

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

Presente

El pasado 19 de octubre de 2023 se llevó a cabo la visita de actualización de valor del Anexo Edificio Victoria, ubicado en San José Centro, avenida 3ra, entre calles 3ra y 5ta, finca inscrita bajo folio real 1-46845-000.

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 **₡3.672.162.032,54** (tres mil seiscientos setenta y dos millones ciento sesenta y dos mil treinta y dos colones con cincuenta y cuatro céntimos), equivalente a **\$6.789.738,25** 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.....	14
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 SOCIEDAD ANONIMA 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>	1-46845-000	SJ-0094010-1993
<i>Propietario</i>	SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	Amparo María de los Ángeles Lines Ortiz
<i>Área</i>	558,88	558,88
<i>Lindero norte</i>	Uribe y Pages Av 3 con 12 m 44 cm	Avenida 3
<i>Lindero sur</i>	Sucesión Rafael Alvarado Carrillo	Rafael Alvarado Carrillo
<i>Lindero este</i>	Sucesión Auristela Castro	Sociedad Hermanos Lines López Callejas
<i>Lindero oeste</i>	Sucesión Augustina Quirós	Agustina Quirós Padilla

Alcance del trabajo

El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo la valoración por enfoque de costos, de un edificio 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 1-46845-000.

Afectaciones y/o gravámenes:

Servidumbre de líneas eléctricas y de paso, citas: 2012-364032-01-0001-001.

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.



Descripción del terreno.

Área de la propiedad:

La propiedad que comprende un lote con edificio de oficinas de seis niveles, presenta un área de 558.88 metros cuadrados de acuerdo con el registro de la propiedad, y de 558.88 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 12.46 m. Presenta una relación de frente a fondo aproximada de 1 a 3.86

Afectaciones y Topografía:

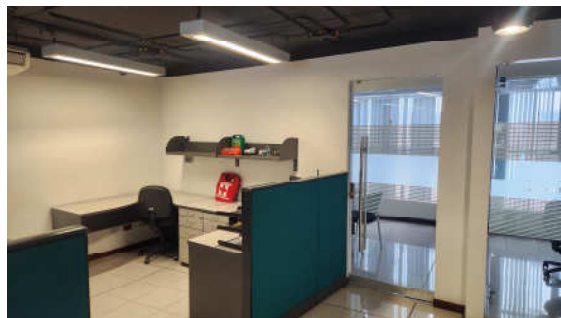
La topografía de ambas propiedades es básicamente plana. No se detectaron afectaciones de particularidad.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 3449.71 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 10.33 años.

Distribución: el edificio de oficinas está construido en seis niveles. El primer nivel está compuesto por recepción, baterías de servicios sanitarios, sala de capacitación, sala de reuniones, patio interno, sala de entrevistas. 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 quinto nivel cuenta con un centro de trabajo-capacitación y sexto nivel cuenta con una pequeña área adecuada de oficinas y en el año 2021 lo que anteriormente estaba desocupado que adecuó para oficinas y puestos de trabajo. El sótano cuenta con bodegas, cuarto eléctrico, cuarto de basura y siete estacionamientos.



El edificio cuenta con salida de emergencia, elevador, planta eléctrica, transformador, tanque de agua con bomba.

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 entepiso de concreto, escaleras de concreto, pisos de porcelanato, cielos de gypsum y áreas sin cielos, puertas de madera y de vidrio, ventanas con marcos de aluminio y vidrios claros, rodapié en madera, loza sanitaria normal, divisiones internas en gypsum.

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>	10,33	<i>años</i>		
<i>Detalle</i>	<i>Medida m²</i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Valor \$</i>
Terreno	558,88	₡871 046,38	₡486 810 398,87	\$ 900 100,58
OBRAS PRINCIPALES				
Área I nivel	491,18	₡1 029 471,60	₡505 655 859,28	\$ 934 945,38
Área II nivel	479,93	₡1 029 471,60	₡494 074 303,81	\$ 913 531,37
Área III nivel	479,93	₡1 029 471,60	₡494 074 303,81	\$ 913 531,37
Área IV nivel	479,93	₡1 029 471,60	₡494 074 303,81	\$ 913 531,37
Área V nivel	479,93	₡1 029 471,60	₡494 074 303,81	\$ 913 531,37
Área VI nivel	479,93	₡1 042 293,06	₡500 227 706,77	\$ 924 908,86
Sótano	558,88	₡363 532,16	₡203 170 852,40	\$ 375 657,96
Total	3449,71		₡3 185 351 633,67	\$ 5 889 637,66
Valor Total Construcciones:			₡3 185 351 633,67	\$5 889 637,66
Valor Total Terreno y Construcciones:			₡3 672 162 032,54	\$6 789 738,25

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 **¢3.672.162.032,54** (tres mil seiscientos setenta y dos millones ciento sesenta y dos mil treinta y dos colones con cincuenta y cuatro céntimos), equivalente a **\$6.789.738,25** 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.

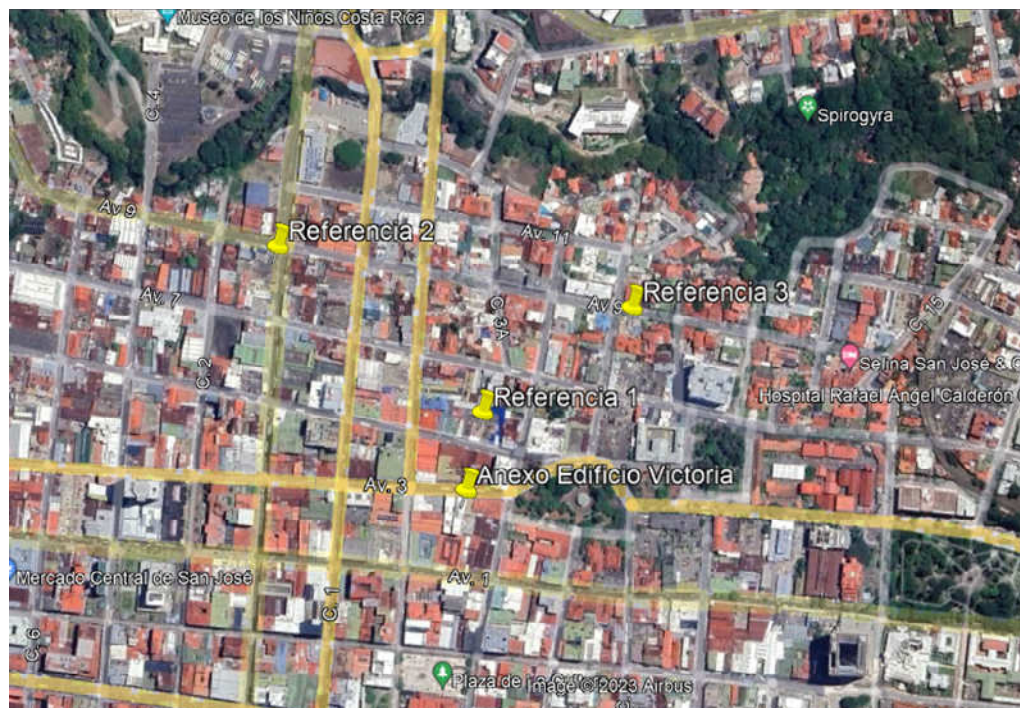
Tabla #4: Conclusión de Valor

	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢486 810 398,87	\$900 100,58
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢3 185 351 633,67	\$5 889 637,66
VALOR TOTAL	¢3 672 162 032,54	\$6 789 738,25

Valor Aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO - VRN				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>		540,84		
<i>Detalle</i>	<i>Medida m²</i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Valor \$</i>
OBRAS PRINCIPALES				
Área I nivel	491,18	€1 136 065,98	€558 012 888,20	\$ 1 031 752,25
Área II nivel	479,93	€1 136 065,98	€545 232 145,92	\$ 1 008 120,97
Área III nivel	479,93	€1 136 065,98	€545 232 145,92	\$ 1 008 120,97
Área IV nivel	479,93	€1 136 065,98	€545 232 145,92	\$ 1 008 120,97
Área V nivel	479,93	€1 136 065,98	€545 232 145,92	\$ 1 008 120,97
Área VI nivel	479,93	€1 136 065,98	€545 232 145,92	\$ 1 008 120,97
Sótano	558,88	€401 173,30	€224 207 733,51	\$ 414 554,64
Total	3449,71		€3 508 381 351,29	\$ 6 486 911,75
Valor Total Construcciones:			€3 508 381 351,29	\$ 6 486 911,75

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO								
	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$		Fotografía
REFERENCIA 1	https://www.encuentra24.com/costas-rica-en-terreno-ricas-venta-de-propiedades-otras-y-terrenos/venta-de-terreno-en-san-jose-centro-1671456450/?category=category%26%26%20centro&list=category%26%26%20centro-venta-de-propiedades-otras-y-terrenos	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	22 221 010	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/costas-rica-en-terreno-ricas-venta-de-propiedades-otras-y-terrenos/oportunidad-terreno-de-1790-m2-en-el-centro-de-san-jose-centro-del-ins-21800989/?category=category%26%26%20centro&list=category%26%26%20centro-venta-de-propiedades-otras-y-terrenos	Luis García Penón / 2222 0055	1790	ND	\$1 675,98	\$3 000 000,00	<p>OPORTUNIDAD! TERRENO DE 1790 M2 EN CENTRO DE S JOSE, CERCA DEL INS Terreno con tres frentes a calle pública (dos calles y una avenida) en el pleno centro de San José.</p> <p>Por muchos años operó un hotel con amplio parqueo.</p> <p>Ubicado en Barrio Amón, unos de los barrios más icónicos y turísticos de San José.</p>	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área del lote en m2	558,88	1,22	558,88	1,16	558,88	1,19
Frente en metros	12,46	1,00	12,46	1,00	12,46	1,00
Fondo en metros	48,17	1,00	48,17	1,00	48,17	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	558,88	1,00	558,88	1,00	558,88	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
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Antigüedad de referencia	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Negociación	10%	0,90	10%	0,90	10%	0,90
Coefficiente	1,10		1,04		1,07	
Valor €/m2	€894 190,27		€747 522,90		€971 425,96	
Valor Total €	€499 745 055,97		€417 775 598,24		€542 910 542,39	
Valor\$/m2	\$1 653,3		\$1 382,2		\$1 796,1	
Valor Total \$	\$924 016,45		\$772 456,92		\$1 003 828,38	
Valor promedio	\$1 610,5		Coeficiente de proporcionalidad			
Desv. Est.	13%					
Valor total dólares	\$	900 100,58				
Valor total colones	€	486 810 398,87				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES
DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	10,33	años
Edad de remodelación	1	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	10,33	años

Nivel VI

Edad de construcción original	10,33	años
Edad de remodelación	2	años
Porcentaje de remodelación	15%	
Edad efectiva	9,0805	años

OBRAS PRINCIPALES
Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Área I nivel	491,2	¢1 136 065,98	70	10,33	9
Área II nivel	479,9	¢1 136 065,98	70	10,33	9
Área III nivel	479,9	¢1 136 065,98	70	10,33	9
Área IV nivel	479,9	¢1 136 065,98	70	10,33	9
Área V nivel	479,9	¢1 136 065,98	70	10,33	9
Área VI nivel	479,9	¢1 136 065,98	70	9,0805	9
Sótano	558,9	¢401 173,30	70	10,33	9

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Área I nivel	¢558 012 888,20	0,99	0,91	63,4	¢505 655 859,28	¢1 029 471,60
Área II nivel	¢545 232 145,92	0,99	0,91	63,4	¢494 074 303,81	¢1 029 471,60
Área III nivel	¢545 232 145,92	0,99	0,91	63,4	¢494 074 303,81	¢1 029 471,60
Área IV nivel	¢545 232 145,92	0,99	0,91	63,4	¢494 074 303,81	¢1 029 471,60
Área V nivel	¢545 232 145,92	0,99	0,91	63,4	¢494 074 303,81	¢1 029 471,60
Área VI nivel	¢545 232 145,92	0,99	0,92	64,2	¢500 227 706,77	¢1 042 293,06
Sótano	¢224 207 733,51	0,99	0,91	63,4	¢203 170 852,40	¢363 532,16
	¢3 508 381 351,29				¢3 185 351 633,67	

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	¢1 017 007,62	Costo total por m ² de construcción nueva	¢1 017 007,62
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 880,42	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 880,42

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	¢3 185 351 633,67	\$ 5 889 637,66
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	¢3 672 162 032,54	\$ 6 789 738,25

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	Coficiente 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



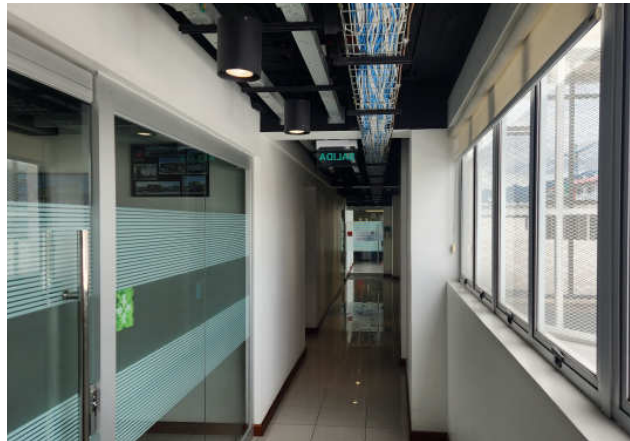
02 Fachada



03 Baños



04 Oficinas



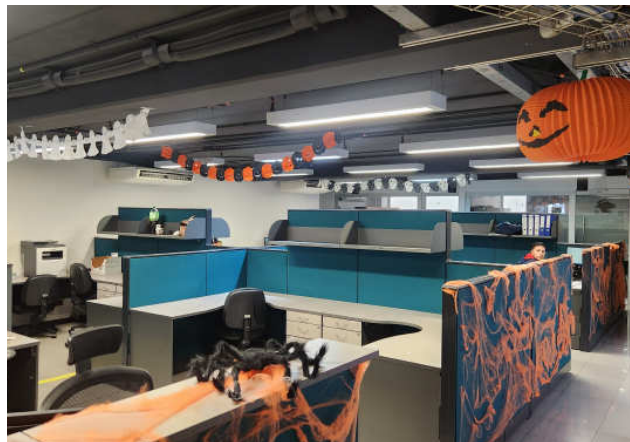
05 Pasillo



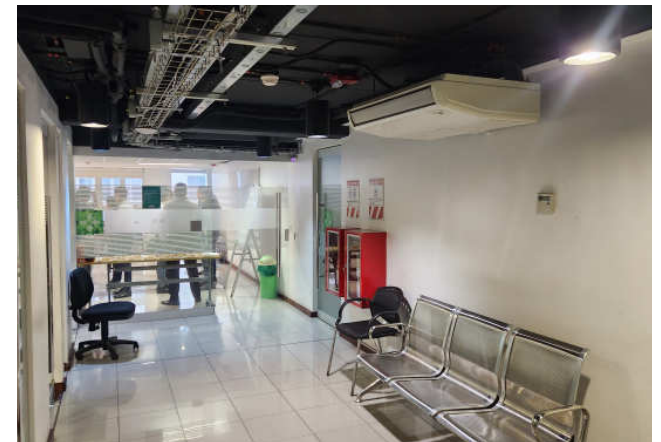
06 Oficinas



07 Baños



08 Oficinas



09 Sala de espera

195-8-1-1-31

VER DOCUMENTO ADJUNTO
SOBRE ANOTACIONES

CATASTRO NACIONAL
26 01
BOLO IMAGEN
SECCION MICRIFILM AÑO 1993

REGISTRO NACIONAL
CATASTRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley, por lo que ha sido registrado bajo el siguiente número:
ST-94010-93
22 ENE 1993
Fecha Firma Autorizada



UBICACION GEOGRAFICA
HOJA SAN JOSE 3-IGNCR
ESCALA 1:12500

LINEA	ACINUT	DISTANC.
1-2	093°30'	12.46
2-3	180°12'	8.84
3-4	289°43'	0.82
4-5	190°43'	5.92
5-6	279°10'	0.16
6-7	193°03'	7.83
7-8	195°13'	20.95
8-9	194°19'	6.56
9-10	281°56'	9.25
10-11	003°27'	35.74
11-12	096°51'	0.56
12-1	005°29'	12.43



21 ENE 1993
ABOYADO

PARA RECTIFICAR AREA
POLIGONAL CERRADA
LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES.
ERROR CIERRE LINEAL=0.002 m. ERROR CIERRE ANGULAR=0°00'23"
DOY FE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO NO HUBO
RECTIFICACION DE LINDEROS NI AMOVONAMIENTOS.
FRENTE A CALLE PUBLICA 12.46 m

PROPIEDAD DE :
AMPARO MARIA DE LOS ANGELES LINES
ORTIZ.
CEDULA N°
1-362-865

SITUADO EN :
BARRIO MORAZAN
DISTRITO CARMEN
CANTON 1° SAN JOSE
PROVINCIA 1° SAN JOSE

INFORMACION SEGUN REGISTRO
TOMO : 640
FOLIO : 252
NUMERO : 48845
ASIENTO : 17
AREA SEGUN REGISTRO
541.04 m²

AREA :
558.88 m²

ESCALA :
1 : 500

FECHA
ENERO 1993

PROTOCOLO
TOMO 6278
FOLIO 176

MEYIN SALAS GUEVARA
INGENIERO TOPOGRAFO PROFESIONAL I.T.P. 1138

5279-2132

De Orlando Jaramillo 22 71 33 68 Casa
22 22 68 457
22 21 27 645 consultorio.

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:	94010
Año Inscripción:	1993	Área Plano:	558.88
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	213200.0
Coordenada Este:	527900.0	CRTM Norte:	1098246.0
CRTM Este:	491566.0	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
103620865	AMPARO MARIA DE LOS ANGE	LINES	ORTIZ

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	46845	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	46845	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: 46845---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 46845 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR CON UNA CASA
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CARMEN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : URIBES Y PAGES AV 3 CON 12M 44CM
SUR : SUCESSION RAFAEL ALVARADO CARRILLO
ESTE : SUCESSION AURISTELA CASTRO
OESTE : SUCESSION AUGUSTINA QUIROS

MIDE: QUINIENTOS CINCUENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0094010-1993

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 46845 Y ADEMAS PROVIENE DE 0649-252-017

VALOR FISCAL: 2,284,081,394.09 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CUATRO COLONES CON NUEVE CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00299220-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-MAY-2022

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

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 2012-364032-01-0001-001
A FAVOR DE LA COMPA#IA NACIONAL DE FUERZA Y LUZ SOCIEDAD ANONIMA
MONTO: DIEZ MIL COLONES
AFECTA A FINCA: 1-00046845 -000
INICIA EL: 19 DE NOVIEMBRE DE 2012
LONGITUD: 26.00 METROS
ANCHO: 3.00 METROS
RUMBO: NORESTE A SUROESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
1 46845-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-11-2023 a las 10:54 horas

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