

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECCIÓN DE BIENES	214-21502025767000-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	BIENES ADJUDICADOS		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
NOMBRE EX DEUDOR (S)			
RONALD DANIEL CALVO SOTO		Céd. Jurídica 1-0806-0978	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA		Céd. Jurídica 4-000-001021	
		Proporción de Derechos 100%	
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	15 - GUATUSO		
Distrito:	04 - LA KATIRA		
Localidad:	RIO CELESTE		
DIRECCIÓN EXACTA			
De la Escuela Florida 160 metros Noreste. Plus Code: P3G6+74G Guatuso, Provincia de Alajuela			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-0948479-1991	546.37 m2	
Identificador Predial	21502025767000	546.37 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢10 717 593.92	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢0.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢10 717 593.92	
VALOR EN LETRAS: DIEZ MILLONES SETECIENTOS DIECISIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES COLONES 92/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial <u>Local</u>	
Uso predominante del bien:	Residencial Horizontal	Especifique: Rural concentrado	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢0.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES	<p>El bien consta de un terreno con restos de una construcción (contrapiso y socalo de block).</p> <p>Río más cercano a 790 metros de distancia.</p> <p>Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.</p> <p>Gravámenes no representan afección física del bien.</p>		
Nombre del Perito			
ING. ARIEL GARCÍA LÓPEZ, M.V, M.A.E, SMPC ®			
Tipo de Profesional			
Ingeniero Civil	Carnet	27320	Firma del Perito
Código Perito SIACC	784	Emp. N/A	Identificación N°
Nombre de la empresa	Consultoría en Ingeniería Civil		Cód. Empresa
			00000375
Nombre y firma representate legal de la empresa			
Fecha inspección:	24 octubre 2025	Fecha informe:	24 octubre 2025
Números telefónicos para contacto	8419-7696		
Correo electrónico / Dirección WEB	arielgarcia@cicsacr.com / www.cicsacr.com		

AVALÚO DEL TERRENO		214-21502025767000-2025-U							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO									
Características	SUJETO	COMPARABLES							
		1 Factor	2 Factor	3 Factor	4 Factor	5 Factor			
VALOR €/m2		12867.64706	20 000.00	18 750.00	0.00	0.00			
Actividad		Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial			
Área	546.37	1 088.00	1.2552	3000	1.7542	800	1.1341		
Frente	43.33	20	1.2090	50	0.9657	18	1.2407		
Tipo de vía	4	4	1.0000	3	0.9357	4	1.0000		
Acera y caño	2	1	1.0305	1	1.0305	1	1.0305		
Servicios Públicos	16	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000		
Ubicación	3	5	1.0523	3	1.0000	5	1.0523		
Pendiente	5	3	0.9747	0	0.9379	0	0.9379		
Nivel	0.5	-1.2	1.0460	-1.5	1.0618	0.5	1.0000		
Regularidad	0.560559	1	0.8261	1	0.8261	1	0.8261		
Negociación			0.9000		0.8500		0.9000		
Factor de Homologación		1.2474		1.1423		1.0640		0.0000	0.0000
Valores Homologados		16 051.59		22 846.31		19 949.82			
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO									
DESCRIPCIÓN	FACTOR	DETALLE							
	1.0000	Área afectada		0.00 m2					
	1.0000	Área afectada		0.00 m2					
	1.0000	Área afectada		0.00 m2					
VALOR DEL TERRENO									
Valor conclusivo	€19 616 /m2	Valor ajustado	€19 616 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1.0000	Área	546.37 m2	€0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL			€19 616.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO			€10 717 593.92						
LINDEROS ACTUALES									
NORTE	CALLE PUBLICA			Calle pública					
SUR	LOTE 3			Terreno sin construcción					
ESTE	CALLE PUBLICA			Calle pública					
OESTE	LOTE 6			Vivienda					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05				PRECISIÓN					
VÉRTICE	ESTE	NORTE	Altitud						
3	397 227	1 186 211	264						
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES									
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	Lote de 1088 m2, a 1900 m de distancia, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	Oferta	8313-3495			24/10/2025			
		Coordenadas	Este	398 467	Norte	1 187 737			
2	Lote de 3000 m2, a 1800 m de distancia, esquinero, calle de asfalto, zona de transición, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	Oferta	8822-8296			24/10/2025			
		Coordenadas	Este	396 571	Norte	1 184 520			
3	Lote de 800 m2, calle de asfalto, sin acera, ni caño, todos los servicios. Condiciones similares.	Oferta	8797-5045			24/10/2025			
		Coordenadas	Este		Norte				

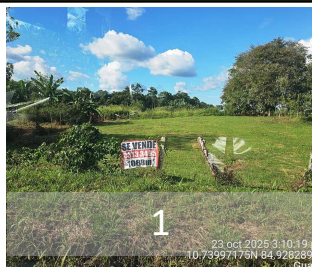
DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21502025767000-2025-U		
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Camino vecinal		Caño	SI	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	NO
Ancho de vía	14.00 m		Cordón	SI		
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA			Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SI	ICE	Internet por Cable	SI	Clase social	Media Baja
Alumbrado	SI	ICE	Jardines y Parques	SI	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SI	ICE	Transporte Público	SI	Densidad poblacional	Media Baja
Agua Potable	SI	ASADA	Edificios Comerciales	SI	Actividad del lugar	
Señal celular	SI	TODAS	Recolección de basura	SI	RESIDENCIAL	
TV por Cable	SI		Edificios públicos / comunales	SI		
Medidores instalados	Ninguno					
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS						
Frente principal:	43.33 m		Nivel sobre calle:	0.50 m		
Fondo:	12.61 m		Pendiente %	5		
Relación:	0.29101104		Tipo de vía:	4		
Servicios	S1	2	Ubicación:	Esquinero		
	S2	16				
RIESGOS POTENCIALES						
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:					SI	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres):					Bueno	
Cuerpo de agua cerca	Río	Distancia	790.00 m	Posibilidad de daños	Ninguno	
Topografía	Plana	Pendiente	No Aplica	Riesgo deslizamiento	Ninguno	
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA						
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: 67.00%						
AFECTACIONES DEL BIEN						
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
22/10/2025	CITAS: 388-04389-01-0812-001, CONDICIONES. Gravámenes no representan afección física del bien.					
OBSERVACIONES						
Zona rural concentrada, calle de asfalto, sin acera, con cuneta, todos los servicios. Lote con 5% de pendiente, a +0,5 metros sobre nivel de calle. Río más cercano a 790 metros de distancia. Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.						

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21502025767000-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



90-A-15-2-8

CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM

ROLLO 78	IMAGEN 96
FECHA 26 ABR. 1991	FIRMA SRL

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
A-948479

24 ABR 1991
Fecha

[Firma]
Firma Autorizada



DE OFICIO

Levantamiento polar, poligonal abierta de finca madre
Error angular: 00°00' — Error lineal: 0.00m.
Doy fe de que la calle que indico como acceso existe en la realidad
Exento de pago de derechos y timbres según ley 6735 artículo 7

Línea	Acimut	Distancia
1 - 2	3 23° 08'	34 32
2 - 3	50° 30'	28 40
3 - 4	178° 13'	43 33
4 - 1	230° 29'	3 47



Coloquio Federal de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

19 ABR 1991

ANOTADO

MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N.º A/760415/88

<p>SECCION DE TOPOGRAFIA</p>	Parcela N.º 7 Propiedad de INSTITUTO DE DESARROLLO AGRARIO Cédula jurídica 4-000-042143-II
	Sito en: Río Celeste Escala: 1:1000
PROYECTO: C.P. FINCA LA FLORIDA	Distrito: 2º Buenavista Fecha: Noviembre 1990
Protocolo Tomo: 5475 Folio 82	Cantón: 15º Guatuso Área: 546.37 m ²
Es parte de: Folio Real 2231289-000 Área según Registro. 5ha 8130.02 m ²	Provincia: 2º Alajuela
<p>JIMMY GARITA HERNANDEZ - TOPOGRAFO ASOCIADO-T.A. 3714</p>	

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21502025767000-2025-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 257670—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 257670 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA VIVIENDA-LOTE 7
SITUADA EN EL DISTRITO 2-BUENA VISTA CANTON 15-GUATUSO DE LA PROVINCIA
DE ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : LOTE 3

ESTE : CALLE PUBLICA

OESTE : LOTE 6

MIDE: QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CON TREINTA Y SIETE DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:A-0948479-1991

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO
MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA NUMERO 257670 Y ADEMAS
PROVIENE DE 231289 000

VALOR FISCAL: 9,900,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA [4-000-001021](#)

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES NOVECIENTOS DIECISIETE MIL
TRESCIENTOS TREINTA COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: [2025-00574903-01](#)

ESTUDIO DE REGISTRO

214-21502025767000-2025-U

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-JUL-2025

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

CITAS: 388-04389-01-0812-001
CONDICIONES
AFECTA A FINCA: 2-00257670 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 22-10-2025 a las 10:43 horas

[Imprimir](#)[Regresar](#)[Comprar](#)

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez	Media Alta		
1	Informe de avalúo N°:	214-21502025767000-2025-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. ARIEL GARCÍA LÓPEZ, M.V, M.A.	Empresa: Consultoría en Ingeniería Civil
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	10 717 593.92	Monto solicitado: 4 917 330.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien consta de un terreno con restos de una construcción (contrapiso y socalo de block). Río más cercano a 790 metros de distancia. Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro. Gravámenes no representan afección física del bien.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ariel García López	Emp. N° 784
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	24/10/2025	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)