

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

Presente

El pasado 19 de octubre de 2023 se llevó a cabo la visita de actualización de valor del Edificio Victoria, ubicado en San José Centro, avenida 3ra, entre calles 3ra y 5ta, finca inscrita bajo folio real 1-044459-000.

La valoración se llevó a cabo por medio del enfoque de costos que se refiere a la valoración física del inmueble. El resultado final de dicha valoración es de **₡1.376.180.338,09** (mil trescientos setenta y seis millones ciento ochenta mil trescientos treinta y ocho colones con nueve céntimos), equivalente a **\$2.544.523,96** al tipo de cambio de **₡540.84/US\$**.

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.

Ing. Manfred Rodríguez
Jefe Dpto. Avalúos
IC- 9586

Ing. Magdell Burke B.
Valuador
IC-10595

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.	12
Descripción de edificaciones.....	13
Resumen de valoración.	14
Conclusión y justificación de valor.....	15
Valor aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)	16
Anexo 1: Memoria de Cálculo.	17
Anexo 2: Fotografías.....	20
Anexo 3: Documentos	21

Datos Generales

Fecha de valoración: 19 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 S.A (En calidad de Fiduciario)

Régimen de propiedad: Finca individual.

<i>Ubicación política</i>	<i>nombre del distrito</i>	Carmen	<i>número del distrito</i>	1
	<i>nombre del cantón</i>	San José	<i>número del cantón</i>	1
	<i>nombre de la provincia</i>	San José		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #1: Datos de inscripción, linderos y extensión

	<i>Registro de la propiedad</i>	<i>Plano catastrado</i>
<i>Número de inscripción</i>	1-044459-000	SJ-0018490-1951
<i>Propietario</i>	Scotiabank de Costa Rica S.A.	Inmobiliaria Santiagomillas Sociedad Anónima
<i>Área</i>	628.43	628.43
<i>Lindero norte</i>	Avenida 3 con frente de 15 m	Avenida 3
<i>Lindero sur</i>	José Joaquín Rodríguez y otro	José Joaquín Rodríguez y Francisco Muller en parte
<i>Lindero este</i>	Francisco Miller	Francisco Miller Hameer
<i>Lindero oeste</i>	Luisa Matthes y otro	Luisa Matthes y Alberto González Soto

Alcance del trabajo

El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo la valoración por enfoque de costos, de un edificio con un local comercial y cuatro niveles de oficinas.

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:

La propiedad se encuentra en su totalidad dentro de la finca 1-044459-000.

Afectaciones y/o gravámenes:

No hay

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Liquidez baja por su alto valor adquisitivo y deseabilidad alta por su posición estratégica inmediata a una importante zona de servicio de transporte público. Se estima una expectativa de venta probable en un período entre 18 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 localizadas las propiedades presenta un marcado desarrollo comercial. Se ubica en San José Centro avenida 3ra, entre calles 3ra y 5ta. Debido a su ubicación en la zona comercial más importante del país, en los alrededores existen todo tipo de comercios y de facilidades.

Las calles se encuentran en excelente estado, y tiene excelente accesibilidad a las vías de comunicación que se comunican directamente con las zonas de Guadalupe, Tibás, Moravia y la Carretera Braulio Carillo.

Además, en dicha zona se ubican las paradas de autobuses de las líneas que sirven a Moravia, Calle Blancos y varios lugares de Goicoechea.

Cuenta con todos los servicios básicos: electricidad, alumbrado público, agua potable, alcantarillado sanitario, recolección de basura, alcantarillado pluvial, acera con cordón y caño, fibra óptica, red telefónica y televisión por cable.

Además, se tiene gran cercanía con iglesias e instituciones gubernamentales y estatales en general.

Se considera que, de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra adecuadamente urbanizada

La propiedad se localiza en una zona de plusvalía estable, debido a que el desarrollo comercial de la misma está consolidado, y el uso del suelo no presenta tendencias a un cambio en el futuro cercano.

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



Descripción del terreno.

Área de la propiedad:

La propiedad que comprende un lote con edificio de oficinas y local comercial de cuatro niveles, presenta un área de 628,43 metros cuadrados de acuerdo con el registro de la propiedad, y de 628.43 metros cuadrados de acuerdo con el plano catastrado.



Forma y frente:

La propiedad es medianera, y tiene una forma casi trapezoidal, con un frente a calle pavimentada de 15 m. Presenta una relación de frente a fondo aproximada de 1 a 3.

Afectaciones y Topografía:

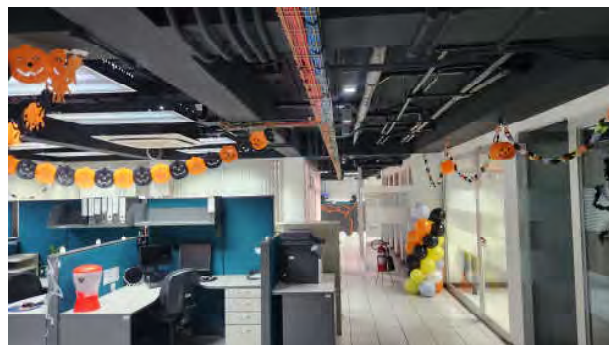
La topografía de ambas propiedades es básicamente plana. No se detectaron afectaciones de particularidad.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 2258.07 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 73 años, edad efectiva 41.7 años.

Distribución: el edificio de oficinas está construido en cuatro niveles. El primer nivel está compuesto por un local comercial (Importadora Monge) con área de exhibición, baterías de servicios sanitarios y área de cajas y oficinas. En el segundo, tercero y cuarto nivel se ubican las oficinas administrativas de Auto Mercado y cuenta con área de oficinas, baterías de servicios sanitarios, cubículos, comedor y sala de reuniones. El edificio cuenta con salida de emergencia.



Materiales de construcción:

El edificio está compuesto por marcos de concreto reforzado con cerramientos del mismo material. La estructura de techo está hecha con perfiles metálicos, con cubierta de HG.

El edificio cuenta con aleros y precintas en fibrocemento, entrepiso de concreto, escaleras de concreto con huellas de madera cubiertas con laminas de aluminio tipo punta de diamante, pisos de cerámica, cielos suspendido, puertas de madera prensada y de vidrio, ventanas con marcos de aluminio y vidrios claros, rodapié en madera, loza sanitaria normal, muebles de cocina en madera aglomerada.

A la edificación (segundo, tercer y cuarto nivel) se le han hecho las siguientes remodelaciones: piso cerámico, cielos suspendidos, loza sanitaria, enchapes en baños, ventanería, pintura general, instalación eléctrica, instalación mecánica (bomba de agua, sistema de bombeo, tanque de agua), instalación pluvial (canoas y bajantes), sistema contra incendios, muebles de cocina, puertas de madera y de vidrio, rodapié, divisiones livianas internas, sistema de aire acondicionado, baranda de escaleras, superficie de aluminio tipo punta de diamante en el acceso y las escaleras. La fachada y el área interna del edificio fue remodelada.

Resumen de valoración.

Tabla #3: Valoración

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	540,84			
<i>Edad de construcción</i>	41,65	<i>años</i>		
<i>Detalle</i>	<i>Medida m²</i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Valor \$</i>
Terreno	628,43	¢844 376,64	¢530 631 608,84	\$ 981 124,93
OBRAS PRINCIPALES				
Área I nivel	591,13	¢292 342,08	¢172 810 888,21	\$ 319 523,13
Área II nivel	555,65	¢403 574,68	¢224 245 947,01	\$ 414 625,30
Área III nivel	555,65	¢403 574,68	¢224 245 947,01	\$ 414 625,30
Área IV nivel	555,65	¢403 574,68	¢224 245 947,01	\$ 414 625,30
Total	2258,07		¢845 548 729,25	\$ 1 563 399,03
Valor Total Construcciones:			¢845 548 729,25	\$1 563 399,03
Valor Total Terreno y Construcciones:			¢1 376 180 338,09	\$2 544 523,96

Nota: Ver el anexo # 1 para memoria de calculo

Conclusión y justificación de valor.

Con base en la visita al sitio del proyecto y a las condiciones actuales del mercado, se estima que el valor de la propiedad es de **¢1.376.180.338,09** (mil trescientos setenta y seis millones ciento ochenta mil trescientos treinta y ocho colones con nueve céntimos), equivalente a **\$2.544.523,96** al tipo de cambio de **¢540.84/US\$**.

Este valor es la suma del valor actual de las edificaciones según costos de reposición y depreciación aplicada, y el valor del terreno obtenido por la metodología de valor de mercado por comparación.

Tabla #4: Conclusión de Valor




	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢530 631 608,84	\$981 124,93
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢845 548 729,25	\$1 563 399,03
VALOR TOTAL	¢1 376 180 338,09	\$2 544 523,96

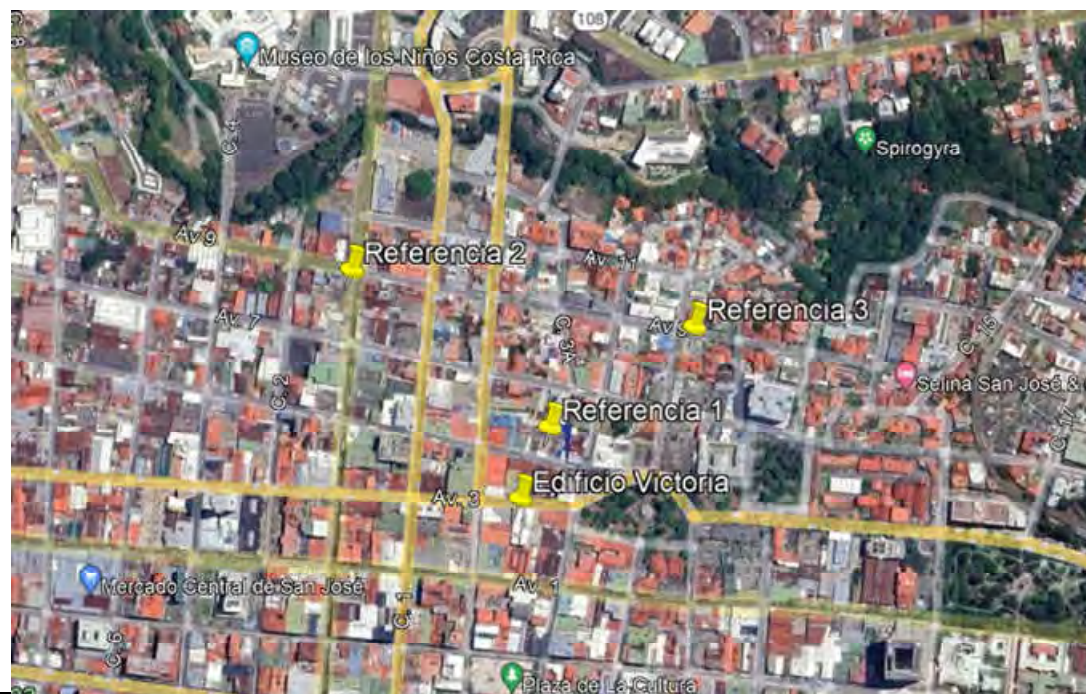
Se recomienda la actualización del plano catastrado debido a que en sitio se observó que el frente que indica el plano catastrado no coincide con lo medido en sitio.

Valor 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 I nivel	591,13	€727 792,27	€430 216 641,46	\$ 795 460,10
Área II nivel	555,65	€1 004 708,35	€558 265 391,64	\$ 1 032 219,13
Área III nivel	555,65	€1 004 708,35	€558 265 391,64	\$ 1 032 219,13
Área IV nivel	555,65	€1 004 708,35	€558 265 391,64	\$ 1 032 219,13
Total	2258,07		€2 105 012 816,38	\$ 3 892 117,48
Valor Total Construcciones:			€2 105 012 816,38	\$ 3 892 117,48

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.	50	4
Distancia a paradas de transporte público en m.	5	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 \$/m ²	Precio total \$	Comentario/Dirección	Fotografía
REFERENCIA 1	https://www.encuentra24.com/costa-ricas/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-terreno-en-san-jose-centro-fe/21454640?q=keyw ord.san%20jos%C3%A9%20centro&listcate	Erika Rojas Encuentra24.com / 8372 6012	2161,82	107	\$1 499,66	\$3 242 000,00	Venta de Terreno en San José Centro, Descripción: 2 lotes unidos en San José Centro, Barrio Morazán	
REFERENCIA 2	www.encuentra24.com / Century21 EL FAROLITO	22221010	1512	40	\$1 322,75	\$2 000 000,00	VENTA PROPIEDAD SAN JOSÉ Venta propiedad en el centro de San José, cuenta con patente de parqueo	
REFERENCIA 3	https://www.encuentra24.com/costa-ricas/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/oportunidad-terreno-de-1790-m2-en-centro-de-s-jose-cerca-del-ins/21802869?q=keyw ord.san%20jos%C3%A9%20centro&listcate	Luis García Penón / 2222 0055	1790	ND	\$1 675,98	\$3 000 000,00	OPORTUNIDAD! TERRENO DE 1790 M2 EN CENTRO DE S JOSÉ, CERCA DEL INS Terreno con tres frentes a calle pública (dos calles y una avenida) en el pleno centro de San José. Por muchos años operó un hotel con amplio parqueo. Ubicado en Barrio Amón, unos de los barrios más icónicos y turísticos de San José.	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área del lote en m2	628,43	1,20	628,43	1,25	628,43	1,17
Frente en metros	15	1,00	15	1,00	15	1,00
Fondo en metros	47	1,00	47	1,00	47	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	628,43	1,00	628,43	1,00	628,43	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Antigüedad de referencia	4	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	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Negociación	15%	0,85	10%	0,90	15%	0,85
Coefficiente	1,02		1,12		0,99	
Valor €/m2	€829 785,04		€801 887,12		€901 457,74	
Valor Total €	€521 461 815,53		€503 929 923,63		€566 503 087,37	
Valor\$/m2	\$1 534,3		\$1 482,7		\$1 666,8	
Valor Total \$	\$964 170,21		\$931 754,17		\$1 047 450,42	
Valor promedio	\$1 561,2				Coeficiente de proporcionalidad	
Desv. Est.	6%					
Valor total dólares	\$	981 124,93				
Valor total colones	¢	530 631 608,84				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	73	años
Edad de remodelación	16	años
Porcentaje de remodelación	55%	
Edad efectiva	41,7	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Área I nivel	591,1	¢727 792,27	60	41,7	8
Área II nivel	555,6	¢1 004 708,35	60	41,7	8
Área III nivel	555,6	¢1 004 708,35	60	41,7	8
Área IV nivel	555,6	¢1 004 708,35	60	41,7	8

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Área I nivel	¢430 216 641,46	0,975	0,40	24,1	¢172 810 888,21	¢292 342,08
Área II nivel	¢558 265 391,64	0,975	0,40	24,1	¢224 245 947,01	¢403 574,68
Área III nivel	¢558 265 391,64	0,975	0,40	24,1	¢224 245 947,01	¢403 574,68
Área IV nivel	¢558 265 391,64	0,975	0,40	24,1	¢224 245 947,01	¢403 574,68
	¢2 105 012 816,38				¢845 548 729,25	

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	¢932 216,38	Costo total por m ² de construcción nueva	¢932 216,38
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 723,65	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 723,65

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	¢845 548 729,25	\$ 1 563 399,03
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	¢1 376 180 338,09	\$ 2 544 523,96

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

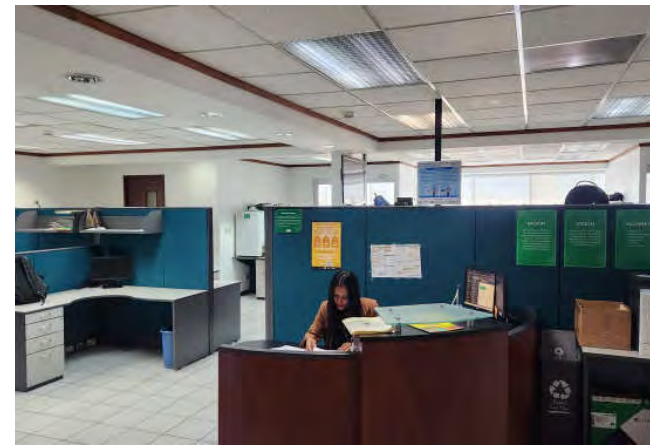
Anexo 2: Fotografías



01 Entorno



02 Fachada



03 Oficinas



04 Recepción



05 Oficinas



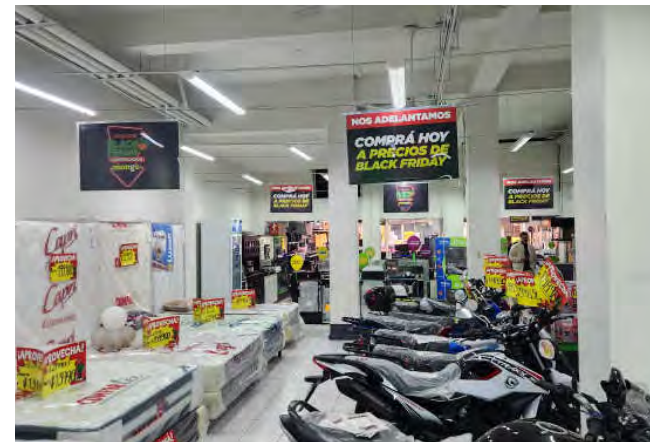
06 Comedor



07 Oficinas



08 Baño



09 Local

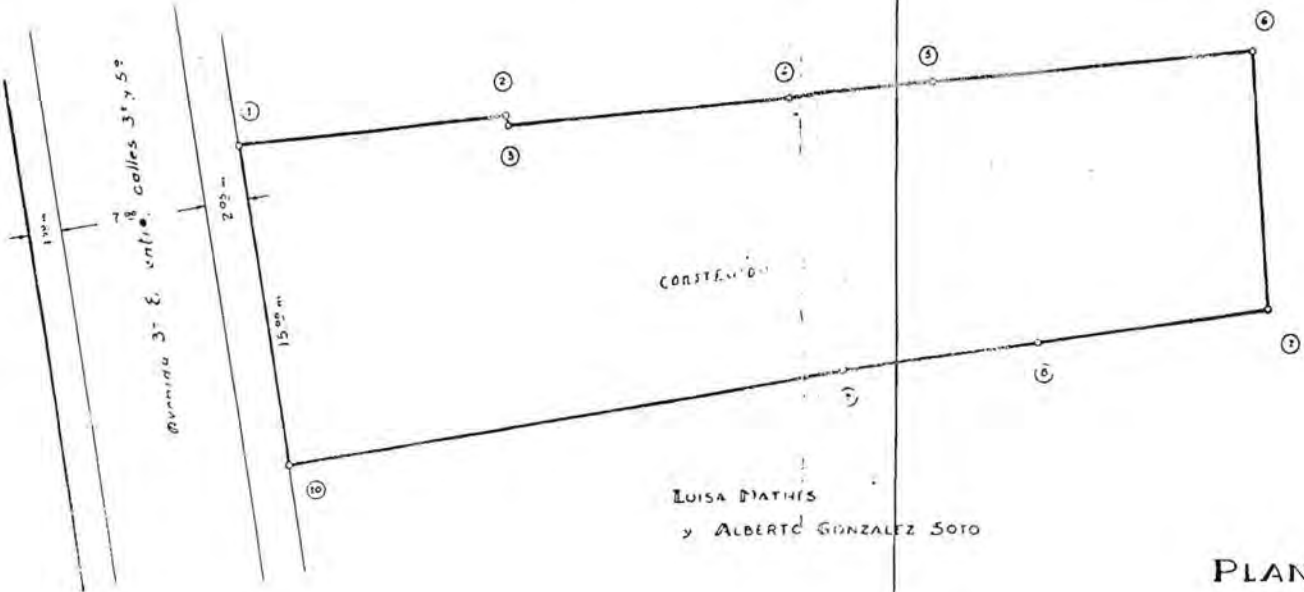
454 51-9

~~EST 285~~ -

SECCION DE MICROFILM	
ROLLO	325
FECHA	1 MAR 1989



Fco. MULLER NAMEYER



URIBE
&
PAGES

JOSÉ JOAQUÍN
RODRÍGUEZ

SECCION DE MICROFILM	
ROLLO	129
FECHA	11 MAY 1992

INSO...	CON EL N°	18492
SECCION DE SAN JOSE		
17 DE ABRIL DE 1954		
DIRECTOR GENERAL DE CATASTRO		

LUISA DIATHEIS
y ALBERTO GONZALEZ SOTO

PLANO DE FINCA
PROPIEDAD
DE



Eddy Alonso Malanzo

EST	RUINER	DIS
1 - 2	500'24 E	12.71
2 - 3	585'31 W	0.5
3 - 4	500'23 W	15.4
4 - 5	500'05 E	7.24
5 - 6	500'09 E	15.14
6 - 7	1408'24 W	11.71
7 - 8	1402'40 W	11.01
8 - 9	1403'12 W	9.2
9 - 10	1403'43 W	26.8
10 - 1	1408'20 E	13.09

SITA EN Bio Morazan. DIST 1° CANT. Central PROV. San José.
FINCA No 44459 TOMO 6ST FOLIOS 240 y 481

MIDE $628.43 \text{ m}^2 = 899.1764 \text{ vs}^2$

DIC 13 1951

ESC. 1:200

11.01.1951
HAA RUBIN
INGENIERO

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:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	18490
Año Inscripción:	1951	Área Plano:	628.43
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	0.0
Coordenada Este:	0.0	CRTM Norte:	884796.0
CRTM Este:	-36508.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	1 - CARMEN

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	44459	000			

Finca(s) Generada(s)

Código	Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE		44459	0		

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

Plano(s) Padre(s): Inexistente(s)

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: 44459---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 44459 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: CASA Y SOLAR
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CARMEN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : AVENIDA 3 CON FRENTE DE 15 MTS
SUR : JOSE JOAQUIN RODRIGUEZ Y OTRO
ESTE : FRANCISCO MILLER
OESTE : LUISA MATTHES Y OTRO

MIDE: SEISCIENTOS VEINTIOCHO METROS CON CUARENTA Y TRES DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0018490-1951

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 44459 Y ADEMAS PROVIENE DE 657 481 010

VALOR FISCAL: 1,208,283,904.00 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MIL DOSCIENTOS OCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CUATRO 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 14:24 horas

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