

jueves, 10 de septiembre de 2015

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 01 de julio de 2015, 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 **¢4.686.958.644,65** (Cuatro mil seiscientos ochenta y seis millones novecientos cincuenta y ocho mil seiscientos cuarenta y cuatro colones con sesenta y cinco céntimos.), equivalente a **\$8.868.585,30** al tipo de cambio de referencia (¢528.49/US\$).

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.

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

Arq. Luis Alonso Campos C.
Valuador
A-21217

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: 01 de Julio de 2015.

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: Scotiabank de Costa Rica S.A.

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-1264567-2008
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, 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 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:



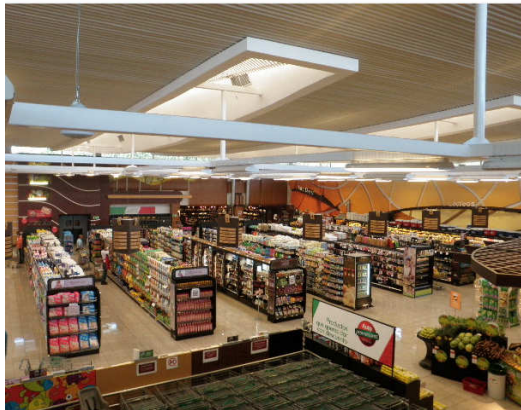
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

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) de los cuales dos cambiaron de inquilino y sufrieron remodelaciones recientes. 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, 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 contruidos 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,

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>	5	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	39611,82	¢42.861,60	¢1.697.826.007,47	\$ 3.212.598,17
OBRAS PRINCIPALES				
Locales comerciales	701,97	¢528.582,05	¢371.048.740,27	\$ 702.092,26
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	¢683.928,49	¢107.609.308,77	\$ 203.616,55
Área general de supermercado	1997,51	¢473.488,96	¢945.798.923,06	\$ 1.789.625,01
Panadería del supermercado	88,40	¢710.233,43	¢62.784.635,47	\$ 118.800,04
Anexo oeste-licores	113,39	¢631.318,61	¢71.585.216,85	\$ 135.452,36
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	¢1.052.197,68	¢306.052.738,71	\$ 579.107,91
Anexo oeste-pasillo	126,59	¢368.269,19	¢46.619.196,44	\$ 88.212,07
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	¢368.269,19	¢150.533.713,06	\$ 284.837,39
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	¢368.269,19	¢45.116.658,15	\$ 85.368,99
Ánden	135,47	¢184.134,59	¢24.944.713,41	\$ 47.199,97
Mezanine	360,40	¢544.512,30	¢196.242.232,40	\$ 371.326,29
Total	4503,21		¢2.328.336.076,59	\$ 4.405.638,85
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
OBRAS DEL SUPERMERCADO				
Tanque de captación (1 gb)	1,00	¢10.446.775,51	¢10.446.775,51	\$ 19.767,22
Muro norte	181,80	¢65.292,35	¢11.870.148,67	\$ 22.460,50
Malla cición (ml)	388,00	¢37.038,57	¢14.370.964,27	\$ 27.192,50
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	¢66.669,42	¢353.317.267,94	\$ 668.541,07
Estacionamientos techados	528,09	¢129.236,11	¢68.248.297,37	\$ 129.138,29
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	¢223.592,01	¢116.730.678,92	\$ 220.875,85
Acceso peatonal techado	480,64	¢129.236,11	¢62.116.043,95	\$ 117.534,95
OBRAS COMUNES				
Planta de tratamiento (gb)	0,33	¢15.163.703,58	¢5.004.022,18	\$ 9.468,53
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	248,05	¢55.359,55	¢13.732.180,64	\$ 25.983,80
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	195,39	¢25.385,66	¢4.960.181,14	\$ 9.385,57
Total	7844,92		¢660.796.560,58	\$ 1.250.348,28
Valor Total Construcciones:			¢2.989.132.637,18	\$5.655.987,13
Valor Total Terreno y Construcciones:			¢4.686.958.644,65	\$8.868.585,30

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 **¢4.686.958.644,65** (Cuatro mil seiscientos ochenta y seis millones novecientos cincuenta y ocho mil seiscientos cuarenta y cuatro colones con sesenta y cinco céntimos.), equivalente a **\$8.868.585,30** al tipo de cambio de referencia (¢528.49/US\$).

VALORACIÓN DE COSTO		
	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢1.697.826.007,47	\$3.212.598,17
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2.328.336.076,59	\$4.405.638,85
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢660.796.560,58	\$1.250.348,28
VALOR TOTAL	¢4.686.958.644,65	\$8.868.585,30

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				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	528,49			
<i>Edad de construcción</i>	5	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	39611,82	¢42.861,60	¢1.697.826.007,47	\$ 3.212.598,17
OBRAS PRINCIPALES				
Locales comerciales	701,97	¢528.582,05	¢371.048.740,27	\$ 702.092,26
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	¢683.928,49	¢107.609.308,77	\$ 203.616,55
Área general de supermercado	1997,51	¢473.488,96	¢945.798.923,06	\$ 1.789.625,01
Panadería del supermercado	88,40	¢710.233,43	¢62.784.635,47	\$ 118.800,04
Anexo oeste-licores	113,39	¢631.318,61	¢71.585.216,85	\$ 135.452,36
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	¢1.052.197,68	¢306.052.738,71	\$ 579.107,91
Anexo oeste-pasillo	126,59	¢368.269,19	¢46.619.196,44	\$ 88.212,07
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	¢368.269,19	¢150.533.713,06	\$ 284.837,39
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	¢368.269,19	¢45.116.658,15	\$ 85.368,99
Ánden	135,47	¢184.134,59	¢24.944.713,41	\$ 47.199,97
Mezanine	360,40	¢544.512,30	¢196.242.232,40	\$ 371.326,29
Total	4503,21		¢2.328.336.076,59	\$ 4.405.638,85
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
OBRAS DEL SUPERMERCADO				
Tanque de captación (1 gb)	1,00	¢10.446.775,51	¢10.446.775,51	\$ 19.767,22
Muro norte	181,80	¢65.292,35	¢11.870.148,67	\$ 22.460,50
Malla cición (ml)	388,00	¢37.038,57	¢14.370.964,27	\$ 27.192,50
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	¢66.669,42	¢353.317.267,94	\$ 668.541,07
Estacionamientos techados	528,09	¢129.236,11	¢68.248.297,37	\$ 129.138,29
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	¢223.592,01	¢116.730.678,92	\$ 220.875,85
Acceso peatonal techado	480,64	¢129.236,11	¢62.116.043,95	\$ 117.534,95
OBRAS COMUNES				
Planta de tratamiento (gb)	0,33	¢15.163.703,58	¢5.004.022,18	\$ 9.468,53
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	248,05	¢55.359,55	¢13.732.180,64	\$ 25.983,80
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	195,39	¢25.385,66	¢4.960.181,14	\$ 9.385,57
Total	7844,92		¢660.796.560,58	\$ 1.250.348,28
Valor Total Construcciones:			¢2.989.132.637,18	\$5.655.987,13
Valor Total Terreno y Construcciones:			¢4.686.958.644,65	\$8.868.585,30




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 **¢4.686.958.644,65** (Cuatro mil seiscientos ochenta y seis millones novecientos cincuenta y ocho mil seiscientos cuarenta y cuatro colones con sesenta y cinco céntimos.), equivalente a **\$8.868.585,30** al tipo de cambio de referencia (¢528.49/US\$).

VALORACIÓN DE COSTO		
	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢1.697.826.007,47	\$3.212.598,17
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2.328.336.076,59	\$4.405.638,85
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢660.796.560,58	\$1.250.348,28
VALOR TOTAL	¢4.686.958.644,65	\$8.868.585,30

Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración Terreno

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	no	0	
Aceras	si	2	
Cordón y caño	si	5	
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10	
Distancia a jardines y parques en m.	300	4	
Distancia a pasadas de transporte público en m.	0	11	
Edificios públicos y comunales	si	6	
Edificios comerciales	si	4	
Total		97	
Se considera que de acuerdo con las características del			

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO									
Ref.	Contacto	Indirizzo	Área	Fronte	Precio \$/m2	Precio total \$	Ubicación		Fotografía
Ref.1	http://www.escuelas24.com/venta-terreno-ajajuela-4000000000	Charrón Caño CH	47964	N/D	\$84.13	\$3,666,742.20	Ubicación: 1.5 Km. al sur del centro de Ajajuela PRECIO		
Ref.2	http://www.escuelas24.com/venta-terreno-ajajuela-4000000000	KORNIA SOCIEDAD ANONIMA 88573000	47956	N/D	\$89.99	\$4,315,560.44	Terreno a la venta ubicado prácticamente en el centro de Ajajuela. A 700 metros de la Calle 10 minutos del Aeropuerto Internacional.		
Ref.3	http://www.escuelas24.com/venta-terreno-ajajuela-4000000000	Miguel Sotomayor 2,444,444.09 Celular: 889780723	7672	N/D	\$195.52	\$1,500,000.00	600 metros este de la Iglesia La Agencia lote de terreno con el mismo precio, se escuchan oírlos		

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

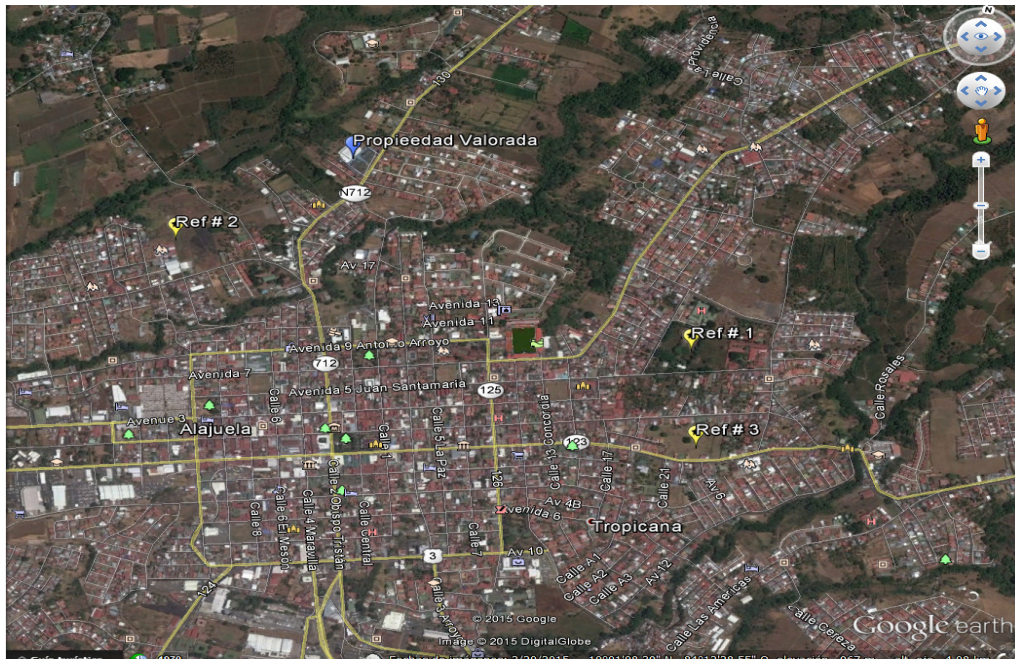


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Ref.1		Ref.2		Ref.3	
Área del lote en m2	39.611,82	1,04	39611,82	1,05	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 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	1,00	similar	1,00	inferior	0,80
Negociación	0%	1,00	15%	0,85	15%	0,85
Coefficiente	0,99		0,85		0,43	
Valor g/m2	¢43.900,54		¢40.340,33		¢44.343,94	
Valor Total g	¢1.738.980.172,61		¢1.597.953.830,30		¢1.756.544.019,51	
Valor\$/m2	\$83,1		\$76,3		\$83,9	
Valor Total \$	\$3.290.469,40		\$3.023.621,70		\$3.323.703,42	
Valor promedio	\$81,1					
Desv. Est.	5%					
Valor total dólares	\$	3.212.598,17				
Valor total colones	¢	1.697.826.007,47				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES							

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	5	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	5	años

Edad de construcción original	5	años
Edad de remodelación	1	años
Porcentaje de remodelación	14%	
Edad efectiva	4	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Área m²	Valor colones/m²	VUT	Edad	Calificación por estado
Locales comerciales	701,97	¢547.031,15	70	4	10
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	¢711.140,50	70	5	10
Área general de supermercado	1997,51	¢492.328,04	70	5	10
Panadería del supermercado	88,40	¢738.492,06	70	5	10
Anexo oeste-licores	113,39	¢656.437,38	70	5	10
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	¢1.094.062,31	70	5	10
Anexo oeste-pasillo	126,59	¢382.921,81	70	5	10
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	¢382.921,81	70	5	10
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	¢382.921,81	70	5	10
Ánden	135,47	¢191.460,90	70	5	10
Mezanine	360,40	¢566.177,24	70	5	10
4503,21					

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m²
Locales comerciales	¢383.999.459,00	1	0,97	67,6	¢371.048.740,27	¢528.582,05
Administración y Servicios sanit. locales	¢111.890.846,25	1	0,96	67,3	¢107.609.308,77	¢683.928,49
Área general de supermercado	¢983.430.179,94	1	0,96	67,3	¢945.798.923,06	¢473.488,96
Panadería del supermercado	¢65.282.697,89	1	0,96	67,3	¢62.784.635,47	¢710.233,43
Anexo oeste-licores	¢74.433.435,03	1	0,96	67,3	¢71.585.216,85	¢631.318,61
Anexo oeste-cuartos fríos	¢318.229.903,39	1	0,96	67,3	¢306.052.738,71	¢1.052.197,68
Anexo oeste-pasillo	¢48.474.071,63	1	0,96	67,3	¢46.619.196,44	¢368.269,19
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	¢156.523.118,09	1	0,96	67,3	¢150.533.713,06	¢368.269,19
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	¢46.911.750,65	1	0,96	67,3	¢45.116.658,15	¢368.269,19
Ánden	¢25.937.208,64	1	0,96	67,3	¢24.944.713,41	¢184.134,59
Mezanine	¢204.050.278,79	1	0,96	67,3	¢196.242.232,40	¢544.512,30

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Área m²	Valor colones/m²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
OBRAS DEL SUPERMERCADO						
Tanque de captación (1 gb)	1	¢10.940.623,08	60	5,000	10	1,0000
Muro norte	181,8	¢68.378,89	60	5,000	10	1,0000
Malla cación (ml)	388	¢41.027,34	30	5,000	10	1,0000
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	¢73.849,21	30	5,000	10	1,0000
Estacionamientos techados	528,09	¢136.757,79	50	5,000	10	1,0000
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	¢232.488,24	70	5,000	10	1,0000
Acceso peatonal techado	480,64	¢136.757,79	50	5,000	10	1,0000
OBRAS COMUNES						
Planta de tratamiento (gb)	1	¢17.231.481,34	25	5,000	10	0,3300
Laguna p/ desc. pluvial controlada (gb)	751,68	¢62.908,58	25	5,000	10	0,3300
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,1	¢30.086,71	20	5,000	10	0,3300

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m²
OBRAS DEL SUPERMERCADO							
Tanque de captación (1 gb)	1	€10.940.623,08	1	0,95	57,3	€10.446.775,51	€10.446.775,51
Muro norte	181,8	€12.431.282,97	1	0,95	57,3	€11.870.148,67	€65.292,35
Malla cación (mi)	388	€15.918.606,57	1	0,90	27,1	€14.370.964,27	€37.038,57
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	€391.366.819,88	1	0,90	27,1	€353.317.267,94	€66.669,42
Estacionamientos techados	528,09	€72.220.420,50	1	0,95	47,3	€68.248.297,37	€129.236,11
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	€121.375.135,64	1	0,96	67,3	€116.730.678,92	€223.592,01
Acceso peatonal techado	480,64	€65.731.263,44	1	0,95	47,3	€62.116.043,95	€129.236,11
OBRAS COMUNES							
Planta de tratamiento (gb)	0,33	€5.686.388,84	1	0,88	22,0	€5.004.022,18	€15.163.703,58
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	248,0544	€15.604.750,73	1	0,88	22,0	€13.732.180,64	€55.359,55
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	195,393	€5.878.733,20	1	0,84	16,9	€4.960.181,14	€25.385,66

Valores globales de reposición por m² (obras principales)		Valores globales de reposición por m² (obras principales y complementarias)	
Costo total por m² de construcción nueva	€537.208,56	Costo total por m² de construcción nueva	€696.462,52
Costo total en dólares por m² de construcción nueva	\$ 1.016,50	Costo total en dólares por m² de construcción nueva	\$ 1.317,83

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€2.989.132.637,18
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	€4.686.958.644,65

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



01-entorno



02-parqueos



03-fachada frente y parqueos



04-parqueos



05-locales comerciales



06-despacho mercadería



07-área de maniobras



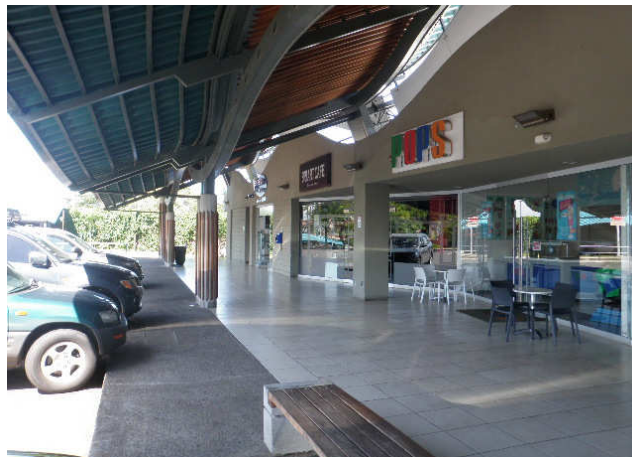
08-fachada posterior



09-fachada norte



10-resto de lote



11-locales comerciales



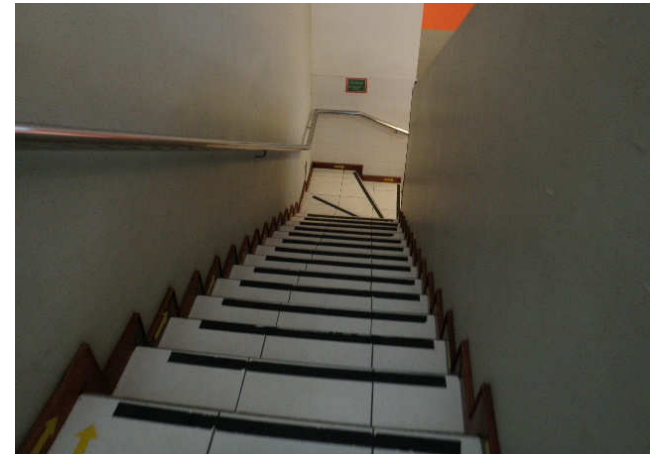
12-locales comerciales



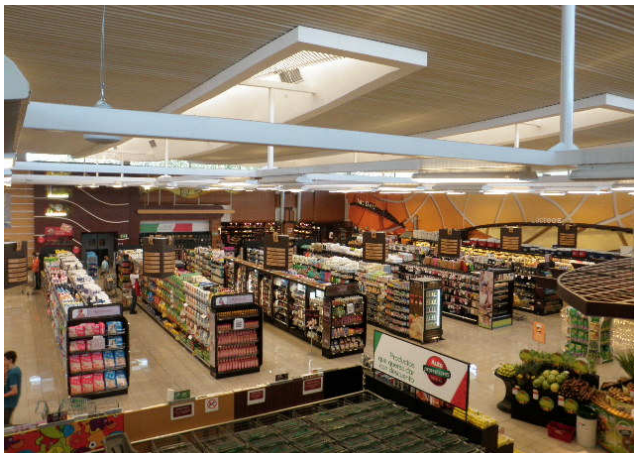
13-pasillo



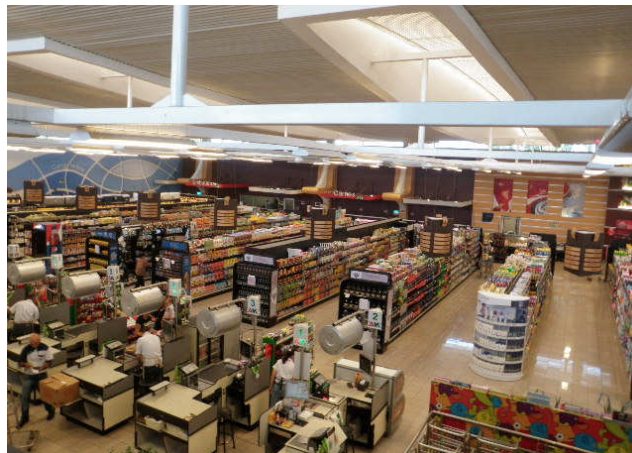
14-cajas



15-escaleras



16-rea de ventas



17-rea de ventas



18-oficinas



19-pasillo



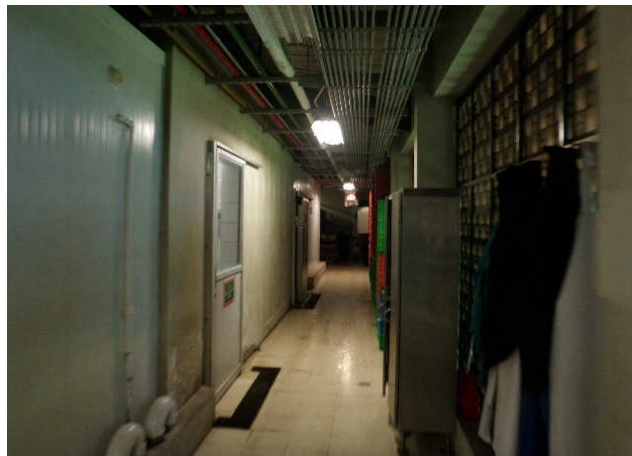
20-comedor



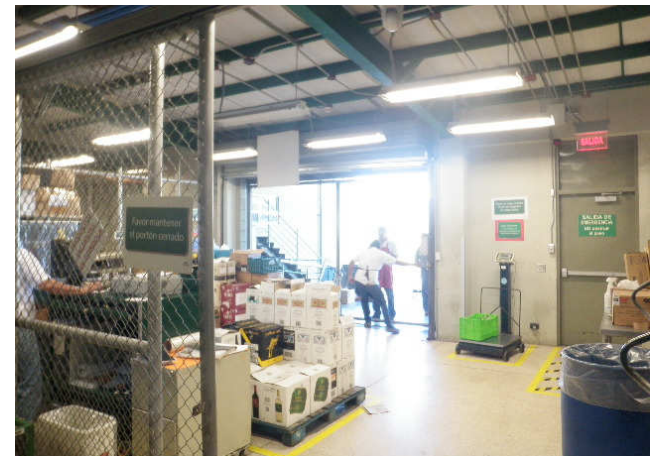
21-Área de ventas



22-cámaras frías



23-pasillo interno



24-despacho



25-acceso principal



26-pasillo

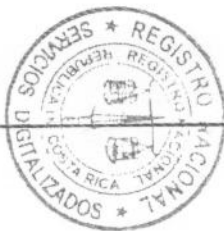


27-cuarto de máquinas

Anexo 4: Documentación

INSERCIÓN: 2-1244547-2008
Papel: 100% algodón, 150 g/m²
Resistencia: 100 kg/cm², 100 g/m²
48798788 150 100 100 100 100 100 100 100

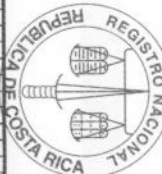
20 DIC. 2010

Catastro Nacional
1-2334417
15/06/2008 11:51:23

- NOTAS:
- 1-LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES.
 - 2-METODO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
 - 3-ERROR LINEAL = +/- 0.01m.
 - 4-ERROR ANGULAR = +/- 00 01'
 - 5-TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
 - 6-FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 7: 133.24
 - 7-MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-1160526-2007 EN LO REFERENTE A USO Y PROPIETARIO.
 - 8-AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33.

DERROTERO

LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1 - 2	189	52	33
2 - 3	184	13	24
3 - 4	184	13	17
4 - 5	188	46	18
5 - 6	187	03	19
6 - 7	184	03	19
7 - 8	295	00	351
8 - 9	291	51	32
9 - 10	331	08	12
10 - 11	348	00	7
11 - 12	86	53	6
12 - 13	86	53	3
13 - 14	40	31	8
14 - 15	22	01	10
15 - 16	63	18	5
16 - 17	76	29	11
17 - 18	85	48	11
18 - 19	85	48	3
19 - 20	84	58	7
20 - 21	61	41	11
21 - 22	116	57	9
22 - 23	110	02	10
23 - 24	94	06	3
24 - 25	87	33	3
25 - 26	92	11	5
26 - 27	100	00	5
27 - 28	82	20	10
28 - 29	59	23	15
29 - 30	52	48	13
30 - 31	56	26	19
31 - 32	115	34	30
32 - 33	112	32	13
33 - 34	117	53	3
34 - 35	114	00	42
35 - 36	112	41	111
36 - 1	114	52	35

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
16 JUN 2008
ANOTADOPROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA No: 3-101-428623
INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMASITUADO EN: LA CEIBA
DISTRITO: 6° SAN ISIDRO
CANTON: 1° ALAJUELA
PROVINCIA: 2° ALAJUELAINFORMACION DE
REGISTRO PUBLICO
FOLIO REAL
2 430581-000AREA :
3 ha 9611.82m²

PROTOCOLO TOMO : 14655	FOLIO(S) 178	FECHA JUNIO 2008	ESCALAS 1:2000	ARCHIVO Santiagomillas Ceiba	AREA SEGUN REGISTRO 3 ha 9611.82m ²
---------------------------	-----------------	---------------------	-------------------	---------------------------------	---

CUADRO DE AMARRES

4-P.I.	128°55'59"	17.30
7-P.I.	23°16'3"	50.99

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



Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

92

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-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	430581	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	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 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 28 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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2221-0845



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

NORTE : RODRIGO ZU#1GA 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:

SCOTIABANK 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: PRIMER 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 SEGREGAR
CITAS: 2011-253813-01-0001-001
MONTO: CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE COLONES CON SESENTA Y DOS CENTIMOS
AFECTA A FINCA: 2-00430581--
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
SCOTIABANK 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 ZU#IGA JIMENEZ Y GLADYS SEQUEIRA ALVARADO
SUR: CLAUDIO ARIAS JIMENEZ

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 3-Julio-2015 a las 09.40.13 horas
Emitido el 03-07-2015 a las 09:40 horas

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