

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 25 de junio de 2018 se llevó a cabo la visita de valoración de siete locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Plaza Mayor, primera etapa, propiedad ubicada en San José, Pavas, frente al Banco Citi.

La valoración se llevó a cabo por medio del enfoque de mercado. El resultado de la valoración es de **₡716.379.686,72** (Seiscientos dieciséis millones trescientos setenta y nueve mil seiscientos ochenta y seis colones con setenta y dos céntimos), equivalente a **\$1.269.366,52** al tipo de cambio de **₡564,36/US.**

Se llevó también a cabo valoración por enfoque de costo de reposición, para efectos de aseguramiento. Dicha valoración es de **₡241.748.551,81** (Doscientos cuarenta y un mil setecientos cuarenta y ocho mil con quinientos cincuenta y un colones con ochenta y un céntimos), equivalente a **\$428.358,77** al tipo de cambio de **₡564,36/US.**

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.

Ing. Manfred Rodríguez
Jefe Dpto. Avalúos
IC- 9586

Ing. Rebeca Chaves Á.
Valuador
IT-25207

Tabla de Contenidos.....	2
Datos Generales	3
Notas y/o observaciones	5
Alcances y limitaciones del trabajo	6
Verificación de la ubicación del inmueble.....	6
Metodología de valoración	7
Metodología de valoración por mercado.....	9
Descripción de la zona.....	10
Descripción del terreno.	11
Descripción de edificaciones.....	12
Resumen de valoración.	13
Conclusión y justificación de valor.....	14
Anexo 1: Memoria de Cálculo. Valoración física.....	15
Anexo 2: Valoración de mercado por cada finca filial.....	16
Anexo 3: Fotografías.....	17
Anexo 5: Documentos	18

Datos Generales

Fecha de valoración: 25 de junio de 2018

Solicitante de la valoración: Sr. Luis Fernando Conejo (Grupo Automercado).

Propósito del avalúo: Actualización de valor.

Propietario del inmueble: Scotiabank de Costa Rica S.A

Régimen de propiedad: propiedades bajo el régimen en condominio comercial.

Ubicación política	nombre del distrito	Pavas	número del distrito	noveno
	nombre del cantón	San José	número del cantón	primero
	nombre de la provincia	San José		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #1: Datos de inscripción, linderos y extensión

	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Propietario	Inmobiliaria Santiagomillas S.A.	Inmobiliaria Santiagomillas Sociedad Anónima
Áreas	72 / 72 / 18 / 18 / 18 / 18 m2	72 / 72 / 18 / 18 / 18 / 18 m2
LOCAL #2	1-10601F-000	SJ-3685-1991
Lindero norte	Zona de jardines y área común	Zona de jardines
Lindero sur	Local comercial 3	Local comercial 3
Lindero este	Pasillos de área común	Pasillo
Lindero oeste	Espacio aéreo al parqueo área común	Espacio aéreo al parqueo área común
LOCAL #4	1-10603F-000	SJ-8359-1991
Lindero norte	Area común local comercial 3	Rampa
Lindero sur	Local comercia 5	Local comercia 5
Lindero este	Pasillo de área común	Pasillo
Lindero oeste	Jardines de área común	Jardines de área común
FILIAL #21	1-10620F-000	SJ-1241824-2008
Lindero norte	Locales comerciales 24 y 22	Filiales 22/23/24
Lindero sur	Pasillo parte del área común	Pasillo
Lindero este	Pasillo parte del área común local 22	filial 22 y pasillo
Lindero oeste	Pasillos parte de área común local 24	filial 24 y pasillo
FILIAL #22	1-10621F-000	SJ-1246687-2008
Lindero norte	Pasillo del área común y local 23	Filial 23 y pasillo
Lindero sur	Pasillo del área común y local 21	filial 21 y pasillo
Lindero este	Pasillos del área común	Pasillo
Lindero oeste	Locales comerciales 21 y 23	filial 21 / 22 / 24
FILIAL #23	1-10622F-000	SJ-1241825-2008
Lindero norte	Pasillos del área común	Pasillo
Lindero sur	Locales comerciales 22 y 24	Filial 22 y 24
Lindero este	Pasillos del área común local 22	Filial 22 y pasillo
Lindero oeste	Pasillos del área común local 24	filial 24 y pasillo
FILIAL #24	1-10623F-000	SJ-1246685-2008
Lindero norte	Pasillos del área común y local 23	Pasillo y filial 23
Lindero sur	Pasillos del área común y local 21	Pasillo y filial 21
Lindero este	Locales comerciales 21 y 23	Filiales 23 y 21
Lindero oeste	Pasillos del área común	Pasillo
FILIAL #33	1-10632F-000	SJ-1252318-2008
Lindero norte	Noreste pasillos del área común	Estacionamientos
Lindero sur	zona de terreno debajo de parqueos	Servicios sanitarios
Lindero este	No hay	Area común
Lindero oeste	zona de terreno debajo de parqueos	Servicios sanitarios

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.
- La presente valoración se llevó a cabo con los profesionales y personal de ICICOR S.A.

Separación de fincas:

De las propiedades valoradas, hay dos locales comerciales, uno de ellos de comida y cinco quioscos.

Afectaciones y/o gravámenes:

Las propiedades no cuentan con gravámenes ni anotaciones.

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Se considera que los índices de liquidez es medio por su alto valor y el índice de deseabilidad del bien es alto, por su ubicación y estado.

Alcances y limitaciones del trabajo

El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo una valoración física (Método de Costos) y una valoración de Mercado, de siete locales comerciales localizados dentro del Centro Comercial Plaza Mayor, primera etapa, propiedad ubicada en San José, Pavas, frente al Banco Citi; distrito noveno (Pavas), cantón primero (San José), provincia de San José.

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, por lo que los datos contenidos en el mismo se considerarán como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro de haber discrepancias entre ambos.

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.

Verificación de la ubicación del inmueble

Se verificó en sitio la existencia de la propiedad contemplada en el presente estudio. Toda la información en cuanto a estudio de registro y plano catastrado fue asimismo corroborada.

Valoración del terreno:

La valoración de la tierra se lleva a cabo por medio del enfoque de valor de mercado por enfoque de comparación directa. (Supone el valor de la propiedad en verde).

El enfoque implica una primera etapa de investigación sobre terrenos con características similares a la propiedad valorada, de los cuales se conozca su valor de transacción o precio de lista. El listado de terrenos obtenidos de la investigación se convierte en la tabla de referencias para llevar a cabo la comparación de valor con la propiedad valorada.

Una vez que se seleccionan las referencias más apropiadas, se procede a efectuar una corrección por homologación para ajustar cada una de las referencias según características específicas como área, frente, ubicación, topografía, afectaciones existentes, frentes a calle pública, etc. La homologación pretende corregir las ventajas o deficiencias que cada una de las referencias de comparación presenta con respecto al terreno objeto de la valoración.

La homologación se aplica al precio por metro cuadrado de cada referencia. Una vez que se tienen los valores unitarios de terreno corregidos, se calcula el promedio de los valores para utilizar este dato como valor unitario de tierra para el sujeto a valorar.

En el Anexo #1 se incluye la lista de referencias utilizadas para la valoración y la tabla de homologación de las mismas.

Valoración de las edificaciones (valor físico):

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., así como índices de la Cámara de Construcción, el CFIA.

De acuerdo con la edad de los edificios, la vida útil establecida para el inmueble, y tomando en cuenta un factor por estado de conservación se utiliza la fórmula de Ross-Heidecke para determinar el Valor Neto de Reposición (VNR), el cual corresponde con el valor actualizado del bien en el momento de llevar a cabo la visita de avalúo.

La consideración de las obras complementarias, donde aplica, se hace exactamente con el mismo procedimiento descrito para las edificaciones. En el caso de propiedades en condominio, el valor de las obras complementarias se debe multiplicar por el coeficiente de proporcionalidad correspondiente que se establece en el registro de la propiedad. La forma de terminar el coeficiente de proporcionalidad es la misma descrita en la metodología de valoración de terreno.

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

Metodología de valoración por mercado.

Para determinar el valor del inmueble se utiliza criterio comparativo. Lo anterior consiste en hallar bienes inmuebles comparables a los que se están valorando de los cuales se conozcan sus características físicas y de ser posible los valores transaccionales con el fin de generar una base de valores unitarios de mercado para aplicar a los bienes valorados.

La homologación para los locales comerciales se realizó con locales comparables de mercado, a las cuales se les aplican factores de área, ubicación y accesibilidad, servicios e infraestructura, relación de estacionamientos y fecha de referencia. Las áreas base de los locales son de 72m² y para los quioscos de 18 metros cuadrados.

El valor de mercado final se determina multiplicando el valor por metro cuadrado tipo producto de la homologación, por el factor de corrección de área correspondiente a cada una de las fincas filiales valoradas.

Las referencias de locales comerciales utilizados para esta valoración fueron obtenidas de la base de datos de la Sugeval y la base de datos de ICICOR, se utilizaron valores de transacción y de renta de inmuebles que pertenecen a varios fondos de inversión inmobiliarios.

Descripción de la zona.

La zona donde se encuentra localizado el lote presenta uso comercial. Se ubica en Pavas, frente al Banco Citi, sobre la calle del boulevard de Rohrmoser.

Existen numerosos centros de comercio en los alrededores, que incluyen tiendas, bares, restaurantes, agencias de automóviles, oficinas y entidades financieras entre otros. Además se encuentra cercano a la zona de la Sabana, en donde se han desarrollado varios proyectos condominales en Torre.

La zona cuenta con los servicios básicos de electricidad, agua potable, red telefónica, servicios de cable e Internet, recolección de basura y otros servicios municipales.

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



Descripción del terreno.

Área de la propiedad:

La Finca Madre comprende un lote con supermercado, locales comerciales, parqueos externos y parqueos subterráneos, presenta un área de 13135.09 metros cuadrados de acuerdo con el registro de la propiedad, y de 13135.09 metros cuadrados de acuerdo con el plano catastrado. Por encontrarse en régimen de condominio, las filiales presentan un coeficiente de copropiedad sobre el área de la finca madre. La sumatoria de coeficientes es de 0,0478. Por tanto el área de terreno a valorar es de 627,86 metros cuadrados.



Forma y frente:

La propiedad de la finca madre es esquinera y tiene una forma regular. Cuenta con tres frentes a calle pública. El frente principal se ubica al costado sur y tiene una longitud de 66 metros. Además, cuenta con una relación frente-fondo de 1: 0.48

Afectaciones y Topografía:

El centro comercial se encuentra en un terreno con pendiente hacia el norte, lo que facilitó la construcción de un estacionamiento subterráneo y locales en el sótano. No se detectaron afectaciones de particularidad.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 234 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 28 años,

Distribución: Los locales comerciales son de un solo nivel. Los quioscos cuentan con una estructura de techos y cerramientos exceptuando la filial 33 que carece de cerramientos.



El centro comercial se distribuye en área de locales, estacionamiento externo y estacionamiento techado. Además cuenta con un puente que comunica las dos etapas.

Materiales de construcción:

El centro comercial posee estructura de concreto armado, con cerramientos de bloque y ladrillo de barro. La estructura de la cubierta es metálica, y posee cubierta de fibrocemento. Los pisos de las áreas comunes son en concreto lujado en estacionamientos bajo techo, concreto en estacionamientos externos, y cerámica, mosaico y paladiana. Dentro de los locales comerciales los cieloraso en general son cielos suspendidos.



Resumen de valoración.

Tabla #4: Valoración física.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	564,36			
Edad de construcción	28	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
TERRENO	627,86	¢222 927,84	¢139 966 872,16	\$ 248 009,91
OBRAS PRINCIPALES				
Locales comerciales	144,00	¢387 335,50	¢55 776 311,89	\$ 98 831,09
Kiosko (con cerramientos)	72,00	¢254 587,04	¢18 330 266,80	\$ 32 479,74
kiosko (sin cerramientos)	18,00	¢135 779,58	¢2 444 032,44	\$ 4 330,63
Total	234,00		¢76 550 611,13	\$ 135 641,46
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Estacionamientos subterráneo	169,69	¢81 831,44	¢13 885 977,65	\$ 24 604,82
Estacionamientos externos	233,26	¢22 396,03	¢5 224 098,90	\$ 9 256,68
Pasillos internos del CC	68,00	¢90 014,59	¢6 120 991,97	\$ 10 845,90
Total	470,95		¢25 231 068,52	\$ 44 707,40
Valor Total Construcciones:			¢101 781 679,65	\$180 348,86
		Valor Total:	¢241 748 551,81	\$428 358,77

	FINCA FILIAL	COEFICIENTE	FOLIO REAL	PLANO CATASTRADO	VALOR TERRENO \$	VALOR CONSTRUCCIONES PRINCIPALES \$	VALOR OBRAS COMPLEMENTARIAS \$	VALOR TOTAL \$
LOCAL COMERCIAL (COMIDAS) - AZAFRAN	2	0,0149	1-10601F-000	SJ-3685-1991	\$ 77 308,53	\$ 49 415,55	\$ 13 935,99	\$ 140 660,06
LOCAL COMERCIAL (ROPA) - SHELOKI	4	0,0149	1-10603F-000	SJ-8359-1991	\$ 77 308,53	\$ 49 415,55	\$ 13 935,99	\$ 140 660,06
KIOSKO (FRED)	21	0,0036	1-10620F-000	SJ-1241824-2008	\$ 18 678,57	\$ 8 119,94	\$ 3 367,08	\$ 30 165,59
KIOSKO (POPS)	22	0,0036	1-10621F-000	SJ-1246687-2008	\$ 18 678,57	\$ 8 119,94	\$ 3 367,08	\$ 30 165,59
KIOSKO (MR MANGO)	23	0,0036	1-10622F-000	SJ-1241825-2008	\$ 18 678,57	\$ 8 119,94	\$ 3 367,08	\$ 30 165,59
KIOSKO (MR MANGO)	24	0,0036	1-10623F-000	SJ-1246685-2008	\$ 18 678,57	\$ 8 119,94	\$ 3 367,08	\$ 30 165,59
KIOSKO DE FLORES	33	0,0036	1-10632F-000	SJ-1252318-2008	\$ 18 678,57	\$ 4 330,63	\$ 3 367,08	\$ 26 376,29
TOTALES		0,0478			\$ 248 009,91	\$ 135 641,46	\$ 44 707,40	\$ 428 358,77

Tabla #5: Valoración Mercado por Filial.

VALORACIÓN DE MERCADO POR CADA FINCA FILIAL									
		# FF	AREA	COEFICIENTE	FR	PLANO	VALOR TOTAL \$	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL (COLONES)
2	LOCAL COMERCIAL (COMIDAS) - AZAFRAN	2	72	0,0149	1-10601F-000	SJ-3685-1991	\$ 257 142,18	\$ 3 571,42	¢ 145 120 758,15
3	LOCAL COMERCIAL (ROPA) - SHELOKI	4	72	0,0149	1-10603F-000	SJ-8359-1991	\$ 257 142,18	\$ 3 571,42	¢ 145 120 758,15
4	KIOSKO (FRED)	21	18	0,0036	1-10620F-000	SJ-1241824-2008	\$ 164 148,30	\$ 9 119,35	¢ 92 638 732,70
5	KIOSKO (POPS)	22	18	0,0036	1-10621F-000	SJ-1246687-2008	\$ 164 148,30	\$ 9 119,35	¢ 92 638 732,70
6	KIOSKO (SANDWICH BAR)	23	18	0,0036	1-10622F-000	SJ-1241825-2008	\$ 164 148,30	\$ 9 119,35	¢ 92 638 732,70
7	KIOSKO (SANDWICH BAR)	24	18	0,0036	1-10623F-000	SJ-1246685-2008	\$ 164 148,30	\$ 9 119,35	¢ 92 638 732,70
8	KIOSKO DE FLORES	33	18	0,0036	1-10632F-000	SJ-1252318-2008	\$ 98 488,98	\$ 5 471,61	¢ 55 583 239,62
TOTALES			234	0,0478			\$ 1 269 366,52		¢ 716 379 686,72

Conclusión y justificación de valor.

La valoración se llevó a cabo por medio del enfoque de Mercado. Dicha valoración es de ¢716.379.686,72 (Seiscientos dieciséis millones trescientos setenta y nueve mil seiscientos ochenta y seis colones con setenta y dos céntimos), equivalente a \$1.269.366,52 al tipo de cambio de ¢564,36/US.

Tabla #6: Conclusión de Valor

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE MERCADO LLEVADA A CABO				
ÁREA ARRENDABLE	234,00	¢3 061 451,65	¢716 379 686,72	\$ 1 269 366,52

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	si	3
Aceras	si	7
Cordón y caño	si	5
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m.	300	4
Distancia a paradas de transporte público en m.	250	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		100
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	ESBO	8365-5246	5517	141	\$1 400,00	\$7 723 800,00	LOTE PARA DESARROLLAR EN SABANA NORTE	ND
Referencia 2	Jose Spinach	2223-6393	2660	49	\$1 500,00	\$3 990 000,00	Terreno esquinero, frente a la sabana y frente a rostipollos. Precio reportado de compra por parte de HSolis.	ND
Referencia 3	Ricardo Pérez	2271-2070	1183	21	\$1 300,08	\$1 538 000,00	Terreno cerca de la CONTRALORIA	ND

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

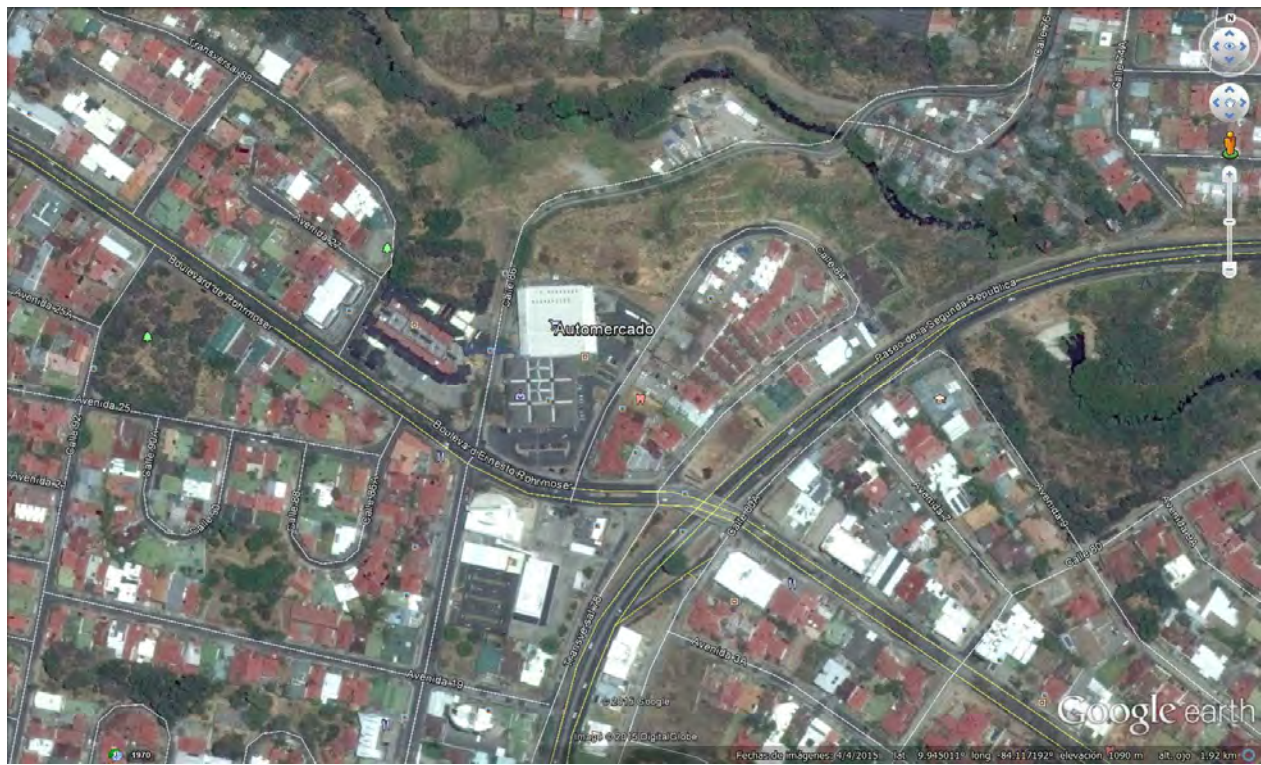


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Área del lote en m2	13135,09	0,75	13135,09	0,49	13135,09	0,71
Frente en metros	66	0,78	66	1,00	66	1,00
Fondo en metros	139	1,00	139	1,00	139	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	13135,09	1,00	13135,09	1,00	13135,09	1,00
Frentes a calle pública	3	1,00	3	1,00	3	1,00
Desnivel	muy poco	1,00	muy poco	1,00	muy poco	0,90
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	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	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	superior	0,50	superior	0,60	superior	0,60
Negociación	10%	0,90	10%	0,90	15%	0,85
Coeficiente	0,26		0,26		0,32	
Valor €/m2	€207 340,54		€223 392,43		€238 051,70	
Valor Total €	€2 723 436 718,85		€2 934 279 669,52		€3 126 830 465,37	
Valor\$/m2	\$367,4		\$395,8		\$421,8	
Valor Total \$	\$4 825 708,27		\$5 199 304,82		\$5 540 489,17	
Valor promedio (\$)	\$395,01		Coeficiente de proporcionalidad (condominios):			0,0478
Valor promedio (€)	€222 927,84					
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$248 009,91					
Valor total colones	€139 966 872,16					

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES - AUTOMERCADO - LOCALES COMERCIALES- KIOSKOS

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	28	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	28	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m²	Valor colones/m²	VUT	Edad	Calificación por estado
Locales comerciales	144,00	€545 542,96	70	28	9
Kiosko (con cerramientos)	72,00	€454 619,71	50	28	9
kiosko (sin cerramientos)	18,00	€242 463,54	50	28	9
	234,00				

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m²
Locales comerciales	€78 558 185,76	0,99	0,71	49,70	€55 776 311,89	€387 335,50
Kiosko (con cerramientos)	€32 732 619,28	0,99	0,56	28,00	€18 330 266,80	€254 587,04
kiosko (sin cerramientos)	€4 364 343,65	0,99	0,56	28,00	€2 444 032,44	€135 779,58
	€115 655 148,69				€76 550 611,13	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m²	Valor colones/m²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Estacionamientos subterráneo	3550,00	€303 079,42	35	28	8	0,0478
Estacionamientos externos	4880,00	€40 720,06	50	28	8	0,0478
Pasillos internos del CC	1422,57	€333 387,36	35	28	8	0,0478

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m²
Estacionamientos subterráneo	169,69	€51 429 546,84	0,98	0,27	9,5	€13 885 977,65	€81 831,44
Estacionamientos externos	233,26	€9 498 361,63	0,98	0,55	27,5	€5 224 098,90	€22 396,03
Pasillos internos del CC	68,00	€22 670 340,64	0,98	0,27	9,5	€6 120 991,97	€90 014,59
		€83 598 249,11				€25 231 068,52	


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	€494 252,77	Costo total por m² de construcción nueva	€851 510,25
Costo total en dólares por m² de construcción nueva	\$ 875,78	Costo total en dólares por m² de construcción nueva	\$ 1 508,81

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€101 781 679,65	\$ 180 348,85
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	€241 748 551,81	\$ 428 358,76

Rangos de Calificación por Estado Criterio Ross-Heidecke	
Normal	10
	9
Regular	8
	7
Reparaciones sencillas	6
Reparaciones importantes	5
	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

Características de la propiedad valorada	
Área Arrendable	72
Relación de Estacionamientos	n/d
Servicios e infraestructura	Excelente
Ubicación y accesibilidad	Muy bueno




REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN POR MERCADO DE LOS LOCALES										
# Referencia	Contacto	Fecha del dato	Área	# Estacionamientos	Arquitectura / Funcionalidad	Edad	Precio \$/m2 construcción	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
REF # 1	SUGEVAL	11/9/2018	217	-	similar	-	\$ 2 694,15	\$ 584 630,87	LOCAL COMERCIAL PLAZA ANTARES	N.D.
REF # 2	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/locales-a-la-venta-en-el-centro-comercial-plaza-rohmose/7601098?search_currency=CRC&sort_by_address&region=sugest-n-jose-provincia-san-jose-capital-mata-redonda-san-jose-provincia-san-jose-capital-payas	11/9/2018	22	-	similar	-	\$ 5 318,18	\$ 117 000,00	LOCAL MALL SAN PEDRO	N.D.
REF # 3	SUGEVAL	11-09-2018	82,2	-	similar	-	\$ 2 938,00	\$ 241 503,60	LOCAL COMERCIAL PLAZA MAYOR	

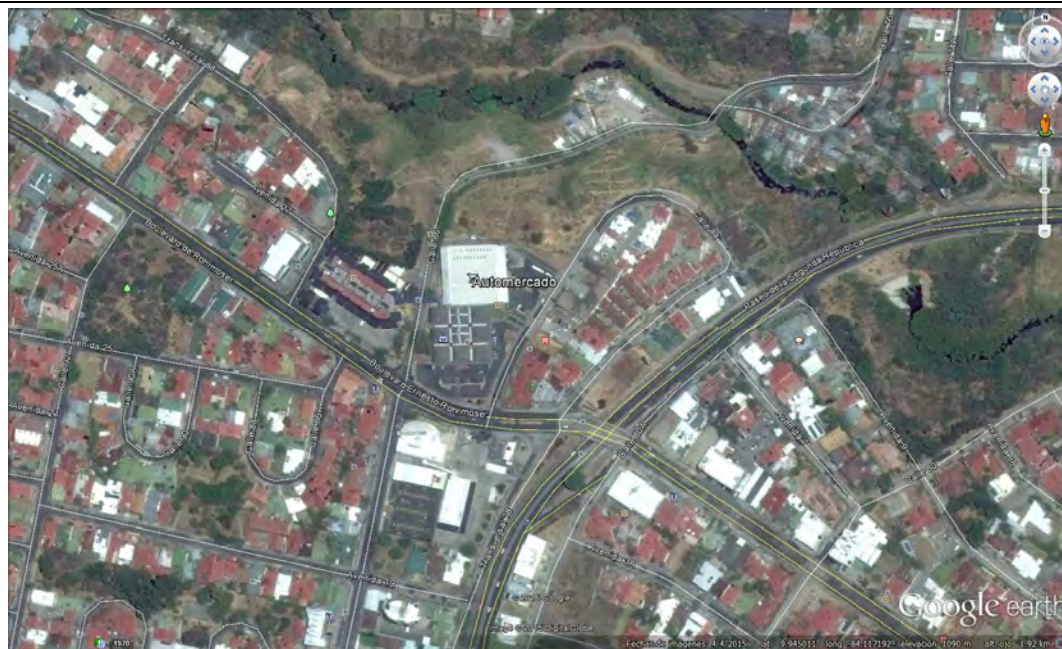
UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE MERCADO DE LOS LOCALES

TABLA DE HOMOLOGACIÓN ANALISIS DE REFERENCIAS

Referencia	1		3		4	
Área de referencia m2	217		22		82.2	
Valor/m2	C\$1 520 471.33		C\$3 001 369.09		C\$1 658 089.68	
Área arrendable en m²	72	1.18	72	0.84	72	1.02
Ubicación y accesibilidad	inferior	1.05	similar	1.00	similar	1.00
Arquitectura y funcionalidad	inferior	1.10	similar	1.00	similar	1.00
Relación de estacionamientos	N/A	1.00	N/A	1.00	N/A	1.00
Negociación	5%	0.95	5%	0.95	0	1.00
Coefficiente total de corrección	1.29		0.80		1.02	
Precio por m2 ajustado en colones	C\$1 968 579.28		C\$2 386 747.84		C\$1 691 371.13	
Valor total de la propiedad en colones	C\$141 737 708.12		C\$171 845 844.66		C\$121 778 721.66	
Precio por m2 ajustado en dólares	\$3 488.2		\$4 229.1		\$2 997.0	
Valor total de la propiedad en dólares	\$251 147.69		\$304 496.85		\$215 781.99	
PROMEDIO DE VALORES	\$3 571.4		VALOR TOTAL ÁREA ARRENDABLE :		\$257 142.18	
DESV. ESTÁNDAR	17%				C\$145 120 758.15	

Características de la propiedad valorada	
Área Arrendable	18
Relación de Estacionamientos	n/d
Servicios e Infraestructura	Excelente
Ubicación y accesibilidad	Muy bueno

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN POR MERCADO PARA LA VALORACIÓN DE KIOSKOS										
# Referencia	Contacto	Fecha del dato	Área	#Estacionamientos	Arquitectura / Funcionalidad	Edad	Precio \$/m2 construcción	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
REF # 1	http://www.inmotico.com/venta-en-mail-san-pedro-cod-13545.html	19/7/2018	12	-	ADECUADA	21	\$ 19 916,67	\$ 239 000,00	KIOSKO MALL SAN PEDRO	
REF # 2	https://www.encontrar24.co/m/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/rentabilidad-10-local-en-food-court-de-mall-san-pedro-165452/125555157regionslu-nsan-jose-provincia-montes-de-oro-san-pedro	30/7/2018	42	-	ADECUADA	21	\$ 7 142,86	\$ 300 000,00	FOOD COURT MALL SAN PEDRO	
REF # 3	https://www.encontrar24.co/m/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/rentabilidad-10-local-en-food-court-de-mall-san-pedro-165452/125555157regionslu-nsan-jose-provincia-montes-de-oro-san-pedro	9/5/2018	41	-	ADECUADA	21	\$ 5 609,76	\$ 230 000,00	FOOD COURT MALL SAN PEDRO	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE MERCADO DE KIOSKOS

TABLA DE HOMOLOGACIÓN ANALISIS DE REFERENCIAS

Referencia	1		2		3	
Área de referencia m2	12		42		41	
Valor/m2	C\$11.240.170,00		C\$4.031.142,86		C\$3.165.921,95	
Área arrendable en m²	18	0,94	18	1,14	18	1,13
Ubicación y accesibilidad	Similar	1,00	Similar	1,00	similar	1,00
Arquitectura y funcionalidad	Similar	0,70	Similar	1,00	superior	1,00
Relación de estacionamientos	n/d	1,00	n/d	1,00	n/d	1,00
Negociación	10%	0,90	10%	0,90	10	1,30
Coefficiente total de corrección	0,59		1,02		1,47	
Precio por m2 ajustado en colones	C\$6.663.459,16		C\$4.119.715,41		C\$4.656.614,21	
Valor total de la propiedad en colones	C\$119.942.264,88		C\$74.154.877,44		C\$83.819.055,79	
Precio por m2 ajustado en dólares	\$11.807,1		\$7.299,8		\$8.251,1	
Valor total de la propiedad en dólares	\$212.527,93		\$131.396,41		\$148.520,55	
PROMEDIO DE VALORES	\$9.119,3		VALOR TOTAL ÁREA ARRENDABLE :		\$164.148,30	
DESV. ESTÁNDAR	26%				C\$92.638.732,70	

	# FF	AREA	corrección por área	Ubicación / Cerramientos	valor unitario	valor total \$	valor total (colones)
KIOSCOS (CERRADO)	21	18	1,00	1	\$9.119,35	\$164.148,3	C\$ 92.638.732,70
KIOSCOS (CERRADO)	22	18	1,00	1	\$9.119,35	\$164.148,3	C\$ 92.638.732,70
KIOSCOS (CERRADO)	23	18	1,00	1	\$9.119,35	\$164.148,3	C\$ 92.638.732,70
KIOSCOS (CERRADO)	24	18	1,00	1	\$9.119,35	\$164.148,3	C\$ 92.638.732,70
KIOSCOS (ABIERTO)	33	18	1,00	0,6	\$5.471,61	\$98.489,0	C\$ 55.583.239,62
TOTALES						\$755.082,2	C\$ 426.138.170,43



01-LOCAL



02-LOCAL



03-LOCAL



04-LOCAL



05-LOCAL



06-LOCAL

Catastro Nacional
1-2320812
07/05/2008 11:33:04



SIMBOLOGIA:

■ COLUMNAS
AC: AREA COMUN



DETALLE DE FF 33
A CATASTRAR

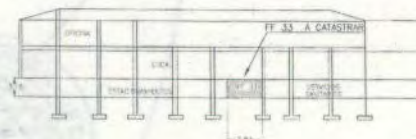
ESCALA 1 : 200

NOTAS:

- 1- DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
- 2- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONAL ABIERTA.
- 3- ERRORES ESTIMADOS : ANGULAR : 00' 01" LINEAL : 0.01 m.
- 4- EL PLANO CATASTRADO DE LA FINCA SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL CONDOMINIO ES EL N° SJ-484648-1982
- 5- TODAS LAS ACERAS, ACCESOS, PARQUEOS, PASELOS, PAREDES MAESTRAS, COLUMNAS, MUROS, ESCALERAS Y ZONAS VERDES SON AREAS COMUNES Y PROPIEDAD DE TODOS LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO PLAZA MAYOR
- 6- LA FINCA A CATASTRAR ES LA N° 33
- 7- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
- 8- FRENIL A AREA COMUN DEL VERTICE 1 AL 3: 20.32
- 9- LOS PUNTOS A,B,C Y D DE REFERENCIA CORRESPONDEN A VERTICES DEL PLANO CATASTRADO DE LA FINCA SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL CONDOMINIO
- 10- TODAS LAS PAREDES SON MAESTRAS.
- 11- EL USO DE LA FINCA FUAL ES COMERCIAL.
- 12- ESTE PLANO FUE HECHO CON BASE EN EL LEVANTAMIENTO DE CAMPO.
- 13- TODAS LAS CALLES Y PASELOS SON DE USO COMUN.
- 14- EL PUNTO DE REFERENCIA J ES CONCOMITANTE BASTO EN EL SOTANO COMO EN EL PRIMER NIVEL.

GOLEDO PEDRO ALFONSO INGENIERO
Y ARQUITECTO DE COSTA RICA
07 MAY 2008
ANOTADO

CONDOMINIO PLAZA MAYOR



CORTE TRANSVERSAL A-A

ESCALA 1:500



PLANTA GENERAL
PRIMER NIVEL

ESCALA 1 : 1.000

UBICACIÓN

HOLLA PAVAS
5345-000
ESCALA 1:10 000



DESMETRO				
LINEA	ALTIMET	DISTANCIA	ALTIMET	DISTANCIA
1-2	262	30	5	83
2-3	130	26	8	11
3-1	354	36	8	18

CUADRO DE AMARRES

LINEA	ALTIMET	DISTANCIA(m)
A - B	188.15	132.55
B - C	114.00	71.00
C - D	12.58	88.22
D - E	27.30	70.81
E - F	23.40	44.62
F - G	265.42	71.83
G - H	305.19	22.58
H - I	85.28	28.78
I - J	85.22.18"	5.89
J - K	334.22.18"	18.89
K - L	352.02.58"	6.23
L - M	85.22.22"	10.54



CORTE LONGITUDINAL B-B

ESCALA 1:500



PLANTA GENERAL
SOTANO

ESCALA 1 : 1.000

PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD DE: SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA	CEDULA JURIDICA No. 3-101-038809	SITUADO EN: ROHMOSEER
	AREA : 18.00 m²	DISTRITO: 9° PAVAS
PROTOCOLLO TOMO : 14855	FOLIO(S) 44	CANTON: 1° SAN JOSE
FECHA ABRIL 2008	ESCALA LAS INDICADAS	PROVINCIA: 1° SAN JOSE
ARCHIVO PM-33		

FINCA MATRIZ
FOLIO REAL: H1000665M-000
AREA: 18593.10m²
FINCA FILIAL N° : 33
FOLIO REAL: H70106327-000
AREA : 18.00m²

- 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
- Transitorio III Ley 9428
- 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



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:



Cargando reproductor...

El resultado de la operación matemática es =

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1252318
Año Inscripción:	09 May 2008	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	33
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214200.0
Coordenada Este:	523475.0	CRTM Norte:	1099251.0
CRTM Este:	487142.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101039809	SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
PLAZA MAYOR			33

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	10632	000		F	
1 - SAN JOSÉ	665	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10632	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

Anotaciones: Inexistente(s)

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
Transitorio III Ley 9428
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.



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10632--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10632 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL NUMERO TREINTA Y TRES
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : NORESTE PASILLOS DEL AREA COMUN
SUR : ZONA DE TERRENO DEBAJO DE PARQUEOS
ESTE : NO HAY
OESTE : ZONA DE TERRENO DEBAJO DE PARQUEOS

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.36
VALOR MEDIDA: 0.0000001
PLANO:SJ-1252318-2008

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10632 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 16,755,749.00 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Junio-2018 a las 11.47.04 horas
Emitido el 21-06-2018 a las 11:48 horas

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

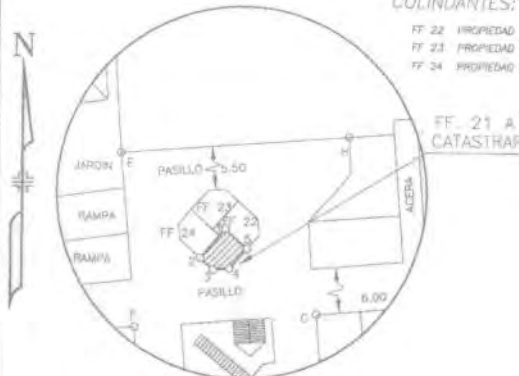
Registro Nacional
 11-2305027

27/04/2008 12:12:184
 1123027



CONDOMINIO PLAZA MAYOR

DERROTERO			
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA	
1 - 2	221° 03'	10	02
2 - 3	131° 17'	2	29
3 - 4	85° 58'	7	14
4 - 5	41° 36'	3	47
5 - 1	311° 36'	3	62



DETALLE DE FF 21
 A CATASTRAR
 ESCALA 1 : 500

- NOTAS:**
- 1- COPIA DE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
 - 2- LEVANTAMIENTO POLAR CON POSICIONAL AREA.
 - 3- ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 00° 01' LINEAL: 0.01 m.
 - 4- EL PLANO CATASTRADO DE LA FINCA SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL CONDOMINIO ES EL N° SJ-464648-1282.
 - 5- TODAS LAS ACERAS, ACCESOS, PARQUEOS, PASILLOS, PAREDES MAESTRAS, COLUMNAS, MUROS, ESCALERAS Y ZONAS VERDES SON AREAS COMUNES Y PROPIEDAD DE TODOS LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO PLAZA MAYOR.
 - 6- LA FILIAL A CATASTRAR ES LA N° 21.
 - 7- PUERTO DE UN DERECHO DEL 0.26% EN LA FINCA.
 - 8- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
 - 9- FRENTE A PASILLO DEL PUNTO 2 AL 5: 7.90m.
 - 10- LOS PUNTOS A,B,C Y D DE REFERENCIA CORRESPONDEN A VERTICES DEL PLANO CATASTRADO DE LA FINCA SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL CONDOMINIO.
 - 11- TODAS LAS PAREDES SON MAESTRAS.
 - 12- EL USO DE LA FINCA FILIAL ES COMERCIAL.
 - 13- ESTE PLANO FUE HECHO CON BASE EN EL LEVANTAMIENTO DE CAMPO.
 - 14- TODAS LAS CALLES Y PASILLOS SON DE USO COMUN.

CUADRO DE AMARRES		
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA(m)
A - B	188° 15'	132.55
B - P.I.	114° 55'	21.08
P.I. - C	15° 38'	86.22
C - D	29° 30'	20.61
D - E	255° 40'	44.02
E - F	265° 42'	23.81
F - G	358° 12'	22.58
G - H	80° 38'	29.78
H - I	22° 39'	12.57
I - E	132° 12'	12.30

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y GEOMETRISTAS DE COSTA RICA
 17 ABR 2008
 ANOTADO

UBICACIÓN
 HOJA PAVAS
 3345-1-B
 ESCALA 1:10 000

PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD DE: SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		CEDULA JURIDICA No. 3-101-039009		SITUADO EN: ROHRMOSEN	
MANUEL SALAZAR SOLIS AGROMENSOR ASOCIADO AA-025		AREA: 18.00m ²		FINCA MATRIZ FOLIO REAL: 11000665M-000 AREA: 18593.10m ²	
PROTOCOLO: TOMO 14808		FOLIO(S): 11		FECHA: MARZO 2008	
ESCALA: LAS INDICADAS		ARCHIVO: PM-21		FINCA FILIAL N° 21 FOLIO REAL: 11010620F-000 AREA: 18.00m ²	

PLANTA GENERAL PRIMER NIVEL

ESCALA 1 : 1,000



- 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
- Transitorio III Ley 9428
- 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



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:



Cargando reproductor...

El resultado de la operación matemática es =

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1241824
Año Inscripción:	23 Apr 2008	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	21
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214250.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1099301.0
CRTM Este:	487168.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
PLAZA MAYOR			21

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	10620	000		F	
4 - HEREDIA	665	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10620	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

Anotaciones: Inexistente(s)

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
Transitorio III Ley 9428
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.



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10620--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10620 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL NUMERO VEINTIUNO
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : LOCALES COMERCIALES 24 Y 22
SUR : PASILLOS PARTE DEL AREA COMUN
ESTE : PASILLOS DEL AREA COMUN LOCAL 22
OESTE : PASILLOS PARTE DE AREA COM LOCAL 24

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.36
VALOR MEDIDA: 0.0000001
PLANO:SJ-1241824-2008

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10620 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 16,755,749.00 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Junio-2018 a las 11.49.03 horas
Emitido el 21-06-2018 a las 11:49 horas

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

INSTRUMENTO 2-1244887-2059
Fecha: 28-04-2008 11:53:04
Ingeniero: HAYDILDO SANCHEZ
Código: 23967090120448872059

Registro Nacional
-2305026

2/04/2008 12:07:46
Rafael Razo

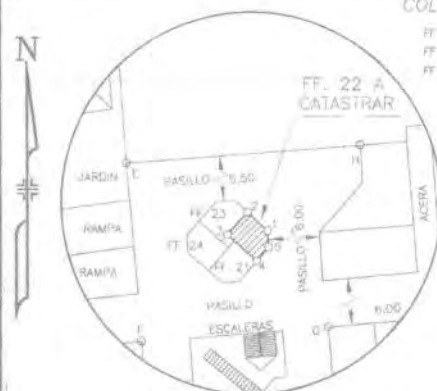


CONDOMINIO PLAZA MAYOR

DERROTOS				
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA	m	cm
1 - 2	310	08	3	47
2 - 3	222	08	5	82
3 - 4	131	36	5	02
4 - 5	41	50	2	29
5 - 1	356	11	2	14

COLINDANTES:

- FF 21 PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA
- FF 23 PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA
- FF 24 PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA



DETALLE DE FF 22
A CATASTRAR
ESCALA 1:500

NOTAS:

- 1.- DEY FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
- 2.- LEVANTAMIENTO POLAR CON POLIGONO ABRETA
- 3.- ERRORES ESTIMADOS | ANGULAR: 00:01" LINEAL: 0.01 m
- 4.- EL PLANO CATASTRAL DE LA FINCA SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL CONDOMINIO ES EL N° SJ-48468-1982
- 5.- TODAS LAS ACERAS, ACCESOS, PARQUEOS, PASILLOS, PAREDES MAESTRAS, COLUMNAS, MUROS, ESCALERAS Y ZONAS VERDES SON AREAS COMUNES Y PROPIEDAD DE TODOS LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO PLAZA MAYOR
- 6.- LA FILIAL A CATASTRAR ES LA N° 22
- 7.- DUEÑO DE UN DERECHO DEL 0.36% EN LA FINCA
- 8.- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS
- 9.- FRENTE A PASILLO DEL PUNTO 1 AL 2 Y 4 AL 11: 2.50m
- 10.- LOS PUNTOS A, B, C Y D DE REFERENCIA CORRESPONDEN A VERTICES DEL PLANO CATASTRAL DE LA FINCA SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL CONDOMINIO
- 11.- TODAS LAS PAREDES SON MAESTRAS
- 12.- EL USO DE LA FINCA FILIAL ES COMERCIAL
- 13.- ESTE PLANO FUE HECHO CON BASE EN EL LEVANTAMIENTO DE CAMPO
- 14.- TODAS LAS CALLES Y PASILLOS SON DE USO COMUN

PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD DE: SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		CÓDULO JURÍDICO N° 3-101-039809		SITUADO EN: ROHRMOSE	
ÁREA: 18.00m²		DISTRITO: 8° PAVAS		FINCA MATRIZ FOLIO REAL: H100665M-000 ÁREA: 19593.10m ²	
MARCELO SALAZAR SOLÍS AGREMENSOR ASOCIADO A-025		CANTÓN: 1° SAN JOSÉ		FINCA FILIAL N° 22 FOLIO REAL: H1010621F-000 ÁREA: 18.00m ²	
PROYECTO: 14655	FOLIO(S): 38	FECHA: MARZO 2008	ESCALA: LAS INDICADAS	ARCHIVO: PM-27	

PLANTA GENERAL PRIMER NIVEL

ESCALA 1:1,000

CUADRO DE AMARRES

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA(m)
A - B	186°15'	139.55
B - P.L.	114°55'	71.68
P.L. - C	19°36'	68.22
C - D	29°30'	70.61
C - E	259°40'	44.02
D - F	265°42'	23.63
F - E	350°18'	22.58
E - H	85°38'	29.78
2 - H	59°35'	16.67
4 - G	132°17'	72.38



UBICACIÓN
HOJA PAVAS
3.945-1-8
ESCALA 1:10,000



- 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
- Transitorio III Ley 9428
- 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



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:



Cargando reproductor...

El resultado de la operación matemática es =

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1246687
Año Inscripción:	28 Apr 2008	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	22
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214250.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1099301.0
CRTM Este:	487168.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
PLAZA MAYOR			22

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	10621	000		F	
4 - HEREDIA	665	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10621	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

Anotaciones: Inexistente(s)

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
Transitorio III Ley 9428
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.



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10621--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10621 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL NUMERO VEINTIDOS
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : PASILLOS DEL AREA COMUN Y LOCAL 23
SUR : PASILLOS DEL AREA COMUN Y LOCAL 21
ESTE : PASILLOS DEL AREA COMUN
OESTE : LOCALES COMERCIALES 21 Y 23

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.36
VALOR MEDIDA: 0.0000001
PLANO:SJ-1246687-2008

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10621 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 16,755,749.00 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Junio-2018 a las 11.52.59 horas
Emitido el 21-06-2018 a las 11:53 horas

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

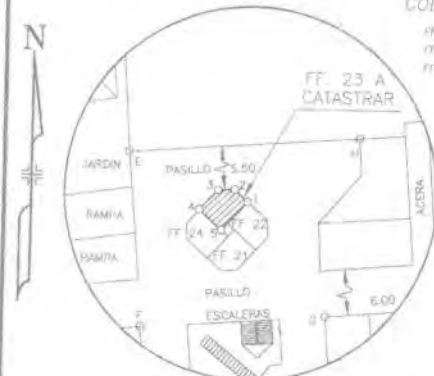
11050137036 2-1241725-1098
 200804 23/04/2008 12:45:38
 Registrador: DAVY CORREA SANCHEZ
 10440 11050137036 2-1241725-1098

Catastro Nacional
 1-2305028
 27/04/2008 12:13:25
 Calificación



CONDOMINIO PLAZA MAYOR

DERROTERO			
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1 - 2	312	22	29
2 - 3	265	44	14
3 - 4	222	41	47
4 - 5	133	25	82
5 - 1	42	08	00



DETALLE DE FF. 23
A CATASTRAR
ESCALA 1 : 500

COLINDANTES:
 FF. 21 PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA
 FF. 22 PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA
 FF. 24 PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA

NOTAS:

- 1- DOT FE DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
- 2- LEVANTAMIENTO POR AR CON POLIGONAL ABIERTA.
- 3- ENGRES ESTIMADOS ANGULAR: 1 00' 00" LINEAL: 0.01 m
- 4- EL PLANO CATASTRADO DE LA FINCA SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL CONDOMINIO ES EL N° 53-484648-1982
- 5- TODAS LAS ACERAS, ACCESOS, PARQUEOS, PASILLOS, PAREDES MAESTRAS, COLUMNAS, MUROS, ESCALERAS Y ZONAS VERDES SON AREAS COMUNES Y PROPIEDAD DE TODOS LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO PLAZA MAYOR
- 6- LA FINCA A CATASTRAR ES LA N° 23
- 7- DUEÑO DE UN DERECHO DEL 0.38% EN LA FINCA
- 8- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
- 9- FRENTE A PASILLO DEL PUNTO Y AL 4: 7.90m
- 10- LOS PUNTOS A, B, C Y D DE REFERENCIA CORRESPONDEN A VERTICES DEL PLANO CATASTRADO DE LA FINCA SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL CONDOMINIO
- 11- TODAS LAS PAREDES SON MAESTRAS
- 12- EL USO DE LA FINCA FINAL ES COMERCIAL
- 13- ESTE PLANO FUE HECHO CON BASE EN EL LEVANTAMIENTO DE CAMPO
- 14- TODAS LAS CALLES Y PASILLOS SON DE USO COMUN

PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD DE: SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		CEDULA JURIDICA No 3-101-039809	
SITUADO EN: ROLIMOSER		FINCA MATRIZ	
DISTRITO: 5° PAVAS		FOLIO REAL: HT010632F-000	
CANTON: 1° SAN JOSE		AREA: 18993.10m ²	
PROVINCIA: 1° SAN JOSE		FINCA FINAL N° 23	
FOLIO REAL: HT010632F-000		AREA: 18.00m ²	
MANUEL SALAZAR SOLIS AGREMADOR ASOCIADO AM-025	AREA 18.00m²	FECHA MAYO 2008	ESCALA LAS INDICADAS
PROYECTO TOMO: 1-4855	FOLIO(S) 38	ARCHIVO PM-23	

PLANTA GENERAL PRIMER NIVEL

ESCALA 1 : 1000



CUADRO DE AMARRES		
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA(m)
A - B	188°15'	132.55
B - C	114°55'	71.08
C - D	19°36'	86.22
D - E	29°30'	70.61
E - F	258°40'	44.02
F - G	265°42'	23.83
G - H	335°19'	22.58
H - I	85°38'	29.78
I - J	292°30'	12.43
J - K	50°35'	16.67



UBICACIÓN
 HOJA PAVAS
 3345-1-B
 ESCALA 1:10 000



- 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
- Transitorio III Ley 9428
- 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



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:



Cargando reproductor...

El resultado de la operación matemática es =

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1241825
Año Inscripción:	23 Apr 2008	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	23
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	213250.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1098301.0
CRTM Este:	487166.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
PLAZA MAYOR			23

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	10622	000		F	
4 - HEREDIA	665	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10622	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

Anotaciones: Inexistente(s)

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
Transitorio III Ley 9428
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.



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10622--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10622 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL NUMERO VEINTITRES
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : PASILLOS DEL AREA COMUN
SUR : LOCALES COMERCIALES 22 Y 24
ESTE : PASILLOS DEL AREA COMUN LOCAL 22
OESTE : PASILLOS DEL AREA COMUN LOCAL 24

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.36
VALOR MEDIDA: 0.0000001
PLANO:SJ-1241825-2008

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10622 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 16,755,749.00 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Junio-2018 a las 11.55.30 horas
Emitido el 21-06-2018 a las 11:55 horas

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

11/02/2008 11:51:17 1-1886687-2008
 DWG: 01-2008 17 32 29
 DWG: 01-2008 17 32 29
 DWG: 01-2008 17 32 29



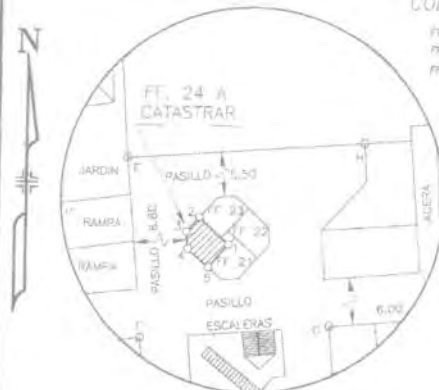
Catastro Nacional
 1-2305025

CONDOMINIO PLAZA MAYOR

DERROTERO			
LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA	
		m	cm
1 - 2	312	25	5
2 - 3	220	15	2
3 - 4	175	05	2
4 - 5	131	03	3
5 - 1	41	03	3

COLINDANTES:

FF 21: PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA
 FF 22: PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA
 FF 23: PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA



DETALLE DE FF 24 A CATASTRAR

ESCALA 1 : 500

NOTAS:

- 1- LÍNEA FF 24 DE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES.
- 2- LEVANTAMIENTO POR CON POLIGONO ABIERTO.
- 3- ERRORES ESTIMADOS: ANGULAR: 01' 01" LINEAL: 0.01 m.
- 4- EL PLANO CATASTRAL DE LA FINCA SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL CONDOMINIO ES EL N° 50-48848-1982.
- 5- TODAS LAS ACERAS, ACCESOS, PARQUEOS, PASILLOS, VIVIENDAS MAESTRAS, COLUMNAS, MUROS, ESCALERAS Y ZONAS VERDES SON AREAS COMUNES Y PROPIEDAD DE TODOS LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO PLAZA MAYOR.
- 6- LA FILIAL A CATASTRAR ES LA N° 24.
- 7- DUEÑO DE UN DERECHO DEL 0.38% EN LA FINCA.
- 8- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
- 9- FRENTE A PASILLO DEL PUNTO 2 AL 5: 8.07m.
- 10- LOS PUNTOS A, B, C Y D DE REFERENCIA CORRESPONDEN A VERTICES DEL PLANO CATASTRAL DE LA FINCA SOBRE EL CUAL SE ASIENTA EL CONDOMINIO.
- 11- TODAS LAS VIVIENDAS SON MAESTRAS.
- 12- EL USO DE LA FINCA FILIAL ES COMERCIAL.
- 13- ESTE PLANO FUE HECHO CON BASE EN EL LEVANTAMIENTO DE CAMPO.
- 14- TODAS LAS CALLES Y PASILLOS SON DE USO COMUN.

CUADRO DE AMARRES

LÍNEA	AZIMUT	DISTANCIA(m)
A - B	188°15'	132.55
B - P ₁	174°55'	71.08
P ₁ - C	197°38'	86.22
C - D	29°30'	70.61
D - E	259°40'	44.02
E - F	265°42'	23.83
F - G	352°16'	22.54
G - H	65°38'	28.78
H - I	308°38'	11.69
I - A	207°48'	12.65

COLEGIO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

22 ABR 2008

ANOTADO

UBICACIÓN

HOJA PAVAS
 3345-08
 ESCALA 1:10,000



PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD DE:		Escriba Juridica No. 2-101-039809		SITUADO EN: RINCHOSER	
SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		ÁREA: 18.00m²		FINCA MATRIZ FOLIO REAL: H1000665M-000	
MARCEL SALAZAR SOLÍS AGREMENSUR ASOCIADO SA 025		FECHA: MARZO 2008		ÁREA: 19593.10m ²	
PROTOCOLO: 14655		ESCALA: LAS INDICADAS		FINCA FILIAL N° 24 FOLIO REAL: H10106237-000	
TOMO: 38		ARCHIVO: PM-74		ÁREA: 18.00m ²	

PLANTA GENERAL PRIMER NIVEL

ESCALA 1 : 1,000



- 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
- Transitorio III Ley 9428
- 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



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:



Cargando reproductor...

El resultado de la operación matemática es =

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1246685
Año Inscripción:	28 Apr 2008	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	24
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214250.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1099301.0
CRTM Este:	487168.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
PLAZA MAYOR			24

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	10623	000		F	
1 - SAN JOSÉ	665	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10623	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

Anotaciones: Inexistente(s)

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
Transitorio III Ley 9428
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.



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10623--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10623 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL NUMERO VEINTICUATRO
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : PASILLOS DEL AREA COMUN Y LOCAL 23
SUR : PASILLOS DEL AREA COMUN Y LOCAL 21
ESTE : LOCALES COMERCIAL 21 Y 23
OESTE : PASILLOS DEL AREA COMUN

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.36
VALOR MEDIDA: 0.0000001
PLANO:SJ-1246685-2008

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10623 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 16,755,749.00 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Junio-2018 a las 11.57.44 horas
Emitido el 21-06-2018 a las 11:58 horas

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

VER DOCUMENTO ADJUNTO
SOBRE ANOTACIONES

162-S-1-9-31



NOTAS GENERALES:

ALFOMBO DE ALMO-CATASTRADO DE FINCA
MATERIA 3-2-ANEXO-82
ESTE CONDOMINIO ESTÁ DESTINADO PARA
LOCALIDADES COMERCIALES

NOTAS DE COLINDANTES:

LOS LOCALIDADES COMERCIALES COLINDANTES EN LOS
CORTE TRANSVERSAL D.D Y LONGITUDINAL C.C N.º
SON PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS S.A.

EL LOCAL COMERCIAL N.º 3 ZONAS VER.
DES. INS. LOS ESTABLECIMIENTOS,
CAMPOS SON PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS S.A.

NOTA DE PAREDES:

TODAS LAS DISTANCIAS DEL CONTORNO
DE PAREDES DE LOS LOCALIDADES SIN DADOS A EXTE-
RIA DE PAREDE, EXCEPTO EN LA DIVISION DE LOS
LOCALIDADES COMERCIALES N.º 3 Y 2 QUE EN PAREDE
METANES

NOTA DE DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE:

EL PUNTO N.º 1 ES SIGNO DE LOCAL COMERCIAL
LOS PUNTOS 4, 5, 6, 7, 8, 9 SON CLAVOS DE ACERO
PANTALLA DE VISO EN CONCRETO
EL PUNTO C ESTABA BASA CON CLAVO DE ACERO
PANTALLA DE VISO EMPUJADO EN JARDIN

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

LEVANTAMIENTO: POLIG.
POLIGONAL CERRADA
CERRA ANGULAR 00°00'00"
DERRE: REAL 0.02 m.
MIDAS LAS CITAS ESTAN DADOS
EN METROS

CUADRO DE AMARRES			
EST.	POS.	COORD.	EXTENSION
A	1	27°35'46"	20.70
B	2	232°11'02"	51.56
C	3	222°55'46"	22.90
D	4	265°05'00"	36.40
E	5	475°04'08"	10.50
F	6	175°05'08"	25.37
G	7	234°57'22"	8.76

**NIVEL PRINCIPAL LOCAL
COMERCIAL N.º 2** (Escala 1:500)



CONDominio PLAZA MAYOR

LOCAL COMERCIAL N.º 2

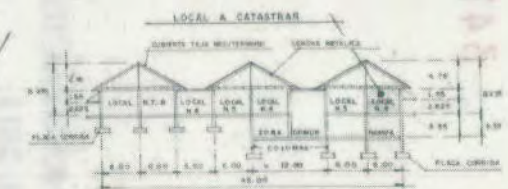
AREA 72.00 m²

CATASTRO NACIONAL SECCION DE MICROFILMA	
NO. 191	463
FECHA 1-6 OCT 1991	FECHA 1-7

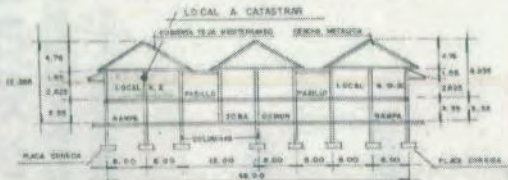
REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha sido verificado con los
datos existentes en la ley, por lo que ha
sido levantado bajo el signo de fe
07 OCT 1991
Fecha Firma Autorizada



DETALLE LOCAL COMERCIAL N.º 2			
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA	
1-2	175 05	8 40	
2-3	265 05	12 00	
3-4	155 05	6 00	
4-1	85 05	12 00	



CORTE LONGITUDINAL C.C ESCALA 1:500



CORTE TRANSVERSAL D.D ESCALA 1:500



1 OCT 1991
ANOTACIONES

PROPIEDAD HORIZONTAL:

PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS S.A. CEDULA JURIDICA 3-101-039809

AREA 72.00 m²

SECCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

FECHA TOPOGRAFICO: 1990
FECHA: OCTUBRE 1990
FOLIO 132-134

ESCALA 1:500

PROTOCOLO TOMO 6482

AREA SIGUN REGISTRO PUBLICO
FINCA MATRIZ 15185.09 m²
FINCA FILIAL 72.00 m²

SITUADO EN BOHROSER
DISTRITO PIRAS
CANTON SAN JOSE
PROVINCIA SAN JOSE

FINCA MATRIZ 1600665 M-006
FINCA FILIAL 1601061 F-000

- 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
- Transitorio III Ley 9428
- 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



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

3685

1991

53

Cargando reproductor...

El resultado de la operación matemática es =

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	3685
Año Inscripción:	1991	Área Plano:	72.00
Bloque:		Lote:	2
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214200.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1099251.0
CRTM Este:	487167.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
CONDominio PLAZA MAYOR	0		2

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	10601	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10601	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

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
Transitorio III Ley 9428
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.



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10601--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10601 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL DOS TOTALMENTE CONSTRUIDO
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : ZONA DE JARDINES Y AREA COMUN
SUR : LOCAL COMERCIAL 3
ESTE : PASILLOS DE AREA COMUN
OESTE : ESPACIO AEREO AL PARQUEO AREA COMUN

MIDE: SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 1.49
VALOR MEDIDA: 0.0000001
PLANO:SJ-0003685-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10601 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 72,804,435.00 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Junio-2018 a las 12.07.18 horas
Emitido el 21-06-2018 a las 12:07 horas

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

VER DOCUMENTO ADJUNTO SOBRE ANOTACIONES

171-S-1-9-31



LOCALIZACION DE FINCA
HOJA SAN JOSE ESCALA 1:2500

NIVEL PRINCIPAL LOCAL
COMERCIAL N°4 ESCALA 1:500

CATASTRO NACIONAL
SECCION DE MICROFILM

RECU 202
FOLIO 463
FECHA 21 OCT 1991

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL

El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
53-0354-91
21 OCT 1991
Fecha Firma Autorizada



LINEA	ATIMUT	DISTANCIA
1-2	89.05	12.00
2-3	175.05	6.00
3-4	285.05	12.00
4-1	89.05	6.00

AREA 72.00 m²

INVERSIONES MONTEALEGRE LIMITADA

CONDOMINIO PLAZA MAYOR

LOCAL COMERCIAL N. 4

NOTAS GENERALES

NÚMERO DE PLANO CATASTRAL DE FINCA

MATRIZ S.J. 404648-02

ESTE CONDOMINIO ESTÁ DESTINADO PARA

LOCALES COMERCIALES

NOTAS DE COLINDANTES

LOS LOCALES COMERCIALES COLINDANTES EN LOS
CORTE TRANSVERSAL D.D. Y LONGITUDINAL C.C. SON
PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS S.A.

LOS LOCALES COMERCIALES N. 20 MAS VER-
DES, PASILLOS, ESCALERAS, ESTACIONAMIENTOS Y
RAMPA SON PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS S.A.

NOTA DE PAREDES

TODAS LAS DISTANCIAS DEL CONTOURO
DE PAREDES DE LOS LOCALES SON DADOS A EXTE-
RIOR DE PARED, EXCEPTO EN LA DIVISION DE LOS
LOCALES COMERCIALES N. 5 QUE ES PARED
MEDIANERA

NOTA DE DESCRIPCION DE PUNTOS DE AMARRE

EL PUNTO H.3. ES ESQUINA DE LOCAL COMERCIAL
LOS PUNTOS A, D, E, F, F SON CLAVOS DE ACERO
PINTADOS DE ROJO EN CONCRETO

EL PUNTO C ES UNA BARRA CON CLAVO DE ACERO
PINTADO DE ROJO EMPOTRADO EN JARDIN

NOTAS DE LEVANTAMIENTO

LEVANTAMIENTO POLAR

POLIGONAL CERRADA

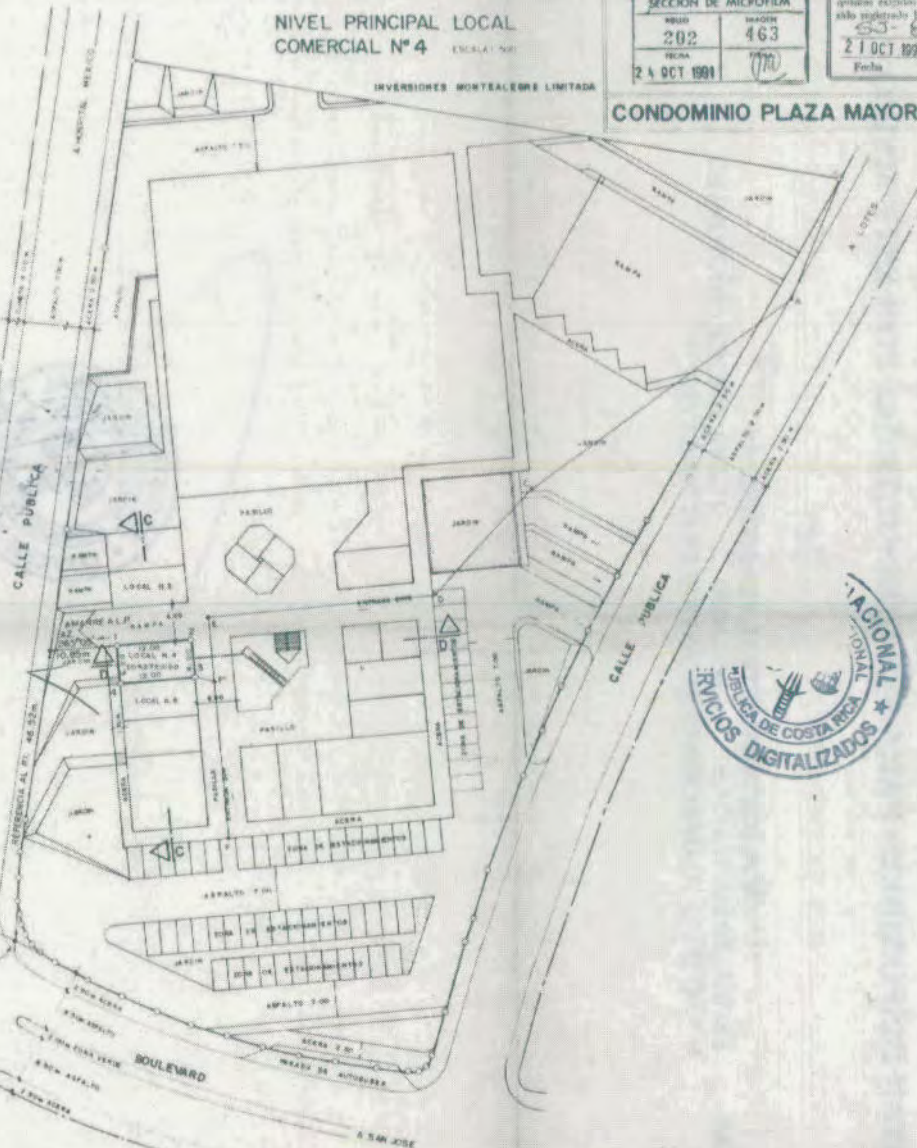
CIERRE ANGULAR 0°00'00"

CIERRE LINEAL 0.02m

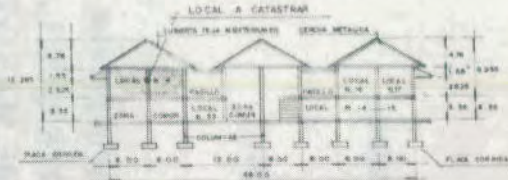
TODAS LAS COTAS ESTAN DADAS

EN METROS

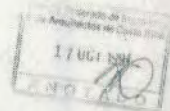
DE	PARA	ANGULO	DISTANCIA
A	J	21°35'45"	20.70
C	D	235°25'02"	51.56
C	D	222°55'48"	22.90
D	E	265°00'00"	36.40
E	F	175°05'08"	10.50
F	F	175°05'08"	25.37
F	A	270°28'02"	5.12



CORTE LONGITUDINAL C.C. ESCALA 1:500



CORTE TRANSVERSAL D.D. ESCALA 1:500



PROPIEDAD HORIZONTAL

PROPIEDAD DE SANTIAGOMILLAS S.A. CEDULA JURIDICA S-101-0-35809

AREA
72.00 m²

SITUADO EN
DISTRITO
CANTON
MUNICIPIO

RODRIGUES
P. P. A.
P. SAN JOSE
P. SAN JOSE

FINCA MATRIZ
MODOSES M-000
FINCA FILIAL
MODOSES M-000

NOTA: PASILLOS, ACERAS, JARDINES, RAMPA Y ESTACIONAMIENTOS
SON AREAS DE USO COMUN

PERITO TOPOGRAFO: JUAN GABRIEL PORRAS ARAYA P.T. 2572

ESCALA 1:500
FECHA OCTUBRE 1990

PROTOCOLO
TOMO 6402
FOLIO 152-154

AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO
FINCA MATRIZ 1335.09 m²
FINCA FILIAL 72.00 m²

- 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
- Transitorio III Ley 9428
- 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



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción: 8359

Año Inscripción: 1991



Cargando reproductor...

El resultado de la operación matemática es =

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	8359
Año Inscripción:	1991	Área Plano:	72.00
Bloque:		Lote:	4
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214200.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1099251.0
CRTM Este:	487167.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
CONDominio PLAZA MAYOR	0		4

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	10603	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10603	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

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
Transitorio III Ley 9428
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.



**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10603--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10603 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL CUATRO TOTALMENTE CONSTRUIDO
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN LOCAL COMERCIAL 3
SUR : LOCAL COMERCIAL 5
ESTE : PASILLOS DE AREA COMUN
OESTE : JARDINES DE AREA COMUN

MIDE: SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 1.49
VALOR MEDIDA: 0.0000001
PLANO:SJ-0008359-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10603 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 72,804,435.00 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 21-Junio-2018 a las 12.08.24 horas
Emitido el 21-06-2018 a las 12:09 horas

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