

lunes, 6 de noviembre de 2023

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 19 de octubre de 2023 se llevó a cabo la visita para establecer el valor del inmueble, Auto Mercado de Guayabos inscrito bajo folio real 1-670320-000, ubicado en San José, Curridabat, Granadilla, 2 Km Oeste del Liceo Franco Canadiense, distrito primero (Curridabat), cantón décimo octavo (Curridabat), provincia de San José.

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 **Q5.676.351.544,41** (cinco mil seiscientos setenta y seis millones trescientos cincuenta y un mil quinientos cuarenta y cuatro colones con cuarenta y un céntimos) equivale a **\$10.495.435,89** al tipo de cambio de **Q540.84/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.	11
Descripción de edificaciones.	11
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: 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

Tabla #1: Ubicación política

Ubicación política	nombre del distrito	Curridabat	número del distrito	1
	nombre del cantón	Curridabat	número del cantón	18
	nombre de la provincia	San José		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #2: Datos de inscripción, linderos y extensión

	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de inscripción	1-670320-000	SJ-1846291-2015
Propietario	SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	González Taurel LTDA
Área	11434	11434
Lindero norte	Calle pública con un frente a ella de 150,32 metros lineales	Calle pública
Lindero sur	González Taurel LTDA	González Taurel LTDA
Lindero este	Piedades Vitalina Zuñiga González y González Taurel LTDA	Piedades Vitalina Zuñiga González y González Taurel LTDA
Lindero oeste	González Taurel LTDA	González Taurel LTDA

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 1-670320-000.

Afectaciones y/o gravámenes:

Servidumbre trasladada, citas: 380-09423-01-0890-001.

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Se estima una deseabilidad alta principalmente por tener una ubicación estratégica frente a calle pública y estar en una zona que presenta un desarrollo en crecimiento. Se estima una liquidez media debido a su alto costo, y con una expectativa de venta probable en un período entre 12 y 24 meses.

Verificación de la ubicación del inmueble

Se verificó en sitio la existencia de la propiedad y las edificaciones contempladas en el presente estudio. Toda la información en cuanto a estudios de registro y planos catastrados 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 uso comercial y residencial. Se ubica en Granadilla de Curridabat.

En la zona existen viviendas unifamiliares de uno y dos niveles, y varios proyectos habitacionales de reciente construcción. Además cuenta con relativa cercanía al centro de Curridabat y Tres Ríos.

Las calles se encuentran en buen estado. 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.

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



Descripción del terreno.

Área de la propiedad:

La propiedad comprende un lote en verde, presenta un área de 11434 metros cuadrados de acuerdo con el registro de la propiedad, y de 11434 metros cuadrados de acuerdo con el plano catastrado.



Forma y frente:

La propiedad es medianera, y tiene una forma irregular, con un frente a calle pavimentada de 150,32 metros a calle pública.

Afectaciones y Topografía:

La topografía actual es básicamente plana y a nivel de calle.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 3903.49 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 3 años.

Distribución: El supermercado en el primer nivel cuenta con área de administración, exhibición, cajas, verdulería, cámaras frías de lácteos, congelados verduras, carnes, pescadería, panadería, cafetería y baño para clientes.

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

Además, cuenta en la parte externa con 8 locales comerciales, batería de baños públicos, comedor, lactancia, cuarto de CCTV y aseo.

En el segundo nivel la edificación cuenta con área de oficinas, pasillo, comedor de empleados, y batería de baños.

El inmueble cuenta en su exterior con áreas de parqueo asfaltado y/o adoquinado, aproximadamente 142 estacionamientos de los cuales 33 espacios son techados. Por otro lado, se tiene planta de tratamiento de aguas negras

Los cerramientos del inmueble son verjas metálicas y malla ciclón.



El sistema sismo- resistente del supermercado está compuesto por marcos de vigas y columnas de acero, con cubierta de techo de lámina con canaleta galvanizada. Los cerramientos son de mampostería.

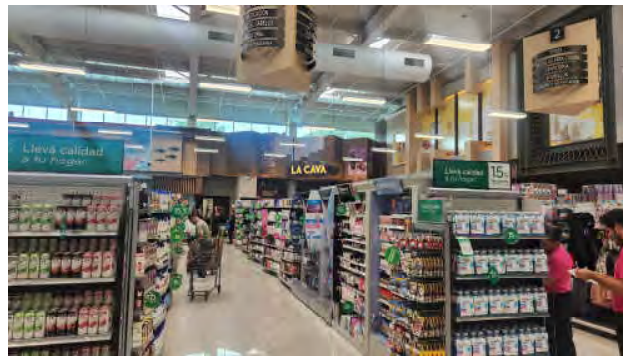
En general, tiene pisos de porcelanato y divisiones internas livianas.

Las cámaras frías tienen paredes en reglilla de PVC y aislante térmico especial para su función. Los pisos son de concreto.

Las oficinas administrativas tienen cielos livianos y pisos de cerámica, con divisiones internas livianas.

El pasillo frontal tiene piso de porcelanato y cubierta de techo con lámina de canaleta galvanizada.

Los locales comerciales con acabados cuentan con divisiones livianas, pisos de porcelanato, cielos gypsum, puertas de vidrio y aire acondicionado.



Resumen de valoración.

Tabla #4: Valoración

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	540,84			
Edad de construcción	3	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
TERRENO	11434,00	¢181 801,64	¢2 078 719 917,73	\$ 3 843 502,55
OBRAS PRINCIPALES				
Área de supermercado	1961,47	¢798 300,09	¢1 565 841 673,71	\$ 2 895 203,15
Bodega, Anden, Cajas Vacías y Cuarto de Basura	500,66	¢624 756,59	¢312 790 634,67	\$ 578 342,27
Cuarto eléctrico	27,00	¢659 465,29	¢17 805 562,83	\$ 32 922,05
Cuarto Estación de Bombeo (Paralela)	38,87	¢659 465,29	¢25 633 415,83	\$ 47 395,56
Oficinas (mezzanine)	280,00	¢902 426,19	¢252 679 332,22	\$ 467 197,94
Pasillo lateral	624,72	¢485 921,79	¢303 565 062,35	\$ 561 284,41
Locales comerciales	388,77	¢763 591,39	¢296 861 424,14	\$ 548 889,55
Baños externos, CCTV, Aseo, Comedor, Lactancia, área de escaleras	82,00	¢902 426,19	¢73 998 947,29	\$ 136 822,25
Total	3903,49		¢2 849 176 053,05	\$ 5 268 057,19
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Circulación vehicular y estacionamientos	4673,18	¢102 212,66	¢477 658 135,29	\$ 883 178,27
Cerramiento de Verjas	150,32	¢136 283,54	¢20 486 141,74	\$ 37 878,38
Cerramiento de Malla Ciclón	285,20	¢47 699,24	¢13 603 822,97	\$ 25 153,14
Muro de gaviones	1875,00	¢85 177,21	¢159 707 273,50	\$ 295 294,86
Planta de tratamientos	25,00	¢2 044 253,10	¢51 106 327,52	\$ 94 494,36
Tanque Captación de Agua	75,00	¢345 251,63	¢25 893 872,61	\$ 47 877,14
Total	7083,70		¢748 455 573,64	\$ 1 383 876,14
Valor Total Construcciones:			¢3 597 631 626,68	\$6 651 933,34
Valor Total Terreno y Construcciones :			¢5 676 351 544,41	\$10 495 435,89

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 **¢5.676.351.544,41** (cinco mil seiscientos setenta y seis millones trescientos cincuenta y un mil quinientos cuarenta y cuatro colones con cuarenta y un céntimos) equivale a **\$10.495.435,89** al tipo de cambio de **¢540.84/US\$**.

Tabla #5: Conclusión de Valor




	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢2 078 719 917,73	\$3 843 502,55
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2 849 176 053,05	\$5 268 057,19
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢748 455 573,64	\$1 383 876,14
VALOR TOTAL	¢5 676 351 544,41	\$10 495 435,89

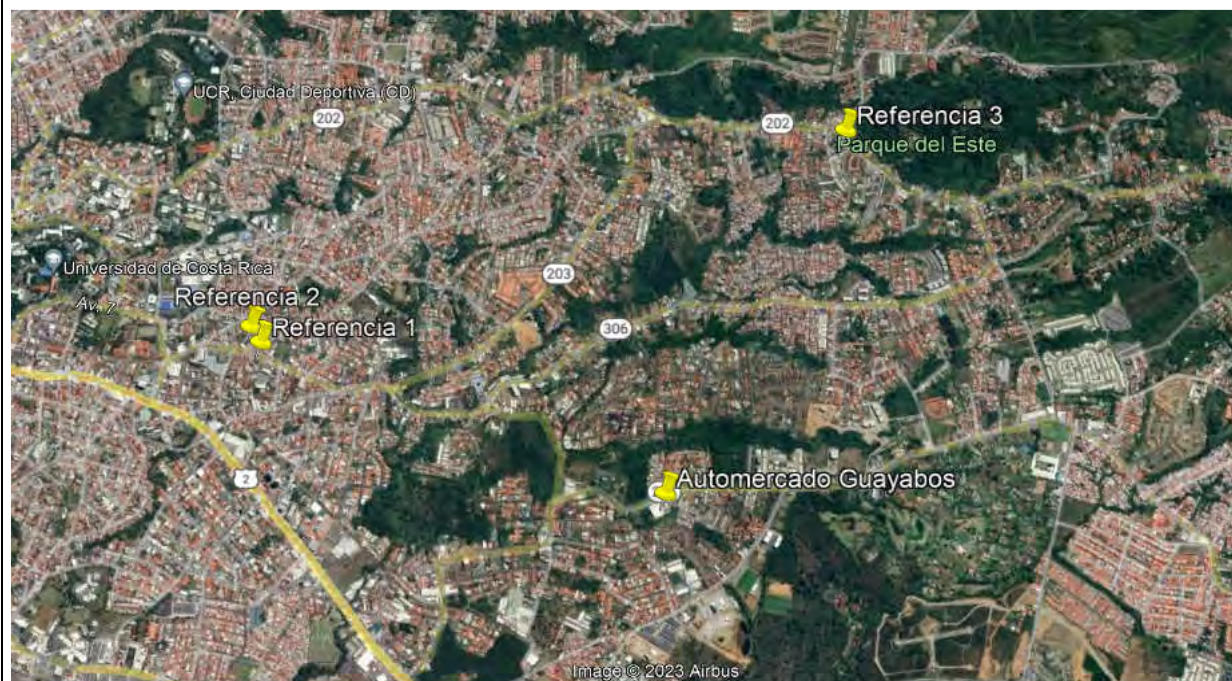
La Valoración no toma en cuenta la planta eléctrica debido a que no pertenece a Santiagomillas.

Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO (VRN)				
Tipo de cambio utilizado		540,84		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Área de supermercado	1961,47	€816 547,42	€1 601 633 274,44	\$ 2 961 380,95
Bodega, Anden, Cajas Vacías y Cuarto de Basura	500,66	€639 037,11	€319 940 321,45	\$ 591 561,87
Cuarto eléctrico	27,00	€674 539,18	€18 212 557,75	\$ 33 674,58
Cuarto Estación de Bombeo (Paralela)	38,87	€674 539,18	€26 219 337,76	\$ 48 478,92
Oficinas (mezzanine)	280,00	€923 053,61	€258 455 010,51	\$ 477 877,03
Pasillo lateral	624,72	€497 028,87	€310 503 873,40	\$ 574 114,11
Locales comerciales	388,77	€781 045,36	€303 647 005,17	\$ 561 435,92
Baños externos, CCTV, Aseo, Comedor, Lactancia, área de escaleras	82,00	€923 053,61	€75 690 395,94	\$ 139 949,70
Total	3903,49		€2 914 301 776,42	\$ 5 388 473,07
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Circulación vehicular y estacionamientos	4673,18	€106 506,19	€497 722 576,66	\$ 920 276,93
Cerramiento de Verjas	150,32	€142 008,25	€21 346 679,77	\$ 39 469,49
Cerramiento de Malla Ciclón	285,20	€49 702,89	€14 175 263,27	\$ 26 209,72
Muro de gaviones	1875,00	€88 755,15	€166 415 915,08	\$ 307 698,98
Planta de tratamientos	25,00	€2 130 123,71	€53 253 092,83	\$ 98 463,67
Tanque Captación de Agua	75,00	€359 754,23	€26 981 567,03	\$ 49 888,26
Total	7083,70		€779 895 094,64	\$ 1 442 007,05
Valor Total Construcciones:			€3 694 196 871,06	\$6 830 480,13

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.	500	2
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		95
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 \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
REFERENCIA 1	www.goreal.cr	87090604 / 22807373	780	27,32	\$576,92	\$450.000,00	Lote a la venta en Lourdes de Montes de Oca. Uso Mixto, Área de terreno 780 m2, Frente a carretera pública, Cuenta con una casa (el precio de venta es solo por lote) Exposición comercial	
REFERENCIA 2	Patricio Golcher	8415-8615	693,0	16,85	\$506,93	\$351.305,38	Lote de uso mixto a ala venta en Luordes de Montes de Oca	
REFERENCIA 3	https://inhauscr.com/propiedad/pn_30699/	8812 - 1717	1382	36,6	\$397,97	\$550.000,00	Venta de lote esquinero ubicado en la entrada de Condominio altadena. El terreno cuenta con una topografía plana, tiene 36.6 metros de frente, 64 metros de fondo y un área total de 1382 m2	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área del lote en m2	11434	0,67	11434	0,66	11434	0,73
Frente en metros	150,32	1,00	150,32	1,00	150,32	1,00
Fondo en metros	89,55	1,00	89,55	1,00	89,55	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	11434	1,00	11434	1,00	11434	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	poco	1,00	poco	1,00	poco	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	similar	1,00	similar	1,00	Similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coeficiente	0,67		0,66		0,73	
Valor €/m2	€208.579,29		€180.053,11		€156.772,52	
Valor Total €	€2.384.895.561,39		€2.058.727.241,48		€1.792.536.950,32	
Valor\$/m2	\$385,7		\$332,9		\$289,9	
Valor Total \$	\$4.409.613,86		\$3.806.536,58		\$3.314.357,20	
Valor promedio	\$336,15					
Desv. Est.	14%					
Valor total dólares	\$	3.843.502,55				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	3	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	3	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Área de supermercado	1961,47	¢816.547,42	70	3	10
Bodega, Anden, Cajas Vacías y Cuarto de Basura	500,66	¢639.037,11	70	3	10
Cuarto eléctrico	27,00	¢674.539,18	70	3	10
Cuarto Estación de Bombeo (Paralela)	38,87	¢674.539,18	70	3	10
Oficinas (mezzanine)	280,00	¢923.053,61	70	3	10
Pasillo lateral	624,72	¢497.028,87	70	3	10
Locales comerciales	388,77	¢781.045,36	70	3	10
Baños externos, CCTV, Aseo, Comedor, Lactancia, área de escaleras	82,00	¢923.053,61	70	3	10
3903,49					

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Área de supermercado	¢1.601.633.274,44	1	0,98	68,4	¢1.565.841.673,71	¢798.300,09
Bodega, Anden, Cajas Vacías y Cuarto de Basura	¢319.940.321,45	1	0,98	68,4	¢312.790.634,67	¢624.756,59
Cuarto eléctrico	¢18.212.557,75	1	0,98	68,4	¢17.805.562,83	¢659.465,29
Cuarto Estación de Bombeo (Paralela)	¢26.219.337,76	1	0,98	68,4	¢25.633.415,83	¢659.465,29
Oficinas (mezzanine)	¢258.455.010,51	1	0,98	68,4	¢252.679.332,22	¢902.426,19
Pasillo lateral	¢310.503.873,40	1	0,98	68,4	¢303.565.062,35	¢485.921,79
Locales comerciales	¢303.647.005,17	1	0,98	68,4	¢296.861.424,14	¢763.591,39
Baños externos, CCTV, Aseo, Comedor, Lactancia, área de escaleras	¢75.690.395,94	1	0,98	68,4	¢73.998.947,29	¢902.426,19
¢2.914.301.776,42						¢2.849.176.053,05

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Circulación vehicular y estacionamientos	4673,18	¢106.506,19	40	3	10	1,0000
Cerramiento de Verjas	150,32	¢142.008,25	40	3	10	1,0000
Cerramiento de Malla Ciclón	285,20	¢49.702,89	40	3	10	1,0000
Muro de gaviones	1875,00	¢88.755,15	40	3	10	1,0000
Planta de tratamientos	25,00	¢2.130.123,71	40	3	10	1,0000
Tanque Captación de Agua	75,00	¢359.754,23	40	3	10	1,0000
7083,7						

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Circulación vehicular y estacionamientos	4673,18	¢497.722.576,66	1	0,96	38,4	¢477.658.135,29	¢102.212,66
Cerramiento de Verjas	150,32	¢21.346.679,77	1	0,96	38,4	¢20.486.141,74	¢136.283,54
Cerramiento de Malla Ciclón	285,2	¢14.175.263,27	1	0,96	38,4	¢13.603.822,97	¢47.699,24
Muro de gaviones	1875	¢166.415.915,08	1	0,96	38,4	¢159.707.273,50	¢85.177,21
Planta de tratamientos	25	¢53.253.092,83	1	0,96	38,4	¢51.106.327,52	¢2.044.253,10
Tanque Captación de Agua	75	¢26.981.567,03	1	0,96	38,4	¢25.893.872,61	¢345.251,63
¢779.895.094,64						¢748.455.573,64	

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	¢746.588,76	Costo total por m ² de construcción nueva	¢946.383,08
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1.380,42	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1.749,84

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	¢3.597.631.626,68	\$ 6.651.933,34
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	¢5.676.351.544,41	\$ 10.495.435,89

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

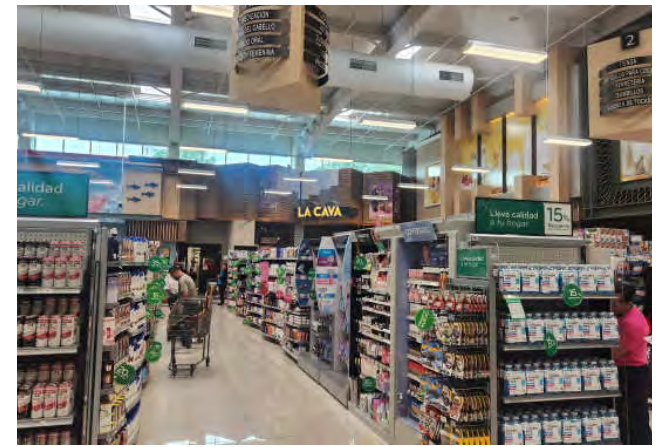
Anexo 2: Fotografías



01 Entorno



02 Vista general



03 Supermercado



04 Supermercado



05 Baño



06 Comedor



07 Locales



08 Pasillo



09 Estacionamientos

Anexo 3: Documentos

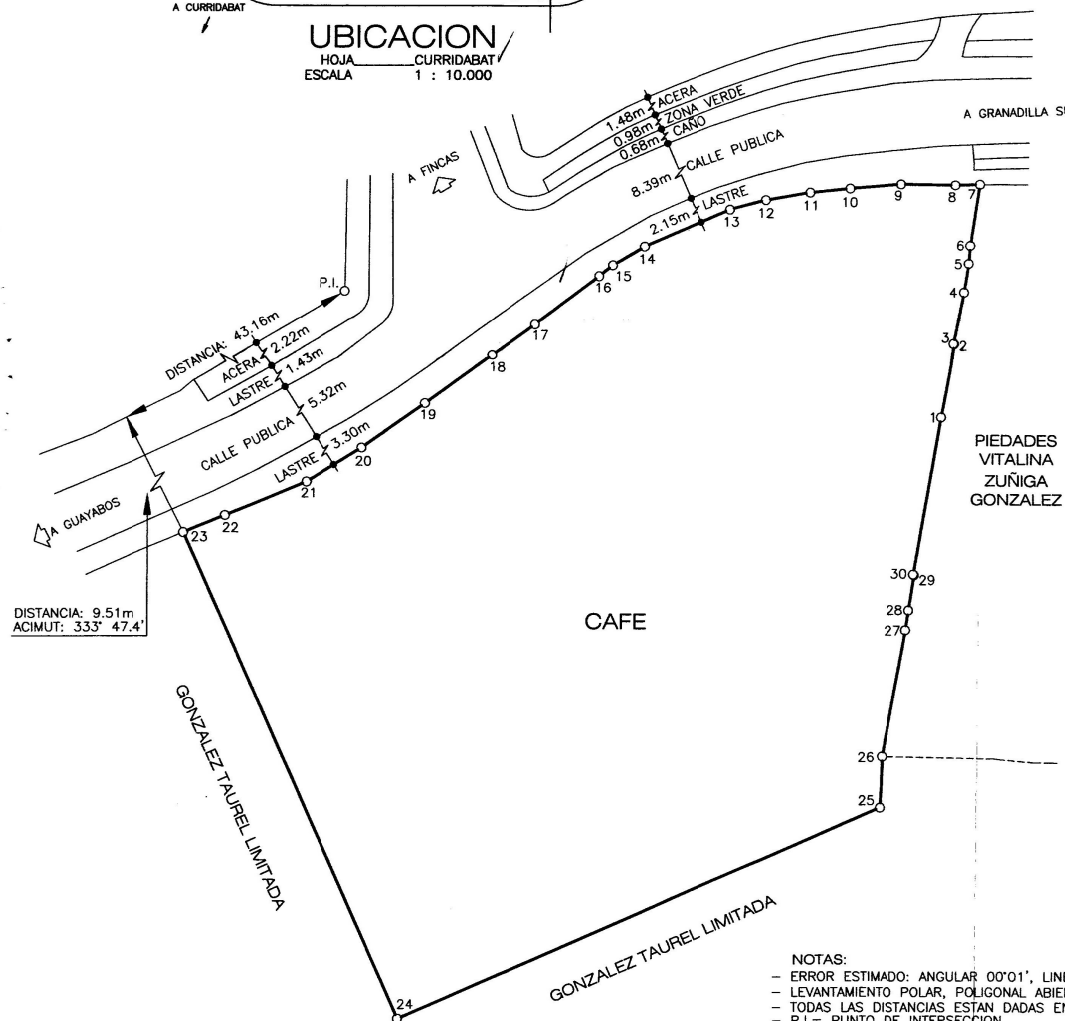
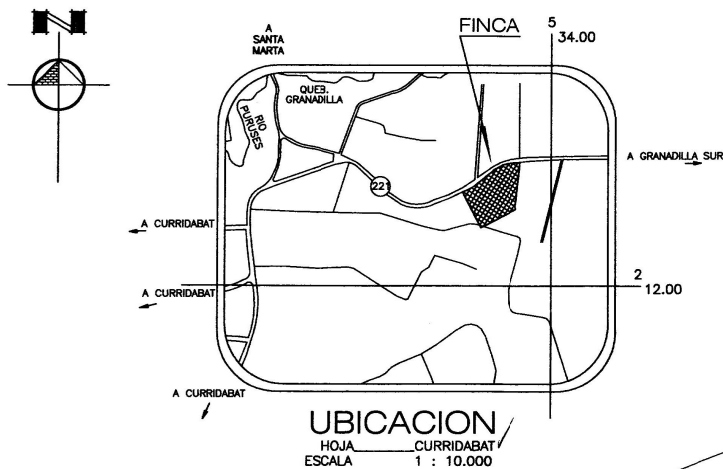
INSCRIPCION: 1-1846291-2015

Fecha: 04/09/2015 11:14:41
Registrador: JESSY MEDRANO PONCE
SD15ABA7943F79030F126DA45D33FB71

Catastro Nacional
2015-68453-C
02/09/2015 11:31:12
Reingreso
Catastro Nacional
2015-68453-C
17/08/2015 09:34:26

DERROTERO

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	010° 20.1'	12.60
2 - 3	281° 21.4'	0.11
3 - 4	011° 21.4'	8.87
4 - 5	008° 58.6'	4.90
5 - 6	004° 34.7'	3.04
6 - 7	008° 41.9'	10.46
7 - 8	268° 31.0'	4.13
8 - 9	271° 12.6'	9.19
9 - 10	265° 22.7'	8.64
10 - 11	264° 01.3'	6.70
11 - 12	260° 12.0'	7.54
12 - 13	254° 33.2'	6.32
13 - 14	246° 29.4'	15.67
14 - 15	239° 23.8'	6.25
15 - 16	231° 34.7'	2.93
16 - 17	233° 14.5'	13.54
17 - 18	233° 51.9'	9.02
18 - 19	234° 03.3'	14.06
19 - 20	234° 46.9'	12.98
20 - 21	237° 59.8'	10.89
21 - 22	247° 32.6'	14.89
22 - 23	247° 31.9'	7.57
23 - 24	156° 13.3'	89.55
24 - 25	066° 13.3'	88.95
25 - 26	002° 26.3'	8.60
26 - 27	010° 23.3'	21.66
27 - 28	008° 54.1'	3.38
28 - 29	008° 47.5'	6.02
29 - 30	313° 24.2'	0.18
30 - 1	010° 01.1'	26.88



COLEGIO FEDERAL DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS
* 17 AGO 2015
ANO ADO

PROTOCOLO:
TOMO: 19471
FOLIO: 010

FECHA
JULIO DEL 2015

ESCALA:
1 : 7 5 0

SITUADO EN: GRANADILLA
DISTRITO: 01° CURRIDABAT
CANTON: 18° CURRIDABAT
PROVINCIA: 01° SAN JOSE

AREA:
1ha1434m²

RAFAEL ANTONIO ARIAS ROJAS
INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 5698

INFORMACION REGISTRO PUBLICO
ES PARTE DE LA
FINCA FOLIO REAL NUMERO

1 377274-000

AREA: 2ha9884.34m²

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:	1846291
Año Inscripción:	04 Sep 2015	Área Plano:	11,434.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212200.0
Coordenada Este:	533870.0	CRTM Norte:	1097570.0
CRTM Este:	497530.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	18 - CURRIDABAT	1 - CURRIDABAT

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3102011416	GONZALEZ TAUREL LIMITADA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	377274	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	670320	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	915835	1990
1 - SAN JOSÉ	1811374	2015

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: 670320---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 670320 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFETAL
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CURRIDABAT CANTON 18-CURRIDABAT DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 150.32 METROS LINEALES
SUR : GONZALEZ TAUREL LTDA.
ESTE : PIEDADES VITALINA ZUÑOGA GONZALEZ Y GONZALEZ TAUREL LTDA.
OESTE : GONZALEZ TAUREL LTDA.

MIDE: ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1846291-2015
IDENTIFICADOR PREDIAL: 118010670320__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00377274	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,996,776,082.89 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y DOS COLONES CON OCHENTA Y 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 TRASLADADA
CITAS: 380-09423-01-0890-001
FINCA REFERENCIA 00073131 000
AFECTA A FINCA: 1-00670320 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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

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