

martes, 21 de noviembre de 2023

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 10 de agosto de 2023 se llevó a cabo la visita para la valoración de la propiedad ubicada en San José, Santa Ana, Pozos, Vía Lindora, costado sur del Oficentro Forum II. La propiedad cuenta con un supermercado, unos locales comerciales y una amplia zona de estacionamientos.

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 **¢4 681 119 701,35** (cuatro mil seiscientos ochenta y un millones ciento diecinueve mil setecientos un colones con treinta y cinco céntimos), equivalente a **\$8 655 276,42** 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 Vargas  
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.....	12
Resumen de valoración. ....	13
Conclusión y justificación de valor.....	14
Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN) .....	15
Anexo 1: Memoria de Cálculo. ....	16
Anexo 2: Fotografías .....	20
Anexo 3: Documentos.....	21

## Datos Generales

Fecha de 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. (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)

Régimen de propiedad: Finca individual

<b>Ubicación política</b>	<b>nombre del distrito</b>	Pozos	<b>número del distrito</b>	3
	<b>nombre del cantón</b>	Santa Ana	<b>número del cantón</b>	9
	<b>nombre de la provincia</b>	San José		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #1: Datos de inscripción, linderos y extensión

	<b>Registro de la propiedad</b>	<b>Plano catastrado</b>
<b>Número de inscripción</b>	1-571952-000	SJ-1021901-2005
<b>Propietario</b>	Scotiabank de Costa Rica S.A. (en calidad de fiduciario)	Inversiones Inmobiliarias de Santa Ana H M S S.A. y BPC Fiduciaria S.A., Credibanjo S.A.
<b>Área</b>	10922.77	10922.77
<b>Lindero Norte</b>	BPC Fiduciaria Sociedad Anónima	BPC Fiduciaria S.A.
<b>Lindero Sur</b>	Dream Zones Sociedad Anónima	Dream Zones S.A.
<b>Lindero Este</b>	Servidumbre pluvial en medio Israel Rodríguez Marín, Estela Rodríguez Zeledón y Elsie Benavides Jenkins	Servidumbre pluvial en medio , Israel Rodríguez Marín, Vitela Rodríguez Zeledón y Elsie Benavides Jenkins
<b>Lindero Oeste</b>	Calle pública	Calle pública con 108.52 metros frente

## 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 valorada comprende la finca 1-571952-000 en su totalidad.

### ***Afectaciones y/o gravámenes:***

La propiedad presenta los siguientes gravámenes: Servidumbre trasladada, citas: 347-06809-01-0905-001. Servidumbre de paso, citas: 425-02971-01-0002-001. Servidumbre de paso, citas: 520-03094-01-0002-001. Arrendamiento de Finca, citas: 2011-253811-001.

### ***Liquidez y deseabilidad de la propiedad:***

Se estima una deseabilidad alta por su ubicación estratégica, uso actual y calidad de las construcciones. Se estima una liquidez media por su valor adquisitivo y se estima plazo de venta probable en un período entre 12 y 24 meses.

## Verificación de la ubicación del inmueble

Se verificó en sitio la existencia de las propiedades. Toda la información en cuanto a estudios de registro y planos catastrados fue asimismo comprobada en sitio. La propiedad fue recorrida completamente llegando a todos sus linderos.

**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

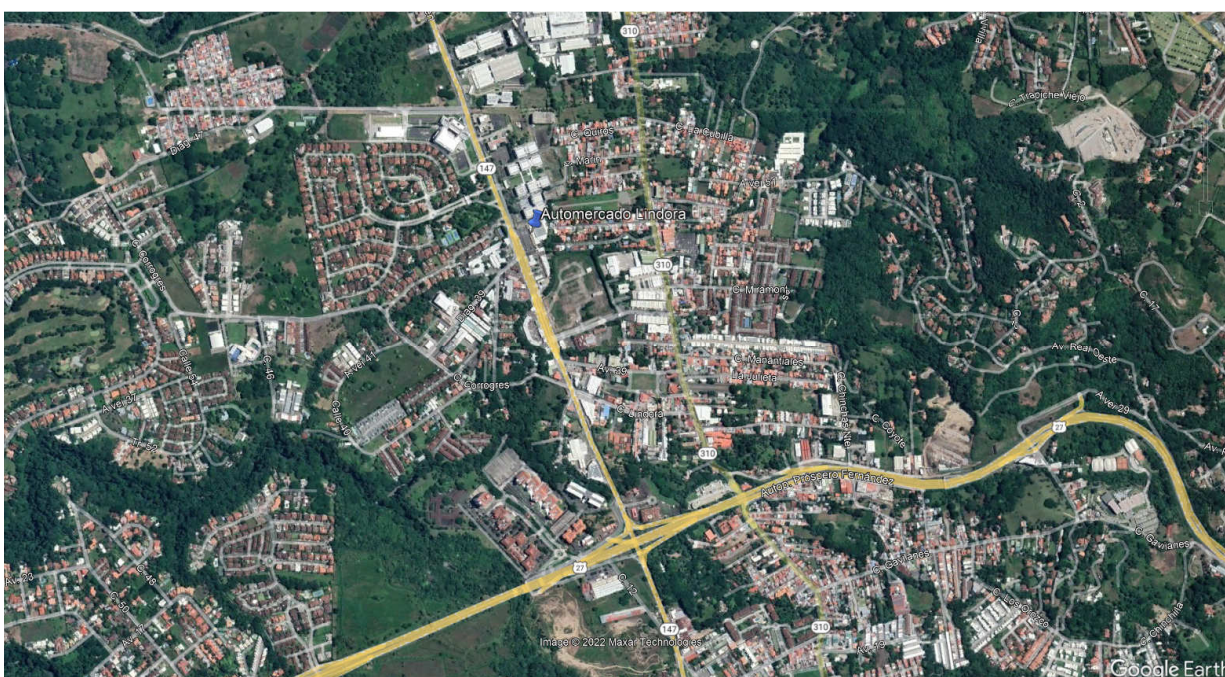
## Descripción de la zona.

La zona donde se encuentra localizado el lote presenta un desarrollo comercial. Se ubica en Pozos de Santa Ana, sobre la carretera de circunvalación Radial Santa Ana - Belén. Actualmente, existen todo tipo de locales comerciales, depósitos de materiales, restaurantes y estaciones de servicio; también, en los alrededores existen varios centros comerciales. Según el plan regulador del cantón de Santa Ana el terreno se encuentra localizado en una Zona Industrial (ZI).

Las calles se encuentran en buen estado, y el acceso es cómodo para llegar al centro de Santa Ana. Cuenta con los servicios básicos de electricidad, agua potable y red telefónica.

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

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



## Descripción del terreno.

### Área de la propiedad:

El terreno presenta áreas coincidentes de 10922.77 metros cuadrados de acuerdo al plano catastrado y al estudio de Registro.

### Forma y frente:

El terreno es medianero con una forma casi trapezoidal, con un frente a calle pública de 108.52 metros. Presenta una relación frente/fondo aproximada de 1 a 1.15.



### Afectaciones y Topografía:

La topografía actual de la propiedad es completamente plana. No se observó ningún tipo de afectación.

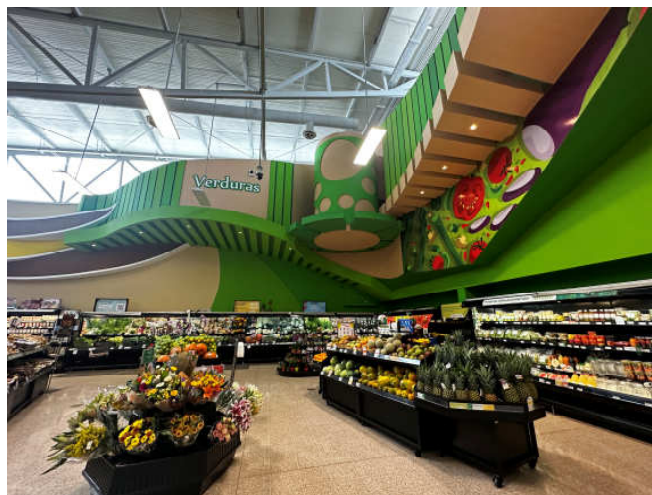


## Descripción de edificaciones.

**Área de construcción:** 10 806.84 metros cuadrados.

**Antigüedad de la edificación:** 19 años.

**Distribución:** El supermercado presenta un área de exhibición y ventas, verdulería, panadería, comidas preparadas, cámaras frías de congelados, carnes, lácteos y verduras, secciones para el preparado de verduras, carnes, pescado y jugos. Además tiene bodegas secundaria, general, de licores y de refrescos, área de recepción de mercadería, cuarto de basura, eléctrico, mecánico, área de tránsito, tanque de captación, bodega de papelería.



Asimismo, se cuenta con un segundo nivel en donde se ubican las oficinas administrativas, recepción, comedor y 2 baterías de baños, área de parqueos con una capacidad aproximada de 155 vehículos. También en la fachada frontal se cuenta con siete locales comerciales independientes entre sí, los cuales tienen un área de exhibición y prevista de servicio sanitario para cada uno.

### Sistema constructivo:

El complejo comercial tiene un sistema sismo- resistente a base de marcos con columnas de concreto y vigas americanas de perfiles de acero. Los cerramientos son de concreto reforzado, vidrio (área de exhibición) y mampostería. En general, tiene pisos de terrazo, puertas de los locales comerciales y las principales del supermercado de vidrio con marcos de aluminio anodizado. Los cuartos fríos tienen recubrimiento de reglilla de PVC en paredes y pisos de concreto sellado.

El pasillo frontal de circulación y el área de acceso tienen pisos de cerámica. En general, los estacionamientos son asfaltados y el área de parqueos colindante con la fachada tiene cubierta de techo de lámina acrílica con aislante térmico. El cerramiento perimetral es de malla ciclón.

## Resumen de valoración.

Tabla #3: Valoración

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	540,84			
Edad de construcción	19,00	años		
Detalle	Medida m <sup>2</sup>	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	10922,77	¢192 586,94	¢2 103 582 890,19	\$ 3 889 473,58
<b>OBRAS PRINCIPALES</b>				
Supermercado	2036,50	¢511 284,32	¢1 041 230 527,15	\$ 1 925 209,91
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477,00	¢671 272,12	¢320 196 801,85	\$ 592 036,10
Bodegas 2	481,50	¢340 272,90	¢163 841 402,86	\$ 302 938,77
Locales comerciales	536,00	¢587 011,59	¢314 638 212,59	\$ 581 758,40
Oficinas-primer nivel	51,50	¢568 093,69	¢29 256 825,24	\$ 54 095,16
Oficinas-segundo nivel	282,00	¢568 093,69	¢160 202 421,72	\$ 296 210,38
Pasillos externos	338,50	¢340 272,90	¢115 182 377,71	\$ 212 969,41
Locales comerciales - Anexo	254,40	¢584 071,63	¢148 587 823,38	\$ 274 735,27
Planta de tratamiento	GLB	¢25 984 644,45	¢25 984 644,45	\$ 48 044,98
<b>Total</b>	<b>4457,40</b>		<b>¢2 319 121 036,95</b>	<b>\$ 4 287 998,37</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>				
Estacionamiento - Ampliación	460,00	¢58 367,40	¢26 849 004,44	\$ 49 643,16
Estacionamiento	4832,56	¢42 668,96	¢206 200 407,46	\$ 381 259,54
Verjas	1056,88	¢24 001,29	¢25 366 362,32	\$ 46 901,79
<b>Total</b>	<b>6349,44</b>		<b>¢258 415 774,21</b>	<b>\$ 477 804,48</b>
<b>Valor Total Construcciones:</b>			<b>¢2 577 536 811,16</b>	<b>\$4 765 802,85</b>
<b>Valor Total Terreno y Construcciones:</b>			<b>¢4 681 119 701,35</b>	<b>\$8 655 276,42</b>

Nota: Ver el anexo # 1 para memoria de cálculo

## 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 **¢4 681 119 701,35** (cuatro mil seiscientos ochenta y un millones ciento diecinueve mil setecientos un colones con treinta y cinco céntimos), equivalente a **\$8 655 276,42** 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

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO		
	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢2 103 582 890,19	\$3 889 473,58
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2 319 121 036,95	\$4 287 998,37
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢258 415 774,21	\$477 804,48
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢4 681 119 701,35</b>	<b>\$8 655 276,42</b>




## 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 <sup>2</sup>	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
<b>OBRAS PRINCIPALES</b>				
Supermercado	2036,50	€629 162,78	€1 281 290 007,71	\$ 2 369 074,05
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477,00	€826 036,35	€394 019 337,71	\$ 728 532,17
Bodegas 2	481,50	€418 724,06	€201 615 633,48	\$ 372 782,40
Locales comerciales	536,00	€722 349,25	€387 179 195,51	\$ 715 884,91
Oficinas-primer nivel	51,50	€699 069,76	€36 002 092,59	\$ 66 566,99
Oficinas-segundo nivel	282,00	€699 069,76	€197 137 672,03	\$ 364 502,76
Pasillos externos	338,50	€418 724,06	€141 738 093,32	\$ 262 070,29
Locales comerciales - Anexo	254,40	€718 731,47	€182 845 285,84	\$ 338 076,48
Planta de tratamiento	GLB	€40 197 509,48	€40 197 509,48	\$ 74 324,22
<b>Total</b>	<b>4457,40</b>		<b>€2 862 024 827,66</b>	<b>\$ 5 291 814,27</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>				
Estacionamiento - Ampliación	460,00	€66 007,67	€30 363 528,51	\$ 56 141,43
Estacionamiento	4832,56	€66 007,67	€318 986 193,96	\$ 589 797,71
Verjas	1056,88	€37 129,31	€39 241 044,52	\$ 72 555,74
<b>Total</b>	<b>6349,44</b>		<b>€388 590 766,99</b>	<b>\$ 718 494,87</b>
<b>Valor Total Construcciones:</b>			<b>€3 250 615 594,66</b>	<b>\$6 010 309,14</b>





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
<b>Total</b>		<b>95</b>
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	<a href="https://m.encontrar24.com/costa-rica-eb/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/19718-propiedad-para-desarrollo-comercial-santa-ana-frente-ruta-27-1954912872a-terreno-aj Lindora/Lindora/precio-ajLindora-bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos">https://m.encontrar24.com/costa-rica-eb/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/19718-propiedad-para-desarrollo-comercial-santa-ana-frente-ruta-27-1954912872a-terreno-aj Lindora/Lindora/precio-ajLindora-bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos</a>	Costa Rica Luxury Living <a href="http://www.CostaRicaLuxury.com">www.CostaRicaLuxury.com</a>	3031	nd	\$560,87	\$1.700.000,00	19718 - Propiedad para Desarrollo Comercial, Santa Ana frente Ruta 27 Número de referencia: 19718 / Venta de Propiedad Comercial frente a Ruta 27	
Referencia 2	<a href="https://m.encontrar24.com/costa-rica-eb/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lotes-en-lindora-pozos-de-santa-ana-uso-de-suelo-mixto/24143959?keyword=Lindora&amp;lat=10.0400&amp;lon=84.0000-bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos">https://m.encontrar24.com/costa-rica-eb/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/lotes-en-lindora-pozos-de-santa-ana-uso-de-suelo-mixto/24143959?keyword=Lindora&amp;lat=10.0400&amp;lon=84.0000-bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos</a>	Inversiones Jaymi	655	nd	\$300,00	\$196.500,00	Lotes en Lindora, Pozos de Santa Ana USO DE SUELO MIXTO Si está buscando una oportunidad única de inversión en bienes raíces, le presentamos una oferta que no podrá resistir. Tenemos lotes en Santa Ana, en una ubicación inigualable, contiguo al prestigioso colegio St. Jude.	
Referencia 3	<a href="https://m.encontrar24.com/costa-rica-eb/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-lote-en-lindora-santa-ana-ajecante-ajecante/238110147?keyword=Lindora&amp;lat=10.0400&amp;lon=84.0000-bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos">https://m.encontrar24.com/costa-rica-eb/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-lote-en-lindora-santa-ana-ajecante-ajecante/238110147?keyword=Lindora&amp;lat=10.0400&amp;lon=84.0000-bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos</a>	Claudia Rojas / Liliana Marín - Lex Allium Claudia Alejandra Rojas	5543	nd	\$550,04	\$3.048.864,00	Terreno comercial +5.500m2 alta plusvalía Santa Ana Lindora / Tiene una superficie de 5.543.39 m2 con uso del suelo comercial y posibilidad de construir edificios de hasta tres niveles. Excelente oportunidad para invertir en el sector comercial que está en alta demanda y con alto rendimiento presente y futuro. Acceso directo de la carretera Santa Ana - Belén, cerca Automercado, centro comercial Momentum, los mejores restaurantes de la zona y tiendas de marcas	

## AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

### DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	19 años
Edad de remodelación	8 años
Porcentaje de remodelación	5%
Edad efectiva	18,45 años

### OBRAS PRINCIPALES

#### Características

Zona	Area m <sup>2</sup>	Valor colones/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado
Supermercado	2036,5	€629 162,78	70	18,45	8
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477,0	€826 036,35	70	18,45	8
Bodegas 2	481,5	€418 724,06	70	18,45	8
Locales comerciales	536,0	€722 349,25	70	18,45	8
Oficinas-primer nivel	51,5	€699 069,76	70	18,45	8
Oficinas-segundo nivel	282,0	€699 069,76	70	18,45	8
Pasillos externos	338,5	€418 724,06	70	18,45	8
Locales comerciales - Anexo	254,4	€718 731,47	70	18,45	8
Planta de tratamiento	1,0	€40 197 509,48	40	18,45	8

### Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m <sup>2</sup>
Supermercado	€1 281 290 007,71	0,975	0,81	56,9	€1 041 230 527,15	€511 284,32
Bodegas 1 (cuartos fríos)	€394 019 337,71	0,975	0,81	56,9	€320 196 801,85	€671 272,12
Bodegas 2	€201 615 633,48	0,975	0,81	56,9	€163 841 402,86	€340 272,90
Locales comerciales	€387 179 195,51	0,975	0,81	56,9	€314 638 212,59	€587 011,59
Oficinas-primer nivel	€36 002 092,59	0,975	0,81	56,9	€29 256 825,24	€568 093,69
Oficinas-segundo nivel	€197 137 672,03	0,975	0,81	56,9	€160 202 421,72	€568 093,69
Pasillos externos	€141 738 093,32	0,975	0,81	56,9	€115 182 377,71	€340 272,90
Locales comerciales - Anexo	€182 845 285,84	0,975	0,81	56,9	€148 587 823,38	€584 071,63
Planta de tratamiento	€40 197 509,48	0,975	0,65	25,9	€25 984 644,45	€25 984 644,45
	€2 862 024 827,66				€2 319 121 036,95	

## OBRAS COMPLEMENTARIAS

### Características

Zona	Area m <sup>2</sup>	Valor colones/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Estacionamiento - Ampliación	460	€66 007,67	40	6,42	8	1,0000
Estacionamiento	4832,5625	€66 007,67	40	18,45	8	1,0000
Verjas	1056,875	€37 129,31	40	18,45	8	1,0000

### Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m <sup>2</sup>
Estacionamiento - Ampliación	460	€30 363 528,51	0,975	0,88	35,4	€26 849 004,44	€58 367,40
Estacionamiento	4832,5625	€318 986 193,96	0,975	0,65	25,9	€206 200 407,46	€42 668,96
Verjas	1056,875	€39 241 044,52	0,975	0,65	25,9	€25 366 362,32	€24 001,29
		€388 590 766,99					
							€258 415 774,21

Valores globales de reposición por m <sup>2</sup> (obras principales)		Valores globales de reposición por m <sup>2</sup> (obras principales y complementarias)	
Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€641 939,89	Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€729 099,14
Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1 186,93	Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1 348,09

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€2 577 536 811,16	\$ 4 765 802,85
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	€4 681 119 701,35	\$ 8 655 276,42

Rangos de Calificación por Estado Criterio Ross-Heidecke	
Normal	10
	9
	8
Regular	7
	6
	5
Reparaciones sencillas	4
	3
	2
Reparaciones importantes	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-AUTOMERCADO LINDORA



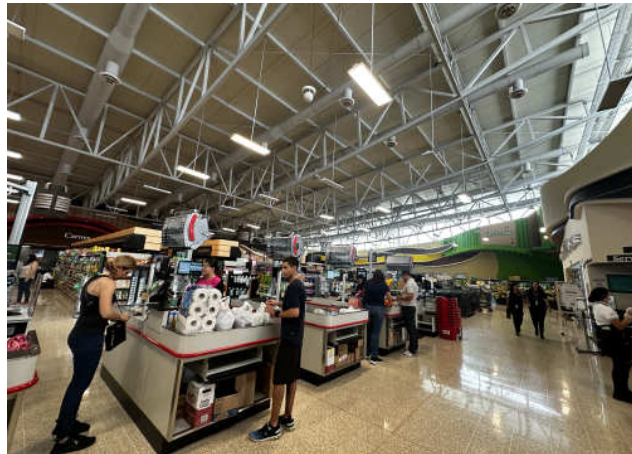
02-ENTORNO



03-ENTORNO



04-AUTOMERCADO



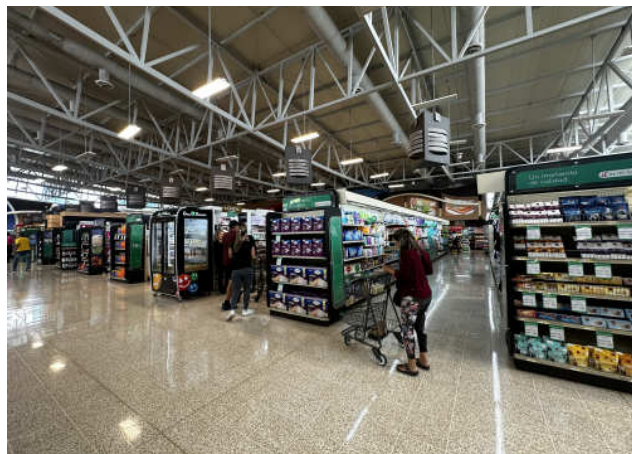
04-VISTA GENERAL



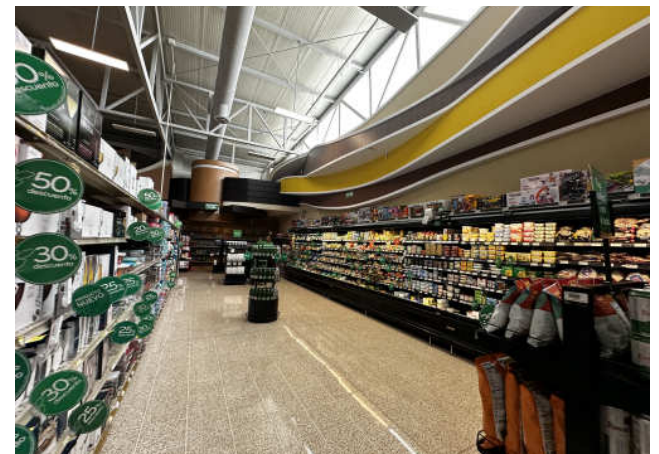
05-VISTA GENERAL



06-VISTA GENERAL

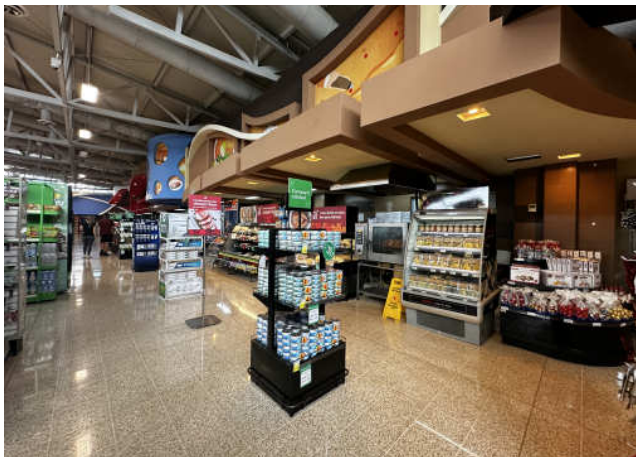


07-VISTA GENERAL



08-VISTA GENERAL





09-VISTA GENERAL



10-VISTA GENERAL



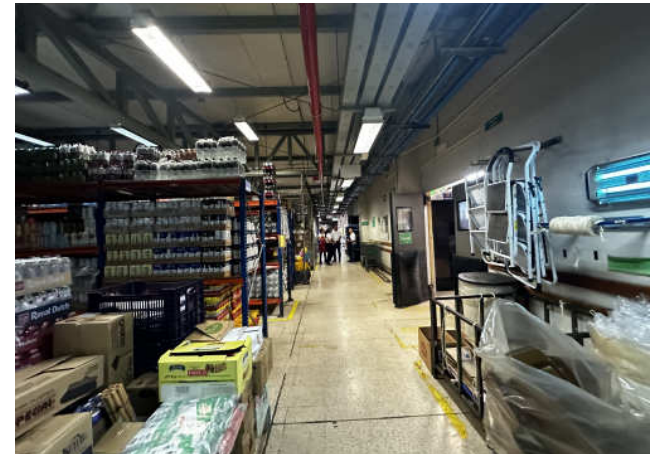
11-VISTA GENERAL



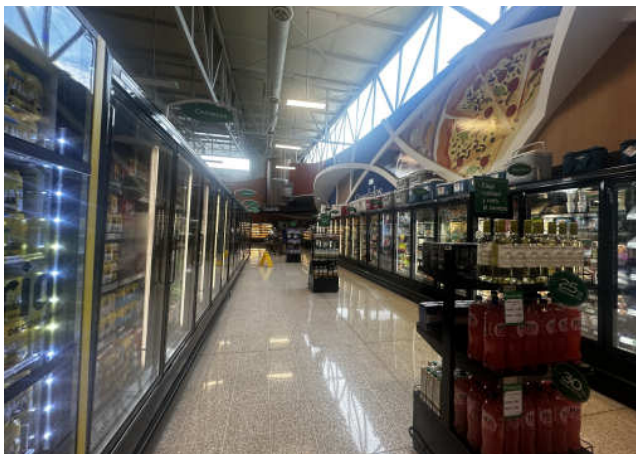
12-VISTA GENERAL



13-VISTA GENERAL



14-VISTA GENERAL



15-VISTA GENERAL



16-VISTA GENERAL



17-VISTA GENERAL





18-VISTA GENERAL



19-VISTA GENERAL



20-VISTA GENERAL



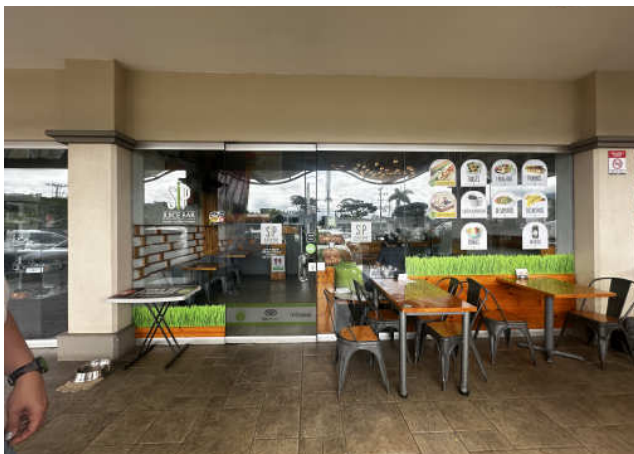
21-LOCAL COMERCIAL



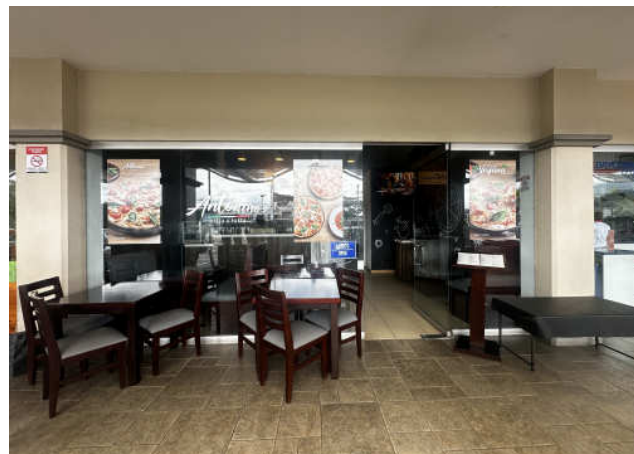
22-LOCAL COMERCIAL



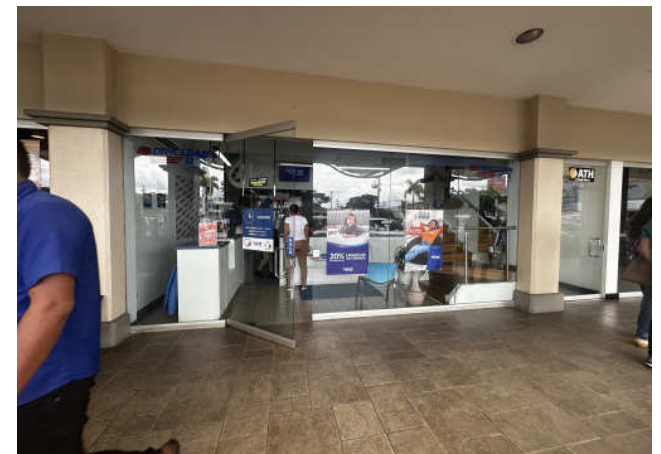
23-LOCAL COMERCIAL



24-LOCAL COMERCIAL



25-LOCAL COMERCIAL



26-LOCAL COMERCIAL



27-LOCAL COMERCIAL



28-LOCAL COMERCIAL



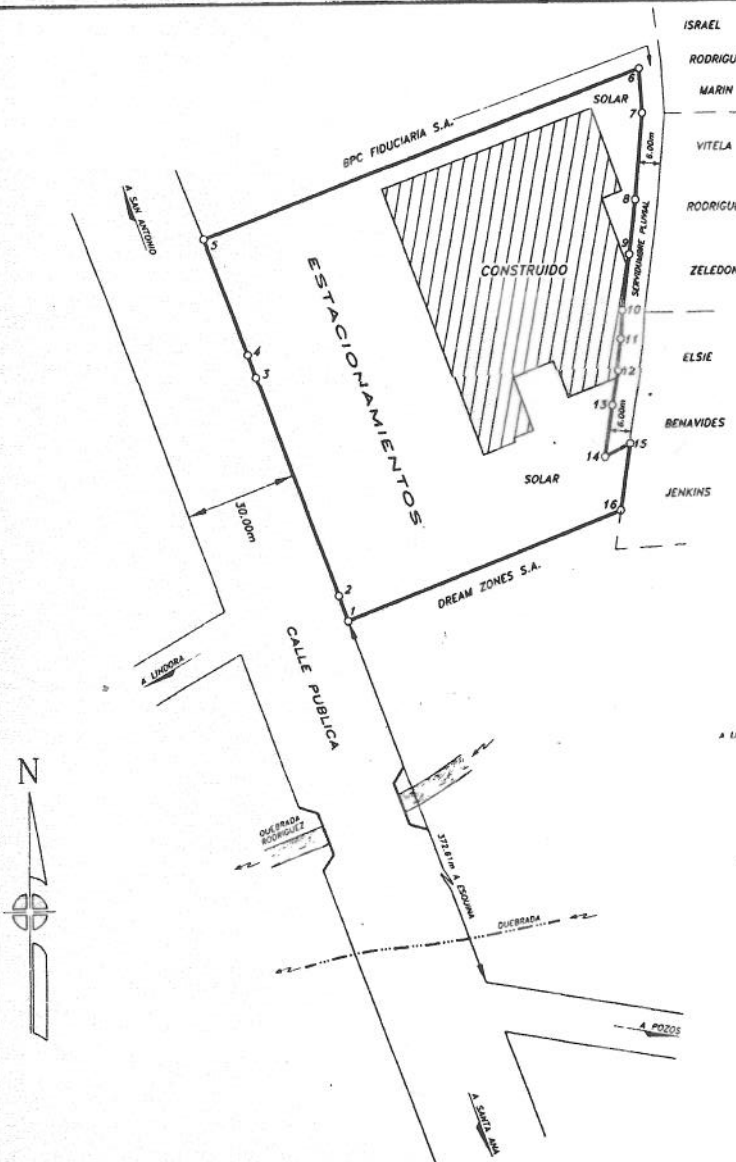
29-LOCAL COMERCIAL



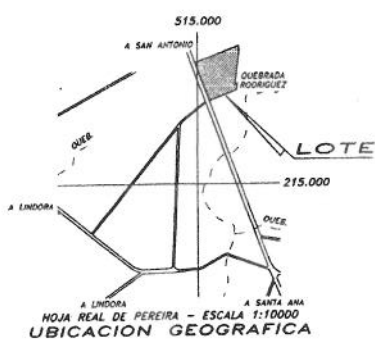
Anexo 3: Documentos



LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1 - 2	53°50'10"	7.20m
2 - 3	33°21'39"	61.89m
3 - 4	340°27'22"	6.44m
4 - 5	33°08'02"	32.99m
5 - 6	69°21'26"	125.24m
6 - 7	178°13'30"	11.94m
7 - 8	184°44'57"	22.97m
8 - 9	186°27'58"	14.62m
9 - 10	187°34'21"	15.00m
10 - 11	183°06'14"	7.58m
11 - 12	187°47'43"	8.62m
12 - 13	190°18'24"	9.26m
13 - 14	188°15'40"	13.74m
14 - 15	63°19'10"	7.61m
15 - 16	188°16'10"	17.80m
16 - 1	248°44'46"	78.63m



Catastro Nacional  
 1-2032745  
 01/09/2005 12:15:20  
 Reingreso



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
 \* 01 SEP 2005 \*  
**RESELLO**

UNICAMENTE PARA USO INDUSTRIAL  
 DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA, VERTICE 1 AL 5 = 108.57m  
 MODIFICA AL PLANO CATASTRAL N° SJ-904716-2004 Y SJ-483285-1998.  
 DE LA FINCA FOLIO REAL N° 1481633-000 SE SEGREGA UN AREA DE 922.77m<sup>2</sup> PARA REUNIR CON LA FINCA #537944.

SITUADO EN: POZOS DISTRITO 3° POZOS CANTON 9° SANTA ANA PROVINCIA 1° SAN JOSE	PROPIEDAD DE: CREDIBANJO S.A. CEDULA JURIDICA N° 3-101-083380, INVERSIONES INMOBILIARIAS DE SANTA ANA H M S S.A. TRASPASA A: <b>CREDIBANJO S.A.</b> CEDULA JURIDICA N° 3-101-083380	ARCHIVO OBC_17 ESCALA 1: 1000 FECHA AGOSTO / 2005 PROTOCOLO - TOMO 13446 FOLIO 98
	AREA <b>1ha0922.77m<sup>2</sup></b>	

NOTAS:  
 LEVANTAMIENTO POLAR  
 POLIGONAL ABIERTA  
 ERRORES ESTIMADOS:  
 ANGULAR 00° 01'  
 LINEAL 0.01m  
 DOY FE QUE LOS LINDEROS  
 SON EXISTENTES

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)

<b>Provincia:</b>	<b>1 - SAN JOSÉ</b>	<b>Número Inscripción:</b>	<b>1021901</b>
<b>Año Inscripción:</b>	<b>06 Sep 2005</b>	<b>Área Plano:</b>	<b>10,922.77</b>
<b>Bloque:</b>		<b>Lote:</b>	
<b>Estado:</b>	<b>INSCRITO</b>	<b>Coordenada Norte:</b>	<b>215350.0</b>
<b>Coordenada Este:</b>	<b>515100.0</b>	<b>CRTM Norte:</b>	<b>1100409.0</b>
<b>CRTM Este:</b>	<b>478772.0</b>	<b>Verificado Zona Catastrada:</b>	<b>No</b>

## Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	9 - SANTA ANA	3 - POZOS

## Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101059426	INVERSIONES INMOBILIARIA DE SANTA ANA H M S S.A Y BPC FIDUCIARIA S.A.		
3101083380	CREDIBANJO S.A.		

## Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

## Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	537944	000			
1 - SAN JOSÉ	481633	000			

## Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	571952	0		

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

## Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	185728	1994
1 - SAN JOSÉ	483265	1998
1 - SAN JOSÉ	904716	2004

## 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: 571952---000

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 571952 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** TERRENO CON UNA EDIFICACION , SOLAR Y ESTACIONAMIENTOS  
**SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**LINDEROS:**

NORTE : BPC FIDUCIARIA SOCIEDAD ANONIMA

SUR : DREAM ZONES SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : SERVIDUMBRE PLUVIAL EN MEDIO ISRAEL RODRIGUEZ MARIN, ESTELA RODRIGUEZ ZELEDON,  
ELSIE BENAVIDES JENKINS

OESTE : CALLE PUBLICA

**MIDE:** DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:** SJ-1021901-2005

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00481633 000		FOLIO REAL
1-00537944 000		FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 2,271,972,662.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2011-00233774-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-SEP-2011

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY**

ARRENDAMIENTO DE FINCA

CITAS: 2011-253811-001

PRESENTADA A LAS 12:08 DEL DIA 09/09/2011

OTORGADA A LAS 12:00 DEL DIA 12/08/2011

**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 347-06809-01-0905-001

AFECTA A FINCA: 1-00571952 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 425-02971-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1320806 000

AFECTA A FINCA: 1-00571952 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 520-03094-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1537944 000

AFECTA A FINCA: 1-00571952 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-11-2023 a las 07:50 horas

Privacidad - Términos