

04 de diciembre de 2023

Sres. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

Presente

El pasado 16 de octubre de 2023 se llevó a cabo la visita de avalúo de dos terrenos con Automercado y locales comerciales ubicados en Heredia, Heredia, San Francisco, 135 metros oeste de la entrada de Pequeño Mundo, fincas inscritas bajo folios reales 4-142485-000 y 4-142486-000.

El resultado final de la valoración es de **¢4.892.762.275,83** (cuatro mil ochocientos noventa y dos millones setecientos sesenta y dos mil doscientos setenta y cinco colones con ochenta y tres céntimos), equivalente a **\$9.046.598,39** al tipo de cambio de **¢540,84/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.....	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.....	12
Resumen de valoración.	15
Conclusión y justificación de valor.....	16
Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN).....	17
Anexo 1: Memoria de Cálculo.	18
Anexo 2: Fotografías.....	21
Anexo 3: Documentos legales.....	22

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 de mercado para la propiedad valorada, bajo el supuesto de una transacción hipotética en la fecha de la valoración.

Propietario del inmueble: SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA.

Régimen de propiedad: Fincas individuales.

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

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #1: Datos de inscripción, linderos y extensión

<i>Número de inscripción</i>	4-142485-000 / 4-142486-000	H-0918364-2004 / H-0940669-2004
<i>Propietario</i>	SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA.	Francisco Alfonso Arias Chaves / Juan Carlos Arias Chaves
<i>Área</i>	6918.40 / 6918.40	6918.40 / 6918.40
<i>Lindero norte</i>	Calle pública / Calle pública	Calle pública / Calle pública
<i>Lindero sur</i>	Armando Echeverría Morales / Armando Echeverría Morales	Armando Echeverría Morales / Armando Echeverría Morales
<i>Lindero este</i>	Juan Carlos Arias Chaves / Elda, Marta, María Eugenia y Alicia Hidalgo Hernández	Juan Carlos Arias Chaves / Elda, Marta, María Eugenia y Alicia Hidalgo Hernández
<i>Lindero oeste</i>	Samuel Enrique Arias Chaves / Francisco Alfonso Arias Chaves	Samuel Enrique Arias Chaves / Francisco Alfonso 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 supermercado.

La valoración pretende determinar un valor razonable de mercado, ante el supuesto de una transacción hipotética a la fecha de la valoración entre partes interesadas, conocedoras de las condiciones imperantes de mercado y que actúan sin compulsiones.

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 mercado.

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:

Las propiedades se encuentran dentro de las fincas 4-142485-000 y 4-142486-000.

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, y se estima una liquidez media debido a su alto valor adquisitivo. Se estima un período razonable de venta entre 12 y 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:

Las propiedades presentan áreas coincidentes de 6918,40 metros cuadrados según Registro de la Propiedad y Catastro Nacional.

Forma y frente:

Las propiedades son medianeras, y tienen forma regular. Cuentan con un frente a calle pública que comunica a Heredia centro con San Joaquín de 42.23 metros cada una.



Afectaciones y Topografía:

La topografía de los terrenos en su mayoría es plana, y ha sido modificada durante el proceso de construcción del supermercado.

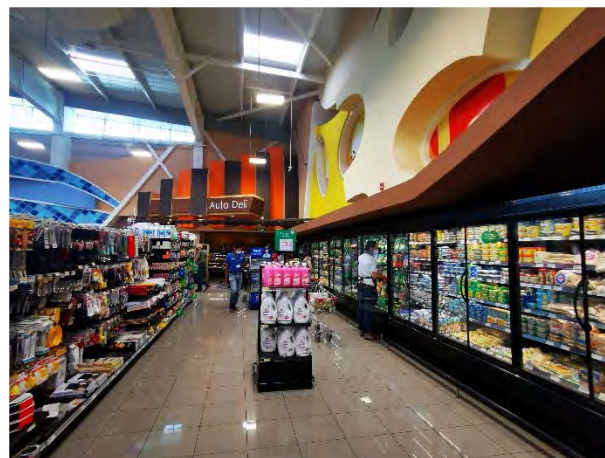
Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 3290,20 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 7 años.

Distribución: El supermercado en el primer nivel cuenta con área de administración, exhibición, cajas, verdulería, cámaras frías de lácteos, congelados verduras, carnes, pescadería, panadería y servicios sanitarios. En el segundo nivel se ubicarán las oficinas y área de empleados.

En la parte posterior cuenta con áreas de apoyo como bodegas, andén de carga y descarga, cuartos electromecánicos, cámaras frías y áreas de equipos especiales como sistemas de refrigeración, bombeo, incendios y gas entre otros.



DESCRIPCION CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Sistema estructural:	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:							
Cimientos:	Placa corrida <input type="checkbox"/>	Placa aislada <input checked="" type="checkbox"/>	Losa flotante <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas:							
Paredes internas:	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:							
Paredes externas:	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:							
Estructura de techo:	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas:							
Cubierta de techo:	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"/> Zinc-teja <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>							
Notas:							
Aleros:	Gypsum <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Notas: No colocado.							
Precintas:	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.							
Entrepiso:	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:							
Escaleras:	Metal <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input checked="" type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Notas:							
Sistema Aguas Residuales:							
Sistema Alcantarillado <input type="checkbox"/>	Planta de Tratamiento <input checked="" type="checkbox"/>	Tanque Séptico <input type="checkbox"/>					
Notas:							
Sistema Agua Potable:							
Red de agua caliente <input type="checkbox"/>	Tanque captación de agua <input type="checkbox"/>	Bomba de agua <input type="checkbox"/>					
Notas:							
Sistema Eléctrico:							
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:							
Sistema Pluvial:							
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.							

Pisos:	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:	
Cielo rasos:	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.	
Puertas:	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.	
Ventanas:	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.	
Rodapié:	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.	
Cornisas:	Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No hay.	
Loza sanitaria:	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.	
Grifería:	Básica <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Lujo <input type="checkbox"/>
Notas: No colocada.	
Cerrajería:	Básica <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Lujo <input type="checkbox"/>
Notas: No colocada.	
Muebles:	
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: Concreto <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: Concreto <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.	
Cerramientos:	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:	
Piscina:	Concreto <input type="checkbox"/> Fibra de vidrio <input type="checkbox"/> Enchapes: Concreto <input type="checkbox"/> Vitrocerámica <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>
Notas: No aplica.	
Ranchos fiesta:	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"/> Zinc teja <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.	
Otros:	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 A CABO				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	540,84			
<i>Edad de construcción</i>	7	años		
<i>Detalle</i>	<i>Medida m²</i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Valor \$</i>
Terreno H-0918364-2004	6918,40	¢139 223,24	¢963 202 083,05	\$ 1 780 937,21
Terreno H-0940669-2004	6918,40	¢139 223,24	¢963 202 083,05	\$ 1 780 937,21
OBRAS PRINCIPALES				
Área General Supermercado	1949,00	¢737 031,11	¢1 436 473 625,57	\$ 2 656 004,78
Oficinas y baños (II nivel)	278,00	¢938 039,59	¢260 775 005,86	\$ 482 166,64
Bodega	584,50	¢594 146,28	¢347 278 501,03	\$ 642 109,50
Locales Comerciales	478,70	¢756 627,69	¢362 197 676,22	\$ 669 694,69
Total	3290,20		¢2 406 724 808,68	\$ 4 449 975,61
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Parqueos, circulación vehicular y acceso al andén	5886,80	¢35 865,52	¢211 133 151,64	\$ 390 380,06
Pasillos y Circulaciones	696,20	¢456 470,27	¢317 794 604,01	\$ 587 594,49
Rancho	30,03	¢191 873,68	¢5 761 966,68	\$ 10 653,74
Planta de tratamiento	60,00	¢415 726,31	¢24 943 578,72	\$ 46 120,07
Total			¢559 633 301,05	\$ 1 034 748,36
Valor Total Construcciones (terminadas):			¢2 966 358 109,73	\$5 484 723,97
Valor Total Terrenos:			¢4 892 762 275,83	\$9 046 598,39

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 **¢4.892.762.275,83** (cuatro mil ochocientos noventa y dos millones setecientos sesenta y dos mil doscientos setenta y cinco colones con ochenta y tres céntimos), equivalente a **\$9.046.598,39** al tipo de cambio de **¢540,84/US.**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA ACABO			
	ÁREA (m2)	VALOR TOTAL (¢)	VALOR TOTAL (\$)
TERRENOS	13836,80	¢1 926 404 166,10	\$3 561 874,43
CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS	3290,20	¢2 406 724 808,68	\$4 449 975,61
OBRAS COMUNES	6673,03	¢559 633 301,05	\$1 034 748,36
VALOR TOTAL		¢4 892 762 275,83	\$9 046 598,39




No se tuvo acceso al interior del local alquilado por el SCOTIABANK.

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 ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Área General Supermercado	1949,00	¢799 925,23	¢1 559 054 267,34	\$ 2 882 653,40
Oficinas y baños (II nivel)	278,00	¢1 018 086,65	¢283 028 089,39	\$ 523 312,05
Bodega	584,50	¢644 847,41	¢376 913 310,03	\$ 696 903,54
Locales Comerciales	478,70	¢821 194,08	¢393 105 604,36	\$ 726 842,70
Total	3290,20		¢2 612 101 271,12	\$ 4 829 711,69
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Parqueos, circulación vehicular y acceso al andén	5886,80	¢42 967,73	¢252 942 426,96	\$ 467 684,39
Pasillos y Circulaciones	696,20	¢546 862,01	¢380 725 328,02	\$ 703 951,87
Rancho	30,03	¢229 869,13	¢6 902 970,12	\$ 12 763,42
Planta de tratamiento	60,00	¢498 049,79	¢29 882 987,53	\$ 55 252,92
Total	6673,03		¢670 453 712,63	\$ 1 239 652,60
Valor Total Construcciones:			¢3 282 554 983,76	\$6 069 364,29

Anexo 1: Memoria de Cálculo.

Grado de urbanización del entorno		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	si	16
Electricidad	si	15
Alumbrado público	si	5
Teléfono	si	7
Alcantarillado pluvial	si	7
Alcantarillado sanitario	no	0
Aceras	si	7
Cordón y caño	si	5
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m.	800	0
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		93
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 H-0918364-2004								
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
REFERENCIA 1	SERVICES & SOLUTIONS REAL ESTATE REAL ESTATE ADVISOR	8841-4111	946,55	22,54	\$450,00	\$425.948,00	100 metros oeste de Gasolinera Pacific, Río Segundo	
REFERENCIA 2	Rebeca Diaz Ramirez Agente	7012-9529	770	17,78	\$623,38	\$480.000,00	Del cementerio de Río Segundo, 150 metros oeste, Río Segundo	
REFERENCIA 3	Claudia Alejandra Rojas Agente	88151030	2658	25,38	\$319,79	\$850.000,00	300 metros norte de Maderas Cultivadas, Río Segundo	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO H-0918364-2004

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área del lote en m2	6918,4	0,74	6918,4	0,72	6918,4	0,87
Frente en metros	42,23	1,00	42,23	1,00	42,23	1,00
Fondo en metros	169,73	1,00	169,73	1,00	169,73	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	6918,4	1,00	6918,4	1,00	6918,4	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	plano	1,00	plano	1,00	plano	1,00
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	0,90	Superior	0,75	Inferior	1,05
Negociación	10%	0,90	20%	0,80	20%	0,80
Antigüedad de la referencia	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Coeficiente	0,60		0,43		0,73	
Valor €/m2	€146.280,87		€145.526,92		€125.861,94	
Valor Total €	€1.012.029.561,06		€1.006.813.414,26		€870.763.273,83	
Valor\$/m2	\$270,5		\$269,1		\$232,7	
Valor Total \$	\$1.871.218,03		\$1.861.573,50		\$1.610.020,11	
Valor promedio Desv. Est.	\$257,42 8%		Coeficiente de proporcionalidad (condominios):			1,000000
Valor total dólares	\$1.780.937,21					
Valor total colones	€963.202.083,05					

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 ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Área General Supermercado	1949,0	€799 925,23	70	7	8
Oficinas y baños (II nivel)	278,0	€1 018 086,65	70	7	8
Bodega	584,5	€644 847,41	70	7	8
Locales Comerciales	478,7	€821 194,08	70	7	8

3290,2

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Área General Supermercado	€1 559 054 267,34	0,975	0,92	64,5	€1 436 473 625,57	€737 031,11
Oficinas y baños (II nivel)	€283 028 089,39	0,975	0,92	64,5	€260 775 005,86	€938 039,59
Bodega	€376 913 310,03	0,975	0,92	64,5	€347 278 501,03	€594 146,28
Locales Comerciales	€393 105 604,36	0,975	0,92	64,5	€362 197 676,22	€756 627,69

€2 612 101 271,12

€2 406 724 808,68

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Parqueos, circulación vehicular y acceso al andén	5886,8	€42 967,73	30	7	8	1,0000
Pasillos y Circulaciones	696,2	€546 862,01	30	7	8	1,0000
Rancho	30,03	€229 869,13	30	7	8	1,0000
Planta de tratamiento	60	€498 049,79	30	7	8	1,0000

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Parqueos, circulación vehicular y acceso al andén	5886,8	€252 942 426,96	0,975	0,83	25,0	€211 133 151,64	€35 865,52
Pasillos y Circulaciones	696,2	€380 725 328,02	0,975	0,83	25,0	€317 794 604,01	€456 470,27
Rancho	30,03	€6 902 970,12	0,975	0,83	25,0	€5 761 966,68	€191 873,68
Planta de tratamiento	60	€29 882 987,53	0,975	0,83	25,0	€24 943 578,72	€415 726,31

€670 453 712,63

€559 633 301,05

Valores globales de reposición por m ² (obras principales)		Valores globales de reposición por m ² (obras principales y complementarias)	
Costo total por m ² de construcción nueva	€793 903,49	Costo total por m ² de construcción nueva	€997 676,43
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 467,91	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 844,68

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:

€2 966 358 109,73

\$ 5 484 723,97

VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:

€4 892 762 275,83

\$ 9 046 598,39

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

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

Anexo 2: Fotografías



01-ENTORNO



02-ENTORNO



03-FRENTE



04-FRENTE



05-PARQUEO



06-PARQUEO



07-PARQUEO



08-PARQUEO



09-LOCAL



10-LOCAL



11-LOCAL



12-LOCAL



13-LOCAL



14-LOCAL



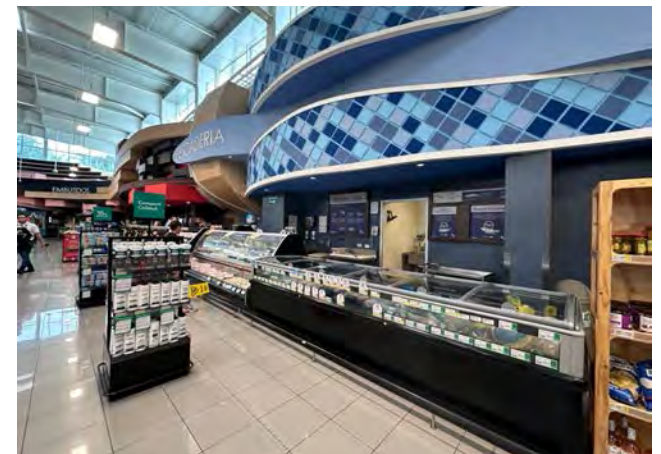
15-LOCAL



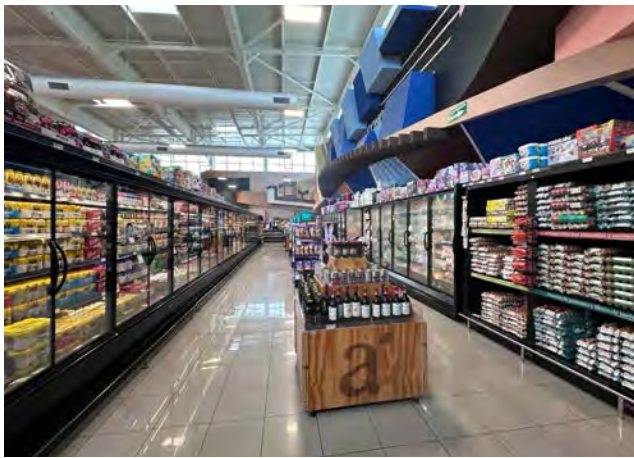
16-LOCAL



17-SUPERMERCADO



18-SUPERMERCADO



19-SUPERMERCADO



20-SUPERMERCADO



21-SUPERMERCADO



22-SUPERMERCADO



23-SUPERMERCADO



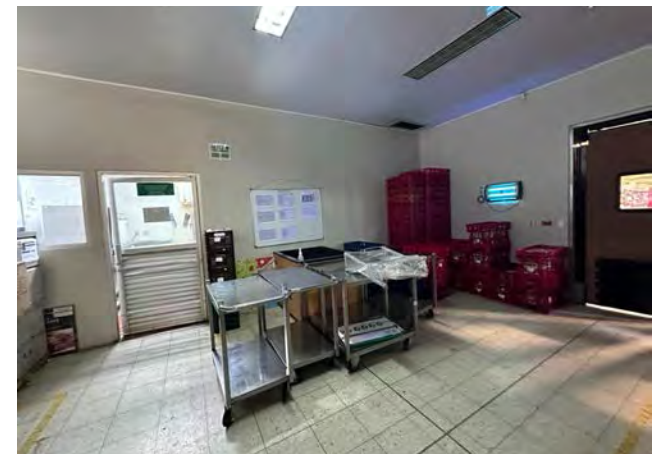
24-ACCESO



25-BAÑOS



25-BODEGA



25-SUPERMERCADO

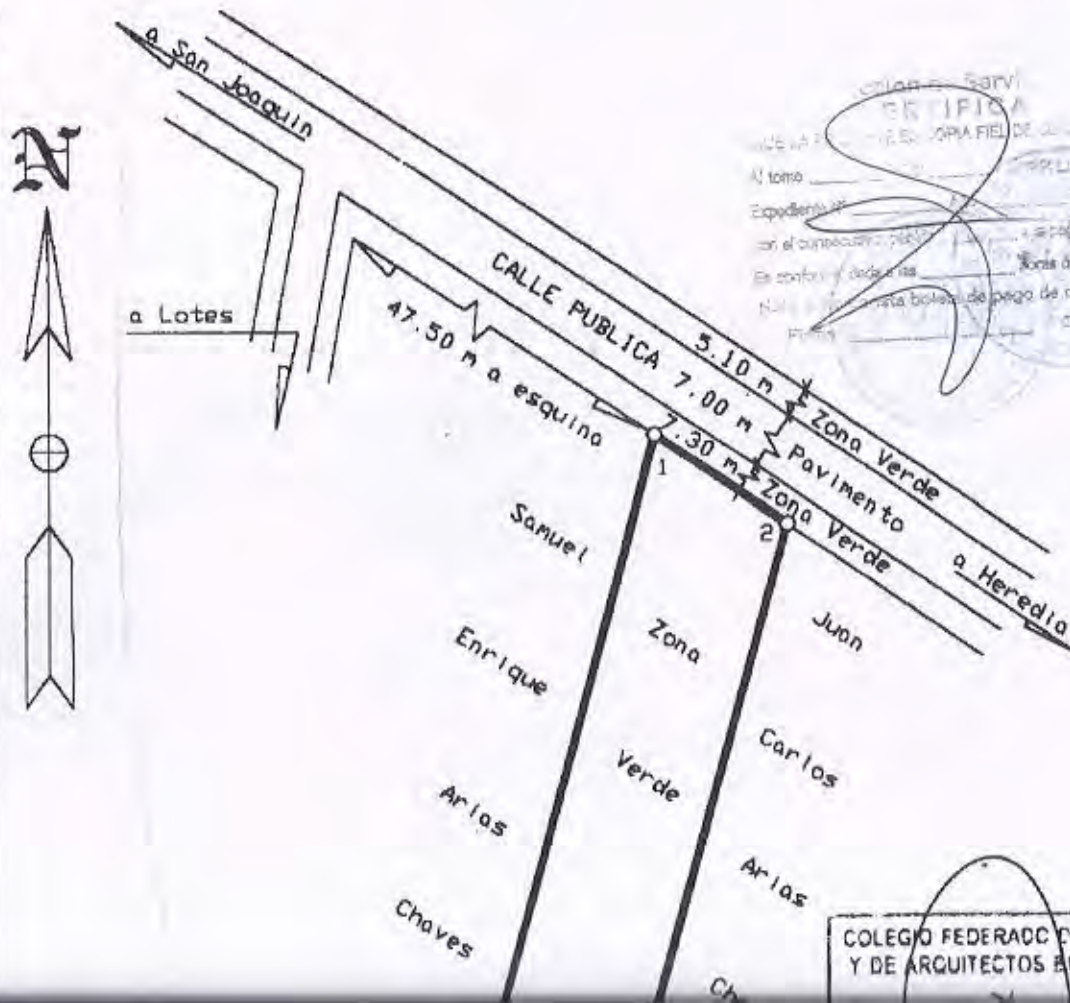
Anexo 3: Documentos legales

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

Catastro Nacional
 1904437 17/04
 12/04/2004 12:56:53



LINEA	A C I M U T	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

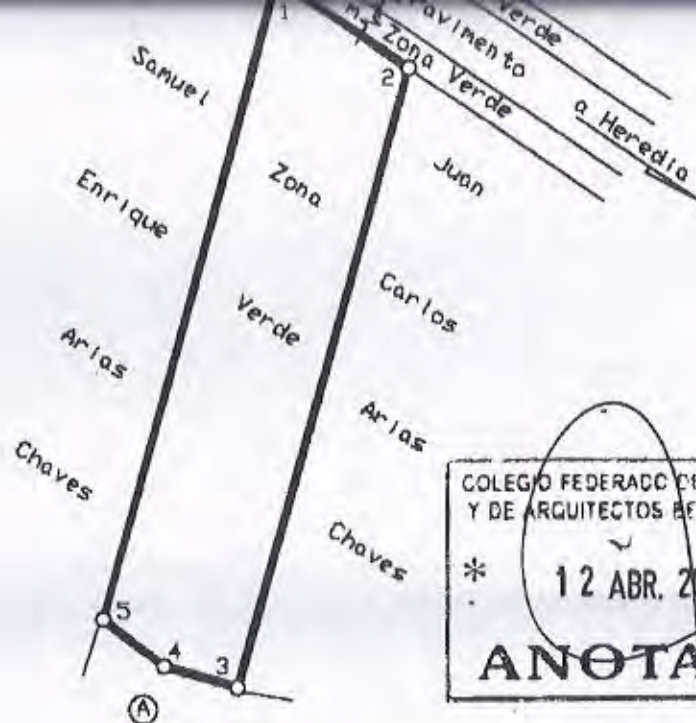


COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 CERTIFICA
 QUE LA FOTOCOPIA FIEL DE LA PLANTA
 AL TOMO
 Expediente N°
 con el correspondiente plano N°
 Es conforme a los datos
 que se encuentran en la base de datos de la oficina de catastro adjuntos



LOCALIZACION
 HOJA BARVA
 ESCALA 1:50,000

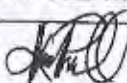
COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA



LOCALIZACION
HOJA BARVA
ESCALA 1:50,000

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 12 ABR. 2004 *
ANOTADO

NOTAS SISTEMA USADO : LEVANTAMIENTO POLAR
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS LINEALES + - 2 CM.
POLIGONAL ABIERTA DESDE 5 ESTACIONES MEDIDAS CON ESTACION TOTAL.
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS ANGULARES + - 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
FRETE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1-2 = 42.23 m
COLINDANTES: (A) ARMANDO ECHEVERRIA MORALES

PROPIEDAD DE: FRANCISCO ALFONSO ARIAS CHAVES		CEDULA 4-102-1188	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 6918.40 m²		
PROTOCOLO TOMO 12085 FOLIO 184	ESCALA 1:2000	FECHA MARZO 2004	ARCHIVO FRAN L1-P152	AREA INSCRITA 7016.35 m ²

→ Si candu
Solo candu
Pase candu

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)

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

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

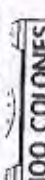
~~INSCRIPCIÓN: 4 940669 2004~~

Fecha : 03/08/2004 11:07:35

Registrador: RONNY SALAZAR OBANDO

663C5BF2EE87FAD29C8DCB749F09B995

TIMBRE TOPOGRAFICO
100 COLONES

[illegible]

940669-2004

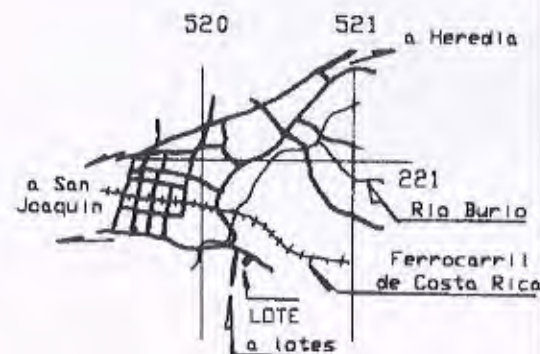
LINEA	A C I M U T	DISTANCIA (m.)
1-2	123°21'	42.23
2-3	193°54'	22.96
3-4	192°55'	64.30
4-5	193°36'	69.33
5-6	285°06'	44.80
6-1	015°05'	169.73

Catastro Nacional

1-1907436

28/07/2004 10:40:28

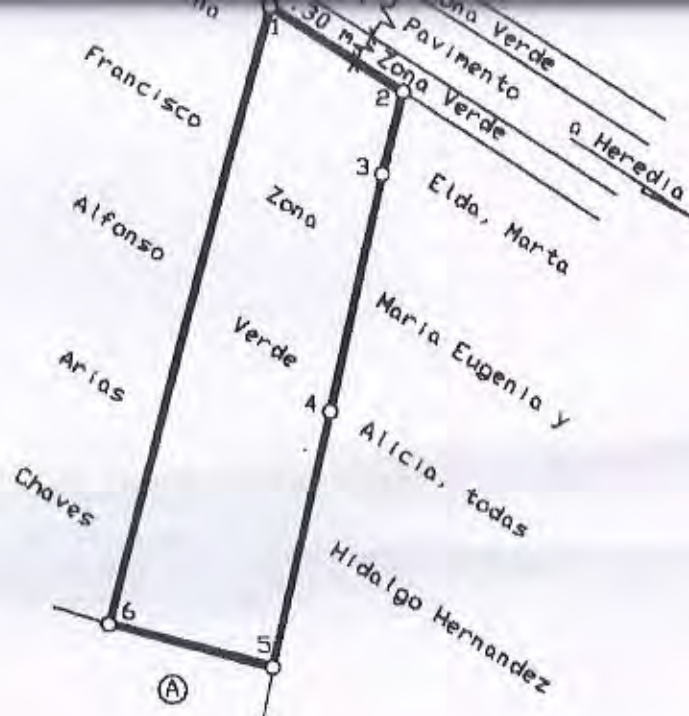
Reingresso



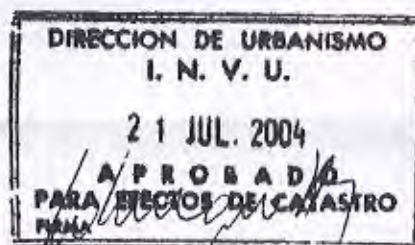
LOCALIZACION

HOJA BARBA

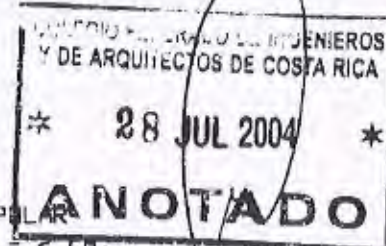
ESCALA 1:50.000




LOCALIZACION
HOJA BARBA
ESCALA 1:50.000



NOTAS SISTEMA USADO : LEVANTAMIENTO POLAR
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS LINEALES + - 2 CM.
POLIGONAL ABIERTA DESDE 5 ESTACIONES MEDIDAS CON ESTACION TOTAL.
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS ANGULARES + - 1'.
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO H-433070-81 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: @ ARMANDO ECHEVERRIA MORALES



PROPIEDAD DE: JUAN CARLOS ARIAS CHAVES		CEDULA 4-106-157	SITUADO EN SAN FRANCISCO DISTRITO 3 SAN FRANCISCO CANTON 1 HEREDIA PROVINCIA 4 HEREDIA	PARTE DE FOLIO REAL 4142486-000 AREA INSCRITA 7016.44 m ²
 KAREN PORRAS QUESADA INGENIERA TOPOGRAFA LICENCIA I.T. 11761		AREA 6918.40 m ²		
PROTOCOLO TOMO 12085 FOLIO 184	ESCALA 1:2000	FECHA JUNIO 2004	ARCHIVO FRAN L1-P152	

→ Sin Coordinación.

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)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	940669
Año Inscripción:	03 Aug 2004	Área Plano:	6,918.40
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	220350.0
Coordenada Este:	520300.0	CRTM Norte:	1105401.0
CRTM Este:	483975.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
401060157	JUAN CARLOS ARIAS	CHAVES	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	142486	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	142486	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	433070	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: 142486---000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 142486 **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 : ELDA, MARTA, MARIA EUGENIA Y ALICIA HIDALGO HERNANDEZ

OESTE : FRANCISCO ALFONSO ARIAS CHAVES

MIDE: SEIS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:H-0940669-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00053041	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,023,746,426.00 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 11:20 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