

Señores
SCOTIABANK de COSTA RICA
 Presente

Ref. Avalúo N°: 343-2023-PIASA

Solicitante: _____

Estimados señores:

Producto de la aplicación del Protocolo de Valoración interno y local de **SCOTIABANK de COSTA RICA**, los suscritos ingenieros manifiestan haber valorado las siguientes fincas:

DATOS DE LA FINCA				Monto Aseguramiento:
Folio Real N°:		Plano Catastrado N°:		
1 10600F		SJ 8263	1991	
				€1 963 698 230,00
Area Registral (m2):	3285,96	Area Catastral (m2):	3285,96	\$3 681 888,16
Propietario(s):	SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A. en calidad de fiduciario.			
Ubicación Administrativa:	Provincia N°:		SAN JOSE	
	Cantón N°:		SAN JOSE	
	Distrito N°:		PAVAS	
Lugar: PAVAS	San José, Pavas, Plaza Mayor, local Automercado.			

Los estándares establecidos en las Normas Internacionales de Valuación y las normas internas del Banco permiten establecer una estimación de valor, del inmueble en las condiciones observadas, al momento de la inspección realizada el día:
29 de noviembre de 2023

Por lo que manifiesta que el valor recomendado de las fincas antes mencionadas asciende a:

\$7 214 525,09
€3 847 794 809,72

tipo de cambio: €533,34 venta

El dato anterior corresponde a una estimación del inmueble mediante enfoques en base a las metodologías aceptadas en Costa Rica aplicados en función de las características del bien, directrices internas del Banco, y propósito del avalúo, por lo que este documento no implica de forma explícita viabilidad hipotecaria para Scotiabank de Costa Rica.

Observaciones relevantes:

- a) No se contemplan inversiones o expectativas futuras (tanto en terreno como en construcciones).
- b) El inspector no tiene interés actual, ni contempla interés futuro sobre los bienes tasados.
- c) El inspector, ni el banco asumen responsabilidades por vicios ocultos que podrían tener los bienes tasados.
- d) No se realizaron pruebas físicas de ingeniería, ni se asume responsabilidad por la firmeza de los terrenos o construcciones (según corresponda).

El detalle de los procedimientos de homologación, razonamientos, condicionantes y estimaciones de valor son parte de la memoria de cálculo contenido en el informe interno del banco. Se adjunta registro fotográfico.

Atentamente,

Ing. Víctor H. Jiménez Fernández
 Carné IC-8109
 c.c. Archivo

Ing. Jacinto Bach Ugarte
 Carné IC-7665

Carátula Avalúos - Banca Comercial / Corporativa

Ciente	AUTO MERCADO
Fecha	miércoles, 13 de diciembre de 2023
Funcionario que solicita	
Perito Valuador	ING. VICTOR JIMENEZ, ING JACINTO BACH
Compañía	PIASA CONSULTORES

REFERENCIA

Se solicita avalúo comercial de la propiedad ubicada en San José, Pavas, número de finca: 1-10600-F-000.

NOTAS

Datos Generales de la Propiedad

Tipo de Valoración	
	Resumen Valores
Valor Terreno	
Valor Total del Terreno:	₡1 884 096 579,77
	\$3 532 636,93

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Medida		Valor Unitario	VRN	VUT (años)	Edad	Estado	Factor Deprec	Factor Estado	VNR	VUR (años)
PLANTA BAJA	2687,09	M2	₡859 354,32	₡2 309 162 399,73	100	30	I	0,8050	0,9191	₡1 708 492 685,08	70
AREA BODEGAS	122,07	M2	₡331 242,03	₡40 434 714,60	70	30	R	0,6939	0,819	₡22 978 470,67	40
PLANTA ALTA (OFICINAS)	476,80	M2	₡540 611,99	₡257 763 796,83	50	30	R	0,5200	0,819	₡109 776 445,79	20
Total obras										₡1 841 247 607,44	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Medida		Valor Unitario	VRN	VUT (años)	Edad	Estado	Factor Deprec	Factor Estado	VNR	VUR (años)
OBRAS COMUNES	13553,74	M2	₡21 874,47	₡296 480 879,02	43,839	30	B	0,4237	0,9748	₡122 453 350,94	13,839
Total obras complementarias										₡122 450 622,51	

valor del dólar ₡533,34

Valor de las construcciones y obras

₡1 963 698 229,95

\$3 681 888,16

Valor total del bien

₡3 847 794 809,72

\$7 214 525,09

(según método de valoración utilizado)

Valor recomendado de Aseguramiento

₡1 963 698 229,95

\$3 681 888,16

INFORME DE TASACION DE BIENES

PROYECTOS INGENIERIA ARQUITECTURA S.A.
PARQUE EMPRESARIAL LINDORA, PISO #6.

AUTOMERCADO PLAZA MAYOR

SAN JOSÉ – PAVAS

Plano catastro: SJ-8263-1991

ELABORADO PARA:
SCOTIABANK

FECHA:
13 DE DICIEMBRE DE 2023

CASO: VHJ-343-2023



PIASA

CASO N.º: VHJ-343-2023.

A solicitud del Sr. Luis Fernando Conejo, Administrador de Propiedades Automercado se procedió a hacer la visita el día 29 de noviembre del año en curso, para realizar una revaloración de bienes inmuebles. Según estudio de registro la propiedad pertenece a: SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A. en calidad de fiduciario.

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: SAN JOSE, PAVAS, PLAZA MAYOR, LOCAL AUTOMERCADO.

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Valoración de Condominio **(X)**
 Valoración de lote
 Valoración de Construcción
 Ampliación
 Mejoras
 Valoración de siniestros
 Determinación de alquiler
 Cancelación hipotecaria

DATOS LEGALES DE LA PROPIEDAD

Situado en SAN JOSE
 Distrito 09 PAVAS
 Cantón 01 SAN JOSE
 Provincia 01 SAN JOSE
 Plano catastrado SJ-8263-1991
 Folio real 1-10600-F-000
 Tomo
 Asiento

I. TASACION DEL TERRENO

Área del terreno	13.135.09 m2	**
Frente a Calle	49.57 m	
Fondo Promedio	29.34 m	
Forma	Regular	
Servidumbres	No	
Pavimento en Calle	Asfalto	
Aceras	Si	
Cordón y caño	Si	
Tapias	Si	
Caract. de la zona	Comercial	
Zona de clase	Comercial	
Nivel a la calle	Sobre Nivel	
Habitada por	Propietario	

SERVICIOS PÚBLICOS

Agua Potable	Si
Alcant. Pluvial	Si
Alcant. Sanitario	Si
Electricidad	Si
Trans. Público	Si
Red Telefónica	Si
Escuela cerca	No
Jardines y parques	Si
Edificios públicos	Si
Edificios comerciales	Si
Topografía	Ondulada
Dist. A punto PC	No aplica

Nota: ** se trata de una finca en condominio, cuyo plano padre tiene un área de 13.135.09 m2 (SJ-464648-1982), el porcentaje de la finca filial correcto es 0.5444.

LINDEROS

NORTE	CALLE INERNA, AREA COMUN Y OTROS
SUR	JARDIN, AREA COMUN, LOCAL 20 Y OTROS
ESTE	AREA COMUN, ACERAS, CUARTOS DE ASEO
OESTE	ACERAS, JARDIN, ARE COMUN Y OTROS

UBICACIÓN: 9° 56' 41,79" N, 84° 07' 2,06" W



JUSTIFICANTES DEL VALOR DEL TERRENO Y LA EDIFICACION:

Se trata de la valoración de una finca filial cuya finca madre tiene un área de 13.135.09 m², sometida al régimen de condominio. El área privada del condominio es de 3.285.96 m².

La finca se ubica en el edificio de Plaza Mayor, edificio de tres niveles, ubicado en Pavas, frente al Boulevard. Su ubicación en el sector es de una zona totalmente comercial.

Este edificio fue construido en el año 1993 y está conformado por varias fincas filiales para comercio, oficinas, comidas, bancos, en el nivel de calle, parqueos en el nivel de sótano y oficinas, bodegas (fincas valoradas) en el sub-sótano.

Los elementos de construcción estructurales son en concreto armado, entrepisos de viguetas de concreto y losas de concreto, manguetería de aluminio, pisos vinílicos, terrazo, cerámica, paredes de mampostería (bloques de concreto) y muro seco (gypsum), cielo raso suspendidos de gypsum, cubierta de hierro galvanizado esmaltada y teja con estructura de cerchas en metal.

El edificio cuenta con una escalera normal en concreto, un sistema de alarma contra incendio para todo el edificio, sistemas de señalización, extintores en diferentes puntos, circuito cerrado de televisión, alumbrado de emergencia y una planta eléctrica de emergencia.

La distribución es funcional, así como la iluminación. El estado de conservación y mantenimiento es bueno. Todas estas consideraciones se contemplaron para la tasación del bien.

Las calles alrededor del edificio son amplias y de asfalto, con aceras a un lado de la calzada, tiene caños y cordón para recolectar las aguas pluviales. El terreno es ondulado en terrazas.

Los accesos a la propiedad son buenos, por medio de la red de carreteras nacionales y municipales, que comunican al cantón de Pavas con todo el país.

PLANO RECIBIDO:

Se nos suministró el plano de catastro de la finca filial y se realizó un estudio de registro, donde se verificaron datos de inscripción del propietario, área, linderos y gravámenes. En este sentido es importante anotar que la finca no tiene gravámenes (ver en anexo, detalles, consulta por número de finca, Registro Nacional).

VALORACIÓN DEL TERRENO (LOTE):

El valor del terreno se estableció de acuerdo a la ubicación de la zona, los servicios públicos existentes, las características físicas del lote, el uso del suelo, tomando en cuenta factores valorizantes y desvalorizantes de la zona.

	AREA DE LOTE EN M2	VALOR UNITARIO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR EXTENSION	FACTOR FRENTE	FACTOR FONDO	FACTOR FORMA	FACTOR TOTAL	VALOR MODIF	VALOR TOTAL	COEF MEDIA
% PRIVADO	4 049,53 m2	¢411 488,12	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	¢411 488,12	¢907 151 953,62	0,5444
% COMUN	9 085,56 m2	¢197 515,02	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	¢197 515,02	¢976 944 626,15	0,5444

TOTAL 13 135,09 m2

2 204,56 m2	AREA TERRENO PRIVADO
4 946,18 m2	AREA TERRENO COMUN
7 150,74 m2	AREA PROPORCIONAL

	LOTE TIPO	LOTE SUJETO	FACTOR
AREA	610,00 m2	610,00 m2	1,0000
FRENTE	17,00 m	17,00 m	1,0000
FONDO	35,88 m	35,88 m	1,0000
FACTOR TOPOGRAFIA			1,0000

¢1 884 096 579,77

Nota: el terreno de la finca filial se valoró en dos áreas: una primera área que corresponde al porcentaje privado y una segunda área que corresponde al área común.

METODOS Y TECNICAS

La evaluación de los factores que influyen en la valoración del terreno se muestran a continuación:

DESCRIPCION	FACTOR
Frente	1,0000
Exceso de fondo	1,0000
Forma	1,0000
Topografía	1,0000
Vista	1,0000
Tipo de vía	1,0000
Ubicación	1,0000
Nivel	1,0000
Extensión	1,0000
Servicios 1 (acera, cordón y caño)	1,0000
Servicios 2 (alumbrado, teléfono, elect., cañería)	1,0000
TOTAL	1,0000

I- TASACION DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para la construcción se tomaron como referencia los valores que emite el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, y la Tipología Constructiva de la Dirección General de la Tributación Directa, Ministerio de Hacienda y base de datos de PIASA CONSULTORES.

Para valorar la construcción actualmente (depreciada) se usa el método de Ross - Heidecke:

Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales, que son la depreciación por EDAD y por ESTADO.

Este método considera los siguientes principios básicos:

- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
- Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
- Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

Para determinar Directamente el VALOR ACTUAL depreciado de una edificación debemos aplicar la siguiente fórmula:

$$VA = Vn * [1 - 1/2 * (x/n + x^2/n^2)] * E$$

$$= 100 - k / 100$$

Donde:

- VA : valor actual de edificación (valor depreciado)
Vn : valor de edificación nueva (valor de reposición a precios actuales)
x : edad actual de edificación (tiempo de construida)
n : vida probable de edificación (vida útil)
E : depreciación por ESTADO de edificación
k : coeficiente de depreciación por ESTADO

II.- TASACION DE LAS CONSTRUCCIONES

II.a.- CENTROS COMERCIALES: CC03 (como referencia Tipología Constructiva 2022).

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA

Cimientos de	Placas corridas y aisladas (asumido)
No. de plantas	Tres.
Paredes externas	Marcos de concreto y paredes en el sistema de mampostería (bloques de concreto)
Paredes internas	Divisiones livianas gypsum.
Pisos	Vinílico, cerámica, terrazo.
Pluviales	Hierro galvanizado.
Estructuras de techo	Láminas de HG esmaltada y cerchas de metal, con teja barro.
Cielos	Suspendidos de gypsum.
Manguetería	Aluminio.
Sistema eléctrico	110, 220, con cajas de disyuntores y banco de transformadores.
Altura piso- cielo	2,53 m
Enchapes	En baños.
Mueble de cocina	No aplica.
Clóset	No aplica.
Planta eléctrica	Si
Entrepiso	Viguetas de concreto y losas de concreto.
Aire acondicionado	No
Sistema de alarmas	Sí
Fisuras en paredes	No se observaron
Estado del edificio	Intermedio
Edad edificio	30 años

DISTRIBUCIÓN DE APOSENTOS:

Planta baja: bodegas, venta de abarrotes y otros (supermercado), segundo piso oficinas administrativas, sótano área de compresores y bodega.

Nota: el local ha tenido remodelaciones hace un año en el área de exhibición de productos.

II.b- OBRAS COMUNES:

El edificio cuenta con parqueos para vehículos en el sótano y en la parte frontal, pasillos, baños, otros, no hay un detalle de medida de cada una de ellas, por lo que se calculan de acuerdo al porcentaje de la finca filial sobre el área total (13.553.74 m2).

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

SECTOR VALORADO	MEDIDA		VALOR	VRN	VUP	EDAD	ESTADO	FACTOR	FACTOR	VNR	VUR
			UNITARIO		(años)			DEPREC	ESTADO		(años)
PLANTA BAJA	2687,09	M2	€859 354,32	€2 309 162 407,12	100	30	I	0,8050	0,9191	€1 708 492 690,55	70
AREA BODEGAS	122,07	M2	€331 242,03	€40 434 714,59	70	30	R	0,6939	0,8190	€22 978 470,66	40
PLANTA ALTA (OFICINAS)	476,80	M2	€540 611,99	€257 763 797,85	50	30	R	0,5200	0,8190	€109 776 446,23	20
	3285,96		TOTAL	€2 607 360 919,55				SUBTOTAL		€1 841 247 607,44	

VALORACION DE LAS OBRAS COMUNES

SECTOR VALORADO	MEDIDA		VALOR	VRN	VUP	EDAD	ESTADO	FACTOR	FACTOR	VNR	VUR	COEF
			UNITARIO		(años)			DEPREC	ESTADO		(años)	AREA
OBRAS COMUNES	13553,74	M2	€21 874,47	€296 480 928,76	43,84	30	B	0,4237	0,9748	€122 450 622,51	13,839	0,5444
	13553,74		TOTAL	€296 480 928,76				SUBTOTAL		€122 450 622,51		

VRN: Valor de Reposición Nuevo

VUP: Vida Útil Probable

FD: Factor de Depreciación por el método de Ross-Heidecke

FO: Factor de Obsolescencia

VNR: Valor Neto de Reposición

VUR: Vida Útil Remanente

10	NUEVO (OPTIMO)	5	POCAS REPARACIONES IMP (DEFICIENTE)
9	CASI NUEVO (MUY BUENO)	4	REPARACIONES IMPORTANTES (MALO)
8	NORMAL (BUENO)	3	CASI EN DESECHO (MUY MALO)
7	POCAS REP SENCILLAS (INTERMEDIO)	2	EN DESECHO (DEMOLICION)
6	REPARACIONES SENCILLAS (REGULAR)		

CUADRO RESUMEN TOTAL DEL VALOR DE LA FINCA FILIAL:

	TIPO CAMBIO	¢533,34	29/11/2023
VALOR DEL TERRENO	VENTA		
VALOR EN COLONES		¢ 1 884 096 579,77	
VALOR EN DOLARES		\$3 532 636,93	
VALOR DE LAS EDIFICACIONES			
VALOR EN COLONES		¢ 1 841 247 607,44	
VALOR EN DOLARES		\$3 452 296,11	
VALOR DE LAS EDIFICACIONES			
VALOR EN COLONES		¢ 122 450 622,51	
VALOR EN DOLARES		\$229 592,05	
VALOR TOTAL EN COLONES		¢ 3 847 794 809,72	
VALOR TOTAL EN DOLARES		\$7 214 525,09	

OBSERVACIONES:

- La propiedad tiene un índice de liquidez mediana, si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo, no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se pueda realizar en un corto plazo.
- La deseabilidad de la propiedad es media.
- Los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de nivel freático en ellos. Dado que este informe tiene el alcance de un avalúo bancario no se revisa el diseño estructural de las construcciones; los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas, ni se realizan pruebas de laboratorio de ingeniería sobre la estructura, calidad y consistencia de los materiales utilizados en las edificaciones. Por estas razones la resistencia y durabilidad de las construcciones valoradas son responsabilidad exclusiva del profesional responsable del proyecto ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- El trabajo no comprende la verificación de la información suministrada en el plano catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia evidente respecto a la realidad.
- Las áreas establecidas en este informe se basan en la medición de campo de las instalaciones en general.

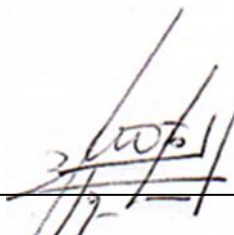
- Este informe evalúa las construcciones de índole civil, no toma en cuenta equipos especiales que se encuentren en la propiedad en la actualidad.
- El diferencial cambiario en Costa Rica ha sufrido grandes modificaciones en los últimos meses, el informe de tasación presentado está basado en colones costarricenses y el valor en dólares representa únicamente el monto en al tipo de cambio del día de la tasación. Para efectos hipotecarios el valor valido del reporte es en divisa nacional.
- Los peritos declaran no tener interés actual o futuro en los bienes objeto del presente avalúo.

Este informe se emite a solicitud y para uso exclusivo de Scotiabank Costa Rica S.A, con fecha del 13 de diciembre de 2023.

Firma de los Peritos.



Ing. Víctor H. Jiménez Fernández
IC- 8109



Ing. Jacinto Bach Ugarte
IC-7665

Catastro y Estudio Registral





REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10600--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10600 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

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

NORTE : CALLE INTERNA AREA COMUN Y OTROS
SUR : JARDIN AREA COMUN LOCAL 20 Y OTROS
ESTE : AREA COMUN ACERAS CUARTOS DE ASEO
OESTE : ACERAS JARDIN AREA COMUN Y OTROS

MIDE: TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS
CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 61.6

VALOR MEDIDA: 0.0000001

PLANO: SJ-0008263-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10600 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 2,937,671,744.00 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL OCHOCIENTOS OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL
DOSCIENTOS VEINTITRES 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 12-12-2023 a las 12:01 horas

REGISTRO MADRE

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 665--M-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 665 DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)
[FILIALES: SI HAY](#)

NATURALEZA: LOCALES COMERCIALES EN PROC CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : PARQUE MUNICIPAL
OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: SEIS MIL TREINTA Y NUEVE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:
CONDOMINIO PLAZA MAYOR
CEDULA JURIDICA 3-109-110715 **FINCAS FILIALES:** 0
ADMINISTRADOR: LUIS FERNANDO DE FATIMA CONEJO MORALES
CEDULA IDENTIDAD 1-0685-0854
PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA
PERIODO DEL 22 DE NOVIEMBRE DE 2021 AL 22 DE NOVIEMBRE DE 2026
INSCRITO POR: 0379-00001162-01 EL 12 DE MAYO DE 2016

AREA TOTAL: DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS
AREA COMUN: TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA: SEIS MIL TREINTA Y NUEVE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:NO SE INDICA

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 665 Y ADEMAS PROVIENE DE 283894 000

VALOR FISCAL: 90,590,400.00 COLONES

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

CITAS: 379-01162-01-0914-001
JTA ADMI
AFECTA A FINCA: 1-00000665 M-000
INICIA EL: 18 DE ABRIL DE 1990
FINALIZA EL: 18 DE ABRIL DE 1995
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ACREEDOR/NUDATARIO
SANTIAGOMILLAS S.A.
CEDULA JURIDICA 3-101-039809
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

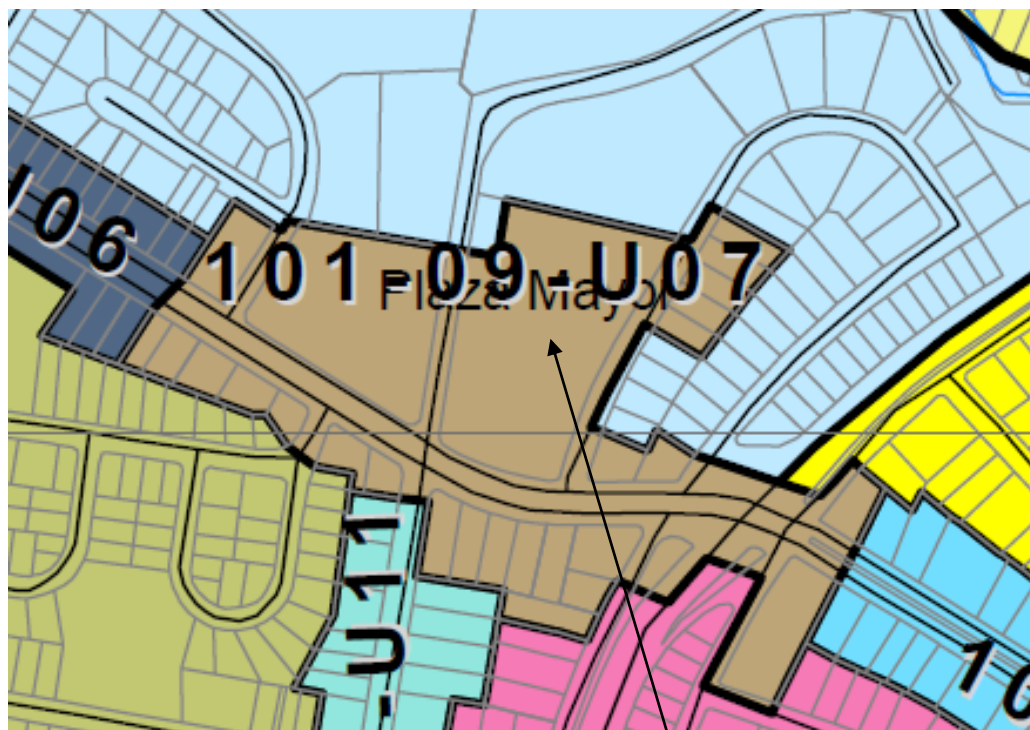
MODIFICACION DE REGLAMENTO DE CONDOMINIO
CITAS: 2020-232339-01-0001-001
REFORMA TOTAL DEL REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.
AFECTA A FINCA: 1-00000665 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-12-2023 a las 12:02 horas

Tablas de cálculos



MAPA DE VALORES DE TERRENO POR ZONAS HOMOGÉNEAS CANTON SAN JOSE



LOTE VALORADO

CÓDIGO DE ZONA	101-09-U07
NOMBRE	Eje Comercial Plaza Mayor
COLOR	
VALOR (¢ / m ²)	375 000
AREA (m ²)	610
FRENTE	17
REGULARIDAD	1
TIPO DE VIA	2
PENDIENTE	0
SERVICIOS 1	4
SERVICIOS 2	16
NIVEL	0
UBICACIÓN	5
TIPO DE RESIDENCIAL	
TIPO DE COMERCIO	C06
TIPO DE INDUSTRIA	
HIDROLOGÍA	
CAT. USO DEL SUELO	

HOMOLOGACION DEL TERRENO

Estudio de mercado del terreno

Detalle	Sujeto	Comparables		
		1	2	3
Provincia	SAN JOSE	SAN JOSE	SAN JOSE	SAN JOSE
Cantón	SAN JOSE	SAN JOSE	SAN JOSE	SAN JOSE
Distrito	PAVAS	PAVAS	PAVAS	PAVAS
Localización	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL	COMERCIAL
Vista al oceano	No	No	No	No
Área terreno (m2)	2 204,56	1 087,00	720,00	1 494,00
Frente lote (m)	1	1	1	1
Amri (área del mayor rectángulo que pueda inscribirse)	2 204,56	1 087,00	720,00	1 494,00
Regularidad	1,00	1,00	1,00	1,00
% pendiente	0	0	0	0
Tipo de vía	1	1	1	1
Servicios 1	4	4	4	4
Servicios 2	16	16	16	16
Ubicación en manzana	5	5	5	5
Fondo lote (m)	1000	1000	1000	1000
Perímetro (m)	1	1	1	1
Fecha	29-nov	nov-23	nov-23	nov-23
Valor total	?	\$ 1 298 965,00	\$ 504 000,00	\$ 1 399 878,00
Valor Unitario Total	?	\$ 1 195,00	\$ 700,00	\$ 937,00
Condiciones de venta	N/A	Oferta	Oferta	Oferta
Referente	N/A	8393-7651	8407-1678	8327-4541

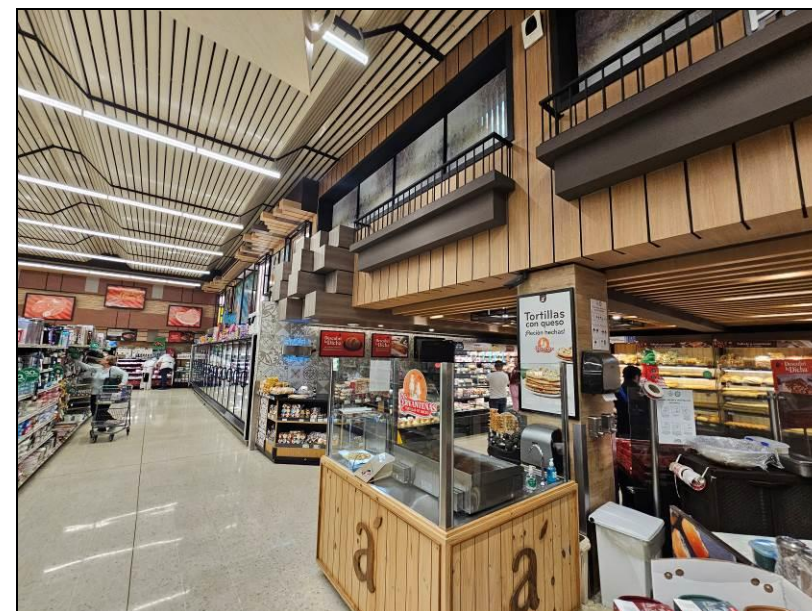
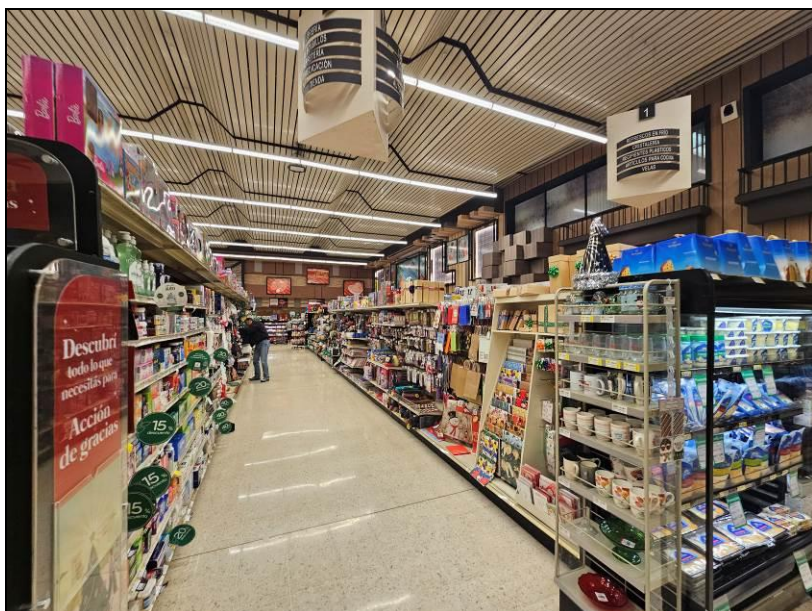
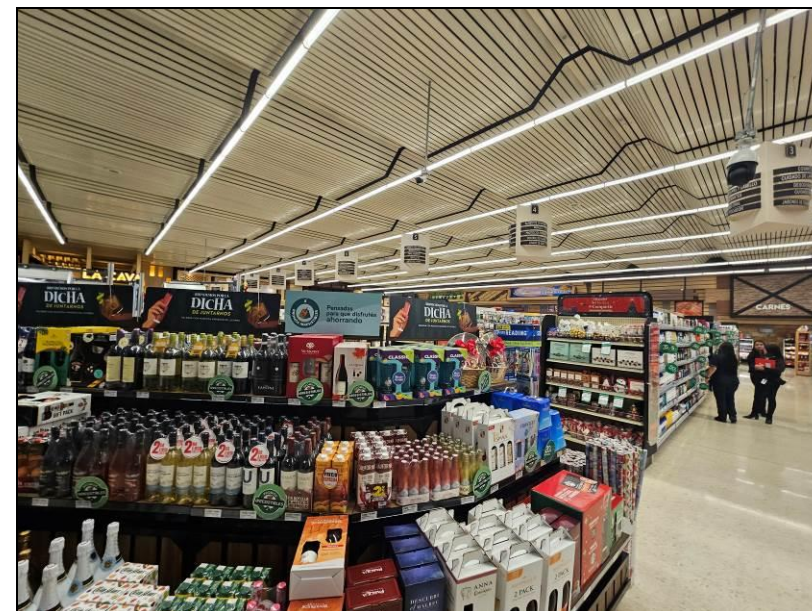
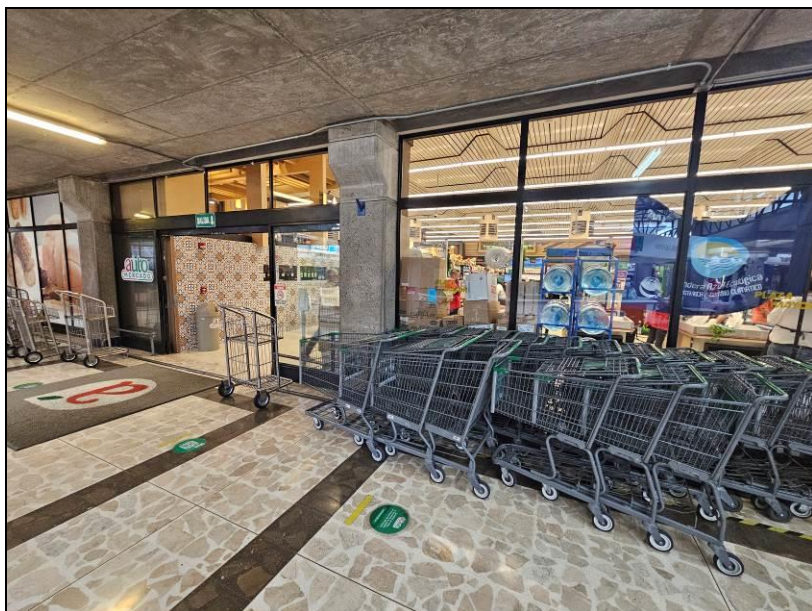
AVALÚO DE TERRENO							
TABLA DE HOMOLOGACIÓN DEL TERRENO							
Características	SUJETO	COMPARABLES					
		Comparable 1	Factores	Comparable 2	Factores	Comparable 3	Factores
VALOR =		\$ 1 195,00 / m2		\$ 700,00 / m2		\$ 937,00 / m2	
Área:	2 204,56	1 087,00	0,7919	720,00	0,6912	1 494,00	0,8795
Nivel:	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000
Frente:	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000
Fondo:	1,00						
Regularidad:	1,00	1,00	1,0000	1,00	1,0000	1,00	1,0000
A _{mrc}	2 204,56	1 087,00		720,00		1 494,00	
Pendiente:	-	-	1,0000	-	1,0000	-	1,0000
Tipo de sector	Comercial						
Ubicación:	Esquinero	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000	Medianero	1,0000
	5	5		5		5	
Acera:	SI	SI		SI		SI	
Cordón & Caño:	SI	SI		SI		SI	
Alumbrado:	SI	SI		SI		SI	
Teléfono:	SI	SI		SI		SI	
Electricidad:	SI	SI		SI		SI	
Cañería:	SI	SI		SI		SI	
Servicios 1:	4	4	1,0000	4	1,0000	4	1,0000
Ubicación zona	TASADO	MEJOR AL TASADO	0,9000	IGUAL AL TASADO	1,0000	MEJOR AL TASADO	0,9500
Servicios 2:	16	16	1,0000	16	1,0000	16	1,0000
Tipo de Vía:	Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Asfalto, concreto, lastre, y otros. Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.	Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Asfalto, concreto, lastre, y otros. Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.		Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Asfalto, concreto, lastre, y otros. Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.		Sector más valioso y de mayor desarrollo comercial. Asfalto, concreto, lastre, y otros. Tránsito denso, clasificación independientemente del material, estado y ancho, entre otros.	
	5	5	1,0000	5	1,0000	5	1,0000
Ajuste	-	-	0,9000	-	1,5000	-	1,0000
Factor de Homologación =	0,6414			1,0368		0,8355	
Valores Homologados =	\$ 766,50 / m2			\$ 725,79 / m2		\$ 782,89 / m2	
Desviación Estandar	\$ 29,40 / m2			NO PUEDE PASA DEL 15%			
Índice de variación	3,877%						
VALOR DEL TERRENO							
Valor conclusivo	\$ 758,40 / m2			Valor ajustado	\$ 682,56 / m2		
Factor ajuste negociación	0,9000			Área	2 204,56 m2		
VALOR UNITARIO FINAL =					\$ 682,56 / m2		
VALOR TOTAL DEL TERRENO =					c 411 488,12 / m2		

Fotografías

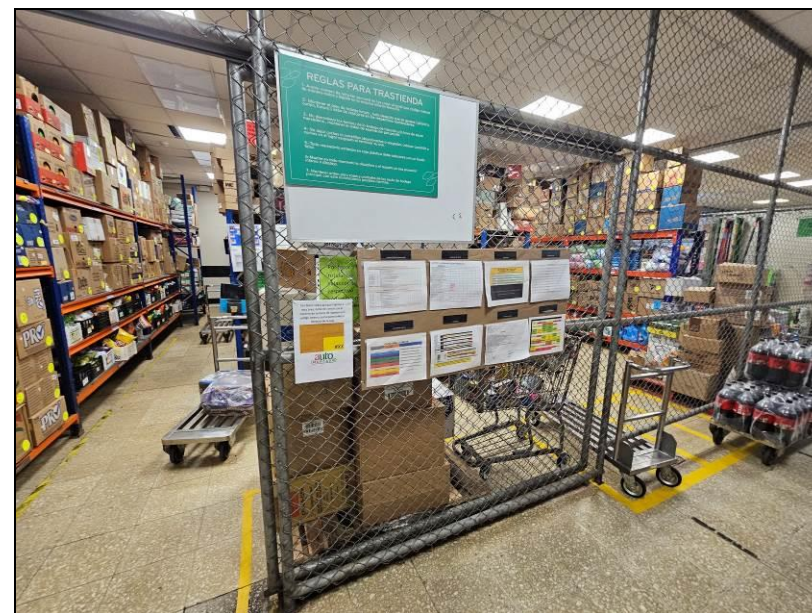
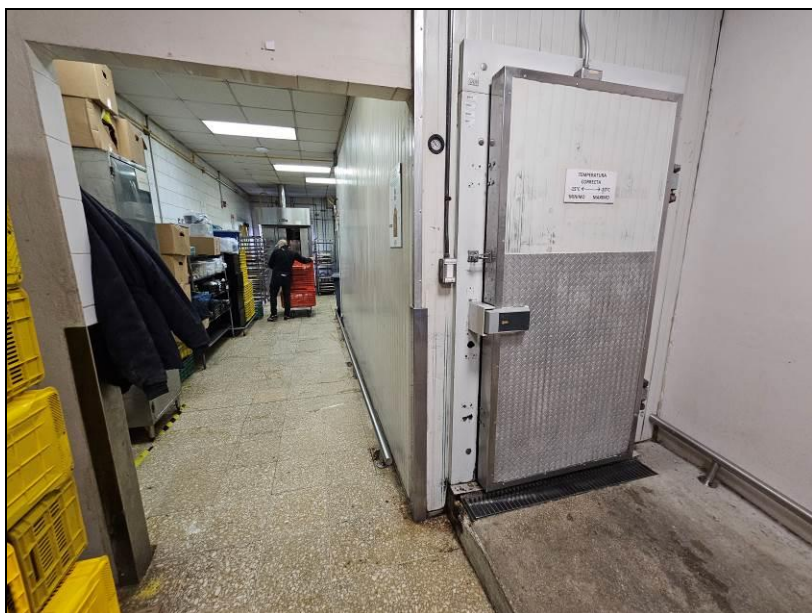
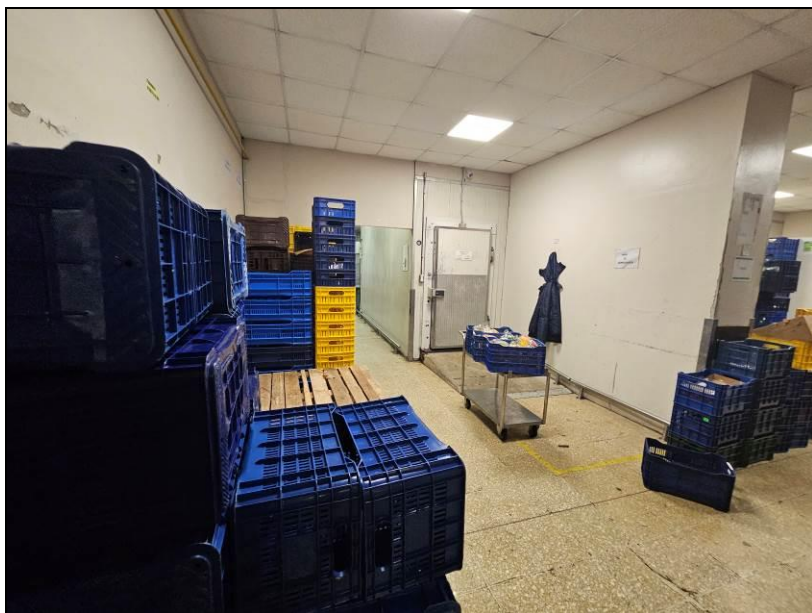




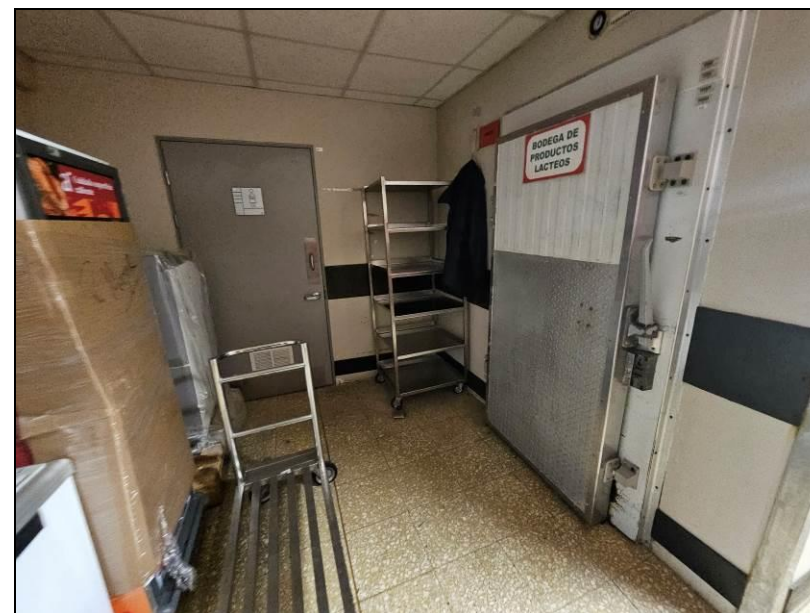
Fotografías N.º 1 – 2 – 3 - 4. Fotografías de las propiedades ubicadas en Rohrmoser, San José. Se pueden observar una fachada del centro comercial, el área de parqueo bajo techo y locales comerciales.



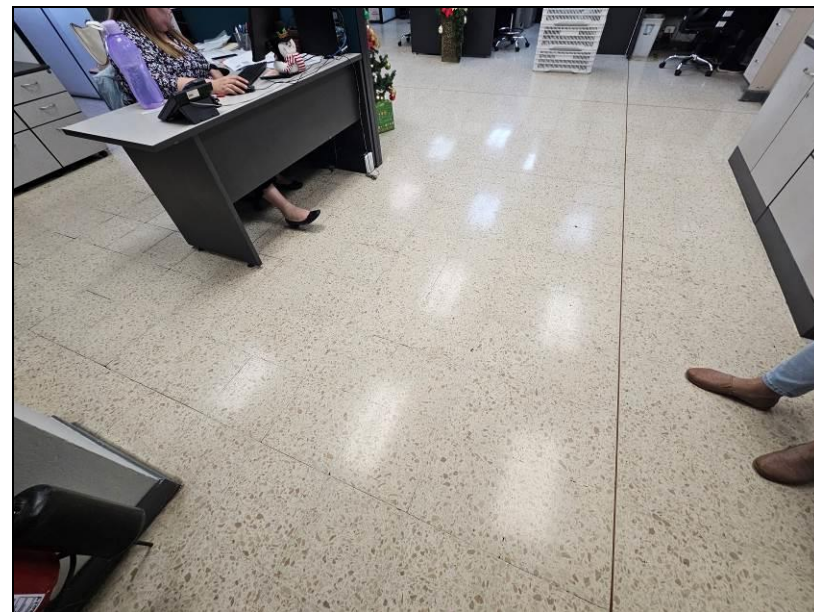
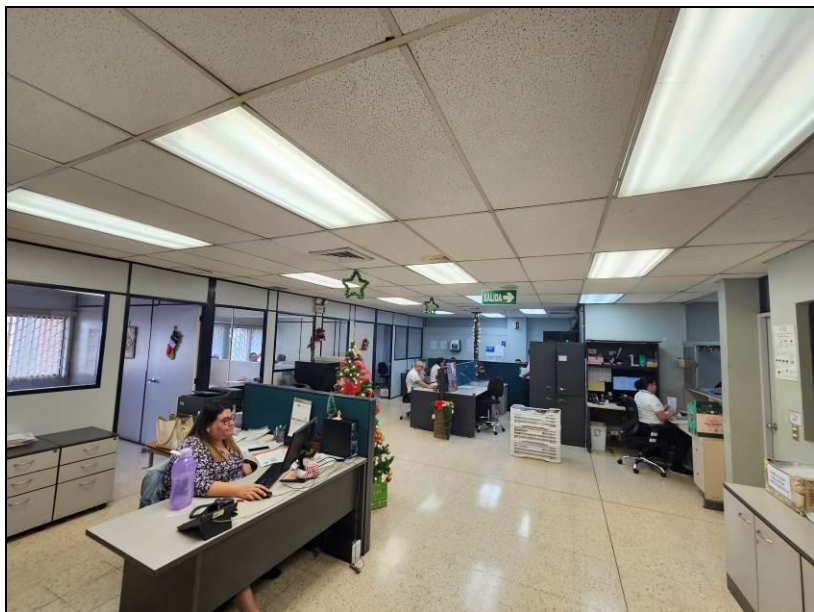
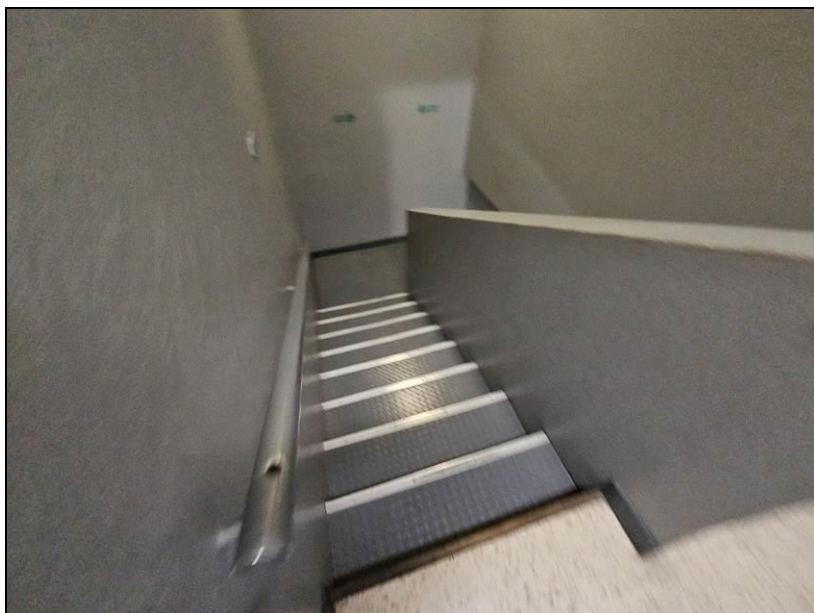
Fotografías N.º 5 – 6 – 7 - 8. Fotografías pertenecientes al local comercial de Automercado. Se observan las áreas de exhibición.



Fotografías N.º 9 – 10 – 11 - 12. Fotografías donde se observa diversas áreas de pasillos, bodega y cuartos fríos.



Fotografías N.º 13 – 14 – 15 - 16. Fotografías donde se observa diferentes áreas de andén, pasillos y cuartos fríos.



Fotografías N.º 17 – 18 – 19 - 20. Fotografías donde se observan detalles del área de oficinas, escaleras y sala de reuniones.