

Sres. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

Presente

El pasado 16 de octubre de 2023 se llevó a cabo la visita de avalúo de las construcciones (sin considerar el valor del terreno) de un local comercial destinado a agencia bancaria, ubicado en Heredia, Heredia, San Francisco, 135 metros oeste de la entrada de Pequeño Mundo, 4-142485-000.

El resultado final de la valoración es de **¢200.796.991,91** (doscientos millones setecientos noventa y seis mil novecientos noventa y un colones con noventa y un céntimos), equivalente a **\$ 371 268,75** al tipo de cambio de **¢540,28/US.**

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.

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

Ing. Rebeca Chaves Á.  
Valuadora  
IT-25207

## Tabla de Contenidos.

Tabla de Contenidos.....	2
Datos Generales .....	3
Alcance del trabajo .....	4
Base de la valoración .....	4
Supuestos y limitaciones del trabajo .....	4
Notas y/o observaciones. ....	7
Verificación de la ubicación del inmueble.....	7
Metodología de valoración.....	8
Descripción de la zona.....	10
Descripción del terreno. ....	11
Descripción de edificaciones.....	11
Resumen de valoración. ....	14
Conclusión y justificación de valor.....	14
Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN).....	15
Anexo 1: Memoria de Cálculo. ....	16
Anexo 2: Fotografías .....	17
Anexo 3: Documentos Legales.....	18

## Datos Generales

**Fecha de valoración:** 16 de octubre de 2023.

**Solicitante de la valoración:** Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

**Propósito del avalúo:** Determinación del valor razonable del costo constructivo de un local comercial.

**Propietario del inmueble:** SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA.

**Régimen de propiedad:** Fincas individuales.

<b>Ubicación política</b>	<b>nombre del distrito</b>	San Francisco	<b>número del distrito</b>	3
	<b>nombre del cantón</b>	Heredia	<b>número del cantón</b>	1
	<b>nombre de la provincia</b>	Heredia		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla # 1: Datos de inscripción, linderos y extensión

	<b>Registro de la propiedad</b>	<b>Plano catastrado</b>
<b>Número de inscripción</b>	4-142485-000	H-0918364-2004
<b>Propietario</b>	SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	Francisco Alfonso Arias Chaves
<b>Área</b>	6918.40	6918.40
<b>Lindero norte</b>	Calle pública	Calle pública
<b>Lindero sur</b>	Armando Echeverría Morales	Armando Echeverría Morales
<b>Lindero este</b>	Juan Carlos Arias Chaves	Juan Carlos Arias Chaves
<b>Lindero oeste</b>	Samuel Enrique Arias Chaves	Samuel Enrique Arias Chaves

## Alcance del trabajo

El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo la valoración por enfoque de costos, de un local comercial con estacionamientos utilizado como sucursal bancaria.

El trabajo se limita a la valoración de una parte de la propiedad inscrita en el folio real 4-142485-000, donde funciona una sucursal bancaria, con área de 288 metros cuadrados. La valoración pretende determinar un valor razonable del costo constructivo de las edificaciones.

## Base de la valoración

De acuerdo con la Normal IVS 104, la base de valoración del presente informe se fundamenta en el enfoque de valor de costo de reposición depreciado.

## Supuestos y limitaciones del trabajo

- 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.
- Este informe es propiedad del solicitante de la valoración indicado en el apartado de Datos Generales. La distribución a personas físicas o jurídicas diferentes, queda supeditada a la aprobación por escrito de dicho solicitante.
- El trabajo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. El valuador no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.
- El valuador indicará sobre condiciones descriptivas generales del terreno, especialmente en cuanto a pendientes, taludes, cercanía con quebradas u obras de

retención existentes en sitio, sin embargo, no podrá hacerse responsable por condiciones deficientes del terreno no aparentes al momento de hacer la visita, ni podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención, a menos que visiblemente se muestren problemas en los mismos.

- El valuador indicará sobre cercanía de las propiedades a valorar con quebradas, ríos u otros cuerpos de agua, sin embargo, no podrá emitir criterio técnico sobre posibilidades de inundación más allá de lo indicado por los mapas de le CNE, a menos que al momento de hacer la visita se hallen indicios claros de que la propiedad está en este tipo de riesgo.
- 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, planos constructivos existentes e información brindada por el propietario del bien en el momento de llevar a cabo la visita.
- El valuador considera que la información suministrada para la realización del presente informe es adecuada para la realización del avalúo.
- El dictamen de valor es producto de métodos objetivos, comúnmente aceptados, establecidos en las Normas Internacionales de Valuación.
- En el momento de la valoración, no se tiene ningún interés presente ni futuro, directo o indirecto, por el bien valuado.
- La presente valoración fue llevada a cabo por los suscritos valuadores. Los mismos cuentan con amplia experiencia en la valoración de bienes inmuebles. El equipo que participó en la valoración está conformado por ingenieros civiles y personal de apoyo.

Todos los profesionales están incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y al día con las obligaciones respectivas. Ninguna persona distinta a los suscritos participó en la elaboración de este informe.

- El valuador tiene independencia para la realización de la valoración y no existe ningún lazo que le una a la sociedad que lo contrata, ni con el propietario del bien.
- 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.
- El valuador no estará sujeto, por motivo de este avalúo, a dar testimonio o aparecer en corte o en procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.
- Se declara que los honorarios percibidos por este trabajo de valoración no son dependientes de ningún aspecto o conclusión de valor del informe.
- Se declara que la valuación se llevó a cabo conforme a los códigos de ética y normas de comportamiento establecidos en la Normas Internacionales de Valuación.

#### Notas y/o observaciones.

##### ***Separación de fincas:***

La propiedad se encuentra dentro de la finca 4-142485-000.

##### ***Afectaciones y/o gravámenes:***

Las propiedades no presentan gravámenes.

##### ***Liquidez y deseabilidad de la propiedad:***

Presenta una deseabilidad alta debido a su buena ubicación y aptitud para el desarrollo comercial. Sin embargo, presenta una liquidez baja debido a su alto valor adquisitivo. Se estima un período razonable de venta superior a los 24 meses.

#### 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:**

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

## Descripción de la zona.

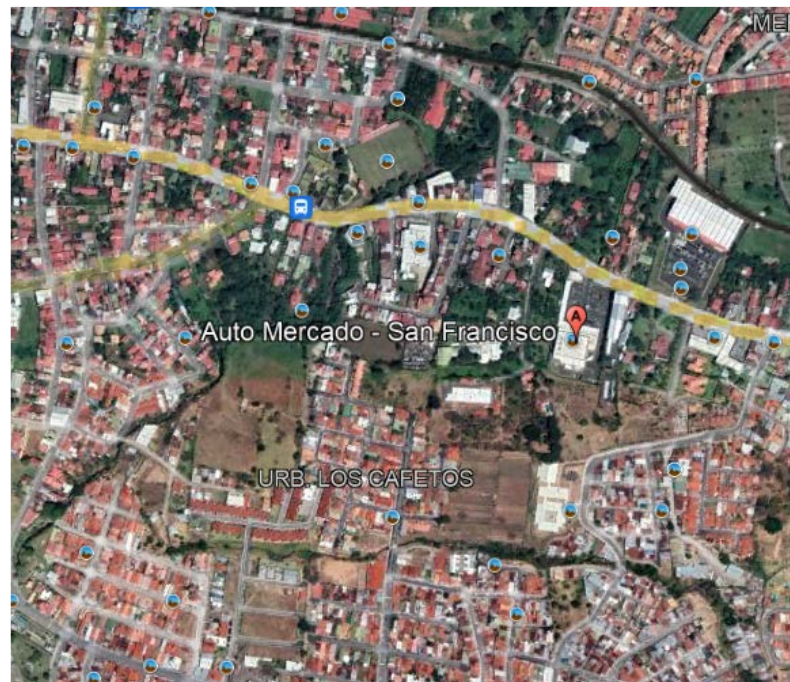
La zona donde se encuentran localizados los terrenos se ha caracterizado durante los últimos años por un importante incremento en el desarrollo inmobiliario de tipo comercial, específicamente en el caso de propiedades que se ubican tanto sobre la Carretera Nacional N°3 que comunica a Heredia con San Joaquín, como de la Carretera Regional N°111 que comunica Heredia con la Aurora.

Las propiedades se localizan en una zona de alto valor, debido al desarrollo comercial que ha experimentado la zona en los últimos años, y a la cercanía con el centro de Heredia y el nuevo Hospital San Vicente de Paul.

También, en los alrededores, se puede observar gran cantidad de desarrollos habitacionales, principalmente residenciales y condominios de reciente construcción.

La zona cuenta con los servicios básicos de electricidad y agua potable.

Mapa # 1: Ubicación general de propiedad valorada



## Descripción del terreno.

### Área de la propiedad:

A solicitud del cliente, se nos solicita no valorar la porción de terreno correspondiente a la sucursal bancaria, dicha huella de terreno es de 288 m<sup>2</sup>, corresponde al 4,16% del terreno inscrito ante registro público y catastro nacional.

### Forma y frente:

La propiedad madre es medianera, y tiene forma regular. Cuenta con un frente a calle pública que comunica a Heredia centro con San Joaquín de 42.23 metros.

### Afectaciones y Topografía:

La topografía del terreno es plana.

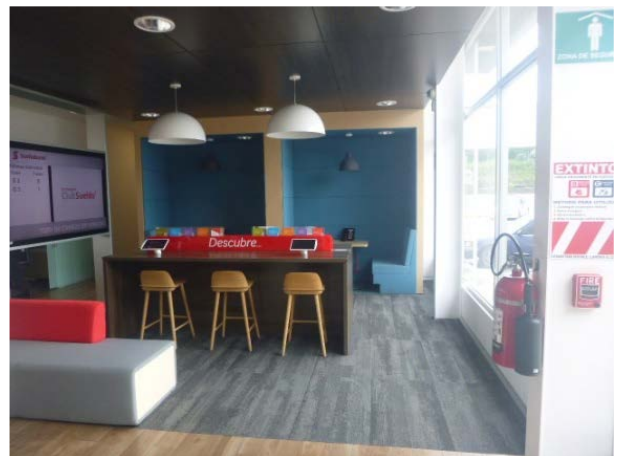


## Descripción de edificaciones.

**Área de construcción:** 288 metros cuadrados.

**Antigüedad de la edificación:** 6 años.

**Distribución:** Sucursal bancaria, no se tuvo acceso a la edificación.



# DESCRIPCION CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

<b>Sistema estructural:</b>	Mampostería <input type="checkbox"/>	Acero <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
Notas:							
<b>Cimientos:</b>	Placa corrida <input type="checkbox"/>	Placa aislada <input checked="" type="checkbox"/>	Losa flotante <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas:							
<b>Paredes internas:</b>	Bloque <input type="checkbox"/>	Gypsum <input checked="" type="checkbox"/>	Durock <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>
Láminas Hierro <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>							
Notas:							
<b>Paredes externas:</b>	Bloque <input type="checkbox"/>	Gypsum <input checked="" type="checkbox"/>	Durock <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>
Láminas Hierro <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>							
Notas:							
<b>Estructura de techo:</b>	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas:							
<b>Cubierta de techo:</b>	HG <input type="checkbox"/>	Esmaltada <input checked="" type="checkbox"/>	Teja <input type="checkbox"/>	Shingle <input type="checkbox"/>	Asbesto <input type="checkbox"/>	Policarbonato <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>
Acrílico <input type="checkbox"/> Zinceteja <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>							
Notas:							
<b>Aleros:</b>	Gypsum <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Notas: No colocado.							
<b>Precintas:</b>	Gypsum <input type="checkbox"/>	Durock <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Densglass <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Láminas Hierro <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocado.							
<b>Entrepiso:</b>	Viguetas <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Acero y concreto <input checked="" type="checkbox"/>	Acero y fibrocemento <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>	
Notas:							
<b>Escaleras:</b>	Metal <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input checked="" type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Notas:							
<b>Sistema Aguas Residuales:</b>							
Sistema Alcantarillado <input type="checkbox"/>	Planta de Tratamiento <input checked="" type="checkbox"/>	Tanque Séptico <input type="checkbox"/>					
Notas:							
<b>Sistema Agua Potable:</b>							
Red de agua caliente <input type="checkbox"/>	Tanque captación de agua <input type="checkbox"/>	Bomba de agua <input type="checkbox"/>					
Notas:							
<b>Sistema Eléctrico:</b>							
Cableado expuesto <input type="checkbox"/>	Entubado <input checked="" type="checkbox"/>	110 <input type="checkbox"/>	110/220 <input checked="" type="checkbox"/>				
Centro de carga (Breakers) <input checked="" type="checkbox"/> Interruptor alambre <input type="checkbox"/> Interruptor fusible <input type="checkbox"/> Termomagnético <input checked="" type="checkbox"/>							
Notas:							
<b>Sistema Pluvial:</b>							
Expuesto <input type="checkbox"/>	Oculto <input type="checkbox"/>	Canaos:	HG <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Bajantes:	HG <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>
Notas: No colocado.							



<b>Pisos:</b>	Cerámica <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Mosaico <input type="checkbox"/> Loseta de barro <input type="checkbox"/> Porcelanato <input checked="" type="checkbox"/> Concreto estampado <input type="checkbox"/> Piedra <input type="checkbox"/> Vinílicos <input type="checkbox"/> Alfombra <input type="checkbox"/> Mosaico terrazo <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	
<b>Cielo rasos:</b>	Gypsum <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Escayola <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Cielos suspendidos <input type="checkbox"/> Artesonados <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocado.
<b>Puertas:</b>	Madera sólida <input type="checkbox"/> Plywood <input type="checkbox"/> Cartón prensado <input type="checkbox"/> Vidrio <input type="checkbox"/> Hierro <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Marcos: Aluminio <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Hierro <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocado.
<b>Ventanas:</b>	Vidrios: Claros <input type="checkbox"/> Tintados <input type="checkbox"/> Temperados <input type="checkbox"/> Sandblasteados <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Marcos: Aluminio <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Hierro <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocada.
<b>Rodapié:</b>	Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocado.
<b>Cornisas:</b>	Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	No hay.
<b>Loza sanitaria:</b>	Básica <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Lujo <input type="checkbox"/> Tina <input type="checkbox"/> Hidromasaje <input type="checkbox"/> Tina-Jacuzzi <input type="checkbox"/> Jacuzzi <input type="checkbox"/> Bidé <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocada.
<b>Grifería:</b>	Básica <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Lujo <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocada.
<b>Cerrajería:</b>	Básica <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Lujo <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocada.
<b>Muebles:</b>	
Cocina:	Carcasa: Melamina <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Madera Aglomerada <input type="checkbox"/> Fibrolit <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Puertas y frentes: Melamina <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Madera Aglomerada <input type="checkbox"/> Fibrolit <input type="checkbox"/> Termoformados <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Sobres: Cocreoto <input type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fórmica <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocados.
Baño:	Carcasa: Melamina <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Madera Aglomerada <input type="checkbox"/> Fibrolit <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Puertas y frentes: Melamina <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Madera Aglomerada <input type="checkbox"/> Fibrolit <input type="checkbox"/> Termoformados <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Sobres: Cocreoto <input type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fórmica <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocados.
Guardaropas:	Madera sólida <input type="checkbox"/> Plywood <input type="checkbox"/> Madera prensada <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Estantería: Madera sólida <input type="checkbox"/> Plywood <input type="checkbox"/> Madera prensada <input type="checkbox"/> Hierro plastificado <input type="checkbox"/>
Notas:	No aplica.
<b>Cerramientos:</b>	Tapia de bloque <input type="checkbox"/> Tapia prefabricada <input type="checkbox"/> Malla ciclón <input checked="" type="checkbox"/> Naturales <input type="checkbox"/> Verjas metálicas <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	
<b>Piscina:</b>	Concreto <input type="checkbox"/> Fibra de vidrio <input type="checkbox"/> Enchapes: Cocreoto <input type="checkbox"/> Vitrocerámica <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>
Notas:	No aplica.
<b>Ranchos fiesta:</b>	Piso: Cerámica <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Estampado <input type="checkbox"/> Mosaico <input type="checkbox"/> Loseta de barro <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Columnas: Concreto <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Cielo: Gypsum <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Artesonados <input type="checkbox"/> Caña brava <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Cubierta: HG <input type="checkbox"/> Esmaltada <input type="checkbox"/> Teja <input type="checkbox"/> Shingle <input type="checkbox"/> Zinciteja <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Estructura techo: Metálica <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Muebles: Lavabo <input type="checkbox"/> BBQ <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Baños: Medio <input type="checkbox"/> Completo <input type="checkbox"/> Cantidad: _____
Notas:	No aplica.
<b>Otros:</b>	Sistema alarma <input type="checkbox"/> Salidas voz y datos para toda la casa <input type="checkbox"/> Sistemas electromecánicos controlados <input type="checkbox"/> Portón eléctrico cerrado <input type="checkbox"/> Portón eléctrico verjas <input type="checkbox"/> Aire acondicionado <input type="checkbox"/> Sistema de gas <input type="checkbox"/> Sistemas solares de energía <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>

## Resumen de valoración.

Tabla #4: Resumen de Valor

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA ACABO			
	ÁREA (m2)	VALOR TOTAL (¢)	VALOR TOTAL (\$)
TERRENOS	0,00	¢0,00	\$0,00
CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS	288,00	¢200 796 991,91	\$371 268,75
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>¢200 796 991,91</b>	<b>\$371 268,75</b>

## Conclusión y justificación de valor.

Con base en la visita al sitio, las condiciones actuales del mercado y la situación actual de las propiedades, se estima que el valor de las propiedades es de **¢200.796.991,91** (doscientos millones setecientos noventa y seis mil novecientos noventa y un colones con noventa y un céntimos), equivalente a **\$ 371 268,75** al tipo de cambio de **¢540,84/US.**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	540,84			
<i>Edad de construcción</i>	7 años			
Detalle	Medida m <sup>2</sup>	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Huella Terreno H-0918364-2004	0,00	¢0,00	¢0,00	\$ 0,00
<b>OBRAS PRINCIPALES</b>				
Área General Sucursal	288,00	¢697 211,78	¢200 796 991,91	\$ 371 268,75
<b>Total</b>	288,00		¢200 796 991,91	\$ 371 268,75
<b>Valor Total Construcciones (terminadas):</b>			<b>¢200 796 991,91</b>	<b>\$371 268,75</b>
<b>Valor Total Terrenos:</b>			<b>¢200 796 991,91</b>	<b>\$371 268,75</b>

## Anotaciones.

- La edificación valorada se encuentra dentro de una propiedad con más edificaciones (H-0918364-2004). A solicitud del propietario se valora únicamente en este informe el local comercial correspondiente con una sucursal bancaria.

Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO- VRN				
Tipo de cambio utilizado		540,84		
Detalle	Medida m <sup>2</sup>	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Locales comerciales	288,00	¢756 707,94	¢217 931 886,49	\$ 402 950,76
Total	288.00		¢217 931 886.49	\$ 402 950.76

## Anexo 1: Memoria de Cálculo.

### 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

#### OBRAS PRINCIPALES

##### Características

Zona	Area m <sup>2</sup>	Valor colones/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado
Área General Sucursal	288,0	€756 707,94	70	7	8
	288,0				

##### Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m <sup>2</sup>
Área General Sucursal	€217 931 886,49	0,975	0,92	64,5	€200 796 991,91	€697 211,78
	€217 931 886,49				€200 796 991,91	

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	€756 707,94	Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€756 707,94
Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1 399,13	Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1 399,13

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€200 796 991,91	\$ 371 268,75
-------------------------------	-----------------	---------------




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

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



## Anexo 2: Fotografías



 [www.icicor.com](http://www.icicor.com)  
 [icicor costa rica s.a](#)  
 [icicor proyectos bim](#)

 (506) 2223-6393  
 (506) 8866-9874  
 [servicioalcliente@icicor.com](mailto:servicioalcliente@icicor.com)





01-ENTORNO



02-ENTORNO



03-FRENTE



04-FRENTE



05-PARQUEO



06-PARQUEO



07-PARQUEO



16-LOCAL



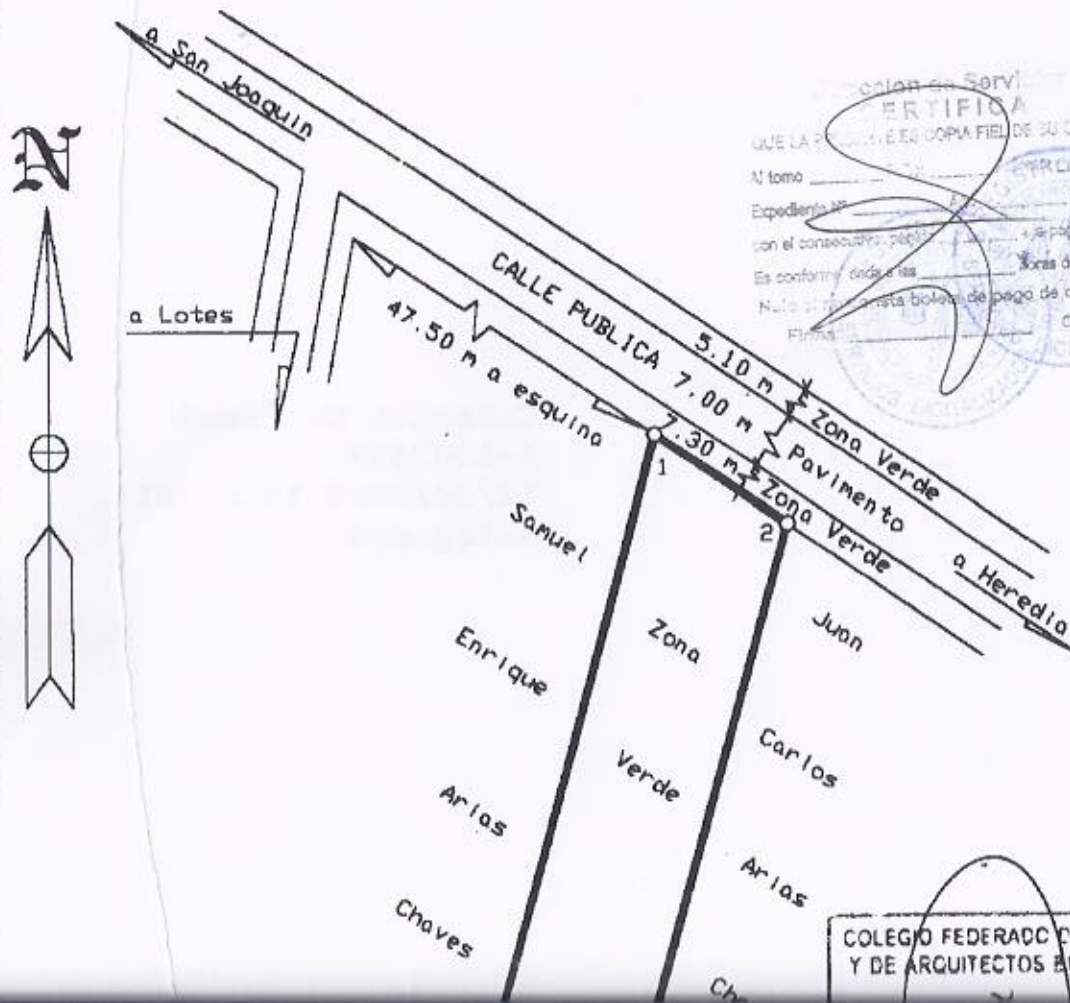


INSCRIPCIÓN: 4-918364-2004  
 Fecha: 13/04/2004 13:31:42  
 Registrador: VICTOR ELIAS SOLIS RU  
 09A6B8D331884DC84F05787D9EABC9F9

Catastro Nacional  
 1904437 M/00  
 12/04/2004 12:56:53

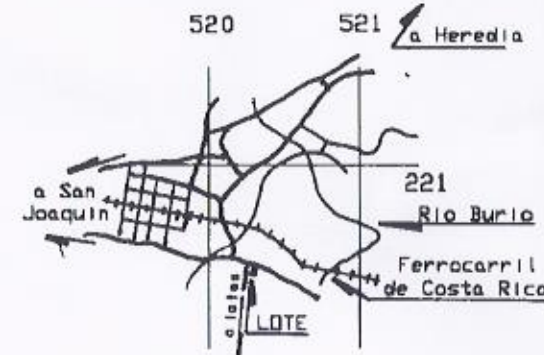


LINEA	ACIMUT	DISTANCIA (m.)
1-2	123°22'	42.23
2-3	195°05'	169.73
3-4	285°08'	20.24
4-5	306°35'	20.42
5-1	014°48'	175.48



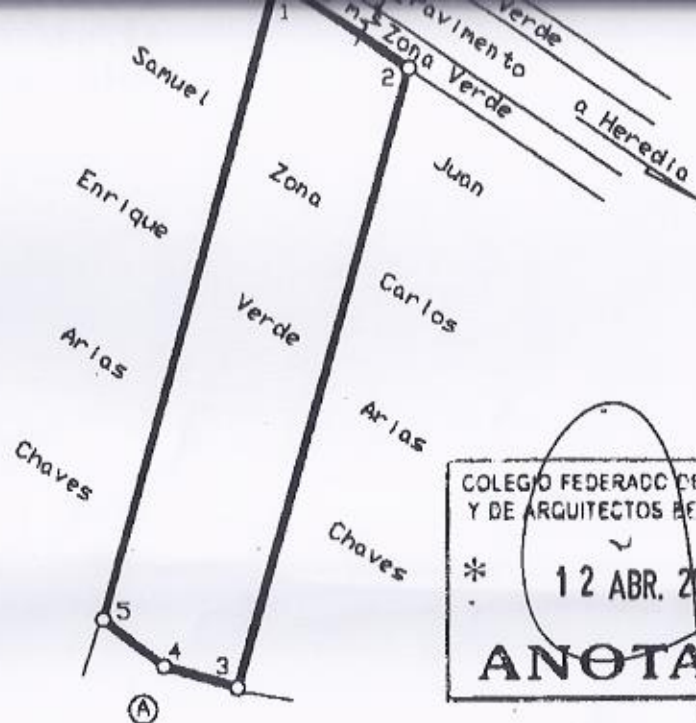
Que la presente es copia fiel de su Carta  
 Al tomo  
 Expediente N°  
 con el consecutivo  
 Es conforme  
 Nulo si no consta bolson de pago de derechos o timbres adjuntos  
 FIRMAS  
 REGISTRACIONAL

H-918364-2004

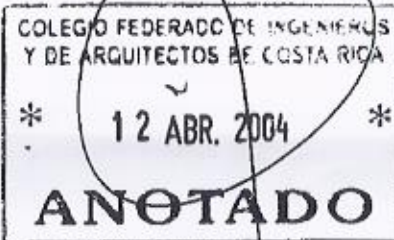


LOCALIZACION  
 HOJA BARVA  
 ESCALA 1:50,000

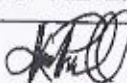
COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA



**LOCALIZACION**  
HOJA BARVA  
ESCALA 1:50,000



NOTAS SISTEMA USADO : LEVANTAMIENTO POLAR  
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS LINEALES  $\pm 2$  CM.  
POLIGONAL ABIERTA DESDE 5 ESTACIONES MEDIDAS CON ESTACION TOTAL.  
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS ANGULARES  $\pm 1'$ .  
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES.  
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO H-433071-81 POR RECTIFICACION DE MEDIDA,  
UBICACION CARTOGRAFICA, DISTANCIA A ESQUINA  
Y DOY FE DE QUE NO TRASLAPA OTRA FINCA  
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1-2 = 42.23 m  
COLINDANTES: (A) ARMANDO ECHEVERRIA MORALES

PROPIEDAD DE: <b>FRANCISCO ALFONSO ARIAS CHAVES</b>		CEDULA <b>4-102-1188</b>	SITUADO EN SAN FRANCISCO DISTRITO 3 SAN FRANCISCO CANTON 1 HEREDIA PROVINCIA 4 HEREDIA	PARA RECTIFICACION DE MEDIDA  FOLIO REAL 4142485-000
 KAREN PORRAS QUESADA INGENIERA TOPOGRAFA LICENCIA I.T. 11761		AREA <b>6918.40 m<sup>2</sup></b>		
PROTOCOLO TOMO 12085 FOLIO 184	ESCALA 1:2000	FECHA MARZO 2004	ARCHIVO FRAN L1-P152	AREA INSCRITA 7016.35 m <sup>2</sup>

→ Si candu  
Solo candu  
paseado

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  
 Título de Propiedad

## 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:

**Consultar**

## Plano(s) Catastrado(s)

<b>Provincia:</b>	<b>4 - HEREDIA</b>	<b>Número Inscripción:</b>	<b>918364</b>
<b>Año Inscripción:</b>	<b>13 Apr 2004</b>	<b>Área Plano:</b>	<b>6,918.40</b>
<b>Bloque:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Estado:</b>	<b>INSCRITO</b>	<b>Coordenada Norte:</b>	<b>220200.0</b>
<b>Coordenada Este:</b>	<b>520300.0</b>	<b>CRTM Norte:</b>	<b>1105251.0</b>
<b>CRTM Este:</b>	<b>483975.0</b>	<b>Verificado Zona Catastrada:</b>	<b>No</b>

## Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	3 - SAN FRANCISCO

## Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
401021166	FRANCISCO ALFONSO ARIAS	CHAVES	

## Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

## Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	142485	000			

## Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	142485	0		

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

## Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	433071	1981

## Anotaciones: Inexistente(s)

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

**Imprimir**



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  
Título de Propiedad

## 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: 142485---000

**PROVINCIA:** HEREDIA **FINCA:** 142485 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO DE CAFE.  
**SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN FRANCISCO CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA**  
**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA  
SUR : ARMANDO ECHEVERRIA MORALES  
ESTE : JUAN CARLOS ARIAS CHAVES  
OESTE : SAMUEL ENRIQUE ARIAS CHAVES

**MIDE:** SEIS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**H-0918364-2004

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00053041	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 2,514,544,748.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-NOV-2016

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

Emitido el 01-11-2023 a las 11:21 horas

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

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat  
rnpdigital@rnp.go.cr

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