

jueves 10 de septiembre de 2015

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 03 de agosto de 2015, se llevó a cabo la visita para la valoración de la propiedad ubicada en San José, Santa Ana, Pozos, Vía Lindora, costado sur del Oficentro Forum II. 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 **₡3.800.657.030,51** (Tres mil ochocientos millones seiscientos cincuenta y siete mil treinta colones con cincuenta y un céntimos), equivalente a **\$7.191.540,11** al tipo de cambio de referencia (₡528.30/US\$).

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.

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

Ing. Alberto Iglesias S.  
Valuador  
IC-18111

<b>Tabla de Contenidos.</b>
-----------------------------

Tabla de Contenidos.....	2
Datos generales.....	3
Notas y/o observaciones. ....	4
Metodología de valoración por enfoque de costos.....	6
Descripción de la zona, terreno y construcciones.....	7
Percepción del mercado en la zona.....	9
Resumen de la valoración.....	10
Conclusiones y justificación de valor. ....	11
Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración Terreno .....	12
Anexo 3: Fotografías.....	15
Anexo 4: Documentación .....	16

**Datos generales.**

Fecha de la valoración: 03 de agosto de 2015.

Solicitante de la valoración: Sr. Luis Fernando Conejo

Propósito del avalúo: determinación del valor físico de una propiedad con un supermercado y locales comerciales.

Propietario del inmueble: Scotiabank de Costa Rica Sociedad Anónima.

Ubicación:

<b>Ubicación política</b>	<b>nombre del distrito</b>	Pozos	<b>número del distrito</b>	3
	<b>nombre del cantón</b>	Santa Ana	<b>número del cantón</b>	9
	<b>nombre de la provincia</b>	San José		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

	<b>Registro de la propiedad</b>	<b>Plano catastrado</b>
<b>Número de inscripción</b>	1-571952-000	SJ-1021901-2005
<b>Propietario</b>	Scotiabank de Costa Rica S.A.	Inversiones Inmobiliarias de Santa Ana H M S S.A. y BPC Fiduciaria S.A., Credibanjo S.A.
<b>Área</b>	10922,77	10922,77
<b>Lindero Norte</b>	BPC Fiduciaria Sociedad Anónima	BPC Fiduciaria S.A.
<b>Lindero Sur</b>	Dream Zones Sociedad Anónima	Dream Zones S.A.
<b>Lindero Este</b>	Servidumbre pluvial en medio Israel Rodríguez Marín, Estela Rodríguez Zeledón y Elsie Benavides Jenkins	Servidumbre pluvial en medio , Israel Rodríguez Marín, Vitela Rodríguez Zeledón y Elsie Benavides Jenkins
<b>Lindero Oeste</b>	Calle pública	Calle pública con 108.52 metros frente

**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 San José, Santa Ana, Pozos, Vía Lindora, costado sur del Oficentro Forum II.
- 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 la 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 1-571952-000 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. La propiedad fue recorrida completamente llegando a todos sus linderos.

#### **Estado actual de construcciones:**

En general todas las construcciones presentan un buen estado de conservación y mantenimiento. Las construcciones tienen una edad aproximada de 10.83 años.

#### **Gravámenes y/o anotaciones:**

La propiedad presenta los siguientes gravámenes: Servidumbre trasladada, citas: 347-06809-01-0905-001. Servidumbre de paso, citas: 425-02971-01-0002-001. Servidumbre de paso, citas: 520-03094-01-0002-001.

### **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 un tiempo estimado de venta entre los 12 y 24 meses.

### **Metodología de valoración por enfoque de costos**

#### **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, retiros 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 comercial. Se ubica en Pozos de Santa Ana, sobre la carretera de circunvalación Radial Santa Ana - Belén. Actualmente, existen todo tipo de locales comerciales, depósitos de materiales, restaurantes y estaciones de servicio; también, en los alrededores existen varios centros comerciales. Según el plan regulador del cantón de Santa

Ana el terreno se encuentra localizado en una Zona Industrial (ZI).

Las calles se encuentran en buen estado, y el acceso es cómodo para llegar al centro de Santa Ana. Cuenta con los 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.

Área de la propiedad:

El terreno presenta áreas coincidentes de 10922.77 metros cuadrados de acuerdo al plano catastrado y al estudio de Registro.

Forma y frente:

El terreno es medianero con una forma casi trapezoidal, con un frente a calle pública de 108.52 metros. Presenta una relación frente/fondo aproximada de 1 a 1.15.



Afectaciones y Topografía:

La topografía actual de la propiedad es completamente plana. No se observó ningún tipo de afectación.

### **Descripción de las construcciones:**



#### **CONSTRUCCIONES PRINCIPALES**

El supermercado presenta un área de exhibición y ventas, verdulería, panadería, comidas preparadas, cámaras frías de congelados, carnes, lácteos y verduras, secciones para el preparado de verduras, carnes, pescado y jugos. Además tiene bodegas secundaria, general, de licores y de refrescos, área de recepción de

mercadería, cuarto de basura, eléctrico, mecánico, área de tránsito, tanque de captación, bodega de papelería. Asimismo, se cuenta con un segundo nivel en donde se ubican las oficinas administrativas, recepción, comedor y 2 baterías de baños, área de parqueos con una capacidad aproximada de 155 vehículos. También en la fachada



frontal se cuenta con siete locales comerciales independientes entre sí, los cuales tienen un área de exhibición y prevista de servicio sanitario para cada uno.

El complejo comercial tiene un sistema sismo- resistente a base de marcos con columnas de concreto y vigas americanas de perfiles de acero. Los cerramientos son de concreto reforzado, vidrio (área de exhibición) y mampostería. En general, tiene pisos de terrazo, puertas de los locales comerciales y las principales del supermercado de vidrio con marcos de aluminio anodizado. Los cuartos fríos tienen recubrimiento de regilla de PVC en paredes y pisos de concreto sellado o Quarry Tile.

El pasillo frontal de circulación y el área de acceso tienen pisos de cerámica. En general, los estacionamientos son asfaltados y el área de parqueos colindante con la fachada tiene cubierta de techo de lámina acrílica con aislante térmico. El cerramiento perimetral es de malla ciclón.

En este último año se remodelaron las paredes internas del supermercado con decoraciones en gypsum.

#### **Percepción del mercado en la zona.**

Se considera que se trata de una zona de plusvalía estable, debido al tipo de desarrollo Comercial existente.

## Resumen de la valoración.




RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	528,49			
<i>Edad de construcción</i>	10,833	años		
Detalle	Medida m <sup>2</sup>	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	10922,77	¢157.330,36	¢1.718.483.331,46	\$ 3.251.685,62
<b>OBRAS PRINCIPALES</b>				
Supermercado	2036,50	¢393.944,74	¢802.268.462,68	\$ 1.518.039,06
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477,00	¢557.242,76	¢265.804.795,64	\$ 502.951,42
Bodegas 2	481,50	¢282.470,56	¢136.009.573,96	\$ 257.355,06
Locales comerciales	536,00	¢487.295,61	¢261.190.446,98	\$ 494.220,23
Oficinas-primer nivel	51,50	¢393.944,74	¢20.288.154,10	\$ 38.388,91
Oficinas-segundo nivel	282,00	¢393.944,74	¢111.092.416,63	\$ 210.207,23
Pasillos externos	338,50	¢282.470,56	¢95.616.284,08	\$ 180.923,54
Locales comerciales - Anexo	254,40	¢484.855,06	¢123.347.128,39	\$ 233.395,39
Planta de tratamiento	GLB	¢24.808.750,00	¢24.808.750,00	\$ 46.942,70
<b>Total</b>	4457,40		¢1.840.426.012,47	\$ 3.482.423,53
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>				
Estacionamiento - Ampliación	460,00	¢44.913,28	¢20.660.108,84	\$ 39.092,71
Estacionamiento	4832,56	¢40.738,04	¢196.869.130,49	\$ 372.512,50
Verjas	1056,88	¢22.915,15	¢24.218.447,26	\$ 45.825,74
<b>Total</b>	6349,44		¢241.747.686,58	\$ 457.430,96
<b>Valor Total Construcciones:</b>			<b>¢2.082.173.699,05</b>	<b>\$3.939.854,49</b>
<b>Valor Total Terreno y Construcciones:</b>			<b>¢3.800.657.030,51</b>	<b>\$7.191.540,11</b>

<b>Conclusiones y justificación de valor.</b>
---

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 **¢3.800.657.030,51** (Tres mil ochocientos millones seiscientos cincuenta y siete mil treinta colones con cincuenta y un céntimos), equivalente a **\$7.191.540,11** al tipo de cambio de referencia (¢528.49/US\$).

VALORACIÓN DE COSTO		
	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢1.718.483.331,46	\$3.251.685,62
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢1.840.426.012,47	\$3.482.423,53
EDIFICACIONES	¢241.747.686,58	\$457.430,96
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢3.800.657.030,51</b>	<b>\$7.191.540,11</b>

Grado de urbanización del entorno		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	si	16
Electricidad	si	15
Alumbrado público	si	5
Teléfono	si	7
Alcantarillado pluvial	si	7
Alcantarillado sanitario	no	0
Aceras	si	7
Cordón y caño	si	5
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m.	500	2
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		95
Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.		

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO								
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
Referencia 1	Valoración reciente	Base de datos	14453.03	75	\$458,17	\$6.621.974,46	San José, Pozos, Santa Ana, Centro Comercial Momentum Lindora, localizado sobre la Radial Santa Ana - San Antonio de Belén, frente al Automercado.	
Referencia 2	<a href="http://www.encuentra24.com/costa-rica/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/520-ci-impeto-venta-lote-comercial-con-acceso-directo-a-la-ista-274344802">http://www.encuentra24.com/costa-rica/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/520-ci-impeto-venta-lote-comercial-con-acceso-directo-a-la-ista-274344802</a>		3258	60	\$595,58	\$1.940.400,00	Lote con acceso directo a la pista # 27 Prospero Fernandez. Uno de los pocos lotes disponibles con acceso directo a la pista con uso de suelo comercial / residencial.	
Referencia 3	<a href="http://www.encuentra24.com/costa-rica/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-en-escritorio-ubicacion-en-lindora/4829196">http://www.encuentra24.com/costa-rica/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-en-escritorio-ubicacion-en-lindora/4829196</a>		1806,98	n.d.	\$581,08	\$1.050.000,00	Terreno plano para desarrollar en Lindora.	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN

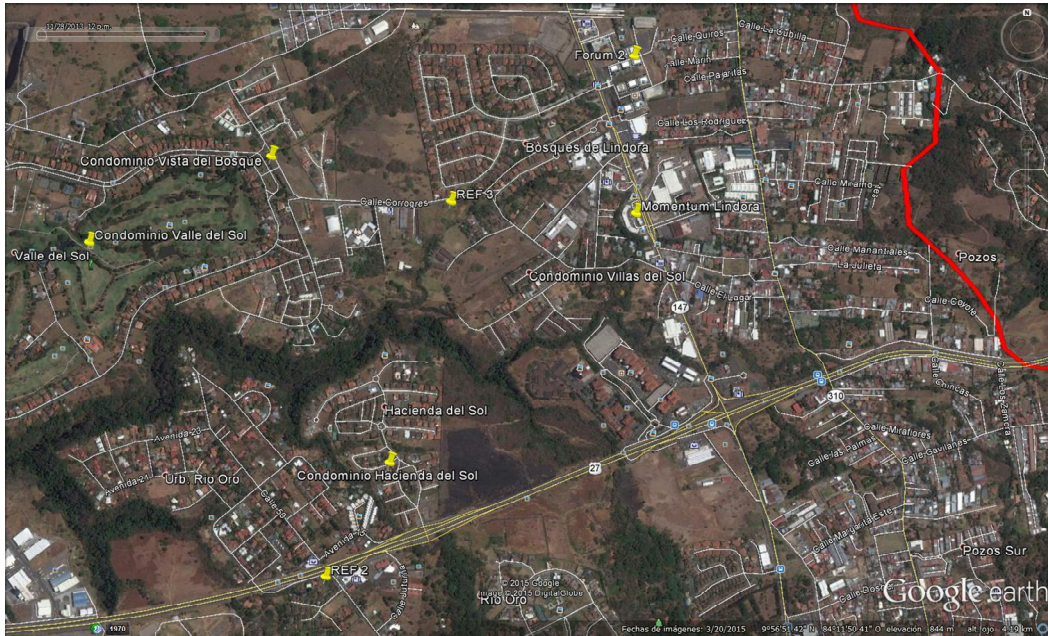


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Datos del Terreno	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Área del lote en m2	10922.77	10922.77	1.04	10922.77	0.67	10922.77	0.55
Frente en metros	108.52	108.52	1.00	108.52	1.00	108.52	1.00
Fondo en metros	125.24	125.24	1.00	125.24	1.00	125.24	1.00
Rectángulo mayor en área total en m2	10922.77	10922.77	1.00	10922.77	1.00	10922.77	1.00
Frentes a calle pública	1	1	0.90	1	1.00	1	1.00
Desnivel	no	no	1.00	no	1.00	no	1.00
Vista	normal	normal	1.00	normal	1.00	normal	1.00
Acceso a la propiedad por servidumbre	si	si	1.00	si	1.00	si	1.00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	0	1.00	0	1.00	0	1.00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	0	1.00	0	1.00	0	1.00
Uso Comercial		superior	0.70	similar	1.00	similar	1.00
Ubicación		similar	1.00	superior	0.90	inferior	1.05
Negociación		0%	1.00	15%	0.85	15%	0.85
Coefficiente		0.66		0.51		0.49	
Valor €/m2		€159.092.55		€161.533.44		€151.365.09	
Valor Total €		€1.737.731.313,19		€1.764.392.569,44		€1.653.326.111,73	
Valor\$/m2		\$301,0		\$305,7		\$286,4	
Valor Total \$		\$3.288.106,33		\$3.338.554,31		\$3.128.396,21	
Valor promedio	\$297,7						
Desv. Est.	3%						
Valor total dólares	\$	3.251.685,62					
Valor total colones	₡	1.718.483.331,46					

Coefficiente de proporcionalidad 1

# AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

## DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	10.83	años
Edad de remodelación	1	años
Porcentaje de remodelación	5%	
Edad efectiva	10.34	años

## OBRAS PRINCIPALES

### Características

Zona	Area m <sup>2</sup>	Valor colones/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado
Supermercado	2036.5	€441.475,18	70	10.34	8
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477.0	€624.475,52	70	10.34	8
Bodegas 2	481.5	€316.551,35	70	10.34	8
Locales comerciales	536.0	€546.089,07	70	10.34	8
Oficinas-primer nivel	51.5	€441.475,18	70	10.34	8
Oficinas-segundo nivel	282.0	€441.475,18	70	10.34	8
Pasillos externos	338.5	€316.551,35	70	10.34	8
Locales comerciales - Anexo	254.4	€543.354,06	70	10.34	8
Planta de tratamiento	1.0	€30.388.929,73	40	10.34	8

### Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m <sup>2</sup>
Supermercado	€899.064.197,40	0.975	0.89	62,5	€802.268.462,68	€393.944,74
Bodegas 1 (cuartos fríos)	€297.874.821,67	0.975	0.89	62,5	€265.804.795,64	€557.242,76
Bodegas 2	€152.419.475,70	0.975	0.89	62,5	€136.009.573,96	€282.470,56
Locales comerciales	€292.703.740,09	0.975	0.89	62,5	€261.190.446,98	€487.295,61
Oficinas-primer nivel	€22.735.971,60	0.975	0.89	62,5	€20.288.154,10	€393.944,74
Oficinas-segundo nivel	€124.495.999,84	0.975	0.89	62,5	€111.092.416,63	€393.944,74
Pasillos externos	€107.152.632,45	0.975	0.89	62,5	€95.616.284,08	€282.470,56
Locales comerciales - Anexo	€138.229.273,79	0.975	0.89	62,5	€123.347.128,39	€484.855,06
Planta de tratamiento	€30.388.929,73	0.975	0.82	32,7	€24.808.750,00	€24.808.750,00

## OBRAS COMPLEMENTARIAS

### Características

Zona	Area m <sup>2</sup>	Valor colones/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Estacionamiento - Ampliación	460	€49.901,16	40	5.42	8	1,0000
Estacionamiento	4832.5625	€49.901,16	40	10.34	8	1,0000
Verjas	1056.875	€28.069,40	40	10.34	8	1,0000

### Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m <sup>2</sup>
Estacionamiento - Ampliación	460	€22.954.534,90	0.975	0.90	36,0	€20.660.108,84	€44.913,28
Estacionamiento	4832.5625	€241.150.488,18	0.975	0.82	32,7	€196.869.130,49	€40.738,04
Verjas	1056.875	€29.665.851,45	0.975	0.82	32,7	€24.218.447,26	€22.915,15

€241.747.686,58

Valores globales de reposición por m <sup>2</sup> (obras principales)		Valores globales de reposición por m <sup>2</sup> (obras principales y complementarias)	
Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€463.185,23	Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€529.076,78
Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 876,43	Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1.001,11

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€2.082.173.699,05
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	€3.800.657.030,51

Rangos de Calificación por Estado Criterio Ross-Heidecke	
Normal	10
	9
	8
Regular	7
	6
Reparaciones sencillas	5
	4
Reparaciones importantes	3
	2
En desecho	1

Definición de las Variables	
VRN	Valor de reposición nuevo
VNR	Valor neto de reposición
VUT	Vida útil total en años
EDAD	Edad del inmueble en años
COEFICIENTE TOTAL	Coefficiente de afectación al terreno
VUR	Vida útil residual en años
COEF. PROPORCIONALIDAD	En caso de condominios
CLASIFICACION POR ESTADO	Estimación del estado de conservación
FACTOR POR ESTADO	Factor en fórmula depreciación
FACTOR POR DEPRECIACION	Factor de depreciación total aplicado

**Anexo 3: Fotografías.**

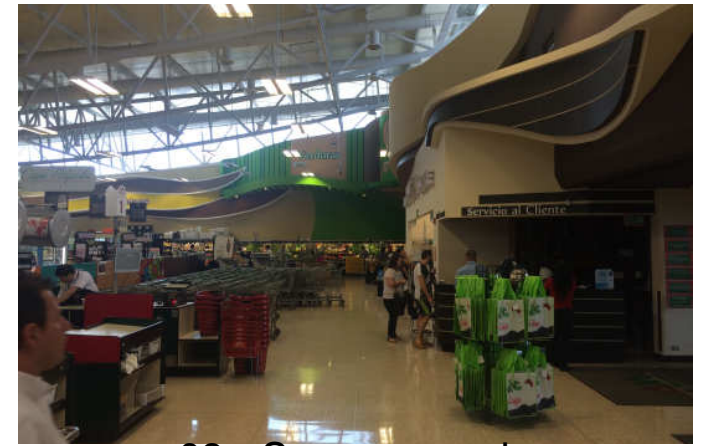




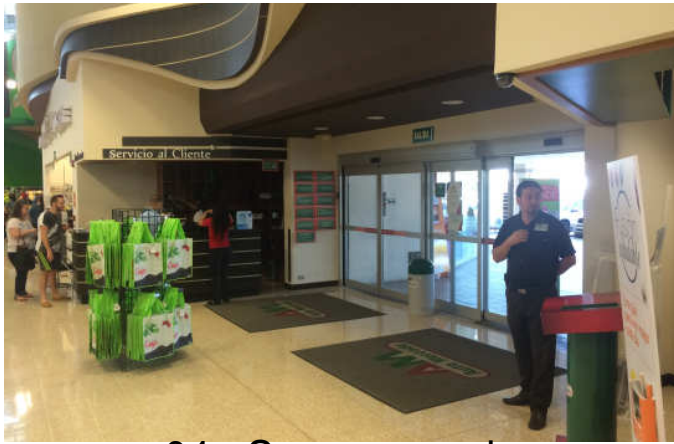
01 - Estacionamiento



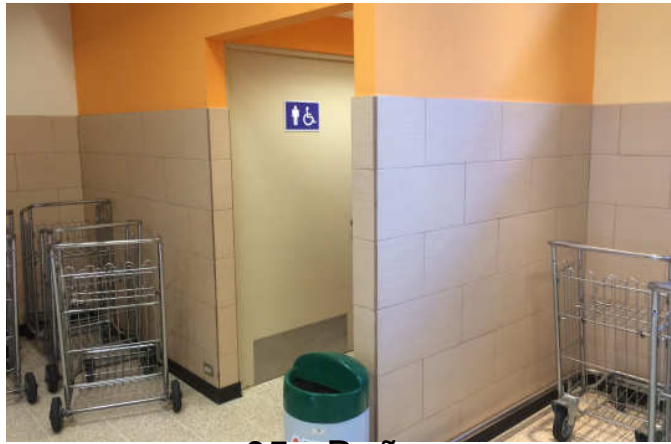
02 - Supermercado



03 - Supermercado



04 - Supermercado



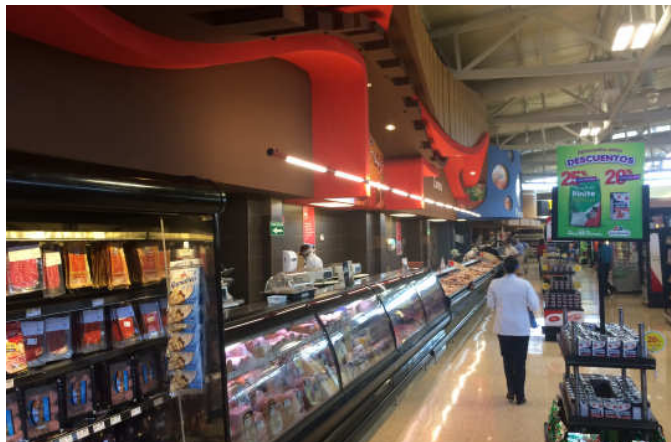
05 - Baños



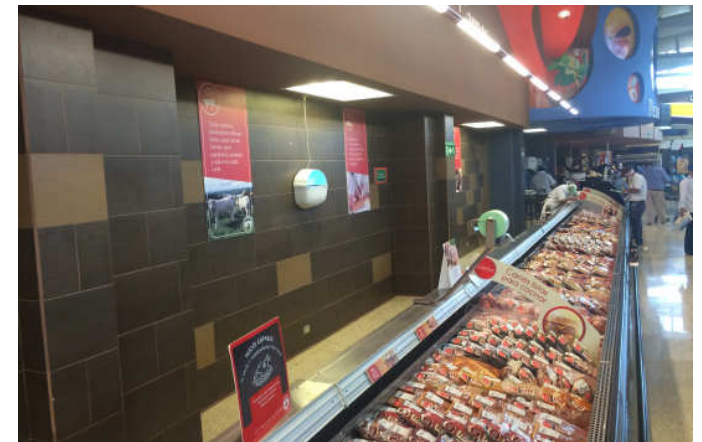
06 - Supermercado



07 - Panadería



08 - Supermercado



09 - Carnes





10 - Cámaras



11 - Pasillo cámaras



12 - Pila



13 - Cámara



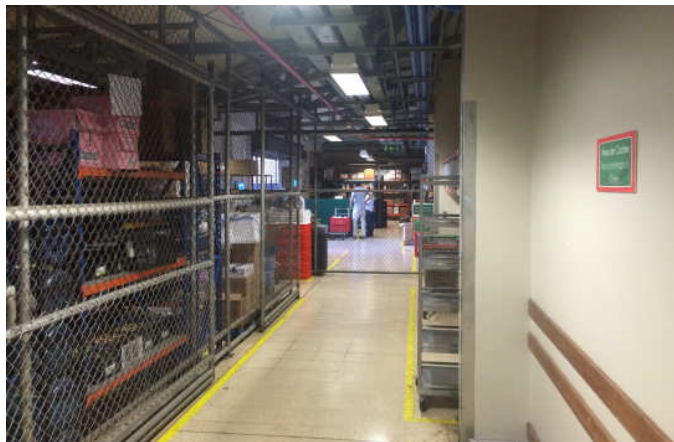
14 - Cuarto frío



15 - Cámara de refrigeración



16 - Bodega



17 - Bodega



18 - Bodega





19 - Andén



20 - Andén



21 - Local



22 - Local Librería Internacional



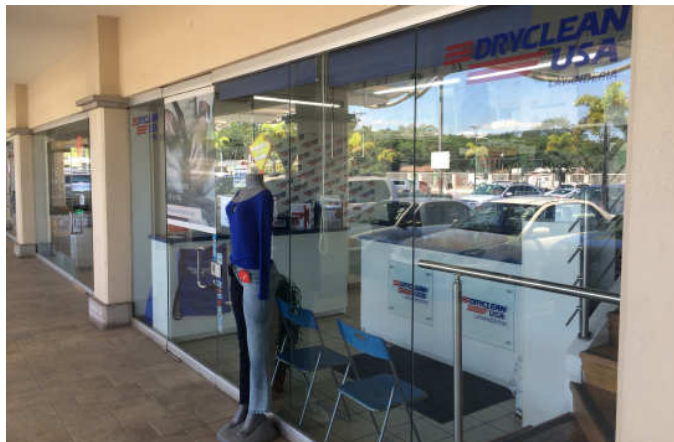
23 - Estacionamiento



24 - Pasillo



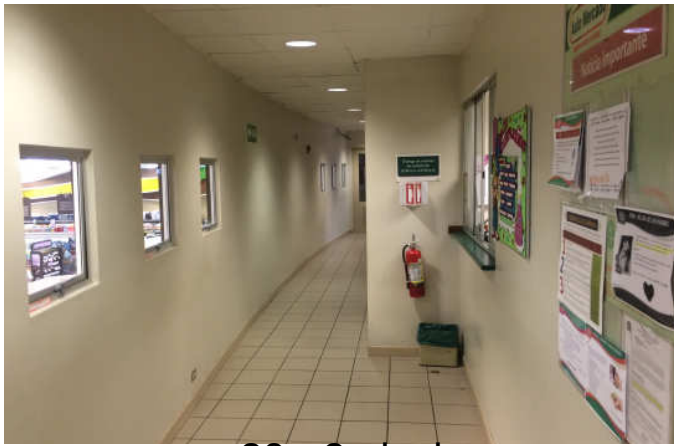
25 - Local Giacomin



26 - Local Dryclean



27 - Farmacia



28 - 2 nivel



29 - Comedor



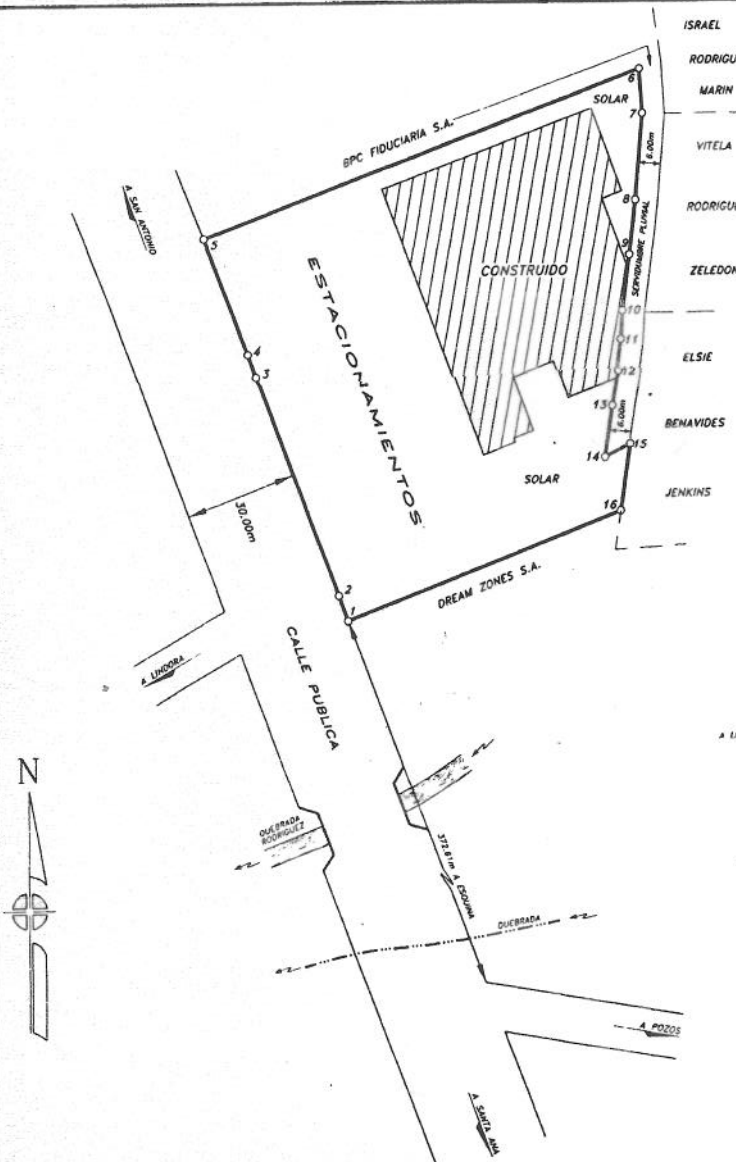
30 - Local Icon

#### Anexo 4: Documentación

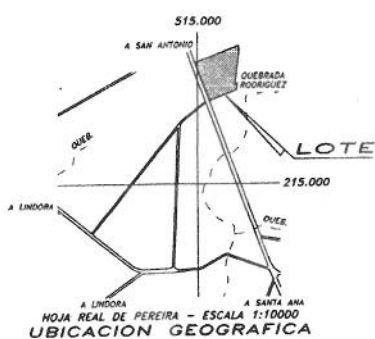




LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1 - 2	53°50'10"	7.20m
2 - 3	33°21'39"	61.89m
3 - 4	340°27'22"	6.44m
4 - 5	33°08'02"	32.99m
5 - 6	69°21'26"	125.24m
6 - 7	178°13'30"	11.94m
7 - 8	184°44'57"	22.97m
8 - 9	186°27'58"	14.62m
9 - 10	187°34'21"	15.00m
10 - 11	183°06'14"	7.58m
11 - 12	187°47'43"	8.62m
12 - 13	190°18'24"	9.26m
13 - 14	188°15'40"	13.74m
14 - 15	63°19'10"	7.61m
15 - 16	188°16'10"	17.80m
16 - 1	248°44'46"	78.63m



Catastro Nacional  
 1-2032745  
 01/09/2005 12:15:20  
 Reingreso



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 \* 01 SEP 2005 \*  
**RESELLO**

**UNICAMENTE PARA USO INDUSTRIAL**  
 DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA, VERTICE 1 AL 5 = 108.57m  
 MODIFICA AL PLANO CATASTRAL N° SJ-904716-2004 Y SJ-483285-1998.  
 DE LA FINCA FOLIO REAL N° 1481633-000 SE SEGREGA UN AREA DE 922.77m<sup>2</sup> PARA REUNIR CON LA FINCA #537944.

SITUADO EN: POZOS DISTRITO 3° POZOS CANTON 9° SANTA ANA PROVINCIA 1° SAN JOSE	PROPIEDAD DE: CREDIBANJO S.A. CEDULA JURIDICA N° 3-101-083380, INVERSIONES INMOBILIARIAS DE SANTA ANA H M S S.A. TRASPASA A: <b>CREDIBANJO S.A.</b> CEDULA JURIDICA N° 3-101-083380		ARCHIVO OBC_17
	AREA <b>1ha0922.77m<sup>2</sup></b>	FINCA COMPLETA FOLIO REAL N° 1537944-000 ES PARTE: 1481633-000 AREA SEGUN REGISTRO 10000.00m <sup>2</sup> Y 1894.62m <sup>2</sup>	ESCALA 1: 1000 FECHA AGOSTO / 2005 PROTOCOLO - TOMO 13446 FOLIO 98

NOTAS:  
 LEVANTAMIENTO POLAR  
 POLIGONAL ABIERTA  
 ERRORES ESTIMADOS:  
 ANGULAR 00° 01'  
 LINEAL 0.01m  
 DOY FE QUE LOS LINDEROS  
 SON EXISTENTES

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

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, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2221-0845



Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

3x9

El resultado de la operación matemática es =

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1021901
Año Inscripción:	06 Sep 2005	Área Plano:	10,922.77
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	215350.0
Coordenada Este:	515100.0	CRTM Norte:	1100409.0
CRTM Este:	478772.0		

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	9 - SANTA ANA	3 - POZOS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101059426	INVERSIONES INMOBILIARIA DE SANTA ANA H M S S.A Y		
3101083380	BPC FIDUCIARIA S.A.		
	CREDIBANJO S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	537944	000			
1 - SAN JOSÉ	481633	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	571952	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	185728	1994
1 - SAN JOSÉ	483265	1998
1 - SAN JOSÉ	904716	2004

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

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

BIENES MONITOREADOS

BÚSQUEDA GRÁFICA MARCAS

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

#### 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, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2221-0845



**REPUBLICA DE COSTA RICA**  
**REGISTRO NACIONAL**  
**CONSULTA POR NUMERO DE FINCA**  
**MATRÍCULA: 571952---000**

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 571952 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
 SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO CON UNA EDIFICACION , SOLAR Y ESTACIONAMIENTOS  
**SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**LINDEROS:**

NORTE : BPC FIDUCIARIA SOCIEDAD ANONIMA

SUR : DREAM ZONES SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : SERVIDUMBRE PLUVIAL EN MEDIO ISRAEL RODRIGUEZ MARIN, ESTELA RODRIGUEZ ZELEDON, ELSIE BENAVIDES JENKINS

OESTE : CALLE PUBLICA

**MIDE:** DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**SJ-1021901-2005

#### ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00481633	000	FOLIO REAL
1-00537944	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 1,000.00 COLONES

#### PROPIETARIO:

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

#### ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

ARRENDAMIENTO DE FINCA  
 CITAS: 2011-253811-001  
 PRESENTADA A LAS 12:08 DEL DIA 09 DE SEPTIEMBRE DE 2011  
 OTORGADA A LAS 12:00 DEL DIA 12 DE AGOSTO DE 2011

#### GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA  
 CITAS: 347-06809-01-0905-001  
 CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
 CITAS: 425-02971-01-0002-001  
 FINCA REFERENCIA 1320806 000  
 CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO  
 CITAS: 520-03094-01-0002-001  
 FINCA REFERENCIA 1537944 000  
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Julio-2015 a las 11.07.59 horas  
 Emitido el 16-07-2015 a las 11:08 horas

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



Imprimir

Regresar

Comprar

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