

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		054 - TEJAR		054-30804005038000-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		COBRO JUDICIAL			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA				Céd. Identidad 4-000-001021	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
CAMACHO	JIMENEZ	RAFAEL	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	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	C-1451787-2010	56 827.00 m2			
Identificador Predial	30804005038000	56 827.00 m2			
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢38 699 187.00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢38 699 187.00	
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	brodriguez@grupovillarco.com				

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		1.0000		1.0000	
Negociación		15%	0.8500	10%	0.9000	1.0000		1.0000		1.0000	
vía	6	4	0.8700	4	0.8700	1.0000		1.0000		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		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		€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL						€681.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO						€38 699 187.00					
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											
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											
N°	Descripción				Tipo información		Números de Contactos		Fecha Consulta		
1	Terreno sin construcciones.				Oferta		www.icasas.co.cr		11/4/2022		
					Coordenadas		propiedad 129461				
2	Terreno sin construcciones.				Oferta		www.icasas.co.cr		11/4/2022		
					Coordenadas		propiedad 94708				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				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	Tanque séptico
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
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	
Alumbrado	NO	Jardines y Parques	NO a 0 m	Media	
Electricidad	SÍ Coopesantos	Transporte Público	SÍ a 450 m	Clase social zonas cercanas	
Agua Potable	SÍ ASADA	Edificios Comerciales	NO a 0 m	Media	
Señal celular	SÍ kolbi	Recolección de basura	NO a 0 m	Densidad poblacional	
TV por Cable	NO	Edificios públicos / comunales	SÍ a 450 m	Baja	
Medidores instalados	Ninguno		Actividad del lugar		
<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	Ubicación:	Medianero	
	S2	11			
<b>RIESGOS POTENCIALES</b>					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					
Cuerpo de agua cercano (específico):	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>AFECTACIONES 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 de diferencias al área de zona de protección.					

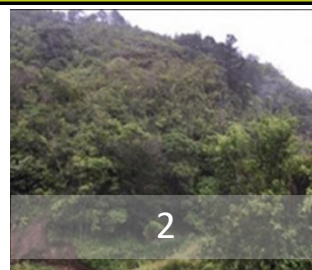


## ANEXO FOTOGRÁFICO

054-30804005038000-2022-U



## FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES







Vistas internas del terreno: zonas más aprovechable

**VISTA INTERNAS RESTO DEL TERRENO**







**PLANO DE CATASTRO**

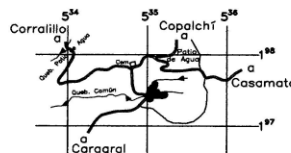
054-30804005038000-2022-U

INSCRIPCIÓN: 3-1451-202-2010  
FECHA: 09-10-2010 10:02:24  
Registrador: MARTINEZ ROSAS CAMACHO  
7BE14515ACBFFD8FD1D6A8BCE75440

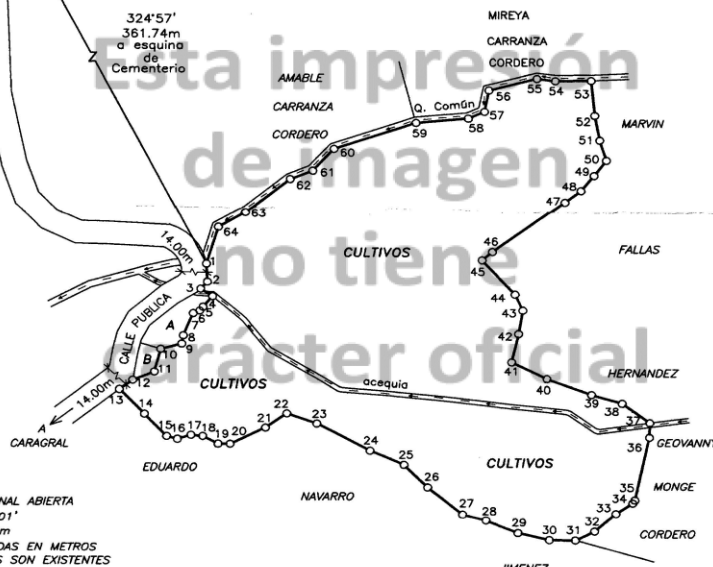
Catastro Nacional  
1-2562422  
28/09/2010 11:16:29

N

CENTENARIO  
PATIO DE AGUA (CENTRO)  
A CORRALILLO



UBICACION  
HOJA CARAIGRES  
ESCALA 1:50000


**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 MONGE CALDERON
- COLINDANTE B=GILBERTH MONGE 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 3=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 LEY DE INFORMACIONES POSESORIAS

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

LINEA	ACIMUT	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° 46.7'	4.54
7-8	202° 04.5'	16.74
8-9	189° 25.2'	5.87
9-10	254° 23.2'	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	053° 21.8'	16.65
22-23	110° 32.0'	20.20
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	001° 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'	16.59
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

DISTRITO: 04 PATIO DE AGUA

FECHA: SEPTIEMBRE 2010

CANTON: 08 EL GUARCO

AREA: 56827 m<sup>2</sup>

PROVINCIA: 03 CARTAGO

PROTOCOLO TOMO: 16978

FOLIO: 14

FOLIO REAL No.:

3050380-000

AREA SEGUN REGISTRO

54 035.96

m<sup>2</sup>
**MARCOS D. NAVARRO VALVERDE TOPOGRAFO ASOCIADO TA 5538**



**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 ADEMAS 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: CORRIENTES, 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)