

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		214 - DIRECIÓN DE BIENES		214-21005022080200-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de Bienes Inmuebles No Agropecuarios			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Blanco	Loría	Yahaira María		Céd. Identidad 3-0398-0931	
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:	05 - VENECIA				
Localidad:	VENECIA				
DIRECCIÓN EXACTA					
Venecia, frente al costado Norte del Cementerio, casa azul de una planta (PLUS CODE: 9P2G+WRJ Venecia, Provincia de Alajuela)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-0678067-1987		209.10 m2		
Identificador Predial	21005022080200		209.10 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO				¢15,775,131.30	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES				¢15,948,889.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN				¢31,724,020.30	
VALOR EN LETRAS: TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL VEINTE COLONES 30/100					
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Casa habitación		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢15,948,889.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA SÍ					
OBSERVACIONES GENERALES		Lote medianero, forma irregular 0.65, plano, con un frente de 18.94ml, con acceso por calle de asfaltada, 0.75m bajo nivel de calle, servicios 1/16 sin cordón de calle ni acera, servicios públicos disponibles en el frente. El inmueble tiene una casa de una planta de 72m2 (30 años) con un local de 35m2 (20 años) y un área techada tipo bodega de 47m2 (20 años), casa tipo VC-02 con estructura de mampostería integrada con paredes de bloques de concreto y divisiones internas de tablilla de madera y estado de conservación casa regular (local y área techada deficiente). La ubicación del inmueble es conforme al plano catastrado.			
Nombre del Perito		Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco			
Tipo de Profesional		Ingeniero Civil	Carnet	IC-14482	Firma del Perito
Código Perito SIACC		605	Emp.		Identificación N°
Nombre de la empresa		Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco			Cód. Empresa
					00000224
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		24 octubre 2025	Fecha informe:		27 octubre 2025
Números telefónicos para contacto		8318-1331			
Correo electrónico / Dirección WEB		rpacheco@valorisa.net https://www.valorisa.net			

AVALUO DEL TERRENO						214-21005022080200-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			75,000.00		97,000.00		107,023.41		0.00		0.00	
Area	209.1		993.00	1.6722	329	1.1613	299	1.1253	1.0000		1.0000	
Nivel	-0.75		0	0.9632	0	0.9632	0	0.9632	1.0000		1.0000	
Frente	18.94		11	1.1455	15	1.0600	17.57	1.0189	1.0000		1.0000	
Fondo	16.9		43.5	1.0000	21.9	1.0000	18.05	1.0000	1.0000		1.0000	
Forma	0.65		0.7	0.9600	1	0.8100	1	0.8100	1.0000		1.0000	
Pendiente	0		5	1.0662	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	5		5	1.0000	5	1.0000	3	0.9503	1.0000		1.0000	
Servicios 1	1		1	1.0000	3	0.9418	4	0.9139	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16		16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	4		4	1.0000	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Ajuste(localización)			0.9	0.9000	0.9	0.9000	0.9	0.9000	1.0000		1.0000	
Negociación			0.6	0.6000	0.95	0.9500	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación			1.0197		0.7734		0.6992		1.0000		1.0000	
Valores Homologados			76,480.87		75,016.91		74,832.71					
FACTORES APLICADOS A UNA SECCIÓN DEL TERRENO												
DESCRIPCIÓN	FACTOR		DETALLE									
	1.0000		Área afectada		0.00 m2							
	1.0000		Área afectada		0.00 m2							
VALOR DEL TERRENO												
Valor conclusivo	€75,443 /m2			Valor ajustado		€75,443 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno			
Factor secciones	1.0000			Área		209.10 m2			€/ m2			
VALOR UNITARIO FINAL							€75,443.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€15,775,131.30					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Patricia Pérez Montero						Casa de habitación					
SUR	Calle pública con 18.94ml de frente						Calle asfaltada con 17m de ancho					
ESTE	Marta González Campos						Casa de habitación					
OESTE	Patricia Pérez Montero						Casa de habitación					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud	
2	470,107					1,144,726					436	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción				Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta		
1	Lote medianero, con 11m frente, forma irregular 0.70, pendiente 5%, calle asfaltada, servicios 1/16, a nivel de calle, precio C 72MM				Oferta		Ricardo Baquero 8906-3495			27/10/2025		
					Coordenadas		Este	470,031	Norte	1,144,721		
2	Lote esquinero, con 17.57m frente, forma regular, plano, calle asfaltada, servicios 4/16, a nivel de calle precio C 32 MM				Oferta		Rosy Porras 8505-1351			27/10/2025		
					Coordenadas		Este	469,970	Norte	1,144,700		
3	Lote medianero, con 15m frente, forma regular, plano, calle asfaltada, servicios 3/16, a nivel de calle precio C 32 MM				Transacción		Rosy Porras 8505-1351			27/10/2025		
					Coordenadas		Este	469,973	Norte	1,144,724		
4					Coordenadas		Este		Norte			
5					Coordenadas		Este		Norte			

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				214-21005022080200-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de Ruta	Calle local		Caño	NO	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	17.00 m		Cordón	NO	Alcantarillado pluvial
Acera	NO		ACCESO A LA FINCA		Calle pública
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS			DATOS SOCIOECONÓMICOS		
Teléfono	SÍ	Varios	Internet por Cable	SÍ	Coopesca
Alumbrado	SÍ	Coopesca	Jardines y Parques	SÍ	a 300 m
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ	a 300 m
Agua Potable	SÍ	Asada local	Edificios Comerciales	SÍ	a 150 m
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		SÍ	a 300 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua		Clase social		
			Media		
			Clase social zonas cercanas		
			Media Baja		
			Densidad poblacional		
			Alta		
			Actividad del lugar		
			Mixta: residencial y comercial		
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	18.94 m		Nivel sobre calle:	-0.75 m	
Fondo:	16.90 m		Pendiente %	0	
Relación:	0.89229145		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	1	Ubicación:	Medianero	
	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):					
Cuerpo de agua cerca	No	Distancia	No Aplica	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: 78.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
24/10/2025		Servidumbre trasladada que se arrastra de finca anterior y no afecta físicamente al inmueble valorado.			
OBSERVACIONES					
Lote medianero, forma irregular 0.65, plano, con un frente de 18.94ml, con acceso por calle de asfaltada, 0.75m bajo nivel de calle, servicios 1/16 sin cordón de calle ni acera, servicios públicos disponibles en el frente. La ubicación del inmueble es conforme al plano catastrado. El inmueble se ubica a 0.3 Km del centro de Venecia y a 12 Km de Aguas Zarcas					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									214-21005022080200-2025-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	
Casa habitación VC-0	72.00	300,000	21,600,000	60	30	R	0.6250	0.8190	11,056,536.00	30.7	153,563	
Local	35.00	150,000	5,250,000	50	20	D	0.7200	0.6780	2,562,840.00	24.4	73,224	
Area techada	47.00	100,000	4,700,000	40	20	D	0.6250	0.6780	1,991,625.00	17.0	42,375	
TOTAL	154.00		31,550,000						15,611,001.00			
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	
Muro con verjas frente n	16.00	75,000	1,200,000	40	30	R	0.3438	0.8190	337,888.00	11.3	21,118	
									-			
TOTAL	16.00		1,200,000						337,888.00			
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			¢15,611,001.00									
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢337,888.00									
VALOR TOTAL			¢15,948,889.00									
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						
										ESTADO	O	ÓPTIMO
											MB	MUY BUENO
											B	BUENO
											I	INTERMEDIO
											R	REGULAR
										D	DEFICIENTE	
										M	MALO	
										MM	MUY MALO	
										DM	DEMOLICIÓN	

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES		214-21005022080200-2025-U	
CONSTRUCCIONES			
Tipo de construcción existente: Casa habitación		Uso predominante: Residencial	
(Existente		Avance: 100% Presupuesto: ¢	
Nombre del Profesional Responsable de la obra:			
Nombre del Desarrollador:			
Número de Contrato CFIA:		Número permiso construcción:	
Documentos de construcción adicionales:			
Propiedad utilizada por:		Nombre Casa desocupada para la venta	
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal: 154.00 m2		Porcentaje de cobertura: 73.65% Año de construcción: 1995	
DETALLE DE ELEMENTOS			
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: VC-02		NÚMERO DE NIVELES: 1	
Estructura	Mampostería integrada en casa y liviano en el resto	Sistema eléctrico:	
Paredes	Bloques de concreto en casa y livianas de t.madera internas	Entubado Conduit	SI PARCIAL
Entrepiso	No hay	Porcentaje	50%
Techos	Madera	Caja breaker	SI
Cubierta	Láminas de acero HG pintada	Interruptor	Diyuntores
Cielos	Tablilla madera en casa y sin cielos en el resto	Estado General	Deficiente
Pisos	Terrazo en casa y concreto expuesto en el resto	Gas LP	Ubicación
Fachada	Típica residencial con corredor al frente	Estado Físico y Mantenimiento:	
Aposentos	Corredor, sala, comedor, cocina, 2 cuartos, 1 baño, pilas, local y área techada tipo bodega atrás	Paredes	Bueno Cielos Bueno
Baños	Un baño completo	Pisos	Bueno Cubierta Regular
Otros	Local al lado oeste y área techada atrás		
Red de agua caliente	No hay		
Tanque captación de agua	No hay		
OBRAS COMPLEMENTARIAS			
Estado de la edificación:		Avance:	
PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN			
Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al:
2			del monto del crédito destinado a construcción
3			
4			
5			
6			
7			¢0.00
OBSERVACIONES			
Casa de habitación de 30 años de construida, estado de conservación regular, con un local del lado oeste y un área techada tipo bodega de 20 años, estado de conservación deficiente. No tiene servicios de agua y electricidad conectados por lo que no se pudo verificar el funcionamiento de los sistemas potable, sanitario y eléctrico. Cuenta con rejas en las ventanas y contrapueras. La propiedad está desocupada			

ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21005022080200-2025-U



Vista de vivienda en el frente



Vista de la calle pública hacia el oeste



Vista de la fachada de la vivienda



Vista interior de la vivienda



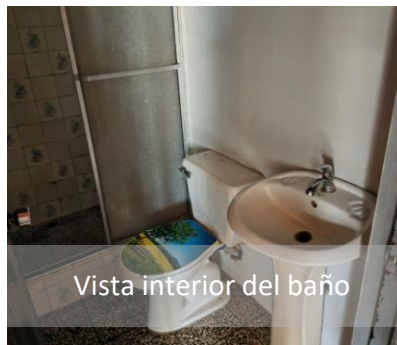
Vista interior de la cocina



Vista de cuarto 1



Vista cuarto 2



Vista interior del baño

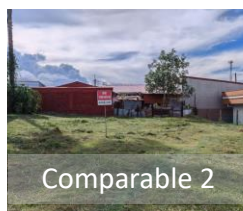


Cuarto Pilas

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



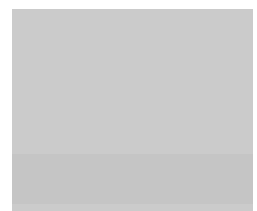
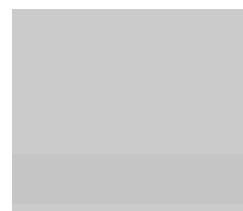
Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3

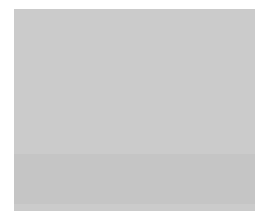
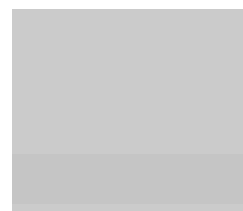


ANEXO FOTOGRÁFICO

214-21005022080200-2025-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



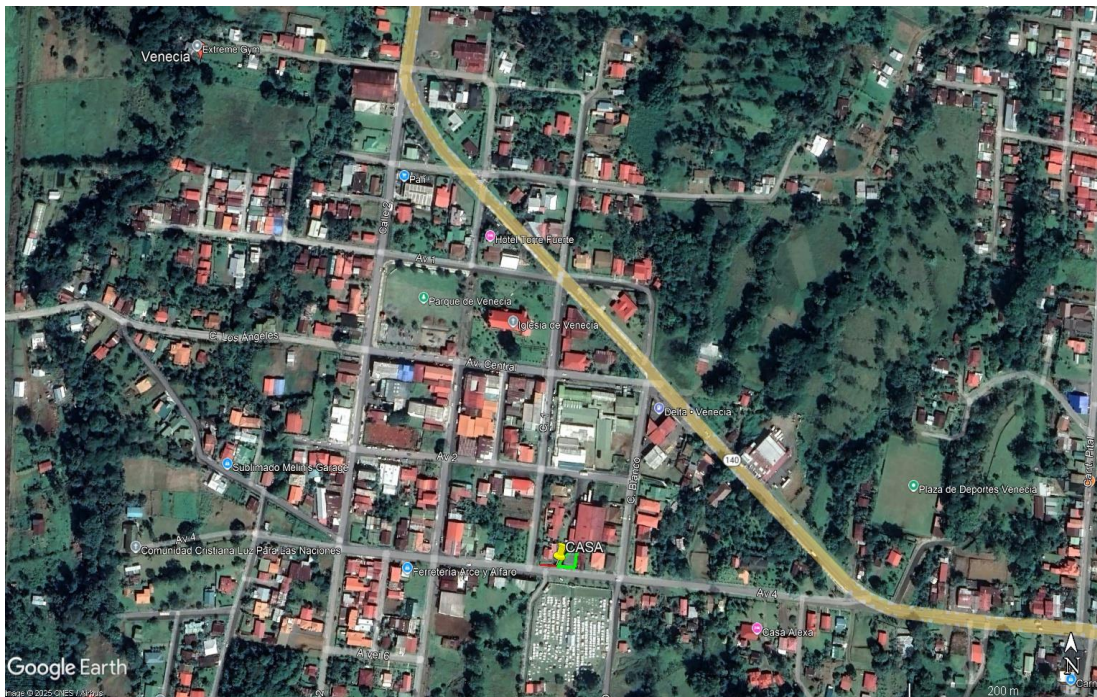
IMÁGENES SATELITALES

214-21005022080200-2025-U

ENTORNO DEL TERRENO

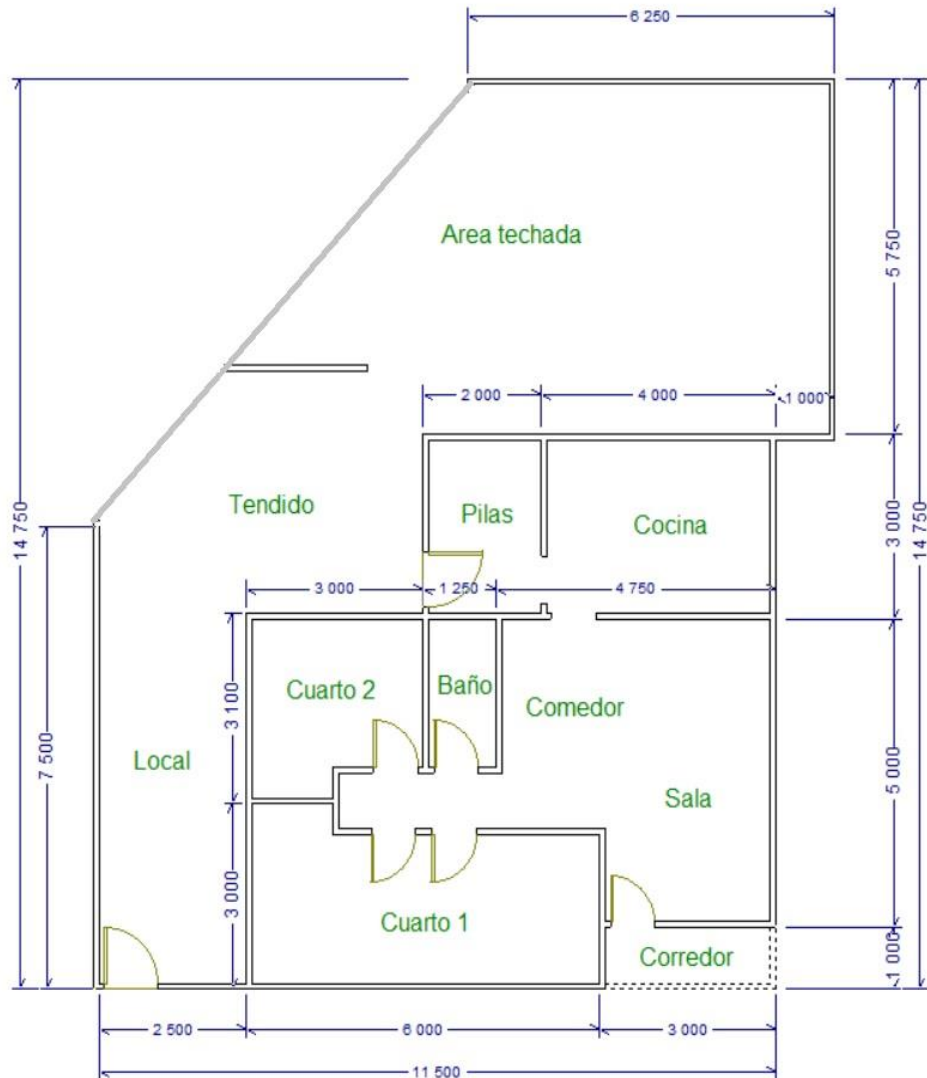


DETALLE DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA



CROQUIS DEL LOTE

214-21005022080200-2025-U



PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 220802 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERENO CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 5-VENECIA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : PATRICIA PEREZ MONTERO

SUR : CALLE PUBLICA

ESTE : MARTA GONZALEZ CAMPOS

OESTE : PATRICIA PEREZ MONTERO

MIDE: DOSCIENTOS NUEVE METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0678067-1987

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 220802 Y ADEMAS PROVIENE DE 179567 000

VALOR FISCAL: 33,193,600.00 COLONES

PROPIETARIO:

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS COLONES CON TREINTA Y SIETE CENTIMOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2025-00642637-01

CAUSA ADQUISITIVA: REMATE

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-AGO-2025

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 359-02237-01-0901-001

FINCA REFERENCIA: 00179567 000

AFECTA A FINCA: 2-00220802 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 27-10-2025 a las 19:24 horas

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

19-A-10-5-7

SECCION DE MICROFILM

ROLLO 68 IMAGEN 81

FECHA 21 ABR. 1987

FIRMA

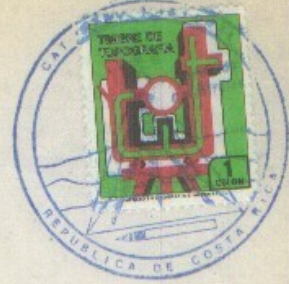
REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

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

A-678067-87.

- 9 ABR 1987

Fecha



N

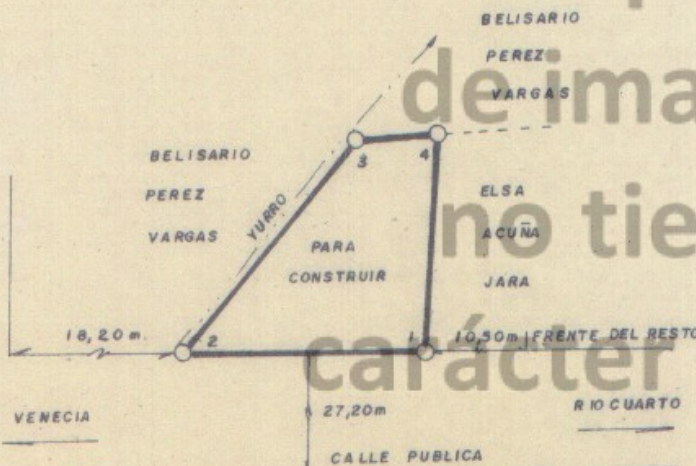
DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN - ERROR LINEAL 0,05 m., ANGULAR 0° 02'.

LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES A LOS VERTICES.

EL FRENTE A LA VIA PUBLICA ES 18,94 m.

LINEA	ACIMUT	DIST.
1 - 2	271 ° 02 '	18,94
2 - 3	40 ° 37 '	21,30
3 - 4	86 ° 57 '	6,40
4 - 1	184 ° 29 '	16,90

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial

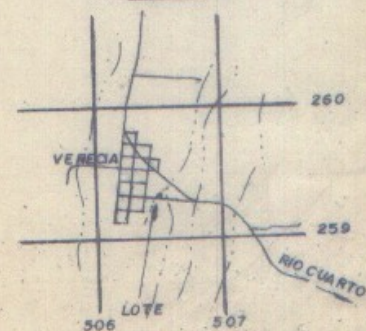


Colonia Federada de Ingenieros
y de Arquitectos de Costa Rica

9 ABR 1987

ANOTADO

UBICACION



HOJA AGUAS ZARCAS 33 47 III
ESCALA 1:50000

PROPIEDAD DE: ELSA ACUÑA JARA

CEDULA 2-212-136

VENDE A:

GERARDO ROJAS BARQUERO

ROBERTO CHACON ARCE - PERITO TOPOGrafo 2406
PROTOCOLO TOMO 4353 FOLIO 150

AREA

209,10 m²

AREA INSCRITA

379,28 m²ESCALA
1:500FECHA
29-3-87ARCHIVO
L22-F24

SITUADO EN VENECIA
DISTRITO 5 VENECIA
CANTON 10 SAN CARLOS
PROVINCIA 2 ALA JUELA

ES PARTE DE
TOMO 2692
FOLIO 117
N° 179567
ASIENTO 1

506-5-25913

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	214-21005022080200-2025-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	Blanco Loria Yahaira María	Número de cédula 3-0398-0931
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco	Empresa: Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	31,724,020.30	Monto solicitado: 7,981,232.37
APECTOS DE FONDO (Influyen en el valor final del bien)			Avalúo Inicial
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	Lote medianero, forma irregular 0.65, plano, con un frente de 18.94ml, con acceso por calle de asfaltada, 0.75m bajo nivel de calle, servicios 1/16 sin cordón de calle ni acera, servicios públicos disponibles en el frente. El inmueble tiene una casa de una planta de 72m2 (30 años) con un local de 35m2 (20 años) y un área techada tipo bodega de 47m2 (20 años), casa tipo VC-02 con estructura de mampostería integrada con paredes de bloques de concreto y divisiones internas de tablilla de madera y estado de conservación casa regular (local y área techada deficiente). La ubicación del inmueble es conforme al plano catastrado.		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	Rigoberto Pacheco Tinoco	Emp. N° 605
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	27/10/2025	