

AVALÚO DE FINCA URBANA				INFORME DE AVALÚO	
OFICINA		328 - COBRO JUDICIAL		328-21004054131800-2025-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO		Avalúo de Bienes Inmuebles No Agropecuarios			
NOMBRE SOLICITANTE (S)					
Mora	Alvarado	Shirley Andrea		Céd. Identidad 2-0625-0673	
NOMBRE PROPIETARIO (S)					
Mora	Alvarado	Shirley Andrea		Céd. Identidad 2-0625-0673	Proporción de Derechos 100%
UBICACIÓN DEL BIEN					
Provincia:	02 - ALAJUELA				
Cantón:	10 - SAN CARLOS				
Distrito:	04 - AGUAS ZARCAS				
Localidad:	MONTECRISTO				
DIRECCIÓN EXACTA					
Aguas Zarcas, Montecristo, 1.4 Km Sur, 125m Este y 290m Sur del CTP Nataniel Arias Murillo, local a mano derecha. (PLUS CODE: 9M53+X8F Aguas Zarcas, Provincia de Alajuela)					
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA					
Inscripción de la Finca	Según el Registro y el Plano				
Plano de catastro N°	A-1873885-2016		178.00 m2		
Identificador Predial	21004054131800		178.00 m2		
Diferencia de medidas	Porcentaje:	0.00%	0.00 m2	Demasia	NO
AVALÚO					
VALOR DEL TERRENO		¢6,786,784.00			
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢7,150,745.00			
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢13,937,529.00			
VALOR EN LETRAS:		TRECE MILLONES NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE COLONES 00/100			
Tiempo estimado para la venta del bien:		18 meses	Ámbito máximo de mercado potencial General		
Uso predominante del bien:		Residencial Horizontal	Especifique: Local comercial desmantelado		
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A		¢7,150,745.00			
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA		SÍ			
OBSERVACIONES GENERALES		Lote medianero, forma regular, con un frente de 11.03ml, con acceso por calle asfaltada, a nivel de calle, servicios 2/16 con cordón de calle y sin acera, servicios públicos disponibles en el frente. El inmueble tenía un local comercial de 95m2 con un planché de concreto en el frente de 50m2, el local fue desmantelado totalmente quedando solo su estructura principal (cimientos, paredes externas, viga corona que se ha enmontado por falta de mantenimiento y abandono por los años. pero se podría reconstruir. Se encuentra en buena ubicación a 2.5 Km del centro de Aguas Zarcas en el sector Sur. 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° 1-0635-0016
Nombre de la empresa		Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco			Cód. Empresa 00000224
Nombre y firma representante legal de la empresa					
Fecha inspección:		30 agosto 2025	Fecha informe:		1 septiembre 2025
Números telefónicos para contacto		8318-1331			
Correo electrónico / Dirección WEB		rpacheco@valorisa.net https://www.valorisa.net			

AVALÚO DEL TERRENO						328-21004054131800-2025-U						
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO												
Características		SUJETO	COMPARABLES									
			1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2			35,000.00		40,453.07		45,000.00		0.00		0.00	
Area	178		600.00	1.4692	618	1.4836	300	1.1688	1.0000		1.0000	
Nivel	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Frente	11.03		12	0.9791	23.8	0.8251	10	1.0248	1.0000		1.0000	
Fondo	16.12		50	1.0000	27.25	1.0000	30	1.0000	1.0000		1.0000	
Forma	1		1	1.0000	1	1.0000	1	1.0000	1.0000		1.0000	
Pendiente	0		0	1.0000	0	1.0000	0	1.0000	1.0000		1.0000	
Ubicación	5		5	1.0000	5	1.0000	5	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 1	2		1	1.0305	2	1.0000	2	1.0000	1.0000		1.0000	
Servicios 2	16		16	1.0000	16	1.0000	16	1.0000	1.0000		1.0000	
Tipo de Vía	4		5	1.0687	4	1.0000	4	1.0000	1.0000		1.0000	
Ajuste(localización)			0.8	0.8000	0.8	0.8000	0.8	0.8000	1.0000		1.0000	
Negociación			0.9	0.9000	0.9	0.9000	0.9	0.9000	1.0000		1.0000	
Factor de Homologación			1.1407		0.8814		0.8624		1.0000		1.0000	
Valores Homologados			39,923.02		35,653.50		38,808.89					
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	€38,128 /m2			Valor ajustado			€38,128 / m2			Valor unitario Mejoras al Terreno		
Factor secciones	1.0000			Área			178.00 m2			€/ m2		
VALOR UNITARIO FINAL							€38,128.00 /m2					
VALOR TOTAL DEL TERRENO							€6,786,784.00					
LINDEROS ACTUALES												
NORTE	Alicia Mora Alvarado						Casa de habitación					
SUR	Shirley Salas Quirós						Casa de habitación					
ESTE	Calle pública con 11.03ml de frente						Calle asfaltada con 9.68m de ancho					
OESTE	Alicia Mora Alvarado						Sin construcciones					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05												
VÉRTICE	ESTE						NORTE				Altitud	
2	462,033						1,145,572				616	
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES												
Nº	Descripción					Tipo información		Números de Contactos			Fecha Consulta	
1	Lote medianero, con 12m frente, forma regular, plano, calle lastre, servicios 1/16, a nivel de calle precio C 35,000/m2					Oferta		8836-8492			28/03/2025	
						Coordenadas	Este	462,237	Norte	1,146,443		
2	Lote medianero, con 23.80m frente, forma regular, plano, calle asfaltada, servicios 2/16, a nivel de calle precio C 25 MM					Oferta		62129-1929			10/01/2025	
						Coordenadas	Este	461,951	Norte	1,146,542		
3	Lote medianero, con 10m frente, forma regular, plano, calle asfaltada, servicios 2/16, a nivel de calle precio C 45,000/m2					Oferta		8890-4252			28/03/2025	
						Coordenadas	Este	462,437	Norte	1,146,584		
4						Coordenadas		Este		Norte		
5						Coordenadas		Este		Norte		

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO				328-21004054131800-2025-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN			ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS		
Tipo de Ruta	Calle local		Caño	SÍ	Sistema Sanitario
Material	Asfalto		Cuneta	NO	Tanque séptico
Ancho de vía	9.68 m		Cordón	SÍ	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 675 m
Electricidad	SÍ	Coopesca	Transporte Público	SÍ	a 1825 m
Agua Potable	SÍ	Asada local	Edificios Comerciales	SÍ	a 700 m
Señal celular	SÍ	Varios	Recolección de basura	SÍ	a 0 m
TV por Cable	SÍ	Edificios públicos / comunales		SÍ	a 2500 m
Medidores instalados	Electricidad y Agua				
				Clase social	
				Media	
				Clase social zonas cercanas	
				Media Baja	
				Densidad poblacional	
				Media	
				Actividad del lugar	
				Mixta: residnecial y agrícola	
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS					
Frente principal:	11.03 m		Nivel sobre calle:	0.00 m	
Fondo:	16.12 m		Pendiente %	0	
Relación:	1.46146872		Tipo de vía:	4	
Servicios	S1	2			
	S2	16	Ubicación:	Medianero	
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: 61.00%					
AFECTACIONES DEL BIEN					
FECHA ESTUDIO		GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES			
28/08/2025		Practicados e hipoteca con el BNCR que no afectan físicamente al inmueble valorado			
OBSERVACIONES					
Lote medianero, forma regular, con un frente de 11.03ml, con acceso por calle asfaltada, a nivel de calle, servicios 2/16 con cordón de calle y sin acera, servicios públicos disponibles en el frente. El inmueble tenía un local comercial de 95m2 con un planché de concreto en el frente de 50m2, el local fue desmantelado totalmente quedando solo su estructura principal (cimientos, parades externas, viga corona que se ha enmontado por falta de mantenimiento y abandono por los años. pero se podría reconstruir. Se encuentra en buena ubicación a 2.5 Km del centro de Aguas Zarcas en el sector Sur. La ubicación del inmueble es conforme al plano catastrado.					

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									328-21004054131800-2025-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
Local comercial	95.00	275,000	26,125,000	50	9	MM	0.8938	0.2780	6,491,445.00	12.4	68,331
			-	55	0	O	1.0000	1.0000	-		0
			-	55	0	O	1.0000	1.0000	-		0
TOTAL	95.00		26,125,000						6,491,445.00		
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
Area cementada parqueo	50.00	20,000	1,000,000	30	9	R	0.8050	0.8190	659,300.00	19.8	13,186
									-		
TOTAL	50.00		1,000,000						659,300.00		
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									¢6,491,445.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS									¢659,300.00		
VALOR TOTAL									¢7,150,745.00		
METODO 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				328-21004054131800-2025-U																			
CONSTRUCCIONES																							
Tipo de construcción existente: Local comercial dismantelado		Uso predominante: Comercial																					
(Existente		Avance: 30%		Presupuesto: ¢																			
Nombre del Profesional Responsable de la obra:																							
Nombre del Desarrollador:																							
Número de Contrato CFIA:			Número permiso construcción:																				
Documentos de construcción adicionales:		Planos constructivos visados, presupuesto revisado y permiso municipal de construcción																					
Propiedad utilizada por:		Nombre		Lote para construir																			
Vigencia del contrato de arrendamiento:																							
Área construcción principal: 145.00 m2		Porcentaje de cobertura: 81.46%		Año de construcción: 2016																			
DETALLE DE ELEMENTOS																							
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A: LC-02		NÚMERO DE NIVELES: 1																					
Estructura Prefablock		Sistema eléctrico:																					
Paredes	Bloques de concreto	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Entubado Conduit</td> <td>NO</td> <td>PARCIAL</td> </tr> <tr> <td>Porcentaje</td> <td colspan="2">0%</td> </tr> <tr> <td>Caja breaker</td> <td>NO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Interruptor</td> <td colspan="2">Diyuntores</td> </tr> <tr> <td>Estado General</td> <td colspan="2">Malo</td> </tr> <tr> <td>Gas LP</td> <td></td> <td>Ubicación</td> </tr> </table>				Entubado Conduit	NO	PARCIAL	Porcentaje	0%		Caja breaker	NO		Interruptor	Diyuntores		Estado General	Malo		Gas LP		Ubicación
Entubado Conduit	NO					PARCIAL																	
Porcentaje	0%																						
Caja breaker	NO																						
Interruptor	Diyuntores																						
Estado General	Malo																						
Gas LP		Ubicación																					
Entrepiso	No hay																						
Techos	No hay																						
Cubierta	No hay																						
Cielos	No hay																						
Pisos	No hay																						
Fachada	Típica de locales comerciales	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4" style="text-align: center;">Estado Físico y Mantenimiento:</th> </tr> <tr> <td>Paredes</td> <td>Regular</td> <td>Cielos</td> <td>Malo</td> </tr> <tr> <td>Pisos</td> <td>Deficiente</td> <td>Cubierta</td> <td>Malo</td> </tr> </table>				Estado Físico y Mantenimiento:				Paredes	Regular	Cielos	Malo	Pisos	Deficiente	Cubierta	Malo						
Estado Físico y Mantenimiento:																							
Paredes	Regular					Cielos	Malo																
Pisos	Deficiente					Cubierta	Malo																
Aposentos	1 aposento y 1 cuarto para servicio sanitario																						
Baños	No hay																						
Otros	No hay																						
Red de agua caliente	No hay																						
Tanque captación de agua	No hay																						
APRECIACIÓN VISUAL DE DESPLOME																							
Fisuras		Apresiasión visual de desplome																					
Repellos	Importante	Paredes	Ninguno	Pisos	Ninguno																		
Pisos	Importante	Cielos	Importante																				
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: del monto del crédito destinado a construcción ¢0.00																				
2																							
3																							
4																							
5																							
6																							
7																							
OBSERVACIONES																							
Local comercial tipo LC-02 dismantelado quedando unicamente los cimientos aislados de las columnas prefabricadas y las paredes de bloques de concreto, el contrapiso está totalmente invadido por la vegetación y es probable que no se aproveche. La estructura existente podría servir también como base para una vivienda. Se estima una recuperación del 30%. El área de concreto para parqueo podría recuperarse eliminando la vegetación. No tiene instalaciones eléctricas, mecánica ni potable. Los servicios están disponibles en el frente del inmueble.																							

ANEXO FOTOGRÁFICO

328-21004054131800-2025-U



Vista del inmueble en el frente



Vista de calle pública hacia el norte



Vista de acceso por el frente



Vista del local comercial



Vista interior del local con invasión de vegetación



Detalle de fachada principal



Valuador en el sitio

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



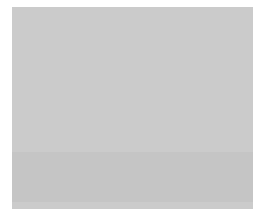
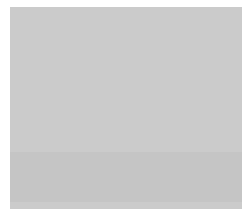
Comparable 1



Comparable 2



Comparable 3



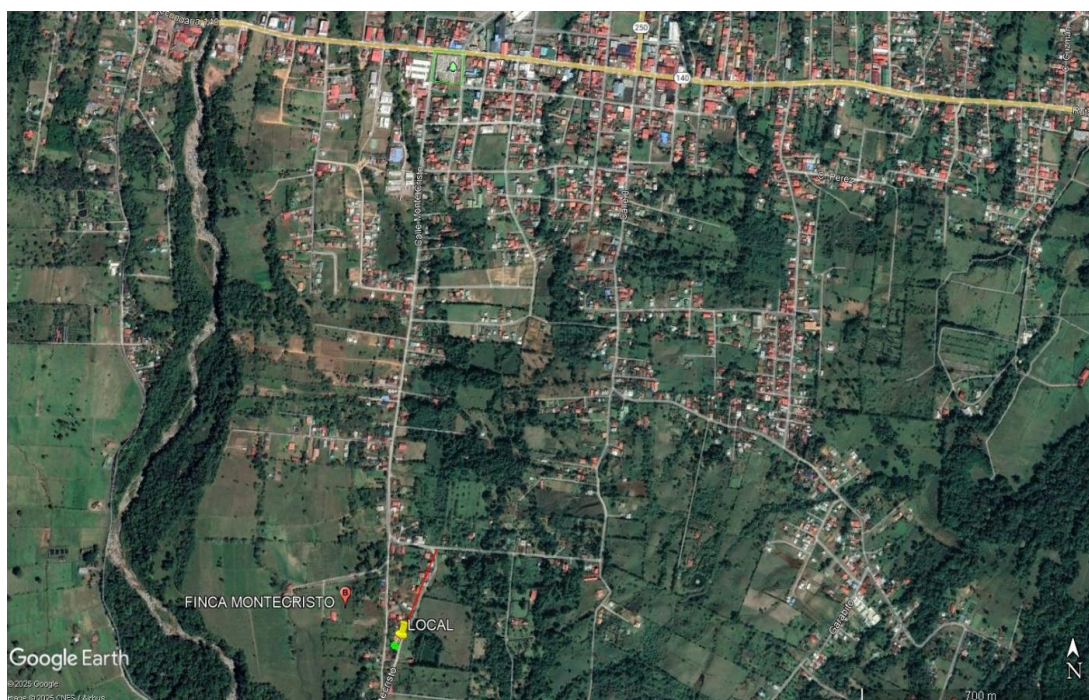
IMÁGENES SATELITALES

328-21004054131800-2025-U

ENTORNO DEL TERRENO



DETALLE DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA



CROQUIS DEL LOTE

328-21004054131800-2025-U



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 541318---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 541318 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 4-AGUAS ZARCAS CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA
LINDEROS:

NORTE : RESTO RESERVADO

SUR : SHIRLEY SALAS QUIROS

ESTE : RESTO RESERVADO

OESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 11.03 MTS LINEALES

MIDE: CIENTO SETENTA Y OCHO METROS CUADRADOS
PLANO:A-1873885-2016
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00286005 000		FOLIO REAL
2-00541318 001		FOLIO REAL
2-00541318 002		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 22,300,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
SHIRLEY ANDREA MORA ALVARADO
CEDULA IDENTIDAD 2-0625-0673
ESTADO CIVIL: SOLTERO
ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MILLONES QUINIENTOS MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00764928-02
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 11-DIC-2017

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

PRACTICADO
CITAS: 800-519351-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 18-002605-1202-CJ

AFECTA A FINCA: 2-00541318 -000
INICIA EL: 04 DE DICIEMBRE DE 2018
FINALIZA EL: 04 DE DICIEMBRE DE 2028
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-626990-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-004039-1202-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00541318 -000
INICIA EL: 22 DE JULIO DE 2020
FINALIZA EL: 22 DE JULIO DE 2030
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-638304-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 19-011138-1157-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00541318 -000
INICIA EL: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2020
FINALIZA EL: 16 DE SEPTIEMBRE DE 2030
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

PRACTICADO

CITAS: 800-811064-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 22-004841-1157-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00541318 -000
INICIA EL: 17 DE MAYO DE 2023
FINALIZA EL: 17 DE MAYO DE 2033
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACTOR
GESTIONADORA DE CREDITOS SJ SOCIEDAD ANONIMA.
CEDULA JURIDICA 3-101-168297
DEMANDADO
SHIRLEY ANDREA MORA ALVARADO
CEDULA IDENTIDAD 2-0625-0673
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-764928-02-0003-001
INICIA EL: 04-DIC-2017
FINALIZA EL: 04-DIC-2047
AFECTA A FINCA: 2-00541318 -000
MONTO: VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES

INTERESES: LOS PACTADOS POR LAS PARTES EN EL CONTRATO DE CONSTITUCION DEL CREDITO

INICIA: 04 DE DICIEMBRE DE 2017

VENCE: 04 DE DICIEMBRE DE 2047

FORMA DE PAGO: 360 MESES

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: VEINTIDOS MILLONES TRESCIENTOS MIL COLONES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL ADEUDAD

ACREEDOR

BANCO NACIONAL DE COSTA RICA

CEDULA JURIDICA 4-000-001021

DEUDOR

SHIRLEY ANDREA MORA ALVARADO

CEDULA IDENTIDAD 2-0625-0673

ESTADO CIVIL: SOLTERO

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-09-2025 a las 11:48 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)

INSCRIPCIÓN: 2-1873885-2016

Fecha : 20/01/2016 13:30:45
 Registrador: STEVEN VARGAS NARANJO
 474DEAA9A2DDAA5AE332DDE9BD9D2ED1

Catastro Nacional
 2016-639-C
 19/01/2016 12:36:09
 Reingreso



Contrato 645619
 Fecha 08/01/2016
 Sellado CFIA

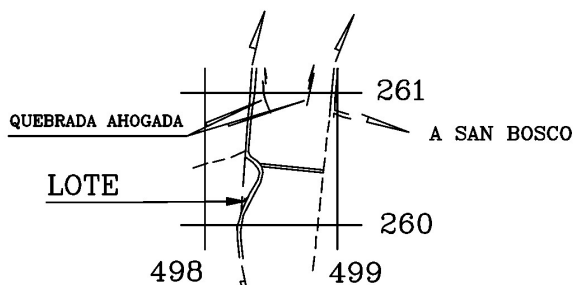
ENTERO NUMERO 20804971-1

N

UBICACION

HOJA AGUAS ZARCAS ESCALA 1:50000

A AGUAS ZARCAS



NOTAS:

DOY FE QUE LOS LINDEROS EXISTEN, LEVANTAMIENTO POLAR,
 POLIGONAL ABIERTA, ERROR ANGULAR ESTIMADO 00° 00'

ERROR LINEAL ESTIMADO EN 0.0m

FRENTE A CALLE PUBLICA 11.03m

ESTE PLANO MODIFICA AL CATASTRADO N. A-816183-1989

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

INFORMACION
 REGISTRO PUBLICO

SITUADO EN: MONTECRISTO
 DISTRITO: 04 AGUAS ZARCAS

WALTER HERRERA PEREZ
 Topógrafo Asociado T.A 4686

AREA:
 178 m²

PARTE DE FOLIO REAL
 NUMERO:2286005-000

CANTON: 10 SAN CARLOS

PROVINCIA: 2 ALAJUELA

PROTOCOLO
 TOMO: 19658
 FOLIO: 036

ESCALA
 1:500

FECHA
 ENERO 2016

AREA SEGUN REGISTRO
 2066.36 m²

APARTADO
 1276

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES				
Calificación de la Liquidez		Alta		
1	Informe de avalúo N°:	328-21004054131800-2025-U	Tipo:	Urbano
2	Nombre del deudor	Mora Alvarado Shirley Andrea	Número de cédula	2-0625-0673
3	Nombre del Perito que valoró:	Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco	Empresa:	Ing. Rigoberto Pacheco Tinoco
4	Avalúo para:	Cobro_judicial	Aplica revisión de fondo:	SI
5	Monto del avalúo	13,937,529.00	Avalúo anterior:	21,472,428.51
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 regular, con un frente de 11.03ml, con acceso por calle asfaltada, a nivel de calle, servicios 2/16 con cordón de calle y sin acera, servicios públicos disponibles en el frente. El inmueble tenía un local comercial de 95m2 con un planché de concreto en el frente de 50m2, el local fue desmantelado totalmente quedando solo su estructura principal (cimientos, paredes externas, viga corona que se ha enmontado por falta de mantenimiento y abandono por los años. pero se podría reconstruir. Se encuentra en buena ubicación a 2.5 Km del centro de Aguas Zarcas en el sector Sur. 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)	11/09/2026		