

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	214 - DIRECIÓN DE BIENES		SIPCO	20246	214-21006050082700-2026-U
PROPÓSITO DEL AVALÚO NO APLICA					
NOMBRE SOLICITANTE (S)			Céd. Identidad 2-0352-0248		
LUIS ADRIAN BARRANTES MORALES					
NOMBRE PROPIETARIO (S)			Proporción de Derechos		
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA			Céd. Jurídica 4-000-001021 100%		
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	06 - PITAL				
Localidad:	La Legua				
DIRECCIÓN EXACTA					
De la Escuela Pública de La Legua 365 m Norte y 60 m Oeste, por servidumbre de paso, al final de la vía de acceso.					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de	la Finca	Según el Registro y el Plano			
Plano de catastro N°	A-1602778-2012		1 466.00 m2		
Identificador Predial	21006050082700		1 466.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasía	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO					¢12 972 634.00
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES					¢0.00
VALOR TOTAL DEL BIEN					¢12 972 634.00
VALOR EN LETRAS:		DOCE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:	12	meses	Ámbito máximo de mercado potencial	Local	
Uso predominante del bien:	Oficina		Especifique:	Servicios	
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢0.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES	Existe un traslape parcial entre la finca colindante sur, con folio real # 2-500880-000 y la finca valorada. El área del traslape es de 81.9 m2. Según el estudio topográfico (informe BT-2023-1806 del 29-11-2023), la cerca a lo largo del lindero 2-3 fue desplazada paralelamente alrededor de 1.0 m hacia el norte, afectando el área de la finca y el ancho del callejón de acceso, que paso de 3 m conforme al plano de catastro existente, a aproximadamente 2 m de ancho.				
Nombre del Perito	MARCOS A. MONTERO PORRAS		MARCOS ANTONIO MONTERO PORRAS (FIRMA)		
		Firmado digitalmente por MARCOS ANTONIO MONTERO PORRAS (FIRMA) Fecha: 2026.08.13 14:42:36 -06'00'			
Tipo de Profesional	INGENIERO CIVIL	Carnet	IC - 5408	Firma del Perito	
Código Perito SIACC	-	Emp.	-	Identificación N°	2-0351-0378
Nombre de la empresa	NO APLICA			Cód. Empresa	-
Fecha inspección:	11 agosto 2026		Fecha informe:	11 agosto 2026	
Números telefónicos para contacto	8707-1666				
Correo electrónico / Dirección WEB	mmontero@valuacionescr.com / marcosmonterop@gmail.com				

AVALÚO DEL TERRENO						214-21006050082700-2026-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO								TC:	¢451.57/\$			
Características	SUJETO	COMPARABLES										
		1 Factor		2 Factor		3 Factor		4 Factor		5 Factor		
VALOR ¢/m²		19 000.00		23 927.77		23 880.60						
Área m²	1 466.00	500	0.7146	443	0.6866	335	0.6262	1.0000		1.0000		
Frente (m)	2.05	13	0.6302	25	0.5351	10	0.6729	1.0000		1.0000		
Forma (Amr) (m²)	0.95	1	0.9836	1	1.1756	1	0.9836	1.0000		1.0000		
Nivel (m)	0.00	1	1.0305	-2	1.0779	0	1.0000	1.0000		1.0000		
Pendiente (%)	0.00	5	1.0662	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000		
Tipo de vía	5.00	5	1.0000	4	0.9357	5	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 1	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Servicios 2	16.00	16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000		
Ubicación	8.00	5	0.9264	5	0.9264	8	1.0000	1.0000		1.0000		
F. de negociaci	1.00	1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000		
Factor de Homologación		0.4508		0.4036		0.4144		1.0000		1.0000		
Valores Homologados ¢		8 565.31		9 656.89		9 896.47						
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
SECCION 1	1.0000		Área afectada			1 384.10 m2			AREA APROVECHABLE			
SECCION 2	0.0000		Área afectada			81.90 m2			AREA CON TRASLAPE PARCIAL			
	1.0000		Área afectada			0.00 m2						
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	¢9 373 /m2			Valor ajustado			¢8 849 / m2			Valor Unitario de Mejoras a Terreno		
Factor secciones	0.9441			Área			1 466.00 m2			¢0 / m2		
VALOR UNITARIO FINAL						¢8 849.00 /m2						
VALOR TOTAL DEL TERRENO						¢12 972 634.00						
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	LOTE 27 CON SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES EN MEDIO Y LOTE 37						TERRENO EN VERDE					
SUR	LOTE 40						TERRENO EN VERDE					
ESTE	LOTE 37 Y RESTO DESTINADO A SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA DE 3.07 METROS						CONSTRUCCION EXISTENTE Y VIA DE ACCESO					
OESTE	LOTE 3 CON SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES EN MEDIO						TERRENO EN VERDE					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05										PRECISIÓN		
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
1	468 392					1 164 902					78	
Plus Code:			GPP6+27M La Legua, Provincia de Alajuela, San Carlos									
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción			Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta			
1	https://www.facebook.com/share/p/19KGkVbZ1w/			Oferta		6307-0882			11/8/2026			
				Coordenadas		Este	-	Norte	-			
2	De la Casa Montaña, 100 m este y 30 m norte			Oferta		6069-7328			11/8/2026			
				Coordenadas		Este	469 621	Norte	1 158 936			
3	De Creditos el Encanto, 100 m noreste y 40 m sureste			Transacción		Folio real # 598516			12/8/2026			
				Coordenadas		Este	467 951	Norte	1 161 334			
4												
				Coordenadas		Este		Norte				
5												
				Coordenadas		Este		Norte				

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21006050082700-2026-U	
VIAS DE COMUNICACION		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS			
Tipo de ruta	Calle local	Caño	NO	Sistema Sanitario	Tanque séptico
Material	Lastre fino	Cuneta	NO	Alcantarillado pluvial	SÍ
Ancho de vía	6.00 m	Cordón	NO		
Acera	NO	ACCESO A LA FINCA			
		Servidumbre inscrita en favor de la finca: Servidumbre			
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS				DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	NO	Internet por Cable	SÍ	Clase social	Media
Alumbrado	SÍ COOPELESCA	Jardines y Parques	SÍ	Clase social zonas cercanas	Media
Electricidad	SÍ COOPELESCA	Transporte Público	SÍ a 60 m	Densidad poblacional	Baja
Agua Potable	SÍ MUNICIPAL	Edificios Comerciales	SÍ a 120 m	Actividad del lugar	
Señal celular	SÍ	Recolección de basura	SÍ		
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales	SÍ a 425 m	Residencial	
Medidores instalados	Ninguno				
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	2.05 m	Nivel sobre calle:	0.00 m		
Fondo:	58.30 m	Pendiente %	0		
Relación:	-	Tipo de vía:	5		
Servicios	S1 1	Ubicación:	Servidumbre		
	S2 16				
RIESGOS POTENCIALES					
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:				NO	
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres:				No aplica	
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia a construcción	0.00 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: 71.20%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES					
FECHA ESTUDIO	27/2/2023				
SÍ HAY. Según estudio registral: reservas y restricciones citas 324-04428-01-0905-001; servidumbre de líneas eléctricas y de paso citas 2012-318843-01-0001-001; servidumbre de paso citas 2012-339637-01-0097-001					
Se observa en sitio afectación física para la funcionalidad del inmueble: NO					
OBSERVACIONES					
No hay.					

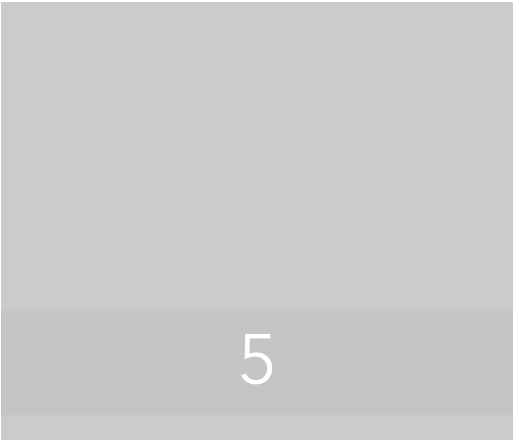
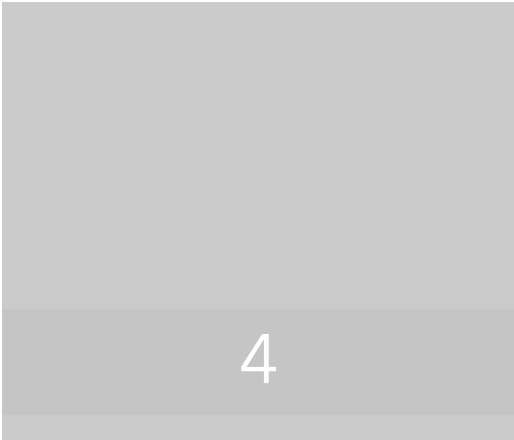
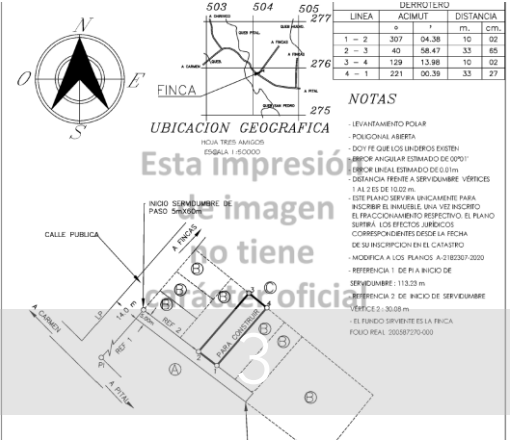
AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES										214-21006050082700-2026-U	
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-			MB		0.9997	-		
			-			MB		0.9997	-		
			-			B		0.9748	-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL		-	-						-		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL		-	-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m²	V. Unit. ¢ / m²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m²
			-						-		
			-						-		
			-						-		
TOTAL			-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES			¢0.00								
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢0.00								
VALOR TOTAL			¢0.00								
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción			Estado	Estado físico del bien (Actual)						
	Medida en metros, m², o unidades			Factor Depre.	Factor de Depreciación						
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo			Factor Estado	Factor de Estado						
VRN	Valor de Reposición Nuevo			VNR	Valor Neto de Reposición						
VUT	Vida Útil Total estimada del bien			VUR	Vida Útil Remanente						
Edad	Edad del bien (años de construido)										
Método de depreciación utilizado:				Ross-Heidecke							

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21006050082700-2026-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



PLANO DE CATASTRO

214-21006050082700-2026-U

INSCRIPCIÓN: 2-1602778-2012

Fecha: 07/09/2012 11:15:34
Registrador: ALFREDO GONZALEZ CRAVES
33188C0F2BE5E543D19BBD57F9D5937F

Catastro Nacional
1-2762867
04/09/2012 13:51:46

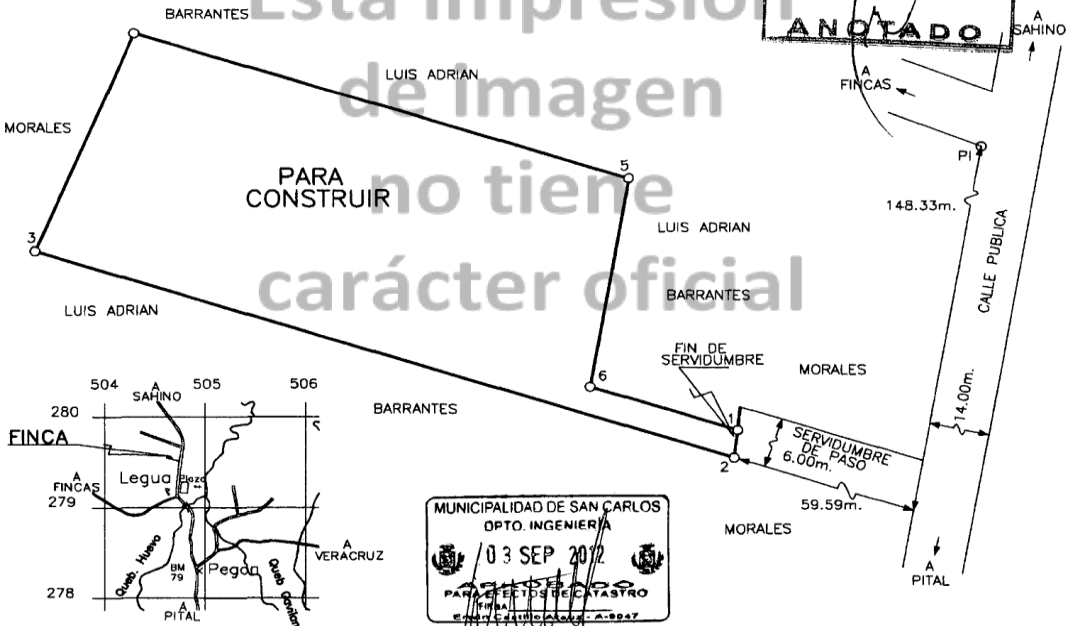
ENTERO N°
13794582-5



NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR. POLIGONAL ABIERTA
ERROR ANGULAR ESTIMADO 00'01"
ERROR LINEAL ESTIMADO 0.01m
DOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
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.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° A-1568064-2012.
DISTANCIA FRENTE A SERVIDUMBRE DE PASO DEL VERTICE 1 AL 2 3,07m
FINCA SIRVIENTE 2494724-000.

DERROTERO				
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA		
		m	cm	
1 - 2	186	10	3	07
2 - 3	288	17	73	12
3 - 4	22	14	26	06
4 - 5	108	17	51	70
5 - 6	189	28	23	27
6 - 1	108	17	15	42



UBICACION
HOJA TRES AMIGOS
ESCALA 1:50000

-PARA SEGREGAR-

 GUSTAVO RODRIGUEZ RODRIGUEZ TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 11764	SITUADO EN: LA LEGUA DISTRITO: 06 PITAL CANTON: 10 SAN CARLOS PROVINCIA: 02 ALAJUELA	ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL FOLIO REAL NUMERO 2494724-000 AREA SEGUN REGISTRO: 27956 m ²	AREA: 1466 m ²
PROTOCOLO TOMO 17995 FOLIO 004	ESCALA 1:500	FECHA: AGOSTO 2012	

INFORME REGISTRAL

214-21006050082700-2026-U

27/2/23, 9:36

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

[Inicio](#) | [Ayuda](#) | [Preguntas Frecuentes](#) | [Entidades Receptoras](#) | [Contáctenos](#) | [Desconectar](#) | [Tatiana Rivera](#)

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas
- Certificación Imágenes
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del Pais

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 500827---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 500827 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR LOTE 38
SITUADA EN EL DISTRITO 6-PITAL CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : LOTE 27 CON SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES EN MEDIO Y LOTE 37
SUR : LOTE 40
ESTE : LOTE 37 Y RESTO DESTINADO A SERVIDUMBRE DE PASO CON UN FRENTE A ELLA DE 3.07 METROS
OESTE : LOTE 3 CON SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES EN MEDIO

MIDE: MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS
PLANO:A-1602778-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00494724	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,000,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
ESTIMACIÓN O PRECIO: DIEZ MILLONES DE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2023-00118637-01
CAUSA ADQUISITIVA: REMATE
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-FEB-2023

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

RESERVAS Y RESTRICCIONES
CITAS: 324-04428-01-0905-001
FINCA REFERENCIA 2138064 000
AFECTA A FINCA: 2-00500827 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 2012-318843-01-0001-001
FINCA REFERENCIA 200494724 000
AFECTA A FINCA: 2-00500827 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2012-339637-01-0097-001
AFECTA A FINCA: 2-00500827 -000
INICIA EL: 30 DE OCTUBRE DE 2012
LONGITUD: 59.95 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: ESTE A OESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
2 500822-000 2 494724-000
2 500823-000
2 500824-000

Normalidad - Tablas

27/2/23, 9:36

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

2 500825-000
2 500826-000
2 500827-000
2 500880-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-02-2023 a las 09:35 horas

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

Todos los derechos reservados , 2013 . Registro Nacional , San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

INSERTAR INFORME REGISTRAL

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		ALTA	
1	Informe de avalúo N°:	214-21006050082700-2026-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	LUIS ADRIAN BARRANTES MORALES	Número de cédula 2-0352-0248
3	Nombre del Perito que valoró:	MARCOS A. MONTERO PORRAS	Empresa: NO APLICA
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	₡12 972 634.00	Monto solicitado: ₡11 528 624.00
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Existe un traslape parcial entre la finca colindante sur, con folio real # 2-500880-000 y la finca valorada. El área del traslape es de 81.9 m2. Según el estudio topográfico (informe BT-2023-1806 del 29-11-2023), la cerca a lo largo del lindero 2-3 fue desplazada paralelamente alrededor de 1.0 m hacia el norte, afectando el área de la finca y el ancho del callejón de acceso, que paso de 3 m conforme al plano de catastro existente, a aproximadamente 2 m de ancho.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz		MARCOS MONTERO PORRAS Empleado N°
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	13/8/2026	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)