

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECCIÓN DE BIENES		214-21008048520400-2026-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		BIEN ADJUDICADO			
NOMBRE SOLICITANTE (S)		BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
		Céd. Jurídica 4-000-001021			
NOMBRE DEUDOR (S)		LEANDRO FRANCISCO BARRIENTOS BARBOZA			
		Céd. Identidad 6-0295-0589			
NOMBRE PROPIETARIO (S)		BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			
		Céd. Jurídica 4-000-001021			
Proporción de Derechos		100%			
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	08 - TIGRA				
Localidad:	LA TIGRA				
DIRECCIÓN EXACTA					
Del CEN CINAI 85 metros Noreste- PLUS CODE: 8CRC+255 La Tigra, Provincia de Alajuela					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-1524498-2011				4 000,00 m2
Identificador Predial	21008048520400				4 000,00 m2
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0,00%		0,00 m2	Demasia NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢78 912 000,00	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢0,00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢78 912 000,00	
VALOR EN LETRAS: SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS DOCE MIL COLONES 00/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial		Local
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique:		Zona de transición, residencial-comercial
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0,00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA					
SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		El bien consta de un terreno sin construcciones. Río más cercano a 390 metros de distancia. Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.			
Nombre del Perito		ING. ARIEL GARCÍA LÓPEZ, M.V, M.A.E, SMPC ®			
Tipo de Profesional		Ingeniero Civil	Carnet	IC-27320	Firma del Perito
Código Perito SIACC		784	Emp.	N/A	Identificación N°
Nombre de la empresa		Consultoría en Ingeniería Civil S.A			Cód. Empresa 00000375
Nombre y firma representate legal de la empresa		Firmado digitalmente por ARIEL GARCIA LOPEZ (FIRMA) Fecha: 2026.09.08 14:21:43 -06'00'			
Fecha inspección:		21 marzo 2026	Fecha informe:		8 septiembre 2026
Números telefónicos para contacto		8419-7696			
Correo electrónico / Dirección WEB		arielgarcia@cicsacr.com / www.cicsacr.com			

AVALÚO DEL TERRENO						214-21008048520400-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											TC:	₡469,49/\$
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR ₡/m²		41 415,66		30 769,23		10 256,41		0,00		0,00		
Área m²	4000,00	664,00	0,55	390,00	0,46	4095,00	1,01	1,00		1,00		
Frente	39,28	16,00	1,25	17,00	1,23	40,00	1,00	1,00		1,00		
Tipo de vía	3,00	2,00	0,94	5,00	1,14	5,00	1,14	1,00		1,00		
Acera y caño	4,00	2,00	1,06	1,00	1,09	1,00	1,09	1,00		1,00		
Servicios Públicos	16,00	16,00	1,00	11,00	1,16	11,00	1,16	1,00		1,00		
Ubicación	5,00	5,00	1,00	8,00	1,08	8,00	1,08	1,00		1,00		
Pendiente	7,00	0,00	0,91	0,00	0,91	10,00	1,04	1,00		1,00		
Nivel	-1,00	0,50	0,97	0,30	0,96	0,00	0,95	1,00		1,00		
Regularidad	0,96	1,00	0,99	1,00	0,99	1,00	0,99	1,00		1,00		
Negociación		0,90		0,90		0,98		1,00		1,00		
Factor de Homologación		0,5400		0,6960		1,5020		1,0000		1,0000		
Valores Homologados		22 364,69		21 414,71		15 404,81						
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	₡19 728 /m2		Valor ajustado		₡19 728 / m2		Valor unitario Mejoras al Terreno					
Factor secciones	1,0000		Área		4 000,00 m2		₡0 / m2					
VALOR UNITARIO FINAL						₡19 728,00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						₡78 912 000,00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	AGRO POCOSOL LIMITADA					Terreno sin construcción						
SUR	CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 39.28 METROS					Calle pública						
ESTE	BRISAS DEL ORIENTE LP S.A					Vivienda						
OESTE	AGRO POCOSOL LIMITADA CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 26.46 METROS					Terreno sin construcción						
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											PRECISIÓN	
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
3	436 508					1 143 396					300	
Plus Code: 8CRC+255 La Tigra, Provincia de Alajuela												
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote de 664 m2 75 metros de distancia, se le resta construcción, calle de asfalto, sin acera, con caño, todos los servicios. Condiciones similares. Tiene construcción, se resta valor estimado.				Oferta		8729-1723			22/3/2026		
					Coordenadas		Este	436 579	Norte	1 143 383		
2	Lote de 390 m2, 250 metros de distancia, calle de lastre, sin acera, sin caño, solo agua y luz. Condiciones similares.				Oferta		8826-8216			22/3/2026		
					Coordenadas		Este	436 251	Norte	1 143 383		
3	Lote de 4095 m2, en La Tigra, calle de lastre, sin acera, sin caño, solo agua y luz. Condiciones similares.				Oferta		Nana Ávila			22/3/2026		
					Link		https://www.facebook.com/share/p/177qZ5KRHi/?mibextid=wwXlfr					

**DESCRIPCION DE LA FINCA
Y DE SU ENTORNO**

214-21008048520400-2026-U

VIAS DE COMUNICACIÓN

Tipo de ruta Calle local
Material Asfalto
Ancho de vía 14,00 m
Acera SÍ

ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS

Caño SÍ Sistema Sanitario Tanque séptico
Cuneta NO Alcantarillado pluvial NO
Cordón SÍ

ACCESO A LA FINCACalle pública**DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS**

Teléfono	<u>SÍ</u>	<u>COOPELESCA</u>	Internet por Cable	<u>SÍ</u>	
Alumbrado	<u>SÍ</u>	<u>COOPELESCA</u>	Jardines y Parques	<u>SÍ</u>	<u>a 1000 m</u>
Electricidad	<u>SÍ</u>	<u>COOPELESCA</u>	Transporte Público	<u>SÍ</u>	<u>a 100 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ</u>	<u>ASADA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ</u>	<u>a 300 m</u>
Señal celular	<u>SÍ</u>	<u>TODAS</u>	Recolección de basura	<u>SÍ</u>	<u>a 0 m</u>
TV por Cable	<u>SÍ</u>		Edificios públicos / comunales	<u>SÍ</u>	<u>a 300 m</u>
Medidores instalados		<u>Electricidad y Agua</u>			

DATOS SOCIOECONÓMICOS

Clase social Media
Clase social zonas cercanas Media
Densidad poblacional Media
Actividad del lugar

Transición residencial / comercial**CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS**

Frente principal:	<u>39,28 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>-1,00 m</u>
Fondo:	<u>101,83 m</u>	Pendiente %	<u>7</u>
Relación:	<u>2,592489661</u>	Tipo de vía:	<u>3</u>
Servicios	<u>S1</u>		
	<u>S2</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	<u>4</u>		
	<u>16</u>		

RIESGOS POTENCIALES

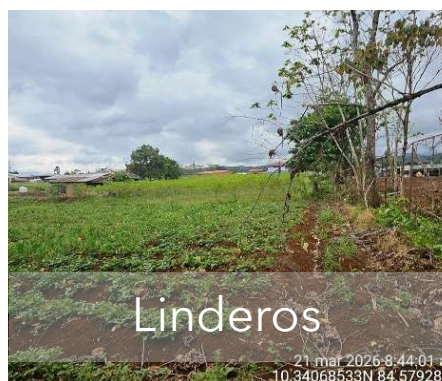
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados: SÍ
Estado Físico (árbol, mantenimiento, ancajes, vientos, soportes de las antenas o torres): Bueno
Cuerpo de agua cerca Río Distancia a construcción 390,00 m Posibilidad de daños Ninguno
Topografía Ondulada Pendiente No Aplica Riesgo deslizamiento Ninguno

GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONALa zona presenta un grado de urbanización estimado de: 86,00%**AFECTACIONES DEL BIEN****FECHA ESTUDIO****GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES****19/3/2026****NO HAY**Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO**OBSERVACIONES**

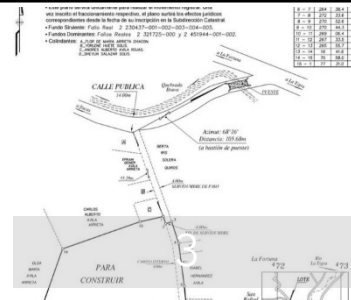
Zona de transición residencial / comercial, calle de asfalto, con acera, con caño, todos los servicios.
Lote con 7% de pendiente descendente, a -1 metro del nivel de calle. A pesar que en la sección lateral tiene un frente a calle, es pequeño, se valora como medianero.
Río más cercano a 390 metros de distancia.
Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21008048520400-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-21008048520400-2026-U

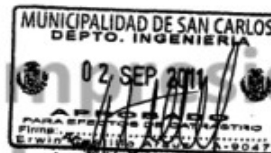
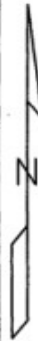
INSCRIPCION: 2-1524498-2011
Fecha: 13/01/2011 12:25:55
Registrador: FERNANDO GONZALEZ CALDERON
CPE253A9163EA6AA4C351A661335CAP6

Catastro Nacional
1-2649694
12/09/2011 11:30:05
Reingreso

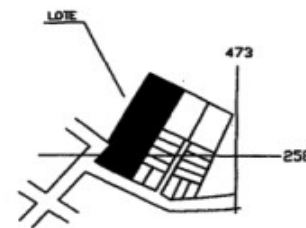
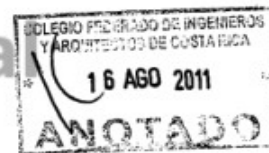
Catastro Nacional
1-2649694
16/08/2011 11:59:00

- NOTAS:
- LEVANTAMIENTO POLAR CON ESTACION TOTAL, POLIGONAL ABIERTA
 - ERROR LINEAL ESTIMADO =0.01m
 - ERROR ANGULAR ESTIMADO =00° 01'
 - LINDEROS EXISTENTES
 - MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° A-1464066-2010
 - TOTAL FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 5 HAY 65.74m

LINEA	ACIMUT	DIST
1-2	296° 53'	19.51
2-3	300° 41'	19.77
3-4	40° 45'	22.52
4-5	308° 12'	3.54
5-6	28° 27'	82.67
6-7	118° 29'	38.00
7-1	208° 37'	106.18



UBICACION
HOJA FORTUNA ESCALA 1:50000



UBICACION ESCALA 1:5000

ES PARTE DE: FOLIO REAL 2477735-000	AREA: 4000 m2	SITUADO EN: LA TIGRA DISTRITO: 08° TIGRA CANTON: 10° SAN CARLOS PROVINCIA: 02° ALAJUELA	NOTAS: ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
JUAN DE DIOS ULATE SANCHEZ INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 1890	AREA SEGUN REGISTRO 10000 m2	PROTOCOLO TOMO: 16974 FOLIO: 030	ESCALA 1:2000 FECHA AGOSTO 2011

INFORME REGISTRAL

214-21008048520400-2026-U

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 485204—000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 485204 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE AGRICULTURA, YUCA, PLATANO Y UNA CASA DE HABITACION
SITUADA EN EL DISTRITO 8-LA TIGRA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : AGRO POCOSOL LIMITADA

SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 39.28 METROS

ESTE : BRISAS DEL ORIENTE LP S.A.

OESTE : AGRO POCOSOL LIMITADA CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 26.46 METROS

MIDE: CUATRO MIL METROS CUADRADOS

PLANO:A-1524498-2011

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00477735	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 70,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y TRES MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO COLONES CON TRECE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2021-00317702-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-MAY-2021

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 19-03-2026 a las 14:15 horas

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

**CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES**

Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21008048520400-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Exdeudor	BANCO NACIONAL DE COSTA RICA	Número de Exdudor 4-000-001021
3	Nombre del Perito que valoró:	ING. ARIEL GARCÍA LÓPEZ, M.V, M.A.	Empresa: Consultoría en Ingeniería Civil S.A
4	Avalúo para:	Bienes temporales	Aplica revisión de fondo: SI
5	Monto del avalúo	78 912 000,00	Avalúo anterior: 40 244 000,00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	El bien consta de un terreno sin construcciones. Río más cercano a 390 metros de distancia. Se verifican linderos y ubicación de acuerdo al plano de catastro.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Ariel García López	Emp. N° 784
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	8/9/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones) 8/9/2026