

viernes, 19 de septiembre de 2014

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 30 de julio de 2014, se llevó a cabo la visita para la valoración de la propiedad ubicada en Alajuela, San Isidro, de la esquina suroeste de los Tribunales de Justicia, 1 km al norte camino a Fraijanes. La propiedad cuenta con un supermercado, unos locales comerciales y una amplia zona de estacionamientos.

La valoración se llevó a cabo por medio del enfoque de costo que se refiere a la valoración física del inmueble.

El resultado final de dicha valoración es de **¢4.670.370.889,45** (Cuatro mil seiscientos setenta millones trescientos setenta mil ochocientos ochenta y nueve colones con cuarenta y cinco céntimos.), equivalente a **\$8,760,449.60** al tipo de cambio de referencia (¢533.12/US\$).

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.



Ing. Manfred Rodríguez J.  
Jefe Dpto. Avalúos  
IC-9586

## Tabla de Contenidos.

Tabla de Contenidos.....	2
Datos generales.....	3
Notas y/o observaciones:.....	4
Metodología de valoración por enfoque de costos.....	7
Descripción de la zona, terreno y construcciones.....	8
Percepción del mercado en la zona.....	11
Resumen de la valoración.....	12
Conclusiones y justificación de valor. ....	13
Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración Terreno .....	14
Anexo 2: Fotografías.....	19
Anexo 4: Documentación .....	21

## Datos generales.

Fecha de la valoración: 30 de Julio de 2014.

Solicitante de la valoración: Sr. Luis Fernando Conejo

Propósito del avalúo: determinación del valor físico de una propiedad, la cual se ubica frente a la calle principal que comunica Alajuela con San Isidro, y que tiene un supermercado y locales comerciales.

Propietario del inmueble: Inmobiliaria Santiagomillas Sociedad Anónima.

Ubicación:

<i>Ubicación política</i>	<i>nombre del distrito</i>	San Isidro	<i>número del distrito</i>	6
	<i>nombre del cantón</i>	Alajuela	<i>número del cantón</i>	1
	<i>nombre de la provincia</i>	Alajuela		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

	<i>Registro de la propiedad</i>	<i>Plano catastrado</i>
<i>Número de inscripción</i>	2-430581-000	A-1264567-006
<i>Propietario</i>	Scotiabank de Costa Rica S.A.	Inmobiliaria Santiagomillas Sociedad Anónima
<i>Área</i>	39611,82	39611,82
<i>Lindero Norte</i>	Rodrigo Zúñiga Jiménez y Gladys Sequera Alvarado	Rodrigo Zúñiga Jiménez y Gladys Sequera Alvarado
<i>Lindero Sur</i>	Claudio Arias Jiménez	Claudio Arias Jiménez
<i>Lindero Este</i>	Calle pública con un frente de 133,24 metros	Calle pública con un frente de 133,24 metros
<i>Lindero Oeste</i>	Quebrada Tigre	Quebrada Tigre

**Notas de imparcialidad:**

- El dictamen de valor es producto de métodos objetivos, comúnmente aceptados, establecidos en las Normas Internacionales de Valuación.
- Para el momento de la valoración, no se tiene ningún interés presente ni futuro, directo o indirecto, por el bien valuado.
- Se tiene independencia para la realización de la valoración y no existe ningún lazo que una a ICICOR con el contratante, ni con el propietario del bien.
- La presente valoración se llevó a cabo con los profesionales y personal de ICICOR S.A.

**Alcances del trabajo:**

- El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo una valoración por enfoque de costos de un supermercado, locales comerciales y área de estacionamiento, localizado en Alajuela, San Isidro, de la esquina suroeste de los Tribunales de Justicia 1 km al norte.
- El trabajo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. ICICOR S.A. no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.
- El trabajo no comprende la verificación, por medios topográficos, de la información contenida en el plano catastrado. El área utilizada en los cálculos corresponde con la menor entre la catastral y registral de existir alguna diferencia.

- La información del presente documento se basa en la visita llevada a cabo al sitio, el estudio de registro, plano catastro, e información brindada por el propietario del bien en el momento de llevar a cabo la visita.
- Todos los datos legales del inmueble, deberán ser corroborados por un Notario Público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer la operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.
- Todas las condiciones que afectan el valor, ya sea internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

**Separación de fincas:**

La propiedad valorada comprende la finca 2-430581-000 en su totalidad.

**Verificación de la ubicación del inmueble:**

Se verificó en sitio la existencia de las propiedades. Toda la información en cuanto a estudios de registro y planos catastrados fue asimismo comprobada en sitio. Las propiedades fueron recorridas completamente llegando a todos sus linderos.

**Estado actual de construcciones:**

Las construcciones de la propiedad valorada fueron concluidas en agosto del 2010 y se encuentra en perfecto estado.

**Gravámenes y/o anotaciones:**

La propiedad presenta una Cédula Hipotecaria por \$2.500.000,00, citas: 572-26916-01-0001-001. Además, presenta los siguientes gravámenes: Servidumbre de Paso, citas:426-04765-01-0002-001. Reservas Ley Caminos, citas: 453-16549-01-0004-001. Reservas Ley Aguas, citas: 453-16549-01-0005-001. Reservas Ley Forestal, citas: 456-13919-01-0004-001. Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, citas: 456-

18830-01-0004-001, Arrendamiento del lote sin segregár, citas: 2011-253813-01-0001-001

**Liquidez y deseabilidad del bien:**

La propiedad presenta un índice de deseabilidad alta debido a su ubicación, uso, y acabados; y presenta un índice de liquidez media por su alto valor adquisitivo, y se considera que su tiempo estimado de venta entre los 12 y 24 meses.

**Valoración del terreno:**

Para determinar el valor del terreno se utiliza el criterio de comparación. Lo anterior consiste en determinar un valor por metro cuadrado tipo para la zona en la que se encuentra ubicada la propiedad de interés, por medio de la comparación con propiedades que presenten características similares.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado tipo, por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, el cual contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, número de frentes a calle pública, desnivel, vista, condiciones de acceso a la propiedad, refiros o cualquier otra afectación de la propiedad.

**Valoración de edificaciones:**

El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, llamado el Costo de Reposición Nuevo (VRN). Para determinar dicho monto, durante la visita se recopila toda la información en cuanto a áreas, tipos de construcción, acabados y características generales de las edificaciones. Los datos son respaldados por medio de fotografías digitales de cada uno de los aposentos del inmueble.

Para determinar los valores unitarios de construcción, se utiliza la base de datos ICICOR S.A., índices de la Cámara de Construcción, o la información del CFIA.

La consideración de las obras complementarias, donde aplica, se hace exactamente con el mismo procedimiento descrito para las edificaciones.

Fórmulas utilizadas:

$$VUR = VUT * \frac{VNR}{VRN}$$

$$VNR = VRN \left[ 1 - \frac{1}{2} \left( \frac{E}{VUT} + \frac{E^2}{VUT^2} \right) \right] FE$$

donde:

- VNR – Valor neto de reposición
- VRN = Valor de reposición nuevo
- E = Edad en años
- VUT = Vida útil total esperada
- FE – Factor por estado de conservación

## Descripción de la zona, terreno y construcciones.

### Descripción de la zona:



La zona donde se encuentra localizado el lote presenta un desarrollo de tipo residencial y agrícola. Se ubica en Alajuela, 1 km al norte de los tribunales de justicia, sobre la calle que conduce a Fraijanes.

Su entorno inmediato se caracteriza por contar residencias de varios años de construcción. Por su cercanía con el centro de Alajuela, se tienen facilidad de acceso a servicios institucionales y comerciales.

Las calles se encuentran en buen estado, y el acceso es cómodo para llegar al centro de Alajuela y San Isidro. Cuenta con servicios básicos de electricidad, agua potable y red telefónica.

Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.

### Descripción del terreno:

#### Área de la propiedad:



El terreno presenta áreas coincidentes de 39611.82 metros cuadrados de acuerdo al plano catastrado y al estudio de Registro.

#### Forma y frente:

El terreno es medianero con una forma irregular y con un frente a calle pública de 133.24 metros. Presenta una relación frente/fondo aproximada de 1 a 2.8882.

### Afectaciones y Topografía:

La topografía actual de la propiedad es relativamente plana, con un leve pendiente en el sentido noroeste-sureste. El terreno colinda al oeste con la quebrada Tigre.

### Descripción de las construcciones:

#### CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Las construcciones principales se componen de un supermercado tipo nave (2,085.91 m<sup>2</sup>). Al costado oeste del supermercado (530 m<sup>2</sup>) se tiene un anexo, donde se ubica el sector de licores, y los cuartos fríos para verduras, lácteos y carnes. Al costado sur del supermercado (531.27 m<sup>2</sup>) se tiene el área para recibo de mercancías y almacenaje, y un andén con 4 espacios (135.47 m<sup>2</sup>). Al costado este del supermercado (hacia el frente), se tiene 11 locales comerciales (701.97 m<sup>2</sup>). Al costado sur de los locales comerciales se ubican las baterías de servicios sanitarios que sirven a los locales comerciales, un comedor para empleados de los locales comerciales y vigilancia, cuarto de monitoreo y una oficina para administración (157.34 m<sup>2</sup>).

La nave del supermercado se compone de marcos, conformados por columnas de concreto y una estructura de techo metálica, con un diseño arquitectónico especial. De la estructura de techo principal se suspende una estructura metálica secundaria, para soporte del sistema de iluminación. El cerramiento perimetral externo está conformado por primer paño de paredes de bloques de concreto reforzado, un tramo superior de ventanería para iluminación natural y un último tramo de láminas metálicas. Se tienen pisos de mosaico pulido. Hay cielos de lámina metálica decorativa. Las paredes perimetrales, tienen un forro interno de gypsum con volúmenes diseñados arquitectónicamente, algunos forrados con madera. Dentro del supermercado se tiene unos servicios sanitarios para clientes y una panadería, está última tiene piso de quarry tile, paredes con enchapes de azulejo, cielos de PVC, y cuartos fríos.

El anexo oeste del supermercado, se tiene una estructura construida con marcos de concreto que soportan una estructura metálica de techo, y un cerramiento externo de bloques de ladrillo de arcilla para ventilación natural. En este anexo hay cuartos construidos con paredes de bloques de concreto armado enchapadas con azulejo, algunos con pisos de mosaico y otros con pisos de quarry tile, y tienen cielos de PVC. En esta área se ubican los cuartos fríos.



En el anexo sur del supermercado, se tiene el área de bodega construida con marcos de concreto que soportan una estructura metálica de techo, y el cerramiento externo está construido a base de paredes de bloques de concreto reforzado. Se tienen pisos de mosaico terrazo, no hay cielorraso pero si un aislante térmico, hay un cerramiento de malla ciclón entre el pasillo de circulación y la

bodega, además de la estantería con productos. En esta área se ubica un andén de 4 puestos.

Hacia el este del supermercado se ubica una estructura de dos niveles, en el primer nivel se tienen los locales comerciales, y en el segundo nivel está un área de apoyo al supermercado (oficinas administrativas del supermercado, comedor, vestidores, aula de capacitación, cuarto de monitoreo, tesorería). Esta estructura está construida a base de columnas de concreto armado. La pared colindante con el supermercado es bloques de concreto reforzado, y la pared entre los locales es liviana con forro de gypsum. El cerramiento frontal es a base de perfiles de aluminio anodizado y vidrio temperado. El entrepiso es de perfiles de acero y losa de concreto reforzado. La estructura de techo es de acero con cubierta de láminas de hierro esmaltado. Los locales se alquilan en gris (sin acabados), y en este momento 8 de los 11 locales están alquilados y completamente acabados, en general con piso cerámico y cielos de gypsum.

#### CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

Dentro de las construcciones complementarias se encuentra toda el área de estacionamientos del supermercado y locales comerciales (incluyendo tótem, maceteras,

sistema de iluminación y pluvial, entre otros), se tienen los cerramientos perimetrales, pasillos frente a locales comerciales y paso peatonal de acceso a las edificaciones.

**Percepción del mercado en la zona.**

Se considera que se trata de una zona de plusvalía estable, debido a tipo de desarrollo Residencial existente

## Resumen de la valoración.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	533,12			
Edad de construcción	4 años			
Detalle	Medida m <sup>2</sup>	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
<b>Terreno</b>	39611,82	€41.680,31	€1.651.032.991,28	\$ 3.026.925,63
<b>OBRAS PRINCIPALES</b>				
Locales comerciales	701,97	€530.508,58	€372.401.107,99	\$ 698.531,49
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	€689.661,15	€108.511.286,00	\$ 203.540,08
Área general de supermercado	1997,51	€477.457,72	€953.726.574,51	\$ 1.788.952,91
Panadería del supermercado	88,40	€716.186,58	€63.310.893,95	\$ 118.755,43
Anexo oeste-flores	113,39	€636.610,30	€72.185.241,48	\$ 135.401,49
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	€1.061.017,16	€308.618.061,41	\$ 578.890,42
Anexo oeste-pasillo	126,59	€371.356,01	€47.009.956,81	\$ 88.178,94
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	€371.356,01	€151.795.481,05	\$ 284.730,42
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	€371.356,01	€45.494.824,31	\$ 85.336,93
Andén	135,47	€185.678,00	€25.153.799,07	\$ 47.182,75
Mezanina	360,40	€549.076,38	€197.887.127,51	\$ 371.186,84
<b>Total</b>	<b>1503,21</b>		<b>€7.346.094.354,09</b>	<b>\$ 4.400.687,19</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>				
<b>OBRAS DEL SUPERMERCADO</b>				
Tanque de captación (1 qb)	1,00	€10.551.623,14	€10.551.623,14	\$ 19.792,21
Muro norte	181,80	€65.947,64	€11.989.281,80	\$ 22.488,90
Malla cckón (ml)	388,00	€37.927,49	€14.715.867,41	\$ 27.603,29
Estacionamiento y circulación sin techo	5299,54	€68.269,49	€361.796.882,37	\$ 678.640,61
Estacionamientos techados	528,09	€130.849,85	€69.100.498,33	\$ 129.615,28
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	€225.466,15	€117.709.111,13	\$ 220.792,90
Acceso peatonal techado	480,64	€130.849,85	€62.891.672,85	\$ 117.969,07
<b>OBRAS COMUNES</b>				
Planta de tratamiento (qb)	0,33	€15.632.399,87	€5.158.691,96	\$ 9.676,42
Leguna p/ descart. pluvial controlada (qb)	248,05	€57.070,67	€14.156.629,86	\$ 26.554,30
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	195,39	€26.476,31	€5.173.285,22	\$ 9.703,79
<b>Total</b>	<b>2844,92</b>		<b>€673.243.544,09</b>	<b>\$ 1.262.836,78</b>
<b>Valor Total Construcciones:</b>			<b>€3.019.337.898,17</b>	<b>\$5.663.523,97</b>
<b>Valor Total Terreno y Construcciones:</b>			<b>€4.670.370.889,45</b>	<b>\$8.760.449,60</b>

**Conclusiones y justificación de valor.**

De acuerdo con las condiciones actuales del inmueble, y las condiciones actuales del mercado en la zona, estimamos que el valor de la propiedad es de **¢4.670.370.889,45** (Cuatro mil seiscientos setenta millones trescientos setenta mil ochocientos noventa colones con cuarenta y cinco céntimos.), equivalente a **\$8,760,449.60** al tipo de cambio de referencia (¢533.12/US\$).

<i>VALORACIÓN DE COSTO</i>		
	<b>Valor total (colones)</b>	<b>Valor total (dólares)</b>
TERRENO	¢1.651.032.991,28	\$3.096.925,63
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2.346.094.354,09	\$4.400.687,19
EDIFICACIONES	¢673.243.544,09	\$1.262.836,78
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢4.670.370.889,45</b>	<b>\$8.760.449,60</b>

Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración Terreno

Grado de urbanización del entorno		Puntos ponderados	
Condición	Puntos ponderados		
Agua potable	1		
Electricidad	1		
Alumbrado público	1		
Teléfono	1		
Alcantarillado pluvial	1		
Alcantarillado sanitario	1		
Aceras	1		
Cerdán y caño	1		
Tipo de vía de tránsito	10		
Distancia a jardines y parques en m.	10		
Distancia a paradas de transporte público en m.	1		
Edificios públicos y comunales	1		
Edificios comerciales	1		
<b>Total</b>	<b>97</b>		

Se considera que de acuerdo con las características del

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

Ref.	Contacto	Teléfono	Área	Fecha	Precio/m <sup>2</sup>	Precio total \$	Ubicación	Fotografía
Ref. 1	<a href="http://www.terra.com.co">www.terra.com.co</a> <a href="http://www.terra.com.co">www.terra.com.co</a> <a href="http://www.terra.com.co">www.terra.com.co</a>	Christian Casas Cr.	32867	7/0	\$74,24	\$4.322.000,00	Ubicación: A 7 minutos del Aeropuerto, cerca del centro de Alcalá PRECIO	
Ref. 2	<a href="http://www.terra.com.co">www.terra.com.co</a> <a href="http://www.terra.com.co">www.terra.com.co</a> <a href="http://www.terra.com.co">www.terra.com.co</a>	ALBECORSA Inmobiliaria S.A.S. Calle del Comercio 4911	32900	7/0	\$85,00	\$4.376.000,00	Ubicación: es alrededores del Poder Judicial de la ciudad de Alajuela.	
Ref. 3	<a href="http://www.terra.com.co">www.terra.com.co</a> <a href="http://www.terra.com.co">www.terra.com.co</a> <a href="http://www.terra.com.co">www.terra.com.co</a>	Redland Group LLC Grupo PNC Compañía Inmobiliaria Consulting Group 9650072	7672	8/0	\$185,00	\$1.402.000,00	San Rafael de Alajuela, ore aún en venta	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

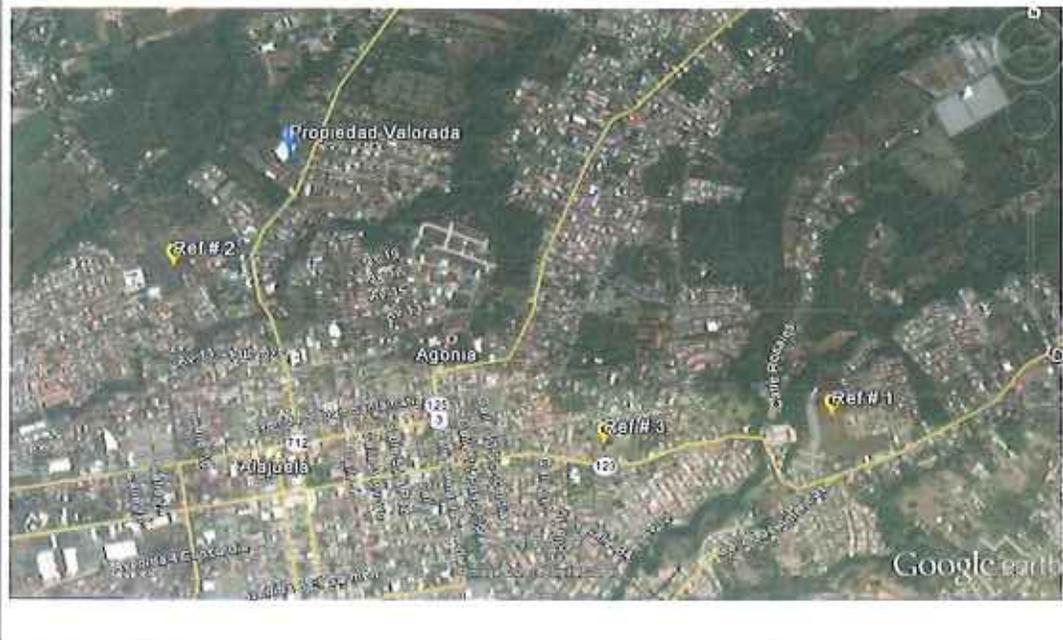


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Ref.1		Ref.2		Ref.3	
Área del lote en m2	39.611,82	1,00	39611,82	1,01	39611,82	0,66
Frente en metros	133,24	1,00	133,24	1,00	133,24	1,00
Fondo en metros	384,83	1,00	384,83	1,00	384,83	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	39611,82	1,00	39611,82	1,00	39611,82	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Vista	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Área de la propiedad afectada por retro de ríos	1927,5821	0,95	1927,5821	0,95	1927,5821	0,95
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Ubicación	similar	1,05	similar	1,00	interior	0,80
Negociación	10%	0,90	10%	0,90	10%	0,90
Coefficiente	0,94		0,89		0,45	
Valor €/m2	€37.391,08		€10.286,11		€17.363,74	
Valor Total €	€1.481.128.862,57		€1.595.806.005,73		€1.876.164.105,53	
Valor\$/m2	\$70,1		\$75,6		\$68,8	
Valor Total \$	\$2.778.227,91		\$2.993.333,59		\$3.519.215,38	
Valor promedio Dev. Est.	\$78,2 12%					
Valor total dólares	\$	3.096.925,63				
Valor total colones	€	1.451.032.991,28				

**AVAIUO DE LAS EDIFICACIONES**
**DEFINICIÓN DE EDAD EFECTIVA**

Estado de conservación original	4	afos
Edad de construcción	0	afos
Porcentaje de renovación	10%	
Edad efectiva	4	afos

**USOS PRINCIPALES**
**Características**

Zona	Área m <sup>2</sup>	valor construcción	VUT	Tasa	Costos de mejoras
Locales comerciales	101,97	\$511.031,13	10	4	10
Administración de servicios públicos	187,34	\$711.120,50	10	4	10
Área general de almacenamiento	1497,31	\$494.208,04	10	4	10
Parqueadero subterráneo	88,75	\$758.072,76	10	4	10
Área de estacionamiento	115,34	\$554.441,04	10	4	10
Área de estacionamiento	200,87	\$1.094.075,31	10	4	10
Área de estacionamiento	124,59	\$594.941,81	10	4	10
Área de estacionamiento de vehículos	408,74	\$203.921,81	10	4	10
Área de estacionamiento de vehículos eléctricos	137,31	\$594.941,81	10	4	10
Finca	148,87	\$191.410,00	10	4	10
Mezquita	310,40	\$564.177,34	10	4	10
	4099,21				

**Cálculo de valores**

Zona	VUT	Factor por estado	Factor de ocupación	VUR	VUR	Valor final por m <sup>2</sup>
Locales comerciales	\$511.031,13	1	0,97	\$495,67	\$495,67	\$495,67
Administración de servicios públicos	\$711.120,50	1	0,97	\$689,79	\$689,79	\$689,79
Área general de almacenamiento	\$494.208,04	1	0,97	\$479,99	\$479,99	\$479,99
Parqueadero subterráneo	\$758.072,76	1	0,97	\$735,23	\$735,23	\$735,23
Área de estacionamiento	\$554.441,04	1	0,97	\$537,70	\$537,70	\$537,70
Área de estacionamiento	\$1.094.075,31	1	0,97	\$1.061,04	\$1.061,04	\$1.061,04
Área de estacionamiento	\$594.941,81	1	0,97	\$577,00	\$577,00	\$577,00
Área de estacionamiento de vehículos	\$203.921,81	1	0,97	\$197,86	\$197,86	\$197,86
Área de estacionamiento de vehículos eléctricos	\$594.941,81	1	0,97	\$577,00	\$577,00	\$577,00
Finca	\$191.410,00	1	0,97	\$185,61	\$185,61	\$185,61
Mezquita	\$564.177,34	1	0,97	\$547,29	\$547,29	\$547,29

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

**Cálculo Físcal**

Zona	Área(m <sup>2</sup> )	Valor en m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Coeficiente por estado	Coef. Proporcionalidad
<b>OBRAS DE SUPERMERCADO</b>						
Tanque de captación (l/gal)	1	210 843 820,9	40	1000	10	1,0000
Muro norte	181,8	248 276,67	40	1000	10	1,0000
Malla ceden (m)	388	241 027,34	20	4000	10	1,0000
Enchovamiento y circulación (sin tránsito)	1299,24	213 819,31	30	1000	10	1,0000
Salvamento en las fachadas	538,08	2134 717,74	30	4000	10	1,0000
Fachada en las zonas comerciales	122,01	4222 488,21	30	1000	10	1,0000
Acceso vehicular fachada	480,81	2134 717,74	30	4000	10	1,0000
<b>OBRAS COMUNES</b>						
Pavimento de ingreso vehicular	1	217 731 487,34	35	2000	10	0,5500
Capacidad de drenaje pluvial en el área (m <sup>2</sup> )	751,48	214 326,58	28	1000	10	0,3300
Calentamiento y agua caliente sanitaria	172,1	230 081,91	30	2000	10	0,5500

**Cálculo de valores**

Zona	Área en metros por m <sup>2</sup>	VAN	Factor de ajuste	Factor de depreciación	VUT	VUE	Valor final por m <sup>2</sup>
<b>OBRAS DE SUPERMERCADO</b>							
Tanque de captación (l/gal)	1	210 843 820,9	1	0,84	17,9	€10 551 423,14	210 843 820,9
Muro norte	181,8	210 211 242,97	1	0,84	17,9	€11 247 331,80	248 276,67
Malla ceden (m)	388	214 918 522,21	1	0,52	37,7	€14 719 927,41	241 027,34
Enchovamiento y circulación (sin tránsito)	1299,24	2391 328 819,03	1	0,82	27,3	€1361 776 603,37	213 819,31
Salvamento en las fachadas	538,08	272 120 420,50	1	0,72	47,8	€49 100 418,23	2134 717,74
Fachada en las zonas comerciales	122,01	2121 372 135,61	1	0,67	47,4	€117 707 111,13	4222 488,21
Acceso vehicular fachada	480,81	214 731 345,44	1	0,74	47,8	€43 891 472,83	2134 717,74
<b>OBRAS COMUNES</b>							
Pavimento de ingreso vehicular	0,33	217 731 487,34	1	0,41	22,7	€2 158 891,86	217 731 487,34
Capacidad de drenaje pluvial en el área (m <sup>2</sup> )	348,044	214 326 150,72	1	0,37	37,7	€16 156 437,81	214 326 150,72
Calentamiento y agua caliente sanitaria	172,1	230 081,91	1	0,58	17,4	€2 172 335,39	230 081,91

Valores globales de reparación por m <sup>2</sup> (obras principales)		Valores globales de reparación por m <sup>2</sup> (obras principales y complementarias)	
Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€537 208,54	Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€494 419,69
Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1 007,67	Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1 304,37
<b>VALOR TOTAL DE CONSTRUCCIONES</b>	<b>€ 3 017 337 818,17</b>		
<b>VALOR DEFINITIVO CON TERMINO</b>	<b>€ 4 470 310 857,43</b>		

Rangos de Colificación por Estado de Conservación	
Normal	10
Regular	5
Reparaciones menores	4
Reparaciones mayores	3
In decaído	2
	1

Definición de las Variables	
VAN	Valor de reparación nueva
VNR	Valor neto de reparación
VUT	Vida útil total en años
TOA.O	Edad del inmueble en años
COEFICIENTE TOTAL	Coefficiente de afectación al inmueble
VUE	Vida útil residual en años
COEF. PROPORTIONALIDAD	En caso de condominios
CLASIFICACION POR ESTADO	Información del estado de conservación
FACTOR POR ESTADO	Factor en fórmula depreciación
FACTOR POR DEPRECIACION	Factor de depreciación total aplicado

**Anexo 2: Fotografías.**



01-entorno



02-entorno



03-parqueos



04-accesos peatonales



05-pasillos



06-cajas



07-baños



08-comedor



09-sala de reuniones



10-vista general



11-área de ventas



12-área de ventas



13-bodega



14-despacho



15-andén carga y descarga



16-cuarto de maquinas



17-patio posterior



18-fachada este



19-resto de lote



20-parqueos bajo techo



21-vestíbulo



22-cuartos fríos

**Anexo 4: Documentación**



- BIENES MONITOREADOS
- CARRITO DE COMPRAS
- CONSULTAS GRATUITAS
- CERTIFICACIÓN IMÁGENES
- DETALLE DE SERVICIOS
- HISTORIAL DE COMPRAS
- HISTORIAL DE USOS
- IMPUESTO PERSONAS
- INDICE PERSONAS FÍSICAS
- INDICE DE PERSONAS
- MI CUENTA
- MI INVENTARIO
- RESERVA DE MATRÍCULA
- SOLICITUD DE PLACAS
- SALIDAS DEL PAÍS

### Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:  
 Provincia Inscripción:   
 Número Inscripción:   
 Año Inscripción:

306

El resultado de la operación matemática es =

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	1264567
Año Inscripción:	23 Jun 2008	Área Plano:	39,611.82
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	223531.0
Coordenada Este:	512563.0	CRTM Norte:	1108589.0
CRTM Este:	476244.0		

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	1 - ALAJUELA	6 - SAN ISIDRO

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	430581	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	430581	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	1160526	2007

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 75 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Consultar



El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2014 no están disponibles para ser consultadas por este medio.



Todos los derechos reservados - 2013 - Registro Nacional - San José, Curridabat - Teléfono: (506) 2271 0845. Apartado Postal 523-2010 Curridabat  
rnpdigital.webmaster@rnp.go.cr

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

- BIENS MONITOREADOS
- CARRITO DE COMPRAS
- CONSULTAS GRATUITAS
- CERTIFICACION IMÁGENES
- DETALLE DE SERVICIOS
- HISTORIAL DE COMPRAS
- HISTORIAL DE USOS
- IMPUESTO PERSONAS
- INDICE PERSONAS FÍSICAS
- INDICE DE PERSONAS
- MI CUENTA
- MI INVENTARIO
- RESERVA DE MATRÍCULA
- SOLICITUD DE PLACAS
- SAIIDAS DEL PAÍS

**REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 430581--000**

**PROVINCIA:** ALAJUELA **FINCA:** 430581 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TFRFRNO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN ISIDRO CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA  
LINDEROS:**

NORTE : RODRIGO ZUÑIGA JIMENEZ Y GLADYS SEQUEIRA ALVARADO  
SUR : CLAUDIO ARIAS JIMENEZ  
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 133.24 METROS  
OESTE : QUEBRADA TIGRE

**MIDE:** TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS ONCE METROS CON OCHENTA Y DOS DECIMETROS  
CUADRADOS

**PLANO:**A-1264567-2008

**ANTECEDENTES DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00422048	000	FOLIO REAL
2-00428124	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 4,715,398,192.00 COLONES

**PROPIETARIO:**  
SCOTTABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL DOLARES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2011-00233774-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08 DE SEPTIEMBRE DE 2011

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

**SERVIDUMBRE DE PASO**  
CITAS: 426-04765-01-0002-001  
FINCA REFERENCIA 2428124 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**RESERVAS LEY CAMINOS**  
CITAS: 453-16549-01-0004-001  
FINCA REFERENCIA 2337177 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**RESERVAS LEY AGUAS**  
CITAS: 453-16549-01-0005-001  
FINCA REFERENCIA 2337177 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**RESERVAS LEY FORESTAL**  
CITAS: 456-13919-01-0004-001  
FINCA REFERENCIA 2335950 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS**  
CITAS: 456-18830-01-0001-001  
FINCA REFERENCIA 2339237 000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**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. 2221-0845



CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CEDULAS HIPOTECARIAS  
CITAS: 572-26916-01-0001-001  
MONTO: DOS MILLONES QUINIENTOS MIL DOLARES  
INTERESES: DIEZ POR CIENTO ANUAL  
VENCE: 20 DE JULIO DE 2007  
LUGAR DE PAGO: SAN JOSE  
REPRESENTADA POR: 3 CÉDULAS  
GRADO: PRIMERO GRADO  
A FAVOR DE  
SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-039809  
APODERADO PARA FIRMAR Y RETIRAR  
ARTURO GERARDO PACHECO MURILLO  
CEDULA IDENTIDAD 2-0280-0018  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ARRENDAMIENTO DE LOTE SIN SEGRFGAR  
CITAS: 2011-253813-01-0001-001  
MONTO: CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE COLONES CON SESENTA Y DOS CENTIMOS  
AFFECTA A FINCA: 7-00430581--  
INICIA EL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2011  
FINALIZA EL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2026  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ARRENDATARIO  
INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-428623  
ARRENDANTE  
SCOTTABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-046536  
AREA ARRENDADA: CATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
AREA NO ARRENDADA: VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CON TRECE DECIMETROS CUADRADOS  
\*\*\* LINDEROS PARTE ARRENDADA \*\*\*  
ESTE: CALLE PUBLICA  
NORTE: ACCESO VEHICULAR ZONA VERDE Y PARQUEOS PERTENECIENTES AL RESTO NO ARRENDADO  
OESTE: AREA LIBRE EN EL RESTO NO ARRENDADO  
SUR: ACCESO ZONA VERDE ACCESO VEHICULAR Y PARQUEOS DEL RESTO NO ARRENDADO  
\*\*\* LINDEROS PARTE NO ARRENDADA \*\*\*  
OESTE: QUEBRADA TIGRE  
ESTE: CALLE PUBLICA Y PORCION DEL INMUEBLE ARRENDADO  
NORTE: RODRIGO ZUÑIGA JIMENEZ Y GLADYS SEQUEIRA ALVARADO  
SUR: CLAUDIO ARIAS JIMENEZ

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 18-Julio-2014 a las 17:58:00 horas  
Emitido el 19-07-2014 a las 11:23 horas

[Inicio](#) [Regresar](#) [Comprar](#)

Todos los derechos reservados. © 2013. Registro Nacional. San José, Curridabat. Teléfono: (506) 2221-0045. Apartado Postal 523-2010 Curridabat  
rnpdigital.webmaster@rnp.go.cr

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