

domingo, 12 de noviembre de 2023

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 10 de agosto de 2023 se llevó a cabo la visita de actualización de valor del Auto Mercado de El Coco, ubicado en Guanacaste, Carillo, Sardinal, ubicado dentro del Condominio Pacífico, sobre el Boulevard principal de la entrada a la playa del Coco, bajo folio real 5-058131F-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 **₡3 177 743 786,43** (Tres mil ciento setenta y siete millones setecientos cuarenta y tres mil setecientos ochenta y seis colones con cuarenta y tres céntimos), equivalente a **\$5 875 570,94** 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

Arq. Vivian Zamora
Valuador
A-24324

Tabla de Contenidos.

Tabla de Contenidos.....	2
Datos Generales.....	3
Alcance del trabajo.....	4
Base de la valoración.....	4
Supuestos y limitaciones del trabajo.....	4
Notas y/o observaciones.....	7
Verificación de la ubicación del inmueble.....	7
Metodología de valoración.....	8
Descripción de la zona.....	10
Descripción del terreno.....	11
Descripción de edificaciones.....	12
Resumen de valoración.....	14
Conclusión y justificación de valor.....	15
Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN).....	16
Anexo 1: Memoria de Cálculo.....	17
Anexo 2: Fotografías.....	21
Anexo 3: Documentos.....	22

Datos Generales

Fecha de la valoración: 10 de agosto 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.

Régimen de propiedad: Régimen de Condominio

Tabla #1: Ubicación política

Ubicación política	nombre del distrito	Sardinal	número del distrito	3
	nombre del cantón	Carrillo	número del cantón	5
	nombre de la provincia	Guanacaste		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #2: Datos de inscripción, linderos y extensión

	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de inscripción	5-058131F-000	G-1186732-2007
Propietario	SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.	SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.
Área	7,176,14	7176,14
Lindero norte	Área común libre destinada a acera y zona verde	Área común destinada a acceso, acera y zona verde
Lindero sur	Julio Aguas Aguas	Julio Aguas Aguas, Servidumbre pluvial y Calle pública
Lindero este	Área común de Servidumbre pluvial	Área común de Servidumbre pluvial
Lindero oeste	Área común destinada a Zona Verde	Área común destinada a Zona Verde y calle pública

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:

La propiedad se encuentra en su totalidad dentro de la finca 5-058131F-000.

Afectaciones y/o gravámenes:

Servidumbre de paso Citas: 570-97313-01-0026-001, Servidumbre de acueducto y de paso de AyA
Citas:2011-119997-01-0001-001

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Se considera que los índices de deseabilidad son altos principalmente, por su ubicación y la liquidez en este caso es baja principalmente por su costo elevado y situación actual de la zona costera.

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 o 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

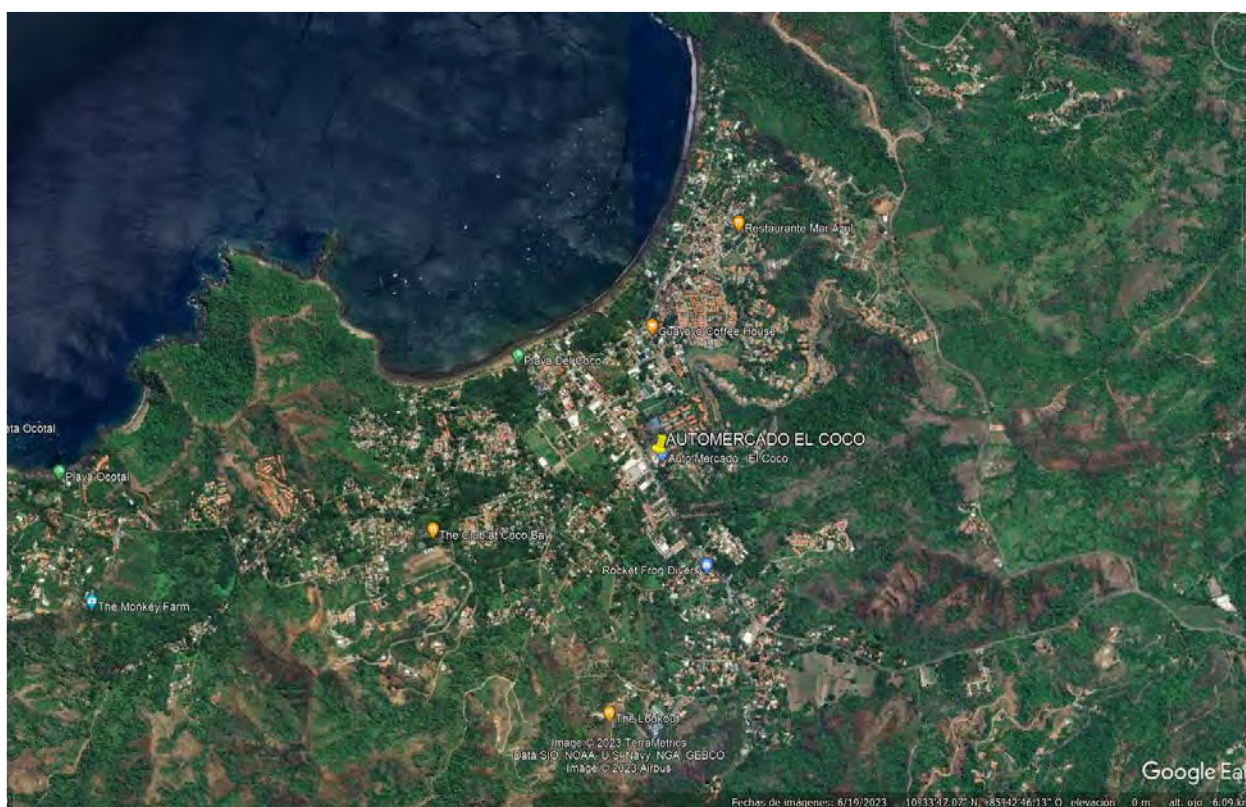
FE = Factor por estado de conservación

Descripción de la zona.

La zona donde se encuentra localizada la propiedad presenta una marcada tendencia hacia el desarrollo comercial sobre la calle de acceso a Playas del Coco. No obstante hay algunos desarrollos importantes con entrada sobre el Boulevard y algunos ubicados en el entorno indirecto. Dentro del comercio identificado se tiene, supermercados, locales comerciales, restaurantes, hoteles, cabinas y algunas oficinas.

La zona cuenta con los servicios básicos de electricidad, agua potable, red telefónica, servicios de cable e Internet, recolección de basura y otros servicios municipales. El condominio cuenta con su propia planta de tratamiento de aguas.

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



Descripción del terreno.

Área de la propiedad:

La propiedad que comprende un lote que presenta un área de 7176.14 metros cuadrados de acuerdo con el registro de la propiedad, y de 7176.14 metros cuadrados de acuerdo con el plano catastrado.

Forma y frente:

La filial presenta una forma completamente irregular (Tiende a la forma triangular). Presenta un frente a calle principal de 147.37, mientras que el frente a la calle interna del condominio es de 75.56 metros.



Afectaciones y Topografía:

La topografía es completamente plana y se encuentra ligeramente sobre nivel de calle. No se detectaron afectaciones de particularidad. En todo el lindero Este pasa una servidumbre pluvial de 6 metros de ancho.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 3258,94 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 15 años.

Distribución: El inmueble consta de un supermercado construido en dos niveles y ocho locales comerciales.

El área de supermercado además cuenta con varias bodegas, baños, oficinas y zonas de colocación de equipos, además del área de carga y descarga entre otras.



La edificación se encuentra construida en mampostería integral con algunas paredes livianas en el segundo nivel, estructura de techos metálica, cubierta de Hg con Teja de barro, cubierta tipo multi-panel y losa de concreto. Cuenta con aleros de gypsum con piezas de madera, canoas de HG y bajantes de HG.

Los pisos son de granito en el supermercado, de porcelanato en los locales comerciales y de mosaico en el área de bodega y oficinas. Tiene rodapiés vinílicos, y ventanería de aluminio. Los cielos rasos en gran parte son suspendidos de fibra mineral y de gypsum. Los entrepisos son de concreto en su mayoría y las gradas al segundo nivel de metal en forma de caracol.

Las áreas de baño cuentan con pisos de cerámica, enchapes a nivel de cielo, losa sanitaria estándar y mueble de lavamanos con sobre de cerámica.

Los muebles de cocina fijos igualmente cuentan con estructura de concreto, enchapes de cerámica y puertas de melamina.

El sistema de aguas negras cuenta con planta de tratamiento dentro del condómino. Y el sistema eléctrico se encuentra debidamente entubado con su interruptor principal, caja de breakers y sistema de respaldo con generador.

Además el inmueble cuenta con sistema contra-incendios, tanque de captación y dos bombas para el sistema de presión constante.

Hay también, un sistema de A/C para todo el edificio y tuberías de gas con control inteligente.

La remodelación más reciente se realizó en el año 2022 con la mejora de acondicionamiento para un cuarto de lactancia en el sector posterior del condominio, donde antes se ubicaba una terraza o comedor externo.

Resumen de valoración.

Tabla #4: Valoración

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	540,84			
Edad de construcción	15	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	7176,14	¢119 662,26	¢858 713 100,68	\$ 1 587 739,63
OBRAS PRINCIPALES				
Pasillos Externos	306,36	¢408 759,20	¢125 227 467,17	\$ 231 542,54
Locales comerciales	585,58	¢875 912,56	¢512 916 878,08	\$ 948 370,83
Area de Supermercado	1209,00	¢729 927,14	¢882 481 906,26	\$ 1 631 687,57
Area de Bodegas y áreas de servicio	897,00	¢496 350,45	¢445 226 355,29	\$ 823 212,70
Segundo Nivel -(Comedor-Baños y Oficinas)	254,00	¢654 014,71	¢166 119 737,10	\$ 307 151,35
Puente Techado hacia Losa de Equipos	7,00	¢379 562,11	¢2 656 934,77	\$ 4 912,61
Total	3258,94		¢2 134 629 278,68	\$ 3 946 877,60
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Rampa de Acceso	26,99	¢26 499,78	¢715 228,93	\$ 1 322,44
Losa de Equipos A/C	198,66	¢174 156,03	¢34 597 836,17	\$ 63 970,56
Caseta de Seguridad	7,01	¢197 987,90	¢1 387 895,20	\$ 2 566,18
Acera	12,56	¢9 166,11	¢115 126,30	\$ 212,87
Calles internas	1149,88	¢41 247,48	¢47 429 652,18	\$ 87 696,27
Parqueos abiertos	1024,71	¢41 247,48	¢42 266 705,13	\$ 78 150,11
Parqueos techados	270,00	¢197 904,58	¢53 434 235,32	\$ 98 798,60
Area de Carga y Descarga	81,00	¢54 996,64	¢4 454 727,83	\$ 8 236,68
Total	2770,81		¢184 401 407,07	\$ 340 953,71
Valor Total Construcciones:			¢2 319 030 685,75	\$4 287 831,31
Valor Total Terreno y Construcciones:			¢3 177 743 786,43	\$5 875 570,94

Nota: Ver el anexo # 1 para memoria de calculo

Conclusión y justificación de valor.

Con base en la visita al sitio y a las condiciones actuales del mercado, se estima que el valor de la propiedad es de **₡3 177 743 786,43** (Tres mil ciento setenta y siete millones setecientos cuarenta y tres mil setecientos ochenta y seis colones con cuarenta y tres céntimos), equivalente a **\$5 875 570,94** al tipo de cambio de ₡540.84/US\$.




Tabla #5: Conclusión de Valor

	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	₡858 713 100,68	\$1 587 739,63
EDIFICACIONES PRINCIPALES	₡2 134 629 278,68	\$3 946 877,60
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	₡184 401 407,07	\$340 953,71
VALOR TOTAL	₡3 177 743 786,43	\$5 875 570,94

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				
Pasillos Externos	306,36	€489 348,83	€149 916 907,95	\$ 277 192,71
Locales comerciales	585,58	€1 048 604,64	€614 041 904,18	\$ 1 135 348,54
Area de Supermercado	1209,00	€873 837,20	€1 056 469 173,23	\$ 1 953 385,79
Area de Bodegas y áreas de servicio	897,00	€594 209,30	€533 005 737,72	\$ 985 514,64
Segundo Nivel -(Comedor-Baños y O	254,00	€782 958,13	€198 871 365,03	\$ 367 708,31
Puente Techado hacia Losa de Equip	7,00	€454 395,34	€3 180 767,40	\$ 5 881,16
Total	3258,94		€2 555 485 855,51	\$ 4 725 031,17
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Rampa de Acceso	26,99	€77 868,94	€2 101 682,82	\$ 3 885,96
Losa de Equipos A/C	198,66	€237 022,56	€47 086 900,90	\$ 87 062,53
Caseta de Seguridad	7,01	€237 022,56	€1 661 528,12	\$ 3 072,13
Acera	12,56	€26 934,38	€338 295,83	\$ 625,50
Calles internas	1149,88	€121 204,72	€139 370 878,78	\$ 257 693,36
Parqueos abiertos	1024,71	€121 204,72	€124 199 684,48	\$ 229 642,19
Parqueos techados	270,00	€269 343,81	€72 722 829,57	\$ 134 462,74
Area de Carga y Descarga	81,00	€161 606,29	€13 090 109,32	\$ 24 203,29
Total	2770,81		€400 571 909,83	\$ 740 647,71
Valor Total Construcciones:			€2 956 057 765,33	\$5 465 678,88

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.	0	4
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		97
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								
	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$		Fotografía
De sitio 1	Palm Real Estate	8352-9923	2635,48	62,79	\$151,78	\$400.000,00	Propiedad en venta en Playas del Coco, 250 m al este de Maxi Palí.	
De sitio 2	Palm Real Estate	8352-9923	3898	37	\$109,03	\$425.000,00	Propiedad mixta en venta en Playas del Coco, 300 m sur de Plaza Colonial.	
De sitio 3	Carlos Rodríguez	7019-0157	1684	33,87	\$200,00	\$336.800,00	Propiedad esquinera para desarrollo comercial ubicada en Playas del Coco, Guanacaste	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

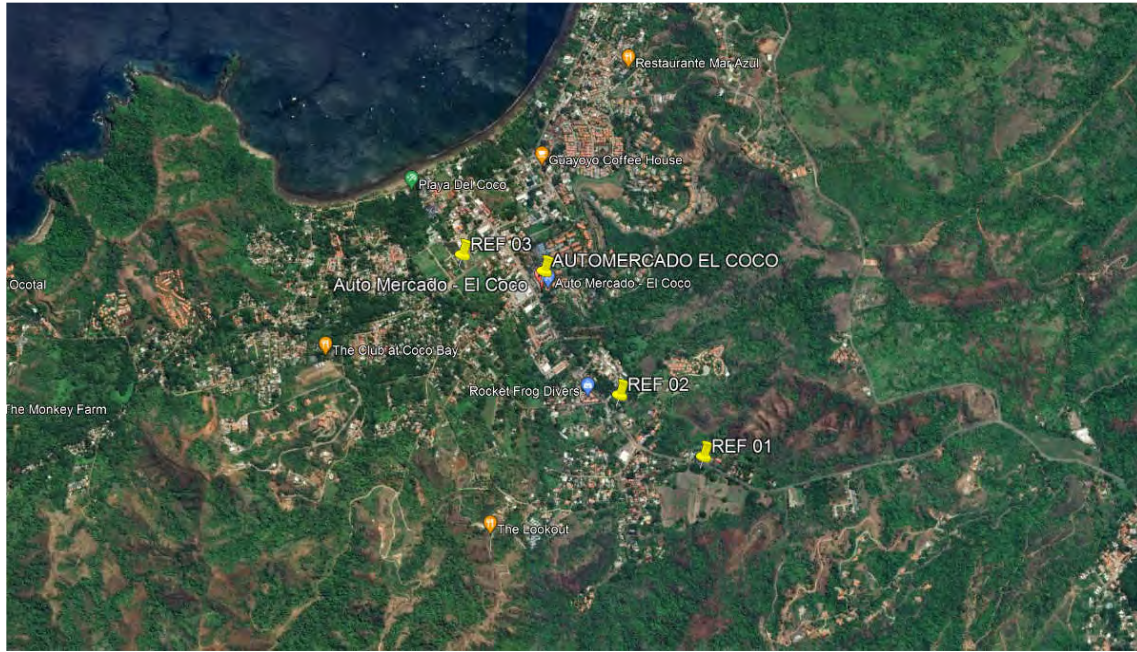


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	De sitio 1		De sitio 2		De sitio 3	
Área del lote en m2	7176,14	1,00	7176,14	1,00	7176,14	1,00
Frente en metros	135	1,00	135	1,03	135	1,00
Fondo en metros	33,34	1,00	33,34	1,00	33,34	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	1036,4232	1,00	1036,4232	1,00	1036,4232	1,00
Frentes a calle pública	2	1,10	2	1,15	2	1,00
Desnivel	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,10
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	inferior	1,30	inferior	1,50	inferior	1,15
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	1,43		1,78		1,27	
Valor €/m2	€117.382,97		€104.771,27		€136.832,52	
Valor Total €	€842.356.654,18		€751.853.327,81		€981.929.320,07	
Valor\$/m2	\$217,0		\$193,7		\$253,0	
Valor Total \$	\$1.557.496,96		\$1.390.158,51		\$1.815.563,42	
Valor promedio	\$221,3				Coefficiente de	
Desv. Est.	13%				proporcionalidad	1
Valor total dólares	\$	1.587.739,63				
Valor total colones	¢	858.713.100,68				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	15	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	15	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Pasillos Externos	306,4	¢489.348,83	60	15	9
Locales comerciales	585,6	¢1.048.604,64	60	15	9
Area de Supermercado	1209,0	¢873.837,20	60	15	9
Area de Bodegas y áreas de servicio	897,0	¢594.209,30	60	15	9
Segundo Nivel -(Comedor-Baños y Oficinas)	254,0	¢782.958,13	60	15	9
Puente Techado hacia Losa de Equipos	7,0	¢454.395,34	60	15	9

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Pasillos Externos	¢149.916.907,95	0,99	0,84	50,1	¢125.227.467,17	¢408.759,20
Locales comerciales	¢614.041.904,18	0,99	0,84	50,1	¢512.916.878,08	¢875.912,56
Area de Supermercado	¢1.056.469.173,23	0,99	0,84	50,1	¢882.481.906,26	¢729.927,14
Area de Bodegas y áreas de servicio	¢533.005.737,72	0,99	0,84	50,1	¢445.226.355,29	¢496.350,45
Segundo Nivel -(Comedor-Baños y Oficinas)	¢198.871.365,03	0,99	0,84	50,1	¢166.119.737,10	¢654.014,71
Puente Techado hacia Losa de Equipos	¢3.180.767,40	0,99	0,84	50,1	¢2.656.934,77	¢379.562,11

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Rampa de Acceso	26,99	¢77.868,94	20	15	9	1,0000
Losa de Equipos A/C	198,66	¢237.022,56	40	15	9	1,0000
Caseta de Seguridad	7,01	¢237.022,56	60	15	9	1,0000
Acera	12,56	¢26.934,38	20	15	9	1,0000
Calles internas	1149,88	¢121.204,72	20	15	9	1,0000
Parqueos abiertos	1024,71	¢121.204,72	20	15	9	1,0000
Parqueos techados	270	¢269.343,81	40	15	9	1,0000
Area de Carga y Descarga	81	¢161.606,29	20	15	9	1,0000

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Rampa de Acceso	26,99	¢2.101.682,82	0,99	0,34	6,8	¢715.228,93	¢26.499,78
Losa de Equipos A/C	198,66	¢47.086.900,90	0,99	0,73	29,4	¢34.597.836,17	¢174.156,03
Caseta de Seguridad	7,01	¢1.661.528,12	0,99	0,84	50,1	¢1.387.895,20	¢197.987,90
Acera	12,56	¢338.295,83	0,99	0,34	6,8	¢115.126,30	¢9.166,11
Calles internas	1149,88	¢139.370.878,78	0,99	0,34	6,8	¢47.429.652,18	¢41.247,48
Parqueos abiertos	1024,71	¢124.199.684,48	0,99	0,34	6,8	¢42.266.705,13	¢41.247,48
Parqueos techados	270	¢72.722.829,57	0,99	0,73	29,4	¢53.434.235,32	¢197.904,58
Area de Carga y Descarga	81	¢13.090.109,32	0,99	0,34	6,8	¢4.454.727,83	¢54.996,64

¢400.571.909,83

¢184.401.407,07

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	¢784.146,33	Costo total por m ² de construcción nueva	¢907.061,12
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1.449,87	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1.677,13

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:

¢2.319.030.685,75	\$ 4.287.831,31
¢3.177.743.786,43	\$ 5.875.570,94

Rangos de Calificación por Estado Criterio Ross-Heidecke	
Normal	10
	9
Regular	8
	7
Reparaciones	6
	5
Reparaciones	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	
ED AD		Edad del inmueble en años	
COEFICIENTE TOTAL		Coefficiente de afectación al terreno	
VUR		Vida útil residual en años	
COEF. PROPORCIONALIDAD		En caso de condominios	
CLASIFICACIÓN POR ESTADO		Estimación del estado de conservación	
FACTOR POR ESTADO		Factor en fórmula depreciación	
FACTOR POR DEPRECIACIÓN		Factor de depreciación total aplicado	



01-AUTOMERCADO EL COCO



02-ENTORNO



03-ENTORNO



04-ACCESO



05-VISTA INTERNA



06-VISTA INTERNA



07-VISTA INTERNA



08-VISTA INTERNA



09-VISTA INTERNA



10-VISTA INTERNA



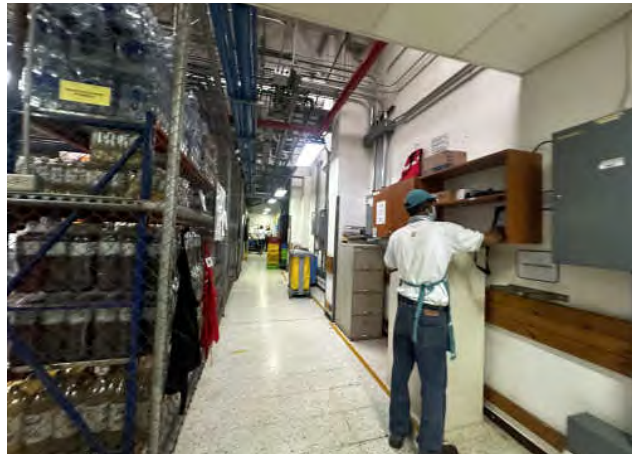
11-VISTA INTERNA



12-VISTA INTERNA



13-VISTA INTERNA



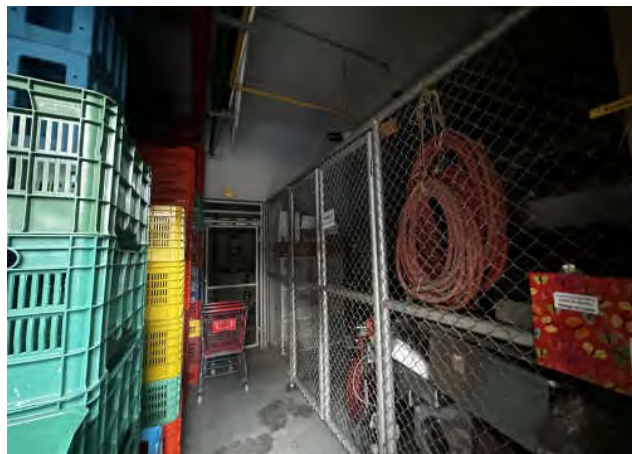
14-VISTA INTERNA



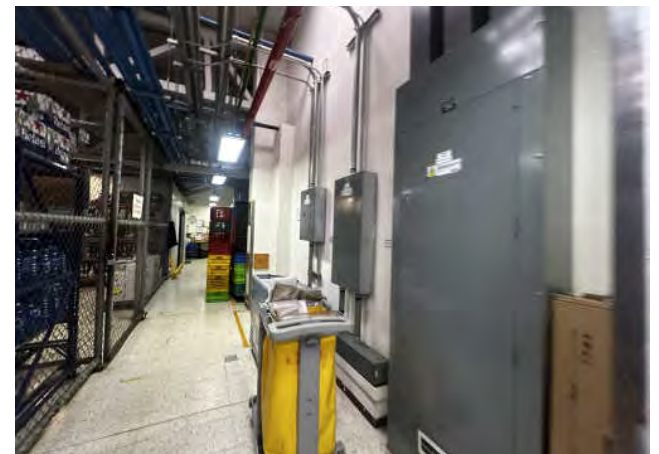
15-VISTA INTERNA



16-EQUIPO



17-VISTA INTERNA



18-VISTA INTERNA



19-VISTA INTERNA



20-VISTA INTERNA



21-VISTA INTERNA



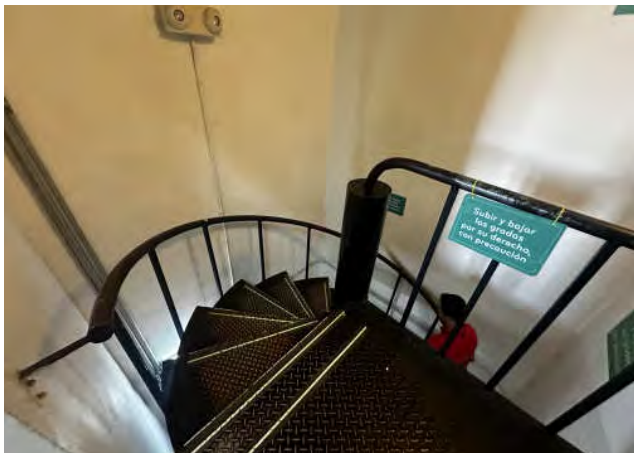
22-VISTA INTERNA



23-VISTA INTERNA



24-VISTA INTERNA



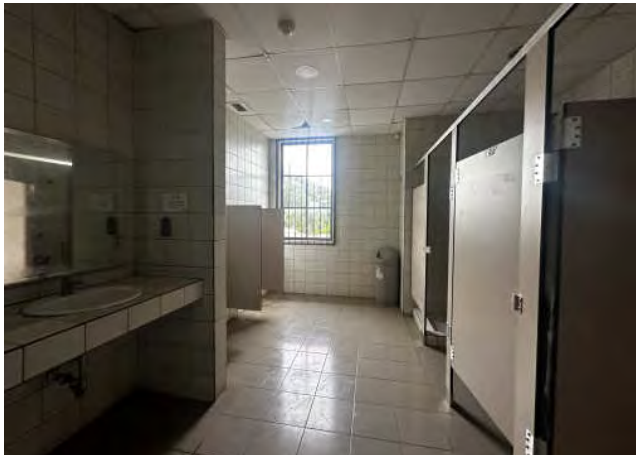
25-ESCALERAS



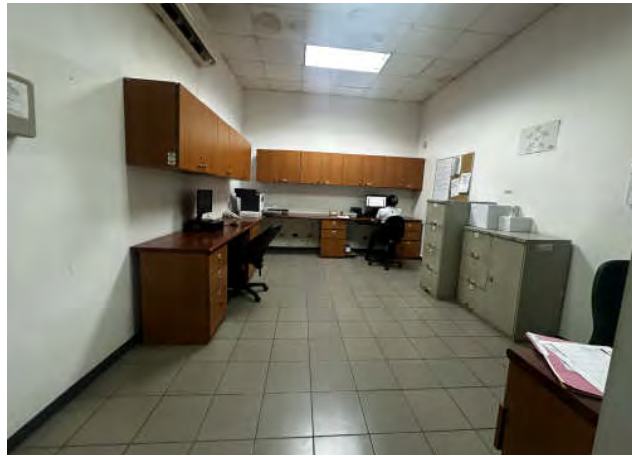
26-VISTA INTERNA



27-VISTA INTERNA



28-VISTA INTERNA



29-VISTA INTERNA



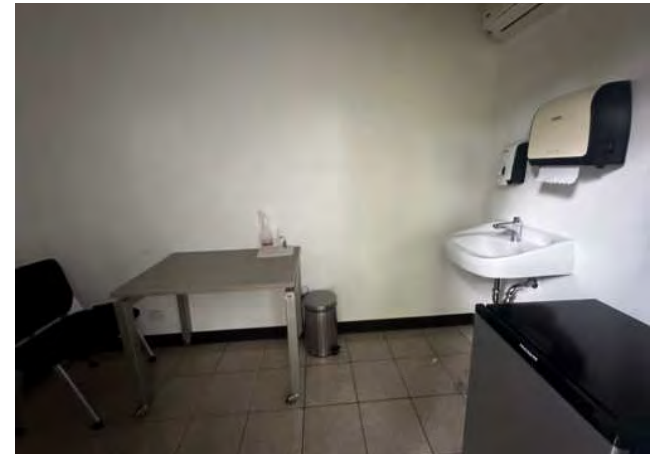
30-TABLEROS



31-VISTA INTERNA

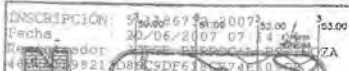


32-PARQUEOS



32-VISTA INTERNA

INSCRIPCIÓN: 572000673251000732.00 / 32.00
Fecha: 20/06/2007 07:44
Registador: JESUS PEREZ GARCIA (ZA)
4645209821000090F616C74E0



UBICACION GEOGRAFICA

HOLA UNIVERSIDAD CARILLO NORI
ESCALA: 1:5000

- | GRUPO DE QUINQUAGÉSIMO | | | | |
|------------------------|---|---------------------|---|---|
| 1 | ERIK GOTTSCHE LOWENFELD | | | |
| 2 | MARIO CRUZ REYES RIVERA | | | |
| 3 | BANCO NACIONAL DE COSTA RICA | | | |
| 4 | 5 | GRUPO IMAGENES S.A. | 6 | INVERSIONES DE SUMACASTE
OLAND FERREROS DEL UGAR |
| 5 | GRUPO IMAGENES S.A. | | | |
| 6 | INVERSIONES DE SUMACASTE
OLAND FERREROS DEL UGAR | | | |

F.F.P.I.A.
CAYASTEAR

NOTAS:

- * TODAS LAS MEDIDAS ESTAN DADAS EN METROS
- * MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NO. 0-1085041-2008
- * DISTANCIA DEL VERTICE "N" AL VERTICE "H" FRENTE A ACCESO PRINCIPAL ES DE 75.56m.
- * EL PUNTO "E" ES UN CLAVO DE ACERO EN EL VERTICE DE LA FINCA MATRIZ
- * EL PUNTO "F" ES UN CLAVO DE ACERO PINTADO DE ROJO EN ESTACA DE MADERA
- * F.P.L. = FINCA PLANTA, TRAMITADA INDIVIDUALIZADA.
- * P.L. = PLANTA DE PRIMAIENTO,
- * Z.V. = ZONA VERDE
- * Z.R. = ZONA RECREATIVA
- * A.C. = AREA COMUN
- * A.I. = AREAS INFANTILES
- * S.P. = SERVICIOS PUBLICOS
- * P.L. = PARQUE LINEAL

OJO SE QUE LA INSCRIPCION DE ESTE PLANO NO AFECTA NI PERJURIA LOS TERRENO DE LA ZONA MATRIZ-TERRRESTRE.

* TODAS LAS AREAS CONFINAN SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL RESIDENCIAL COMERCIAL TURISTICO PACIFICO.

FINCA PLANTA DESTINADA A USO COMERCIAL

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL CERRADA
ERROR ANGULAR: 00'01"
ERROR LINEAL: 0.01m

FINCA FILIAL
PROPIEDAD DE: **BANCO CUSCATLAN DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA**

ESCALA: INDICADA
ECHO: LARGO BR.

PROTOCOL
DMD: 14853
DUO: 164-166-168

AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO	
AREA FINCA MATRIZ	62ha5426.1
AREA FINCA FEJAL	7178.1

SITUADO EN:	EL COCO
DISTRITO:	03 SARDINAL
CANTON:	05 CARRELO
PROVINCIA:	05 GUAYMAS

FOLIO REAL FINCA MATRIZ N°
3002452M-000

FOLIO REAL FINCA FILIAL N°
3085131E-000

LINEA	RADIO	CURVA	LONGITUD	AREA (m ²)
2-3	6.50	4.94	5.09	-1.44
3-4	17.50	9.03	8.15	+3.56
4-5	17.50	8.06	8.16	+3.81
5-6	17.50	12.18	12.45	+8.87
6-7	6.50	6.08	8.33	-3.10
8-9	127.46	0.33	8.34	-0.39

DERROTERO		
LONGA	ALTIMETRO	TEMPERATURA
1-2	64°00'00"	16.0
2-3	66°27'01"	16.0
3-4	67°27'00"	16.0
4-5	68°00'00"	16.0
5-6	68°30'01"	12.0
6-7	68°30'01"	16.0
7-8	64°00'00"	16.0
8-9	68°00'00"	16.0
10-11	15°18'18"	16.0
12-13	21°18'18"	16.0
14-15	14°00'00"	16.0
16-17	10°02'30"	11.20
18-19	12°04'30"	13.80
20-21	12°44'30"	16.0
22-23	15°04'30"	4.80
24-25	10°02'30"	16.0
26-27	10°02'30"	16.40
28-29	18°00'00"	16.0
30-31	18°00'00"	11.20
32-33	18°00'00"	16.0
34-35	18°00'00"	16.0
36-37	18°00'00"	16.0
38-39	18°00'00"	16.0
40-41	18°00'00"	16.0
42-43	18°00'00"	16.0
44-45	18°00'00"	16.0
46-47	18°00'00"	16.0
48-49	18°00'00"	16.0
50-51	18°00'00"	16.0
52-53	18°00'00"	16.0
54-55	18°00'00"	16.0
56-57	18°00'00"	16.0
58-59	18°00'00"	16.0
60-61	18°00'00"	16.0
62-63	18°00'00"	16.0
64-65	18°00'00"	16.0
66-67	18°00'00"	16.0
68-69	18°00'00"	16.0
70-71	18°00'00"	16.0
72-73	18°00'00"	16.0
74-75	18°00'00"	16.0
76-77	18°00'00"	16.0
78-79	18°00'00"	16.0
80-81	18°00'00"	16.0
82-83	18°00'00"	16.0
84-85	18°00'00"	16.0
86-87	18°00'00"	16.0
88-89	18°00'00"	16.0
90-91	18°00'00"	16.0
92-93	18°00'00"	16.0
94-95	18°00'00"	16.0
96-97	18°00'00"	16.0
98-99	18°00'00"	16.0
100-101	18°00'00"	16.0
102-103	18°00'00"	16.0
104-105	18°00'00"	16.0
106-107	18°00'00"	16.0
108-109	18°00'00"	16.0
110-111	18°00'00"	16.0
112-113	18°00'00"	16.0
114-115	18°00'00"	16.0
116-117	18°00'00"	16.0
118-119	18°00'00"	16.0
120-121	18°00'00"	16.0
122-123	18°00'00"	16.0
124-125	18°00'00"	16.0
126-127	18°00'00"	16.0
128-129	18°00'00"	16.0
130-131	18°00'00"	16.0
132-133	18°00'00"	16.0
134-135	18°00'00"	16.0
136-137	18°00'00"	16.0
138-139	18°00'00"	16.0
140-141	18°00'00"	16.0
142-143	18°00'00"	16.0
144-145	18°00'00"	16.0
146-147	18°00'00"	16.0
148-149	18°00'00"	16.0
150-151	18°00'00"	16.0
152-153	18°00'00"	16.0
154-155	18°00'00"	16.0
156-157	18°00'00"	16.0
158-159	18°00'00"	16.0
160-161	18°00'00"	16.0
162-163	18°00'00"	16.0
164-165	18°00'00"	16.0
166-167	18°00'00"	16.0
168-169	18°00'00"	16.0
170-171	18°00'00"	16.0
172-173	18°00'00"	16.0
174-175	18°00'00"	16.0
176-177	18°00'00"	16.0
178-179	18°00'00"	16.0
180-181	18°00'00"	16.0
182-		



DETALLE A
ESCALA 1/200

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 14 JUN. 2007 *

DETALLE DE P.F.P.J. A CATASTRAR
ESCALA 1:1000

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:	5 - GUANACASTE	Número Inscripción:	1186732
Año Inscripción:	20 Jun 2007	Área Plano:	7,176.14
Bloque:		Lote:	2
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	281700.0
Coordenada Este:	351500.0	CRTM Norte:	1166910.0
CRTM Este:	315277.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
5 - GUANACASTE	5 - CARRILLO	3 - SARDINAL

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
TURISTICO PACIFICO			2

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
5 - GUANACASTE	58131	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
5 - GUANACASTE	58131	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
5 - GUANACASTE	1095041	2006

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: 58131--F-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 58131 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO COMERCIAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE SIETE PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ACERA Y ZONA VERDE

SUR : JULIO AGUAS AGUAS

ESTE : AREA COMUN E SERVIDUMBRE PLUVIAL

OESTE : AREA COMUN DESTINADA A ZONA VERDE

MIDE: SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CON CATORCE DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.8

VALOR MEDIDA: 0.0159

PLANO:G-1186732-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

500002462M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,148,719,129.01 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE COLONES CON UN 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 PASO

CITAS: 570-97313-01-0026-001

DE ACCESO P" INSTALACION, EXCAVACION,REVISION,INSPECCION,ALTERACION

SUSTITUCION,REPARACION Y MANTENI

MONTO: CIEN COLONES

AFECTA A FINCA: 5-00058131 F-000

INICIA EL: 23 DE MARZO DE 2007

LONGITUD: 0.01 METROS

ANCHO: 0.01 METROS

RUMBO: NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 58144-F-000

5 58130-F-000

5 58131-F-000

5 58132-F-000

5 58133-F-000

5 58134-F-000

5 58135-F-000

5 58136-F-000

5 58137-F-000

5 58138-F-000

5 58139-F-000

5 58140-F-000

https://www.mnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.aspx

1/2

Privacidad - Términos

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 58141-F-000

5 58142-F-000

5 58143-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A

CITAS: 2011-119997-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 5-00058131 F-000

INICIA EL: 29 DE ABRIL DE 2011

LONGITUD: 5042.38 METROS

ANCHO: 13.00 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

5 58130-F-000

5 58131-F-000

5 58134-F-000

5 58135-F-000

5 58141-F-000

5 58142-F-000

5 58144-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 01-11-2023 a las 11:07 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