			
<b>CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS</b>				
Frente principal:	29.73 m	Nivel sobre calle:	1.00 m	
Fondo:	298.00 m	Pendiente %	100	
Relación:	10.0235452	Tipo de vía:	6	
Servicios	S1 1 S2 11	Ubicación:	Medianero	
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>				
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:	NO			
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):				
Cuerpo de agua cercano ( especifica )	Distancia	0.00 m	Posibilidad de daños	Bajo
Topografía	Quebrada	Pendiente Declive pronunciado	Riesgo deslizamiento	Bajo
<b>GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA</b>				
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 47.20%				
<b>AFFECTACIONES DEL BIEN</b>				
<b>GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES</b>				
FECHA ESTUDIO	Los gravámenes o anotaciones existentes no afectan el valor del terreno			
7/4/2022				
<b>OBSERVACIONES</b>				
La propiedad valorada se ubica en una zona agrícola de cultivo de hortalizas y papa. Colinda al oeste con Quebrada y es atravesado por acequia, por lo tanto se aplica un factor diferencias al área de zona de protección.				

**ANEXO FOTOGRÁFICO**

054-30804005038000-2022-U

**FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES**



Vistas internas del terreno: zonas más aprovechable

**VISTA INTERNAS RESTO DEL TERRENO**





## **PLANO DE CATASTRO**

054-30804005038000-2022-U

INSCRIPCIÓN: 3-1451287-2010  
Fecha : 05/10/2010 10:52:34  
Registrador: MARIANELA ROJAS CAMACHO  
7BE14515ACBFFFFD8FBD1DE6EBC7E5440

Censo Nacional  
1-2562422  
28/09/2010 11:16:29

N

**UBICACION**  
HOJA CARAIGRES  
ESCALA 1:50000

A geological map of the Corralillo-Copalchí-Casamatá area. The map shows several geological units and features, including the Corralillo, Copalchí, and Casamatá formations. Key locations labeled include 'Olivar' at 5°34' S, 'Cerro' at 5°35' S, 'Cerro' at 5°36' S, 'Cerro' at 5°37' S, and 'Cerro' at 5°38' S. A dashed line labeled 'South. Camón' runs through the center of the map. A north arrow is present.

A map showing the Carranza-Cordero trail system. The main trail starts at '32457' and '361.74m a esquina de Cementerio'. It branches into 'AMABLE' and 'CARRANZA' trails. The 'CARRANZA' trail continues through 'C. Común', '56', '55', '54', '53', '52', '51', '50', '49', '48', and ends at '470'. The 'CORDERO' trail branches off from the main trail between '58' and '59', leading to '61', '60', '62', and ending at '470'. The 'MAYTA' trail is also shown branching off the main trail between '58' and '59'.

NOTAS

- LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA
  - ERROR ANGULAR ESTIMADO 00°01'
  - ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01 m
  - TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS
  - DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
  - COLINDANTE A=HILDA ROSA MONJE CALDERON
  - COLINDANTE B=GILBERT MONJE CALDERON
  - AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33
  - AFECTADO POR LEY DE AGUAS 276 Y SUS REFORMAS
  - FRENTE A CALLE PUBLICA ENTRE VERTICES 1 Y 13=19.21m Y ENTRE VERTICES 12 Y 13 = 10.52m
  - DOY FE DE QUE EL PRESENTE LEVANTAMIENTO CUMPLE CON LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 13 DE LA I.F.Y DE INFORMACIONES POSSESORIAS.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
\* 28 SEP 2010  
**ANOTADO**

LINEA	A	C	I	M	U	DIST.(m)
1 - 2	177°	33.6'				12.71
2 - 3	220°	15.7'				6.50
3 - 4	125°	15.7'				9.11
4 - 5	218°	41.8'				9.47
5 - 6	218°	41.8'				3.44
6 - 7	246°	48.7'				4.54
7 - 8	202°	04.5'				16.74
8 - 9	189°	25.2'				5.87
9 - 10	254°	23.4'				13.63
10 - 11	194°	06.7'				16.43
11 - 12	247°	15.5'				14.83
12 - 13	232°	16.4'				10.52
13 - 14	137°	41.6'				23.25
14 - 15	138°	01.3'				20.94
15 - 16	106°	05.1'				7.02
16 - 17	071°	56.0'				8.97
17 - 18	095°	57.9'				7.56
18 - 19	119°	11.2'				11.02
19 - 20	090°	30.6'				7.53
20 - 21	062°	53.4'				25.05
21 - 22	063°	21.8'				16.65
22 - 23	110°	32.0'				20.28
23 - 24	119°	28.1'				38.38
24 - 25	114°	44.6'				23.59
25 - 26	136°	46.0'				21.63
26 - 27	130°	42.8'				29.10
27 - 28	105°	57.7'				15.19
28 - 29	113°	23.8'				21.95
29 - 30	104°	02.1'				20.32
30 - 31	091°	02.5'				16.43
31 - 32	062°	22.8'				13.66
32 - 33	047°	26.7'				18.23
33 - 34	054°	52.5'				12.80
34 - 35	031°	22.8'				2.62
35 - 36	011°	42.9'				44.77
36 - 37	091°	31.1'				10.27
37 - 38	308°	00.2'				22.03
38 - 39	287°	21.9'				20.26
39 - 40	291°	24.1'				30.07
40 - 41	297°	44.6'				25.05
41 - 42	012°	15.5'				20.17
42 - 43	009°	24.3'				16.58
43 - 44	336°	31.8'				12.21
44 - 45	319°	00.2'				31.74
45 - 46	047°	26.6'				8.73
46 - 47	052°	21.3'				57.83
47 - 48	050°	27.5'				12.85
48 - 49	037°	43.1'				13.39
49 - 50	035°	53.5'				13.12
50 - 51	343°	13.8'				14.77
51 - 52	349°	42.3'				17.65
52 - 53	354°	33.6'				24.57
53 - 54	269°	12.9'				22.39
54 - 55	277°	27.9'				11.83
55 - 56	254°	52.1'				31.31
56 - 57	190°	27.3'				15.10
57 - 58	244°	51.4'				11.18
58 - 59	264°	37.4'				33.02
59 - 60	250°	14.9'				54.65
60 - 61	220°	54.0'				20.17
61 - 62	247°	22.4'				15.40
62 - 63	229°	48.3'				36.73
63 - 64	238°	49.1'				19.81
64 - 1	196°	02.6'				26.88

*PLANO PARA RECTIFICAR AREA*

*APARTADO 1246*

SITUADO EN: PATIO DE AGUA

ESCALA: 1: 2500

PROTÓCOLO T-1410 - 160323

FOLIO 11

**FECHA:** SEPTIEMBRE 2010

ESQUISSE REAL No:

3050300 202

56827

*AREA SEGUN REGISTRO*

54 03596  $m^2$

~~100~~

**ESTUDIO DE REGISTRO**

054-30804005038000-2022-U

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 50380---000

**PROVINCIA: CARTAGO FINCA: 50380 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000**SEGREGACIONES: SI HAY**NATURALEZA: TERRENOS DE CULTIVOS Y ACEQUIA****SITUADA EN EL DISTRITO 4-PATIO DE AGUA CANTON 8-EL GUARCO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO****LINDEROS:**

NORTE : QUEBRADA COMUN EN MEDIO DE AMABLE CARRANZA CORDERO Y DE MIREYA CARRANZA CORDERO

SUR : EDUARDO NAVARRO JIMENEZ

ESTE : MARVIN FALLAS HERNNADEZ, GEOVANNY MONGE CORDERO Y ACEQUIA

OESTE : CALLE PUBLICA, HILDA ROSA MONGE CALDERON Y GILBERTH MONGE CALDERON

**MIDE: CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE METROS CUADRADOS****PLANO:C-1451787-2010**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE CARTAGO NUMERO 50380 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1508 370 001

**VALOR FISCAL: 32,000,000.00 COLONES****PROPIETARIO:**

RAFAEL CAMACHO JIMENEZ

CEDULA IDENTIDAD 3-0316-0678

ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ

ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2014-00034186-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-MAR-2014

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY****GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 232-07482-01-0901-001

REFERENCIAS: 1508 370 001

AFECTA A FINCA: 3-00050380 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA  
CITAS: 800-288887-01-0001-001  
NUMERO DE EXPEDIENTE 15-001506-1164-CJ  
AFECTA A FINCA: 3-00050380 -000  
INICIA EL: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2015  
FINALIZA EL: 14 DE SEPTIEMBRE DE 2025  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PLAZO DE CONVALIDACION (RECTIFICACION DE MEDIDA)  
CITAS: 2011-277764-01-0004-001  
AFECTA A FINCA: 3-00050380 -000  
INICIA EL: 06 DE OCTUBRE DE 2011  
FINALIZA EL: 06 DE OCTUBRE DE 2014  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA  
CITAS: 2014-124906-01-0003-001  
AFECTA A FINCA: 3-00050380 -000  
MONTO: TREINTA Y DOS MILLONES COLONES  
INTERESES: CORIENTES, SERAN LOS QIE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO AL MOMENTO DE FORMALIZACION.- MORATORIOS, AL MISMO TIPO DE LOS CORRIENTES MAS 02 PUNTOS % SOBRE EL MONTO DE LAS CUOTAS ATRASADAS.-  
INICIA: 29 DE ABRIL DE 2014  
VENCE: 29 DE ABRIL DE 2044  
FORMA DE PAGO: CADA OPERACION DE CREDITO GARANTIZADA CON ESTA HIPOTECA ABIERTA DEBERA SER CANCELADA POR EL DEUDOR DE ACUERDO A LA FORMA PACTADA CON ESTE EN EL CONTRATO DE CREDITO MERCANTIL QUE SE FIRME.-  
RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO  
RESponde POR: TREINTA Y DOS MILLONES COLONES  
GRADO: PRIMER GRADO  
BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD  
ACREEDOR  
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA  
CEDULA JURIDICA 4-000-001021  
DEUDOR  
RAFAEL CAMACHO JIMENEZ  
CEDULA IDENTIDAD 3-0316-0678  
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 07-04-2022 a las 16:43 horas

### CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES

Calificación de la Liquidez		Media Baja		
1	Informe de avalúo N°:	054-30804005038000-2022-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del Solicitante	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de cédula:	4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Bryan Rodríguez Araya	Empresa:	Ing. Bryan Rodríguez Araya
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo:	Sí
5	Monto del avalúo	38 699 187.00	Monto solicitado:	31 500 000.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:			
7	Se recomienda el bien como garantía. El bien es garantía del Banco, no se aportó cartas de disponibilidad eléctrica ni de agua potable. La propiedad se ubica en una zona agrícola y residencial de baja densidad.			
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ing. Bryan Rodríguez Araya	Emp. N°	743
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	11/4/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)	

ACEPTAR