

lunes, 21 de agosto de 2017

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 19 de junio de 2017, 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 **₡5.205.944.184,72** (Cinco mil doscientos cinco millones novecientos cuarenta y cuatro mil ciento ochenta y cuatro colones con setenta y dos céntimos.), equivalente a **\$9.072.434,19** al tipo de cambio de referencia (₡573,82/US\$).

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.



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



Ing. Andres Ramirez M.  
Valuador  
IC-27649

## 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.....	18
Anexo 4: Documentación .....	19

**Datos generales.**

Fecha de la valoración: 19 de junio de 2017.

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:

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

Datos de inscripción, linderos y extensión:

	<b>Registro de la propiedad</b>	<b>Plano catastrado</b>
<b>Número de inscripción</b>	2-430581-000	A-1264567-2008
<b>Propietario</b>	Scotiabank de Costa Rica S.A.	Inmobiliaria Santiagomillas Sociedad Anónima
<b>Área</b>	39611,82	39611,82
<b>Lindero Norte</b>	Rodrigo Zúñiga Jiménez y Gladys Sequeira Alvarado	Rodrigo Zúñiga Jiménez y Gladys Sequeira Alvarado
<b>Lindero Sur</b>	Claudio Arias Jiménez	Claudio Arias Jiménez
<b>Lindero Este</b>	Calle pública con un frente de 133.24 metros	Calle pública con un frente de 133.24 metros
<b>Lindero Oeste</b>	Quebrada Tigre	Quebrada Tigre

## Notas y/o observaciones.

### 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.

## 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 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:



de 1 a 2.8882.

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

### Afectaciones y Topografía:

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

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

#### CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



Las construcciones principales se componen de un supermercado tipo nave (2,085.91 m<sup>2</sup>). Al costado oeste del supermercado (530 m<sup>2</sup>) se tiene un anexo, donde se ubica el sector de licores, y los cuartos fríos para verduras, lácteos y carnes. Al costado sur del supermercado (531.27 m<sup>2</sup>) se tiene el área para recibo de mercancías y almacenaje, y un andén con 4 espacios (135.47 m<sup>2</sup>). Al costado este del supermercado (hacia el frente), se tiene 11 locales comerciales (701.97 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>).

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

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				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	573,82			
<i>Edad de construcción</i>	7 años			
<i>Detalle</i>	<i>Medida m<sup>2</sup></i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Valor \$</i>
<b>Terreno</b>	39611,82	€50.459,02	€1.998.773.742,40	\$ 3.483.276,54
<b>OBRAS PRINCIPALES</b>				
Locales comerciales	701,97	€566.314,55	€397.535.826,18	\$ 692.788,38
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	€729.669,39	€114.806.181,95	\$ 200.073,51
Área general de supermercado	1997,51	€505.155,73	€1.009.053.626,43	\$ 1.758.484,59
Panadería del supermercado	88,40	€757.733,60	€66.983.650,08	\$ 116.732,86
Anexo oeste-licores	113,39	€673.540,98	€76.372.811,28	\$ 133.095,42
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	€1.122.568,29	€326.521.439,55	\$ 569.031,12
Anexo oeste-pasillo	126,59	€392.898,90	€49.737.072,10	\$ 86.677,13
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	€392.898,90	€160.601.355,49	\$ 279.881,07
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	€392.898,90	€48.134.044,58	\$ 83.883,53
Ándén	135,47	€196.449,45	€26.613.007,18	\$ 46.378,67
Mezanine	360,40	€580.929,09	€209.366.844,73	\$ 364.865,02
<b>Total</b>	<b>4503,21</b>		<b>€2.485.725.859,53</b>	<b>\$ 4.331.891,29</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>				
<b>OBRAS DEL SUPERMERCADO</b>				
Tanque de captación (1 qb)	1,00	€11.105.242,77	€11.105.242,77	\$ 19.353,18
Muro norte	181,80	€69.407,77	€12.618.332,10	\$ 21.990,05
Malla cición (ml)	388,00	€38.136,63	€14.797.014,18	\$ 25.786,86
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	€68.645,94	€363.791.915,88	\$ 633.982,64
Estacionamientos techados	528,09	€136.638,54	€72.157.445,28	\$ 125.749,27
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	€238.545,76	€124.537.586,17	\$ 217.032,49
Acceso peatonal techado	480,64	€136.638,54	€65.673.946,68	\$ 114.450,43
<b>OBRAS COMUNES</b>				
Planta de tratamiento (qb)	1,00	€37.981.119,67	€37.981.119,67	\$ 66.189,95
Laguna p/ descar. pluvial controlada (qb)	751,68	€18.501,21	€13.906.988,34	\$ 24.235,80
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,10	€8.233,39	€4.874.991,71	\$ 8.495,68
<b>Total</b>	<b>8745,92</b>		<b>€721.444.582,79</b>	<b>\$ 1.257.266,36</b>
<b>Valor Total Construcciones:</b>			<b>€3.207.170.442,32</b>	<b>\$5.589.157,65</b>
<b>Valor Total Terreno y Construcciones:</b>			<b>€5.205.944.184,72</b>	<b>\$9.072.434,19</b>

**Conclusiones y justificación de valor.**

De acuerdo con las condiciones actuales del inmueble, y las condiciones actuales del mercado en la zona, estimamos que el valor de la propiedad es de **¢5.205.944.184,72** (Cinco mil doscientos cinco millones novecientos cuarenta y cuatro mil ciento ochenta y cuatro colones con setenta y dos céntimos.), equivalente a **\$9.072.434,19** al tipo de cambio de referencia (**¢573,82/US\$**).

<b>VALORACIÓN DE COSTO</b>		
	<b>Valor total (colones)</b>	<b>Valor total (dólares)</b>
TERRENO	¢1.998.773.742,40	\$3.483.276,54
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2.485.725.859,53	\$4.331.891,29
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢721.444.582,79	\$1.257.266,36
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢5.205.944.184,72</b>	<b>\$9.072.434,19</b>

**Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración Terreno**

Grado de urbanización del terreno		Puntaje ponderado	
Condición			
Agua potable	si	1,6	
Electricidad	si	1,5	
Alumbrado público	si	5	
Teléfono	si	7	
Alcantarillado pluvial	si	7	
Alcantarillado sanitario	no	0	
Aceras	si	7	
Cerdón y caño	si	5	
Tipo de vía de tránsito	carriño	10	
Distancia a lindes y parques en m.	300	4	
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11	
Edificios públicos y comunales	si	6	
Edificios comerciales	si	4	
<b>Total</b>			<b>97</b>

**Se considera sus de acuerdo con las características del**

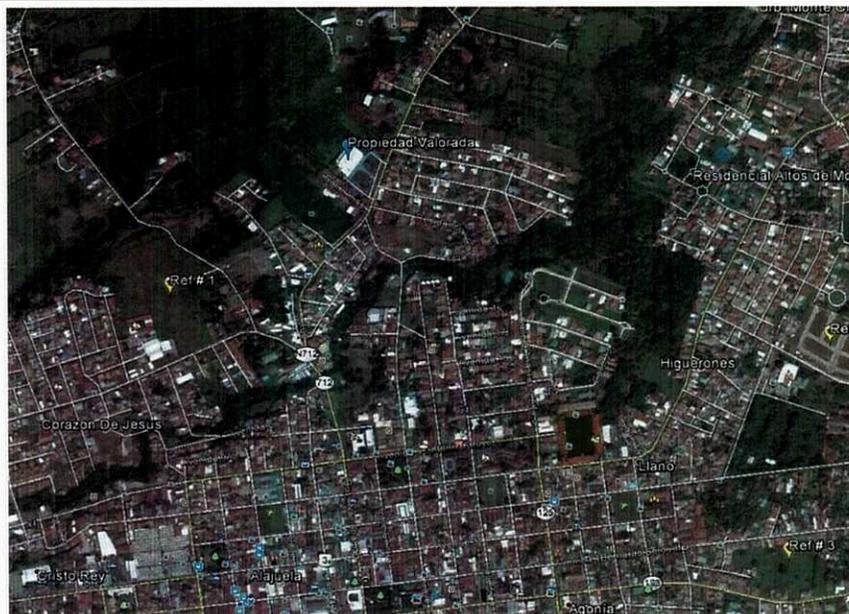
  

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO						
	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m <sup>2</sup>	Precio total \$
De internet # 2	<a href="http://www.inmobiliaria.com/venta-cc00000169-15/condadad-alajuela.html">http://www.inmobiliaria.com/venta-cc00000169-15/condadad-alajuela.html</a>	Alfonso Cervantes Teléfono: 881 5 9931	4000	N/D	\$317,50	\$1.270.000,00
De internet # 3	<a href="http://www.inmobiliaria.com/venta-cc00000169-15/condadad-alajuela.html">http://www.inmobiliaria.com/venta-cc00000169-15/condadad-alajuela.html</a>	838413278	15411	80	\$125,00	\$1.926.375,00
Base de datos	:	Base de datos	11955,71	116	\$185,85	\$2.221.982,12

Imagen	Dirección	Fotografía
	Terreno a la venta En Barrio San José, 350m oeste de la propiedad valorada, frente a carretera principal.	
	Terreno mltio en Barrio San José, Alajuela, Data Actualizado 28/06/2017 propiedad aún en venta.	
	Alajuela, Barrio San José, frente al Club de Leones Mega Super	ND

**UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO**



**TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS**

	De Internet # 2		De Internet # 3		Base de datos	
Área del lote en m2	39.611,82	0,47	39611,82	0,79	39611,82	0,74
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 reflejo 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	0,80	similar	1,00	superior	0,80
Negociación	15%	0,85	15%	0,85	15%	0,85
<b>Coefficiente</b>	<b>0,30</b>		<b>0,64</b>		<b>0,48</b>	
<b>Valor €/m2</b>	<b>€54.433,61</b>		<b>€45.807,97</b>		<b>€51.135,48</b>	
<b>Valor Total €</b>	<b>€2.156.214.521,19</b>		<b>€1.814.537.143,28</b>		<b>€2.025.569.562,73</b>	
<b>Valor\$/m2</b>	<b>\$94,9</b>		<b>\$79,8</b>		<b>\$89,1</b>	
<b>Valor Total \$</b>	<b>\$3.757.649,65</b>		<b>\$3.162.206,17</b>		<b>\$3.529.973,79</b>	
<b>Valor promedio</b>	<b>\$87,9</b>					
<b>Desv. Est.</b>	<b>9%</b>					
<b>Valor total dólares</b>	<b>\$</b>	<b>3.483.276,54</b>				
<b>Valor total colones</b>	<b>€</b>	<b>1.998.773.742,40</b>				

**AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES**

**DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA**

Edad de construcción original	7	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	7	años

Edad de construcción original	7	años
Edad de remodelación	2	años
Porcentaje de remodelación	20%	
Edad efectiva	6	años

Edad de construcción original	7	años
Edad de remodelación	1	años
Porcentaje de remodelación	25%	
Edad efectiva	6	años

**OBRAS PRINCIPALES**

**Características**

Zona	Área m <sup>2</sup>	Valoraciones/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado
Locales comerciales	701,97	€593.951,48	70	6	10
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	€772.136,92	70	7	10
Área general de supermercado	1997,51	€534.556,33	70	7	10
Panadería del supermercado	88,40	€801.834,50	70	7	10
Anexo oeste-licores	113,39	€712.741,77	70	7	10
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	€1.187.902,94	70	7	10
Anexo oeste-pasillo	126,59	€415.766,03	70	7	10
Anexo sur-bodega y recibó de mercadería	408,76	€415.766,03	70	7	10
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	€415.766,03	70	7	10
Andén	135,47	€207.883,02	70	7	10
Mezanine	360,40	€614.739,78	70	7	10
	4503,21				

**Cálculo de valores**

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m <sup>2</sup>
Locales comerciales	€416.936.119,06	1	0,95	66,7	€397.535.824,18	€566.314,55
Administración y Servicios sanit. locales	€121.488.023,23	1	0,95	66,2	€114.804.181,95	€729.669,39
Área general de supermercado	€1.067.781.615,27	1	0,95	66,2	€1.009.053.624,43	€505.155,73
Panadería del supermercado	€70.882.169,39	1	0,95	66,2	€66.983.450,08	€757.733,60
Anexo oeste-licores	€80.817.789,72	1	0,95	66,2	€76.372.811,28	€673.540,98
Anexo oeste-cuartos fríos	€345.525.332,85	1	0,95	66,2	€326.521.439,55	€1.122.568,29
Anexo oeste-pasillo	€52.631.822,33	1	0,95	66,2	€49.737.072,10	€392.898,90
Anexo sur-bodega y recibó de mercadería	€169.948.524,32	1	0,95	66,2	€160.601.355,49	€392.898,90
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	€50.935.496,91	1	0,95	66,2	€48.134.044,58	€392.898,90
Andén	€28.161.912,36	1	0,95	66,2	€26.613.007,18	€196.449,45
Mezanine	€221.552.216,64	1	0,95	66,2	€209.344.844,73	€580.929,09
	€2.626.661.022,09				€2.485.725.859,53	

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

**Características**

Zona	Área m <sup>2</sup>	Valor columnas/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
<b>OBRAS DEL SUPERMERCADO</b>						
Tanque de captación (1 gb)	1	€11.879.029,56	60	7.000	10	1,0000
Muro norte	181,8	€7.4243,93	60	7.000	10	1,0000
Malta cación (mi)	388	€44.546,36	30	7.000	10	1,0000
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	€80.183,45	30	7.000	10	1,0000
Estacionamientos techados	528,09	€1.48.487,87	50	7.000	10	1,0000
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	€252.429,38	70	7.000	10	1,0000
Acceso peatonal techado	480,64	€1.48.487,87	50	7.000	10	1,0000
<b>OBRAS COMUNES</b>						
Planta de tratamiento (gb)	1	€43.868.237,09	25	5.500	10	1,0000
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	751,68	€22.540,46	25	7.000	10	1,0000
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,1	€10.780,22	20	7.000	10	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>
<b>OBRAS DEL SUPERMERCADO</b>							
Tanque de captación (1 gb)	1	€11.879.029,56	1	0,93	56,1	€11.105.242,77	€11.105.242,77
Muro norte	181,8	€13.497.547,34	1	0,93	56,1	€12.418.332,10	€69.407,77
Malta cación (mi)	388	€17.283.988,01	1	0,86	25,7	€14.797.014,18	€38.136,63
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	€424.935.398,18	1	0,86	25,7	€343.791.916,88	€68.645,94
Estacionamientos techados	528,09	€78.414.959,01	1	0,92	46,0	€72.157.445,28	€136.638,54
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	€131.785.805,47	1	0,95	66,2	€124.537.586,17	€238.545,76
Acceso peatonal techado	480,64	€71.369.209,61	1	0,92	46,0	€65.673.946,68	€136.638,54
<b>OBRAS COMUNES</b>							
Planta de tratamiento (gb)	1	€43.868.237,09	1	0,87	21,6	€37.981.119,67	€37.981.119,67
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	751,68	€16.943.211,92	1	0,82	20,5	€13.904.988,34	€18.501,21
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,1	€6.382.967,86	1	0,76	15,3	€4.874.991,71	€8.233,39
		€816.360.354,05				€721.444.582,79	

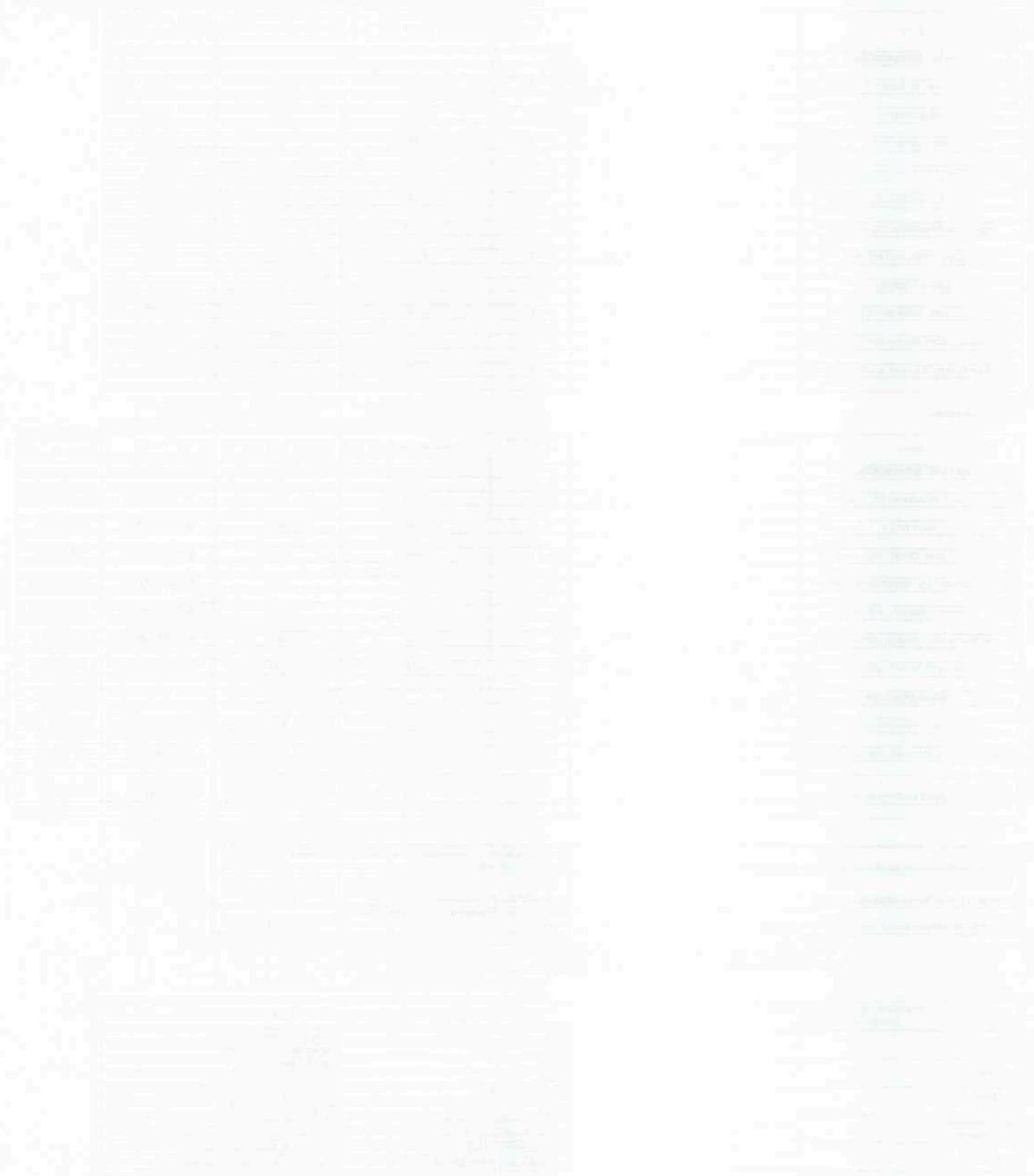
Valores globales de reposición por m <sup>2</sup> (obras principales)		Valores globales de reposición por m <sup>2</sup> (obras principales y complementarias)	
Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€583.286,37	Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€744.570,47
Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1.014,50	Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1.332,42

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€3.207.170.442,32
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	€5.205.944.184,72

Rangos de Calificación por Estado	
Criterio Ross-Heidecke	
Normal	10
	9
	8
Regular	7
	6
Reparaciones sencillas	4
	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- FACHADA



02- INTERNO SUPERMERCADO



03- PASILLOS



04- SUPERMERCADO



05- SUPERMERCADO



06- TECHOS



07- PASILLOS



08- CUARTOS FRIOS



09- CUARTOS FRIOS



10- AMACENAJE



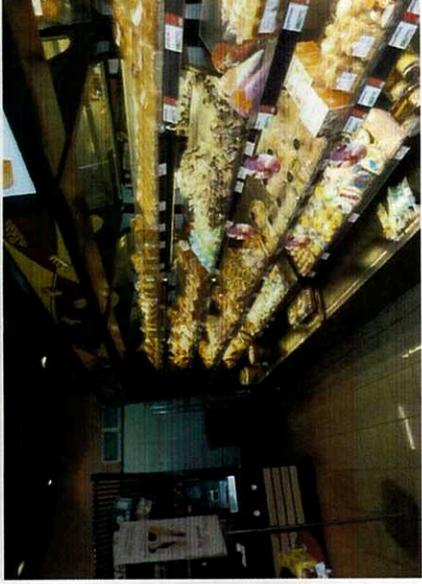
11- INVENTARIOS BODEGA



12- CENTRO CARGA



13- CENTRO CARGA



14- PANADERIA



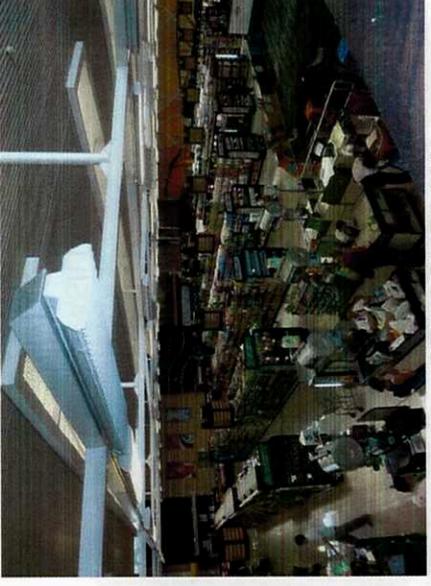
15- PANADERIA



16- ESCALERA



17- PASILLO



18- AREA COMERCIAL



19- LOCKERS



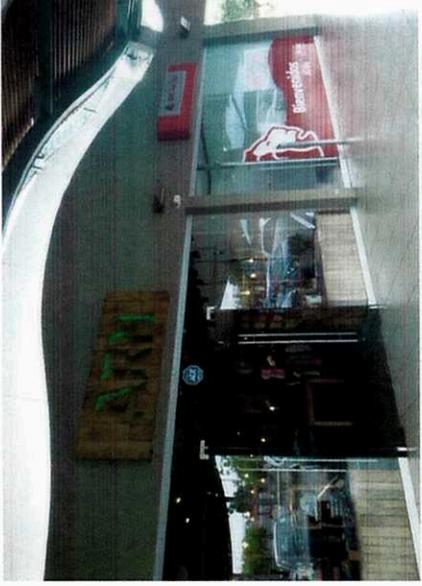
20- LOCALES



21- LOCALES



22- LOCAL



23- LOCAL



24- LOCAL



25- AREA VERDE



26- CIRCULACION VEHICULAR



27- LOCAL



28- LOCAL



31- LOCAL



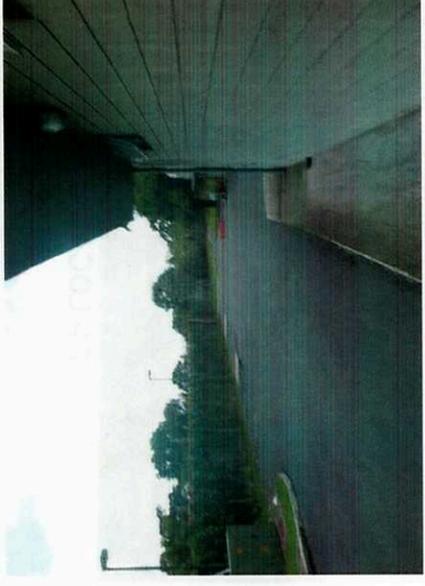
29- LOCAL



32- BATERIA BAÑOS



30- LOCAL VACIO



33- CIRCULACION VEHICULAR



34- ANDENES



35- ESTACIONAMIENTOS

**Anexo 4: Documentación**

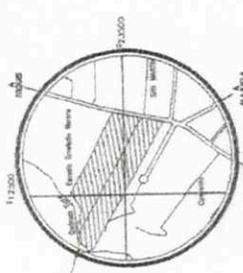


LINEA	DEPOTERIO		DISTANCIA
	AZULIT	m	
1-2	189	82	33
2-3	184	13	24
3-4	184	13	17
4-5	188	46	18
5-6	167	03	19
6-7	184	03	19
7-8	295	00	351
8-9	291	51	32
9-10	331	08	12
10-11	348	00	7
11-12	86	33	9
12-13	86	33	8
13-14	40	01	10
14-15	62	18	5
15-16	70	28	11
16-17	85	48	11
17-18	85	48	3
18-19	85	48	3
19-20	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	16
29-30	52	48	13
30-31	56	26	19
31-32	115	34	30
32-33	112	52	3
33-34	117	53	4
34-35	114	40	4
35-36	112	4	11
36-38	114	52	35

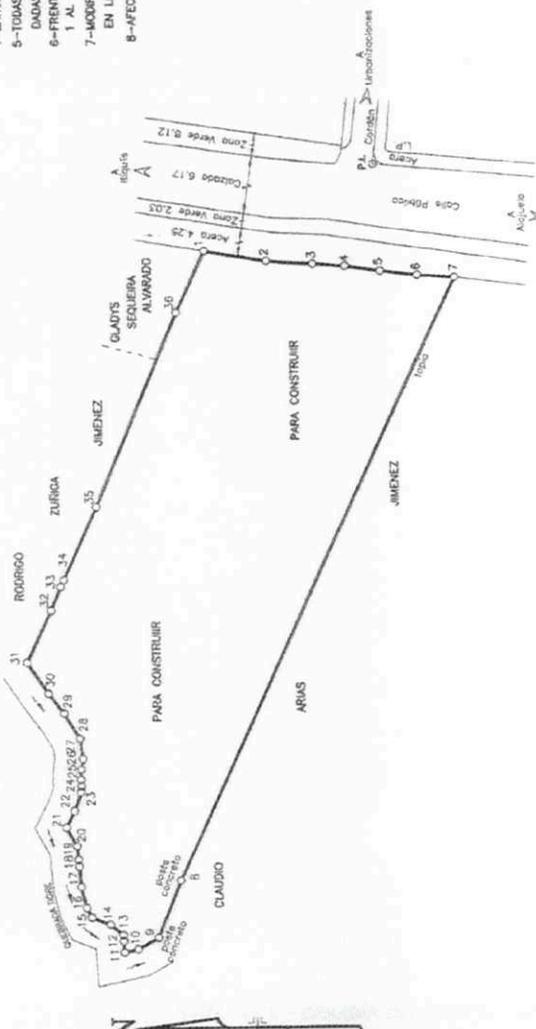
- NOTAS:
- 1-LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES.
  - 2-METODO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
  - 3-ERROR LINEAL = +/- 0.01m.
  - 4-ERROR ANGULAR = +/- 00 01'
  - 5-TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
  - 6-FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERICE 1 AL 7. 133.24.
  - 7-MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-1160526-2007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



20 DIC. 2010



UBICACION  
LA LAJUNA 3344-1-21  
ESCALA: 1:10000



COLEGIO LEGISLATIVO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
10 JULIO 2010  
ANCIADO

CUADRO DE AMARRES	
4-P.L.	128'55'59"
7-P.L.	23'16'33"

PROPIEDAD DE:	GEDULA JURIDICA No. 3-101-428623	INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO	REGISTRO PUBLICO
	<b>INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA</b>	FOLIO REAL	2 432681-000
PROTOCOLADO	178	AREA SEGUN REGISTRO	3 ha 9611.82m <sup>2</sup>
TOMO : 14655	FECHA JUNIO 2008	ARCHIVO	Santiagoomillas Ceiba
	ESCALAS 1:2000	SITUADO EN:	LA CEBIA
		ESTRITO:	6 SAN ISIDRO
		CANTON:	1' ALAJUELA
		PROVINCIA:	2' ALAJUELA
		AREA :	<b>3 ha 9611.82m<sup>2</sup></b>

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- 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. 2202-0888.



**Consulta de Plano**

**i** Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia:

Finca:

Duplicado:

Horizontal:

Derecho:

*72*

Cargando reproductor...

**El resultado de la operación matemática es =**

**Consultar**

Plano(s) Catastrado(s)

<b>Provincia:</b>	<b>2 - ALAJUELA</b>	<b>Número Inscripción:</b>	<b>1264567</b>
<b>Año Inscripción:</b>	<b>23 Jun 2008</b>	<b>Área Plano:</b>	<b>39,611.82</b>
<b>Bloque:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Estado:</b>	<b>INSCRITO</b>	<b>Coordenada Norte:</b>	<b>223531.0</b>
<b>Coordenada Este:</b>	<b>512563.0</b>	<b>CRTM Norte:</b>	<b>1108589.0</b>
<b>CRTM Este:</b>	<b>476244.0</b>	<b>Verificado Zona Catastrada:</b>	<b>No</b>

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	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 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- 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. 2202-0888.



**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#IGA 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

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  
SCOTTIBANK 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 16-Junio-2017 a las 10.06.17 horas  
Emitido el 16-06-2017 a las 10:06 horas

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

