

AVALÚO DE FINCA URBANA		INFORME DE AVALÚO	
OFICINA	012 - CIUDAD QUESADA	012-21007028090200-2022-U	
PROPÓSITO DEL AVALÚO	AVALÚO COBRO JUDICIAL		
NOMBRE SOLICITANTE (S)			
EMPACADORA LA PERLA C.R. S.A.		Céd. Jurídica 3-101-452934-00	
NOMBRE PROPIETARIO (S)			
LA GRAN PERLA DE LA FORTUNA (GPF) SOCIEDAD ANÓNIMA		Céd. Jurídica	3-101-448045 100%
UBICACIÓN DEL BIEN			
Provincia:	02 - ALAJUELA		
Cantón:	10 - SAN CARLOS		
Distrito:	07 - FORTUNA		
Localidad:	LA PERLA		
DIRECCIÓN EXACTA			
95 METROS OESTE DEL INA DE LA PERLA			
REGISTRO Y ÁREA DE LA FINCA			
Inscripción de la Finca		Según el Registro y el Plano	
Plano de catastro N°	A-42395-1992	5,440.50 m2	
Identificador Predial	21007028090200	5,440.50 m2	
Diferencia de medidas	Porcentaje: 0.00%	0.00 m2	Demasía NO
AVALÚO			
VALOR DEL TERRENO		¢55,509,421.50	
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES		¢123,276,595.00	
VALOR TOTAL DEL BIEN		¢178,786,016.50	
VALOR EN LETRAS:	CIENTO SETENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL DIECISEIS COLONES 50/100		
Tiempo estimado para la venta del bien:	15 meses	Ámbito máximo de mercado potencial	<u>Local</u>
Uso predominante del bien:	Industria	Especifique:	EMPACADORA TUBÉRCULOS
MONTO DE LA PÓLIZA NO MENOR A	¢123,276,595.00		
SE RECOMIENDA ACEPTAR EL BIEN VALORADO COMO GARANTÍA CREDITICIA			
			SÍ
OBSERVACIONES GENERALES	EDIFICACIÓN EN CONDICIONES DEFICIENTES, QUE REQUIERE DE MEJORAS DE INTERMEDIAS A IMPORTANTES		
Nombre del Perito	<u>ARQ JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ</u>		
Tipo de Profesional	<u>ARQUITECTO</u>	Carnet <u>A-10129</u>	Firma del Perito
Código Perito SIACC	<u>365</u>	Emp. <u>ARQ. JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ</u>	Identificación N° <u>2-0509-0259</u>
Nombre de la empresa	<u>ARQ. JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ</u>		Cód. Empresa <u>00000316</u>
Nombre y firma representate legal de la empresa	<u>ARQ. JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ</u>		
Fecha inspección:	<u>4 enero 2022</u>	Fecha informe:	<u>5 enero 2022</u>
Números telefónicos para contacto	<u>2461-1085 / 2461-1086 / 8344-0000</u>		
Correo electrónico / Dirección WEB	<u>oficina@jcarce.com</u>		

AVALÚO DEL TERRENO						012-21007028090200-2022-U					
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO											
Características	SUJETO	COMPARABLES									
		1	Factor	2	Factor	3	Factor	4	Factor	5	Factor
VALOR €/m2		5,809.01		5,580.00		17,680.00		18,000.00		4,896.91	
Área	5440.50	13,875.00	1.362	10000.00	1.2225	2500.00	0.7737	1000.00	0.5718	19400.00	1.5213
Nivel	0.00	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0	1.0000
Frente	46.66	4.00	1.8233	80.00	0.8812	35.00	1.0728	27.00	1.1431	20.00	1.2359
Forma	0.62	1.00	0.9307	0.70	1.1124	1.00	0.9307	1.00	0.9307	1.00	0.9307
Pendiente	0	0.00	1.0000	-5.00	1.0662	0.00	1.0000	0.00	1.0000	0.00	1.0000
Ubicación	5	8.00	1.0795	5.00	1.0000	5.00	1.0000	3.00	0.9503	5.00	1.0000
Servicios 1	1	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.00	1.0000	1.00	1.0000
Servicios 2	16	15.00	1.0305	11.00	1.1618	16.00	1.0000	16.00	1.0000	16.00	1.0000
Tipo de Vía	4	5.00	1.0667	5.00	1.0667	4.00	1.0000	4.00	1.0000	5.00	1.0667
Negociación	-	-	0.8000	-	1.0000	-	0.8000	-	0.9000	-	1.0000
Indexación IPC		03/2019	1.0000	05/2020	1.0000	07/2021	1.0000	08/2021	1.0000	07/2021	1.0000
			1.0000		1.0000		1.0000		1.0000		1.0000
Factor de Homologación		2.1941		1.5834		0.6180		0.5203		1.8666	
Valores Homologados		12,745.55		8,835.37		10,926.24		9,365.40		9,140.57	
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	€10,203 /m2	Valor ajustado	€10,203 / m2	Valor unitario Mejoras al Terreno							
Factor secciones	1.0000	Área	5,440.50 m2	€/ m2							
VALOR UNITARIO FINAL				€10,203.00 /m2							
VALOR TOTAL DEL TERRENO				€55,509,421.50							
LINDEROS ACTUALES											
NORTE	LOTE AGRÍCOLA					MARIA ROJAS					
SUR	CALLE PÚBLICA					CON UN FRENTE DE 46.66 METROS					
ESTE	CALLE PÚBLICA					CON UN FRENTE DE 201.14 METROS					
OESTE	LOTE AGRÍCOLA					EDWIN VARGAS GUZMAN (SEGÚN REGISTRO PÚBLICO)					
COORDENADAS PROYECTADAS CRTM 05											PRECISIÓN 3.00 m
VÉRTICE	ESTE					NORTE					Altitud
1	1,156,261					441,413					87
2	1,156,224					441,418					88
3	1,156,221					441,407					89
4	1,156,267					441,411					87
DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LOS BIENES COMPARABLES											
Nº	Descripción	Tipo información	Números de Contactos			Fecha Consulta					
1	OFERTA CON VALOR DE: €5809.01 c/m2, UBICADO DE LA GASOLINERA DE LOS ANGELES 400 M NORTE Y 150 M OESTE. VENDEDOR: MARCOS MONTERO	OFERTA	87071666			27/3/2019					
		Coordenadas	Este	0	Norte	0					
2	OFERTA CON VALOR DE: €5580 c/m2, UBICADO LOS ANGELES. VENDEDOR: JASON PEREZ	OFERTA	85277282			12/5/2020					
		Coordenadas	Este	0	Norte	0					
3	OFERTA CON VALOR DE: €17680 c/m2, UBICADO 500 METROS NORTE DEL CENTRO DEL TANQUE CALLE A MONTERREY. VENDEDOR: MELISSA	OFERTA	89840147			17/7/2021					
		Coordenadas	Este	0	Norte	0					
4	OFERTA CON VALOR DE: €18000 c/m2, UBICADO 100 METROS NORTE Y 100 ESTE DE LA ESCUELA ZONA FLUCA. VENDEDOR: JORGE	OFERTA	62049229			3/8/2021					
		Coordenadas	Este	435,896	Norte	1,156,434					
5	OFERTA CON VALOR DE: €4896.91 c/m2, UBICADO 100 OESTE Y 200 NORTE DEL EBAIS DE LOS ANGELES. VENDEDOR: Rodrigo (Vendedor)	OFERTA	8844-389			1/7/2021					
		Coordenadas	Este	440,197	Norte	1,156,380					

DESCRIPCIÓN DE LA FINCA Y DE SU ENTORNO		012-21007028090200-2022-U	
VÍAS DE COMUNICACIÓN		ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS	
Tipo de ruta	<u>Terciaria</u>	Caño	<u>NO</u>
Material	<u>Asfalto</u>	Sistema Sanitario	<u>Tanque séptico</u>
Ancho de vía	<u>20.00 m</u>	Cuneta	<u>NO</u>
Acera	<u>NO</u>	Alcantarillado pluvial	<u>NO</u>
		Cordón	<u>NO</u>
		ACCESO A LA FINCA	
			<u>Calle pública</u>
DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS		DATOS SOCIOECONÓMICOS	
Teléfono	<u>SÍ ICE</u>	Internet por Cable	<u>SÍ ICE</u>
Alumbrado	<u>SÍ COOPELESCA</u>	Jardines y Parques	<u>NO -</u>
Electricidad	<u>SÍ COOPELESCA</u>	Transporte Público	<u>SÍ a 0 m</u>
Agua Potable	<u>SÍ ASADA</u>	Edificios Comerciales	<u>SÍ a 300 m</u>
Señal celular	<u>SÍ KOLBI</u>	Recolección de basura	<u>SÍ a 0 m</u>
TV por Cable	<u>NO</u>	Edificios públicos / comunales	<u>SÍ a 100 m</u>
Medidores instalados	<u>Teléfono Agua y Electricidad</u>		
			RESIDENCIAL Y AGRÍCOLA
			Clase social <u>Media</u>
			Clase social zonas cercanas <u>Media</u>
			Densidad poblacional <u>Media</u>
			Actividad del lugar
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y CATEGORÍA DE SERVICIOS			
Frente principal:	<u>46.66 m</u>	Nivel sobre calle:	<u>0.00 m</u>
Fondo:	<u>201.14 m</u>	Pendiente %	<u>0</u>
Relación:	<u>4.31075868</u>	Tipo de vía:	<u>4</u>
Servicios	S1 <u>1</u>	Ubicación:	<u>Medianero</u>
	S2 <u>16</u>		
RIESGOS POTENCIALES			
Árboles o antenas de gran dimensión dentro de los predios asegurados:			<u>NO</u>
Estado Físico (árbol, mantenimiento, anclajes, vientos, soportes de las antenas o torres):			<u>NO</u>
Cuerpo de agua cerca	<u>No</u>	Distancia	<u>0.00 m</u>
Topografía	<u>Plana</u>	Pendiente	<u>No Aplica</u>
		Possibilidad de daños	<u>Ninguno</u>
		Riesgo deslizamiento	<u>Ninguno</u>
GRADO DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA			
La zona presenta un grado de urbanización estimado de: <u>74.00%</u>			
AFECTACIONES DEL BIEN			
FECHA ESTUDIO	GRAVÁMENES, ADVERTENCIAS Y ANOTACIONES		
<u>3/1/2022</u>	RESERVAS Y RESTRICCIONES, DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA, HIPOTECA EN PRIMER GRADO, NO SE OBSERVAN AFECTACIONES FISICAS AL TERRENO		
OBSERVACIONES			
PROPIEDAD UBICADA CERCA DEL CENTRO DE LA PERLA, CON LOS SERVICIOS BÁSICOS DESCRITOS. TERRENO APTO PARA CONSTRUCCIONES.			

AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES									012-21007028090200-2022-U		
CONSTRUCCIONES											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
GALERONES PLANTA	1,213.00	135,000	163,755,000	40	24	R	0.5200	0.8190	69,740,222.00	17.0	57,494
OFICINA SEGUNDO NIVEL	70.00	175,500	12,285,000	40	24	I	0.5200	0.9191	5,871,390.00	19.1	83,877
CUARTO FRIO	67.00	375,000	25,125,000	40	14	B	0.7638	0.9748	18,706,869.00	29.8	279,207
BODEGAS	70.00	250,000	17,500,000	60	15	B	0.8438	0.9748	14,394,380.00	49.4	205,634
COMEDOR	54.00	145,000	7,830,000	40	16	MM	0.7200	0.2780	1,567,242.00	8.0	29,023
VIVIENDA	86.00	255,000	21,930,000	50	24	I	0.6448	0.9191	12,996,492.00	29.6	151,122
TOTAL	1,560.00		248,425,000						123,276,595.00		
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
MEJORAS AL TERRENO											
Forma de explotación	Área m ²	V. Unit. ¢ / m ²	VRN ¢	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR ¢	VUR años	Valor Unitario Final ¢ / m ²
			-						-		
TOTAL	-		-						-		
VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES											
CONSTRUCCIONES										¢123,276,595.00	
OBRAS COMPLEMENTARIAS										¢0.00	
VALOR TOTAL										¢123,276,595.00	
MÉTODO DE DEPRECIACIÓN											
DEFINICIONES											
Área	Dimensión de la construcción	Estado	Estado físico del bien (Actual)								
	Medida en metros, m ² , 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:			<i>Ross-Heidecke</i>								
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

012-21007028090200-2022-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente:	PLANTA EMPACADORA	Uso predominante:	Industrial
Estado de la edificación:	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:	Inquilino	Nombre	No indica
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	1474.00 m2	Porcentaje de cobertura:	29% Año de construcción: 1997

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	GA01	NÚMERO DE NIVELES:	2
Estructura	ESTRUCTURA METÁLICA, COLUMNAS Y CERCHAS O VIGAS	Sistema eléctrico:	
Paredes	BLOQUES DE CONCRETO, MURO SECO DE HG O SIMILAR	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	ESTRUCTURA METÁLICA	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	ESTRUCTURA METÁLICA	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	LÁMINA ONDULADA DE HIERO GALVANIZADO	Interruptor	<u>Fusible</u>
Cielos	NO HAY	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	CONCRETO EXPUESTO	Gas LP	Ubicación
Fachada	FACHADA SENCILLA, VENTANAS MARCOS MADERA		
Aposentos	OFICINAS 2 / BODEGAS 2 / ÁREA LAVADO 1 / EMPAQUE 1 / CUARTO FRIO 1 / BOD. CARTONES 1 / / /		
Baños	3	Estado Físico y Mantenimiento:	
Otros	-	Paredes	<u>Regular</u> Cielos <u>Regular</u>
Red de agua caliente	NO HAY	Pisos	<u>Deficiente</u> Cubierta <u>Deficiente</u>
Tanque captación de agua	SI HAY		

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Importante</u>						

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación:	Avance:
DESCRIPCIÓN	

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: <u>0.0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

CORRESPONDE A UNA PLANTA EMPACADORA DE TUBÉRCULOS, MISMA QUE AL MOMENTO DE LA VISITA NO SE ENCUENTRA EN OPERACIÓN. EDIFICIO REQUIERE DE MEJORAS IMPORTANTES EN MANTENIMIENTO Y ACABADOS, PRINCIPALMENTE EN PISOS Y TECHOS.

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

012-21007028090200-2022-U

CONSTRUCCIONES

Tipo de construcción existente:	VIVIENDA	Uso predominante:	Residencial
Estado de la edificación:	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:	Inquilino	Nombre	No indica
Vigencia del contrato de arrendamiento:			
Área construcción principal:	86.00 m2	Porcentaje de cobertura:	29% Año de construcción: 1997

DETALLE DE ELEMENTOS

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA SIMILAR A:	VC01	NÚMERO DE NIVELES:	1
Estructura	MAMPOSTERÍA INTEGRAL	Sistema eléctrico:	
Paredes	MAMPOSTERÍA INTEGRAL, REPELLO QUEMADO	Entubado Conduit	<u>SI</u> <u>TOTAL</u>
Entrepiso	NO HAY	Porcentaje	<u>100%</u>
Techos	ESTRUCTURA METÁLICA	Caja breaker	<u>SI</u>
Cubierta	LÁMINA ONDULADA DE HIERO GALVANIZADO	Interruptor	<u>Fusible</u>
Cielos	CIELOS DE FIBROCEMENTO	Estado General	<u>Bueno</u>
Pisos	PISOS CON ACABADO EN CERÁMICA	Gas LP	Ubicación
Fachada	FACHADA SENCILLA, VENTANAS MARCOS ALUMINIO		
Aposentos	SALA 1 / COCINA 1 / PILAS 1 / BAÑO COMPLETO 1 / DORMITORIOS 1 / COCHERA 1 / / /	Estado Físico y Mantenimiento:	
Baños	1	Paredes	<u>Bueno</u> Cielos <u>Regular</u>
Otros	-	Pisos	<u>Bueno</u> Cubierta <u>Regular</u>
Red de agua caliente	NO HAY		
Tanque captación de agua	SI HAY		

Fisuras

Apreciación visual de desplome

Repellos	<u>Leve</u>	Paredes	<u>Leve</u>	Pisos	<u>Ninguno</u>	Cielos	<u>Ninguno</u>
Pisos	<u>Importante</u>						

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Estado de la edificación:	Avance:
DESCRIPCIÓN	

PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN

Etapas	% de avance	Detalle de avance esperado	Se recomienda un primer giro para construcción:
1			Equivalente al: <u>0.0%</u> del monto del crédito destinado a construcción
2			
3			
4			
5			
6			
7			

OBSERVACIONES

EDIFICACIÓN RESIDENCIAL DE UN NIVEL, EN CONDICIONES REGULARES DE MANTENIMIENTO Y ACABADOS, CON NECESIDAD DE MEJORAS IMPORTANTES EN ESTRUCTURA DE TECHOS Y CUBIERTA YA QUE ESTA AFECTADA POR TERNITAS

ANEXO FOTOGRÁFICO

012-21007028090200-2022-U



FRENTE DEL TERRENO



FRENTE DEL TERRENO



PLANTA EMPACADORA



FRENTE PLANTA



FRENTE EDIFICIO



GALERONES PLANTA



BODEGAS

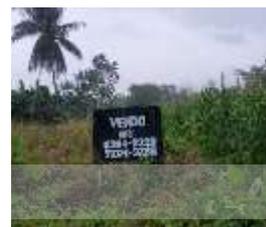


GALERONES PLANTA



BODEGA CARTON

FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES

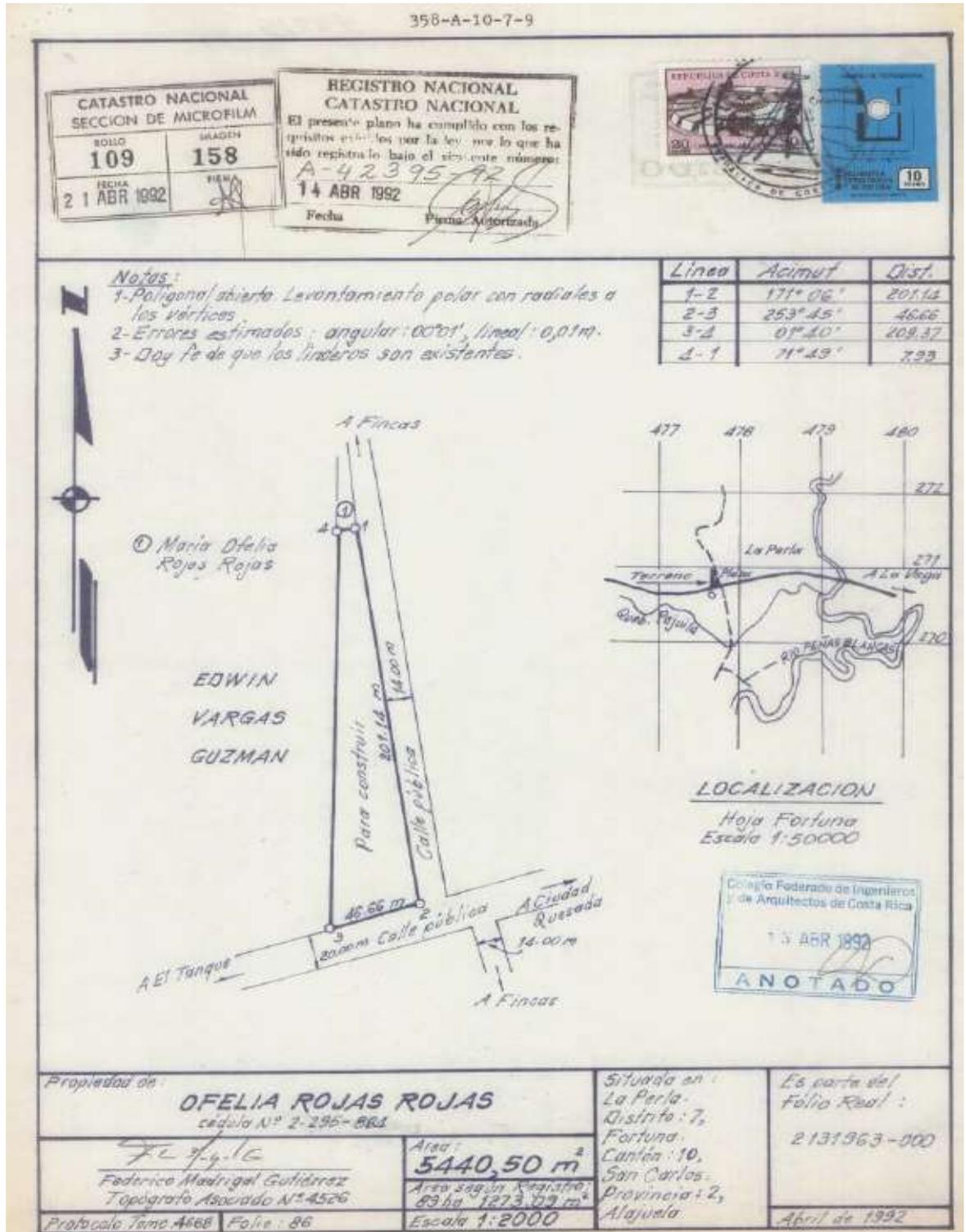


ANEXO FOTOGRÁFICO

012-21007028090200-2022-U



FOTOGRAFÍAS DE COMPARABLES



ESTUDIO DE REGISTRO

012-21007028090200-2022-U

3/1/22 15:49

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 280902---000**

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 280902 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN EDIFICIO
SITUADA EN EL DISTRITO 7-LA FORTUNA CANTON 10-SAN CARLOS DE LA PROVINCIA DE
ALAJUELA

LINDEROS:

NORTE : CON RESTO DE FINCA MADRE

SUR : CON CALLE PUBLICA, EN UN TOTAL DE CURENTA Y SEIS METROS SESENTA Y SEIS
CENTIMETROS

ESTE : CON CALLE PUBLICA EN UN TOTAL DE DOSCIENTOS UN METROS CATORCE
CENTIMETROS

OESTE : EDWIN VARGAS GUZMAN

MIDE: CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA METROS CON CINCUENTA DECIMETROS
CUADRADOS

PLANO:A-0042395-1992

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
2-00131963 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 101,663,700.00 COLONES

PROPIETARIO:

LA GRAN PERLA DE LA FORTUNA (GPF) SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-448045

ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTIUN MILLONES COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0569-00021685-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-OCT-2006

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS Y RESTRICCIONES

CITAS: 274-06593-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 2131963 000

AFECTA A FINCA: 2-00280902 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

79,4 mm

1/2

ESTUDIO DE REGISTRO

012-21007028090200-2022-U

3/1/22 15:49

DEMANDA EJECUTIVA HIPOTECARIA
CITAS: 800-666972-01-0001-001
NUMERO DE EXPEDIENTE 20-002201-1202-CJ
AFECTA A FINCA: 2-00280902 -000
INICIA EL: 04 DE FEBRERO DE 2021
FINALIZA EL: 04 DE FEBRERO DE 2031
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA
CITAS: 2014-299102-01-0003-001
AFECTA A FINCA: 2-00280902 -000
MONTO: CIENTO VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS MIL COLONES
INTERESES: CORRIENTES SERAN LOS QUE RIJAN PARA CADA TIPO DE PRESTAMO QUE SE
GRANTICE CON ESTA HIPOTECA AL MOMENTO DE LA FORMALIZACION
INICIA: 23 DE OCTUBRE DE 2014
VENCE: 23 DE OCTUBRE DE 2044
FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA A 30 AÑOS PLAZO
RENUNCIAS: DOMICILIO Y REQUERIMIENTOS DE PAGO
RESPONDE POR: OCHENTA Y SEIS MILLONES COLONES
GRADO: PRIMER GRADO
BASE DE REMATE: CAP Q RESPONDE
ACREEDOR
BANCO NACIONAL DE COSTA RICA
CEDULA JURIDICA 4-000-001021
DEUDOR
LA GRAN PERLA DE LA FORTUNA (GPF) SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-448045
DEUDOR
EMPACADORA LA PERLA C.R. SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-452934
FIADOR
PEDRO LUIS DOBLES VILLELA
CEDULA IDENTIDAD 9-0025-0140
ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 03-01-2022 a las 15:49 horas

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

CALIFICACIÓN DE LIQUIDEZ AVALÚOS BIENES INMUEBLES			
Calificación de la Liquidez		Media Alta	
1	Informe de avalúo N°:	012-21007028090200-2022-U	Tipo: Urbano
2	Nombre del Solicitante	EMPACADORA LA PERLA C.R. S.A.	Número de cédula 3-101-452934-00
3	Nombre del Perito que valoró:	ARQ JUAN CARLOS ARCE RAMÍREZ	Empresa: ARQ. JUAN CARLOS ARCE RAM
4	Avalúo para:	Originación	Aplica revisión de fondo: No
5	Monto del avalúo	178,786,016.50	Monto solicitado: #####
6	EXPLICACION EN CASO ACEPTADO, RECHAZADO O CONDICIONADA LA RECOMENDACIÓN:		
7	EDIFICACIÓN EN CONDICIONES DEFICIENTES, QUE REQUIERE DE MEJORAS DE INTERMEDIAS A IMPORTANTES		ACEPTAR
8	Nombre y firma de quien aplica la matriz	JUAN CARLOS ARCE RAMIREZ	Emp. N° 365
9	Fecha de aplicación 1 (Avalúo)	5/1/2022	Fecha de aplicación 2 (Correcciones)