

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:

Ubicación política	nombre del distrito	San Isidro	número del distrito	6
	nombre del cantón	Alajuela	número del cantón	1
	nombre de la provincia	Alajuela		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de inscripción	2-430581-000	A-1264567-7008
Propietario	Scotiabank de Costa Rica S.A.	Inmobiliaria Santiagomillas Sociedad Anónima
Área	39611,82	39611,82
Lindero Norte	Rodrigo Zúñiga Jiménez y Gladys Sequeira Alvarado	Rodrigo Zúñiga Jiménez y Gladys Sequeira Alvarado
Lindero Sur	Claudio Arias Jiménez	Claudio Arias Jiménez
Lindero Este	Calle pública con un frente de 133.24 metros	Calle pública con un frente de 133.24 metros
Lindero Oeste	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 segregar, 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, reliros 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 m²). Al costado oeste del supermercado (530 m²) 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 m²) se tiene el área para recibo de mercancías y almacenaje, y un andén con 4 espacios (135.47 m²). Al costado este del supermercado (hacia el frente), se tiene 11 locales comerciales (701.97 m²). 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 m²).

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, esta 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 entepiso 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 ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	39611,82	€41.680,31	€1.651.032.991,28	\$ 3.026.925,63
OBRAS PRINCIPALES				
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-licores	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-paño	126,59	€371.356,01	€47.009.956,81	\$ 88.176,94
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
Mercanrie	360,40	€549.076,38	€197.887.127,51	\$ 371.186,84
Total	4503,23		€7.346.094.354,09	\$ 4.400.687,19
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
OBRAS DEL SUPERMERCADO				
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	\$ 676.640,61
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
OBRAS COMUNES				
Planta de tratamiento (qb)	0,33	€15.632.399,87	€5.158.691,96	\$ 9.676,42
Laguna p/ descar. pluvial controlada (qb)	248,05	€57.070,67	€14.156.679,86	\$ 26.554,30
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	195,39	€26.476,31	€5.173.285,22	\$ 9.703,79
Total	7844,97		€673.243.544,09	\$ 1.262.836,78
Valor Total Construcciones:			€3.019.337.898,17	\$5.663.523,97
Valor Total Terreno y Construcciones:			€4.670.370.889,45	\$8.760.449,60

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\$).

VALORACIÓN DE COSTO		
	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
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
VALOR TOTAL	¢4.670.370.889,45	\$8.760.449,60

Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración Terreno

Grado de urbanización del entorno									
	Condición	Puntaje ponderado							
Agua potable	1	1							
Electricidad	1	1							
Alumbrado público	1	1							
Teléfono	1	1							
Alcantarillado pluvial	1	1							
Alcantarillado sanitario	1	1							
Aceras	1	1							
Cordón y canal	1	1							
Tipo de vía de tránsito	10	10							
Distancia a lindes y parques en m.	4	4							
Distancia a paradas de transporte público en m.	11	11							
Edificios públicos y comunales	6	6							
Edificios comerciales	4	4							
Total		97							
Se considera que de acuerdo con las características del									
REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO									
Ref. 1	Contacto	Teléfono	Área	Forma	Precio/m²	Precio total	Descripción	Fotografía	
Ref. 1	ALBECORSA ALBECOR								

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

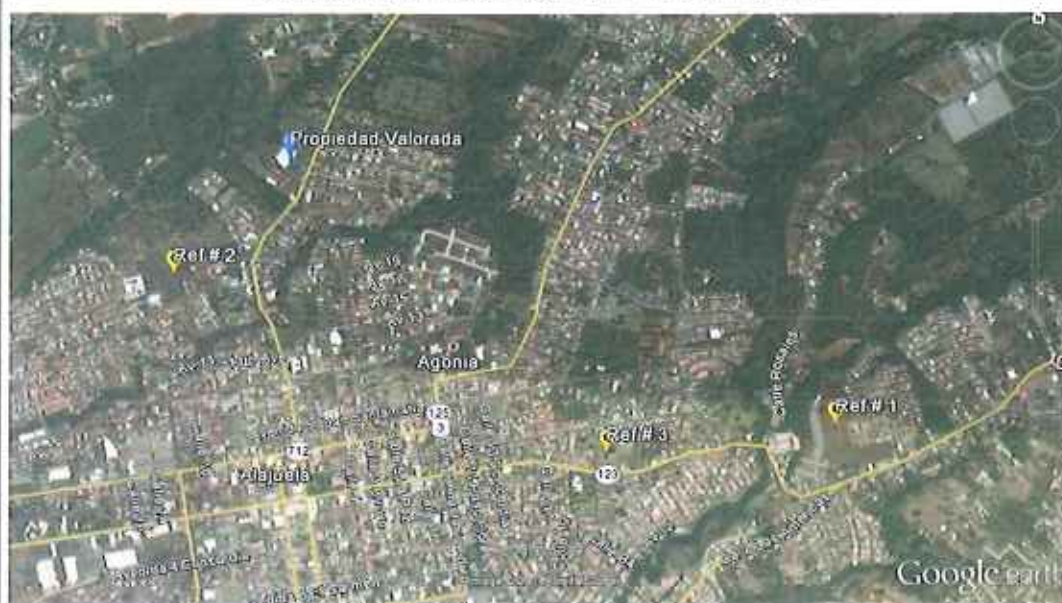


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Ref.1		Ref.2		Ref.3	
Área del lote en m2	39,611.82	1.00	39,611.82	1.04	39,611.82	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	39,611.82	1.00	39,611.82	1.00	39,611.82	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 retiro 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		€40,286.11		€47,363.74	
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 Dep. Est.	\$78.2 12%					
Valor total dólares	\$	3,096,925.63				
Valor total colones	¢	1,651,032,991.28				

ANÁLISIS DE LAS EDIFICACIONES
DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	6	años
Tasa de depreciación	0	unidades
Porcentaje de renovación	70%	
Edad efectiva	2	años

OTRAS PRINCIPALES
Características

Zona	Área m ²	Valor construcción	VUT	Tasa	Costos por m ²
Locales comerciales	101.97	\$251,031.15	10	2	10
Administración y Servicios al Cliente	187.81	\$711,120.00	10	2	10
Área general de almacenamiento	192.31	\$492,208.04	10	2	10
Parqueadero subterráneo	88.75	\$758,077.00	10	2	10
Área de mantenimiento	115.59	\$556,481.09	10	2	10
Área de almacenamiento	200.87	\$1,091,075.51	10	2	10
Área de mantenimiento	126.59	\$592,941.81	10	2	10
Área de almacenamiento y tráfico de mercancías	408.75	\$203,921.81	10	2	10
Área de almacenamiento de planta eléctrica	137.31	\$592,941.81	10	2	10
Trén	128.87	\$111,110.00	10	2	10
Módulo	315.45	\$568,177.31	10	2	10
	4099.21				

Cálculo de valores

Zona	VUT	Tasa por m ²	Tasa de depreciación	VUT	VUT	Valor final por m ²
Locales comerciales	\$251,031.15	1	0.97	\$75,809.68	\$175,221.47	\$175,221.47
Administración y Servicios al Cliente	\$711,120.00	1	0.97	\$213,336.00	\$497,784.00	\$497,784.00
Área general de almacenamiento	\$492,208.04	1	0.97	\$147,662.41	\$344,545.63	\$344,545.63
Parqueadero subterráneo	\$758,077.00	1	0.97	\$227,423.10	\$530,653.90	\$530,653.90
Área de mantenimiento	\$556,481.09	1	0.97	\$166,944.33	\$389,536.76	\$389,536.76
Área de almacenamiento	\$1,091,075.51	1	0.97	\$327,322.65	\$763,752.86	\$763,752.86
Área de mantenimiento	\$592,941.81	1	0.97	\$177,882.54	\$415,059.27	\$415,059.27
Área de almacenamiento y tráfico de mercancías	\$203,921.81	1	0.97	\$61,176.54	\$142,745.27	\$142,745.27
Área de almacenamiento de planta eléctrica	\$592,941.81	1	0.97	\$177,882.54	\$415,059.27	\$415,059.27
Trén	\$111,110.00	1	0.97	\$33,333.00	\$77,777.00	\$77,777.00
Módulo	\$568,177.31	1	0.97	\$165,453.19	\$402,724.12	\$402,724.12

Conclusion

Zona	Área (m ²)	Volumen (m ³)	WU	Bombas	Cálculo de la carga	Costo (millones de pesos)
OTRAS DEL SUPLENIMIENTO						
Canal de distribución (1.00)	1	210 740 220.09	40	1500	10	1.0000
Almacenamiento	151.8	206 376.67	40	1500	10	1.0000
Almacenamiento (m ³)	358	241 037.34	40	1500	10	1.0000
Transportación y carga (0.10)	1497.24	213 813.31	30	1500	10	1.0000
Almacenamiento (m ³)	435.05	213 717.74	30	1500	10	1.0000
Transportación y carga (0.10)	1497.24	213 813.31	30	1500	10	1.0000
Almacenamiento (m ³)	435.05	213 717.74	30	1500	10	1.0000
OTRAS COMUNES						
Almacenamiento (m ³)	1	217 791 487.74	35	1500	10	0.3300
Almacenamiento (m ³)	751.48	214 791.48	35	1500	10	0.3300
Almacenamiento (m ³)	172.1	230 083.91	30	1500	10	0.3300

Ítem	Presupuesto por ítem	IVA	Factor de ajuste	Factor de depreciación	UVR	Costo	Valor final por ítem
OBRAS DE SUPERFICEDADO							
Pavimento de concreto (1.50)	1	\$10.951.433,00	1	0,85	27,9	\$10.551.423,14	\$10.551.423,14
Mano de obra	181,8	\$12.431.282,92	1	0,85	27,9	\$11.929.331,80	\$11.929.331,80
Materiales (m)	388	\$75.916.508,21	1	0,50	27,9	\$14.716.527,41	\$17.527,40
Fornecedores y otros (10% en total)	\$299,44	\$291.368.819,88	1	0,50	27,9	\$291.368.802,37	\$291.368,80
Transporte y otros (10% en total)	\$299,44	\$291.368.819,88	1	0,50	27,9	\$291.368.802,37	\$291.368,80
Seguros y otros (10% en total)	\$299,44	\$291.368.819,88	1	0,50	27,9	\$291.368.802,37	\$291.368,80
Impuestos y otros (10% en total)	\$299,44	\$291.368.819,88	1	0,50	27,9	\$291.368.802,37	\$291.368,80
Otros (10% en total)	\$299,44	\$291.368.819,88	1	0,50	27,9	\$291.368.802,37	\$291.368,80
OBRAS COMUNES							
Pavimento de concreto (1.50)	0,33	\$5.495.508,84	1	0,85	22,7	\$5.188.491,84	\$5.188.491,84
Mano de obra	348,044	\$15.828.760,12	1	0,85	22,7	\$15.136.428,81	\$15.136,42
Materiales (m)	154,850	\$1.070.755,00	1	0,50	17,2	\$1.070.755,00	\$1.070,75

Valores globales de reputación perm ² (obras principales)		Valores globales de reputación perm ² (obras principales y complementarias)	
Costo total perm ² de construcción nueva	\$537,208.54	Costo total perm ² de construcción nueva	\$616,419.92
Costo total en dólares perm ² de construcción nueva	\$ 1,007.17	Costo total en dólares perm ² de construcción nueva	\$ 1,304.39
VALOR TOTAL DE EDUCACIONES		\$ 3,016,337,418.17	
VALOR PRESUMIDO CON INTERES		\$ 4,179,310,202.42	

Rangos de Calificación por período	
Cálculo con Múltiple	
Normal	10
	9
Regular	8
	7
Reparaciones sencillas	6
	5
Reparaciones importantes	4
	3
En desecho	2
	1

Definición de las Variables	
VAN	Valor de reposición nuevo
VNR	Valor neto de reposición
VUT	Valor útil en años
TDAD	Tasa de devaluación anual
COEFICIENTE TOTAL	Coefficiente de selección al inventar
VUE	Valor útil en años
COEF. PROPORCIONAL	En caso de condominios
CLASIFICACION POR ESTADO	Estimación del estado de conservación
FACTOR POR ESTADO	Fecha estimada de depreciación
FACTOR POR DEPRECIACION	Fecha de depreciación total anticipada

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



REGISTRO NACIONAL

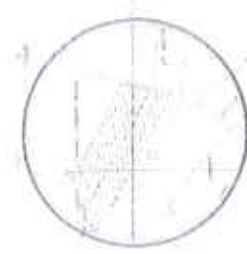
REPUBLICA DE COSTA RICA

SCIENTIFIC		QUANTITATIVE	
AREA	ACUÑA	AREA	ACUÑA
1	1	1	1
2	2	2	2
3	3	3	3
4	4	4	4
5	5	5	5
6	6	6	6
7	7	7	7
8	8	8	8
9	9	9	9
10	10	10	10
11	11	11	11
12	12	12	12
13	13	13	13
14	14	14	14
15	15	15	15
16	16	16	16
17	17	17	17
18	18	18	18
19	19	19	19
20	20	20	20
21	21	21	21
22	22	22	22
23	23	23	23
24	24	24	24
25	25	25	25
26	26	26	26
27	27	27	27
28	28	28	28
29	29	29	29
30	30	30	30
31	31	31	31
32	32	32	32
33	33	33	33
34	34	34	34
35	35	35	35
36	36	36	36
37	37	37	37
38	38	38	38
39	39	39	39
40	40	40	40
41	41	41	41
42	42	42	42
43	43	43	43
44	44	44	44
45	45	45	45
46	46	46	46
47	47	47	47
48	48	48	48
49	49	49	49
50	50	50	50
51	51	51	51
52	52	52	52
53	53	53	53
54	54	54	54
55	55	55	55
56	56	56	56
57	57	57	57
58	58	58	58
59	59	59	59
60	60	60	60
61	61	61	61
62	62	62	62
63	63	63	63
64	64	64	64
65	65	65	65
66	66	66	66
67	67	67	67
68	68	68	68
69	69	69	69
70	70	70	70
71	71	71	71
72	72	72	72
73	73	73	73
74	74	74	74
75	75	75	75
76	76	76	76
77	77	77	77
78	78	78	78
79	79	79	79
80	80	80	80
81	81	81	81
82	82	82	82
83	83	83	83
84	84	84	84
85	85	85	85
86	86	86	86
87	87	87	87
88	88	88	88
89	89	89	89
90	90	90	90
91	91	91	91
92	92	92	92
93	93	93	93
94	94	94	94
95	95	95	95
96	96	96	96
97	97	97	97
98	98	98	98
99	99	99	99
100	100	100	100

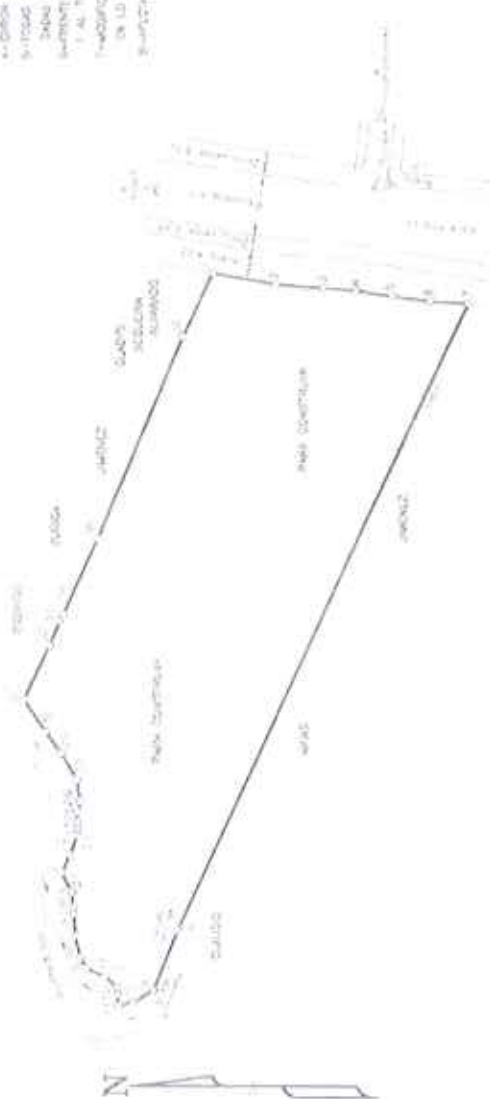
CLAVE DE MANEJO	
4-1-1	127224
7-1-1	221531
	24.98

ACTOS
1. PLANEO DE TERRENO Y DISEÑO
2. TRAZADO DE LA LÍNEA DE LÍMITES
3. LÍNEA DE LÍMITES
4. LÍNEA DE LÍMITES
5. LÍNEA DE LÍMITES
6. LÍNEA DE LÍMITES
7. LÍNEA DE LÍMITES
8. LÍNEA DE LÍMITES
9. LÍNEA DE LÍMITES
10. LÍNEA DE LÍMITES
11. LÍNEA DE LÍMITES
12. LÍNEA DE LÍMITES
13. LÍNEA DE LÍMITES
14. LÍNEA DE LÍMITES
15. LÍNEA DE LÍMITES
16. LÍNEA DE LÍMITES
17. LÍNEA DE LÍMITES
18. LÍNEA DE LÍMITES
19. LÍNEA DE LÍMITES
20. LÍNEA DE LÍMITES
21. LÍNEA DE LÍMITES
22. LÍNEA DE LÍMITES
23. LÍNEA DE LÍMITES
24. LÍNEA DE LÍMITES
25. LÍNEA DE LÍMITES
26. LÍNEA DE LÍMITES
27. LÍNEA DE LÍMITES
28. LÍNEA DE LÍMITES
29. LÍNEA DE LÍMITES
30. LÍNEA DE LÍMITES
31. LÍNEA DE LÍMITES
32. LÍNEA DE LÍMITES
33. LÍNEA DE LÍMITES
34. LÍNEA DE LÍMITES
35. LÍNEA DE LÍMITES
36. LÍNEA DE LÍMITES
37. LÍNEA DE LÍMITES
38. LÍNEA DE LÍMITES
39. LÍNEA DE LÍMITES
40. LÍNEA DE LÍMITES
41. LÍNEA DE LÍMITES
42. LÍNEA DE LÍMITES
43. LÍNEA DE LÍMITES
44. LÍNEA DE LÍMITES
45. LÍNEA DE LÍMITES
46. LÍNEA DE LÍMITES
47. LÍNEA DE LÍMITES
48. LÍNEA DE LÍMITES
49. LÍNEA DE LÍMITES
50. LÍNEA DE LÍMITES
51. LÍNEA DE LÍMITES
52. LÍNEA DE LÍMITES
53. LÍNEA DE LÍMITES
54. LÍNEA DE LÍMITES
55. LÍNEA DE LÍMITES
56. LÍNEA DE LÍMITES
57. LÍNEA DE LÍMITES
58. LÍNEA DE LÍMITES
59. LÍNEA DE LÍMITES
60. LÍNEA DE LÍMITES
61. LÍNEA DE LÍMITES
62. LÍNEA DE LÍMITES
63. LÍNEA DE LÍMITES
64. LÍNEA DE LÍMITES
65. LÍNEA DE LÍMITES
66. LÍNEA DE LÍMITES
67. LÍNEA DE LÍMITES
68. LÍNEA DE LÍMITES
69. LÍNEA DE LÍMITES
70. LÍNEA DE LÍMITES
71. LÍNEA DE LÍMITES
72. LÍNEA DE LÍMITES
73. LÍNEA DE LÍMITES
74. LÍNEA DE LÍMITES
75. LÍNEA DE LÍMITES
76. LÍNEA DE LÍMITES
77. LÍNEA DE LÍMITES
78. LÍNEA DE LÍMITES
79. LÍNEA DE LÍMITES
80. LÍNEA DE LÍMITES
81. LÍNEA DE LÍMITES
82. LÍNEA DE LÍMITES
83. LÍNEA DE LÍMITES
84. LÍNEA DE LÍMITES
85. LÍNEA DE LÍMITES
86. LÍNEA DE LÍMITES
87. LÍNEA DE LÍMITES
88. LÍNEA DE LÍMITES
89. LÍNEA DE LÍMITES
90. LÍNEA DE LÍMITES
91. LÍNEA DE LÍMITES
92. LÍNEA DE LÍMITES
93. LÍNEA DE LÍMITES
94. LÍNEA DE LÍMITES
95. LÍNEA DE LÍMITES
96. LÍNEA DE LÍMITES
97. LÍNEA DE LÍMITES
98. LÍNEA DE LÍMITES
99. LÍNEA DE LÍMITES
100. LÍNEA DE LÍMITES

ANEXO



UBICACION
DEL TERRENO
DADA A 1:1000



PROYECTO DE	OTULA JURADA NO. 1-11-1-12872	INFORMACION DE	REGISTRO PUBLICO
INMOBILIARIA SANTIACOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		TIPO DE	REGISTRO
		AREA	1. 427241.000
		AREA	2. 427241.000
		AREA	3. 427241.000
		AREA	4. 427241.000
		AREA	5. 427241.000
		AREA	6. 427241.000
		AREA	7. 427241.000
		AREA	8. 427241.000
		AREA	9. 427241.000
		AREA	10. 427241.000
		AREA	11. 427241.000
		AREA	12. 427241.000
		AREA	13. 427241.000
		AREA	14. 427241.000
		AREA	15. 427241.000
		AREA	16. 427241.000
		AREA	17. 427241.000
		AREA	18. 427241.000
		AREA	19. 427241.000
		AREA	20. 427241.000
		AREA	21. 427241.000
		AREA	22. 427241.000
		AREA	23. 427241.000
		AREA	24. 427241.000
		AREA	25. 427241.000
		AREA	26. 427241.000
		AREA	27. 427241.000
		AREA	28. 427241.000
		AREA	29. 427241.000
		AREA	30. 427241.000
		AREA	31. 427241.000
		AREA	32. 427241.000
		AREA	33. 427241.000
		AREA	34. 427241.000
		AREA	35. 427241.000
		AREA	36. 427241.000
		AREA	37. 427241.000
		AREA	38. 427241.000
		AREA	39. 427241.000
		AREA	40. 427241.000
		AREA	41. 427241.000
		AREA	42. 427241.000
		AREA	43. 427241.000
		AREA	44. 427241.000
		AREA	45. 427241.000
		AREA	46. 427241.000
		AREA	47. 427241.000
		AREA	48. 427241.000
		AREA	49. 427241.000
		AREA	50. 427241.000
		AREA	51. 427241.000
		AREA	52. 427241.000
		AREA	53. 427241.000
		AREA	54. 427241.000
		AREA	55. 427241.000
		AREA	56. 427241.000
		AREA	57. 427241.000
		AREA	58. 427241.000
		AREA	59. 427241.000
		AREA	60. 427241.000
		AREA	61. 427241.000
		AREA	62. 427241.000
		AREA	63. 427241.000
		AREA	64. 427241.000
		AREA	65. 427241.000
		AREA	66. 427241.000
		AREA	67. 427241.000
		AREA	68. 427241.000
		AREA	69. 427241.000
		AREA	70. 427241.000
		AREA	71. 427241.000
		AREA	72. 427241.000
		AREA	73. 427241.000
		AREA	74. 427241.000
		AREA	75. 427241.000
		AREA	76. 427241.000
		AREA	77. 427241.000
		AREA	78. 427241.000
		AREA	79. 427241.000
		AREA	80. 427241.000
		AREA	81. 427241.000
		AREA	82. 427241.000
		AREA	83. 427241.000
		AREA	84. 427241.000
		AREA	85. 427241.000
		AREA	86. 427241.000
		AREA	87. 427241.000
		AREA	88. 427241.000
		AREA	89. 427241.000
		AREA	90. 427241.000
		AREA	91. 427241.000
		AREA	92. 427241.000
		AREA	93. 427241.000
		AREA	94. 427241.000
		AREA	95. 427241.000
		AREA	96. 427241.000
		AREA	97. 427241.000
		AREA	98. 427241.000
		AREA	99. 427241.000
		AREA	100. 427241.000

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:

3x6

El resultado de la operación matemática es =

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.



Seguimos

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

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

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
SAIJIAS DHI 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

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



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: 456-18830-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 2339237 000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CEDULAS HIPOTECARIAS

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
AFECTA 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

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comparar](#)

Todos los derechos reservados. © 2013. Registro Nacional. San José, Curridabat. Teléfono: (506) 2221-0845. Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital_webmaster@rnp.go.cr

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