

22 de agosto de 2019

Sr. Luis Fernando Conejo.

Presente

El pasado 15 de julio de 2019 se llevó a cabo la visita de avalúo de una porción de terreno con local comercial destinado a agencia bancaria, ubicado en Heredia, Heredia, San Francisco, del Fresh Market 175 m Oeste, fincas inscritas bajo folios reales 4-142485-000.

El resultado final de la valoración es de **¢170.960.898,69** (ciento setenta millones novecientos sesenta mil ochocientos noventa y ocho colones con sesenta y nueve céntimos), equivalente a **\$301.731,20** al tipo de cambio de **¢566,6/US.**

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.

MANFRED
RODRIGUEZ
JEREZ (FIRMA)
Ing. Manfred Rodríguez J
Jefe Dpto. Avalúos
IC-9586

Firmado digitalmente por MANFRED
RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CF-01-0902-0902,
sn=RODRIGUEZ JEREZ,
givenName=MANFRED, o=IC, ou=PERSONA
FISICA, ou=CUIDADANIA, cn=MANFRED
RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Fecha: 2019.08.25 11:59:56 -0600'

MARIA REBECA
CHAVES ALVAREZ
(FIRMA)
Ing. Rebeca Chaves Á.
Valuador
IT-25207

Firmado digitalmente por MARIA REBECA CHAVES ALVAREZ (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CF-01-0902-0902,
sn=CHAVES ALVAREZ, givenName=MARIA REBECA, o=IC, ou=PERSONA FISICA,
ou=CUIDADANIA, cn=MARIA REBECA CHAVES ALVAREZ (FIRMA)
Fecha: 2019.08.25 11:59:56 -0600'

Tabla de Contenidos.

Tabla de Contenidos.....	2
Datos Generales.....	3
Notas y/o observaciones.	4
Alcances y limitaciones del trabajo	5
Verificación de la ubicación del inmueble.....	5
Metodología de valoración.....	6
Descripción de la zona.....	8
Descripción del terreno.	9
Descripción de edificaciones.....	10
Resumen de valoración.	12
Conclusión y justificación de valor.....	12
Anexo 1: Memoria de Cálculo.....	13
Anexo 2: Documentos	14
Anexo 3: Fotografías.....	15

Datos Generales

Fecha de valoración: 15 de julio de 2019.

Solicitante de la valoración: Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

Propósito del avalúo: Determinar valor de mercado de las propiedades.

Propietario del inmueble: SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA.

Régimen de propiedad: Fincas individuales.

<i>Ubicación política</i>	<i>nombre del distrito</i>	San Francisco	<i>número del distrito</i>	3
	<i>nombre del cantón</i>	Heredia	<i>número del cantón</i>	1
	<i>nombre de la provincia</i>	Heredia		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla # 1: Datos de inscripción, linderos y extensión

	<i>Registro de la propiedad</i>	<i>Plano catastrado</i>
<i>Número de inscripción</i>	4-142485-000	H-0918364-2004
<i>Propietario</i>	SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA	Francisco Alfonso Arias Chaves
<i>Área</i>	6918,40	6918,40
<i>Lindero norte</i>	Calle pública	Calle pública
<i>Lindero sur</i>	Armando Echeverría Morales	Armando Echeverría Morales
<i>Lindero este</i>	Juan Carlos Arias Chaves	Juan Carlos Arias Chaves
<i>Lindero oeste</i>	Samuel Enrique Arias Chaves	Samuel Enrique Arias Chaves

Notas y/o observaciones.

Notas de imparcialidad:

- El dictamen de valor es producto de métodos objetivos, comúnmente aceptados, establecidos en las Normas Internacionales de Valuación.
- Para el momento de la valoración, no se tiene ningún interés presente ni futuro, directo o indirecto, por el bien valuado.
- Se tiene independencia para la realización de la valoración y que no existe ningún lazo que le una a la sociedad que lo contrata, ni con el propietario del bien.
- La presente valoración se llevó a cabo con los profesionales y personal de ICICOR S.A.

Separación de fincas:

La propiedad se encuentra dentro de la finca 4-142485-000.

Afectaciones y/o gravámenes:

Las propiedades no presentan gravámenes.

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Presenta una deseabilidad alta debido a su buena ubicación y aptitud para el desarrollo comercial, sin embargo presenta una liquidez baja debido a su alto valor adquisitivo. Se estima un período razonable de venta superior a los 24 meses.

Alcances y limitaciones del trabajo

El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo una valoración de una parte de la propiedad inscrita en el folio real 4-142485-000, en esta área existe una sucursal bancaria, con área de 288 metros cuadrados.

El trabajo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. ICICOR S.A. no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.

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.

Verificación de la ubicación del inmueble

Se verificó en sitio la existencia de la propiedad contemplada en el presente estudio. Toda la información en cuanto a estudio de registro y plano catastrado fue asimismo corroborada.

Valoración del terreno:

La valoración de la tierra se lleva a cabo por medio del enfoque de valor de mercado por enfoque de comparación directa (supone el valor de la propiedad en verde).

El enfoque implica una primera etapa de investigación sobre terrenos con características similares a la propiedad valorada, de los cuales se conozca su valor de transacción o precio de lista. El listado de terrenos obtenidos de la investigación se convierte en la tabla de referencias para llevar a cabo la comparación de valor con la propiedad valorada.

Una vez que se seleccionan las referencias más apropiadas, se procede a efectuar una corrección por homologación para ajustar cada una de las referencias según características específicas como área, frente, ubicación, topografía, afectaciones existentes, frentes a calle pública, etc. La homologación pretende corregir las ventajas o deficiencias que cada una de las referencias de comparación presenta con respecto al terreno objeto de la valoración.

La homologación se aplica al precio por metro cuadrado de cada referencia. Una vez que se tienen los valores unitarios de terreno corregidos, se calcula el promedio de los valores para utilizar este dato como valor unitario de tierra para el sujeto a valorar.

En el Anexo #1 se incluye la lista de referencias utilizadas para la valoración y la tabla de homologación de las mismas.

Valoración de las edificaciones:

El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, llamado el Costo de Reposición Nuevo (VRN). Para determinar dicho monto, durante la visita se recopila toda la información en cuanto a áreas, tipos de construcción, acabados y características generales de las edificaciones. Los datos son respaldados por medio de fotografías digitales de cada uno de los aposentos del inmueble.

Para determinar los valores unitarios de construcción, se utiliza la base de datos ICICOR S.A., así como índices de la Cámara de Construcción, el CFIA.

De acuerdo con la edad de los edificios, la vida útil establecida para el inmueble, y tomando en cuenta un factor por estado de conservación se utiliza la fórmula de Ross-Heidecke para determinar el Valor Neto de Reposición (VNR), el cual corresponde con el valor actualizado del bien en el momento de llevar a cabo la visita de avalúo.

La consideración de las obras complementarias, donde aplica, se hace exactamente con el mismo procedimiento descrito para las edificaciones. En el caso de propiedades en condominio, el valor de las obras complementarias se debe multiplicar por el coeficiente de proporcionalidad correspondiente que se establece en el registro de la propiedad. La forma de terminar el coeficiente de proporcionalidad es la misma descrita en la metodología de valoración de terreno.

Fórmulas utilizadas:

$$VUR = VUT * \frac{VNR}{VRN}$$

$$VNR = VRN \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{E}{VUT} + \frac{E^2}{VUT^2} \right) \right] FE$$

donde:

VNR = Valor neto de reposición

VRN = Valor de reposición nuevo

E = Edad en años

VUT = Vida útil total esperada

FE = Factor por estado de conservación

Descripción de la zona.

La zona donde se encuentran localizados los terrenos se ha caracterizado durante los últimos años por un importante incremento en el desarrollo inmobiliario de tipo comercial, específicamente en el caso de propiedades que se ubican tanto sobre la Carretera Nacional N°3 que comunica a Heredia con San Joaquín, como de la Carretera Regional N°111 que comunica Heredia con la Aurora.



Las propiedades se localizan en una zona de alto valor, debido al desarrollo comercial que ha experimentado la zona en los últimos años, y a la cercanía con el centro de Heredia y el nuevo Hospital San Vicente de Paul.

También, en los alrededores, se puede observar gran cantidad de desarrollos habitacionales, principalmente residenciales y condominios de reciente construcción.

La zona cuenta con los servicios básicos de electricidad y agua potable.

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



Descripción del terreno.

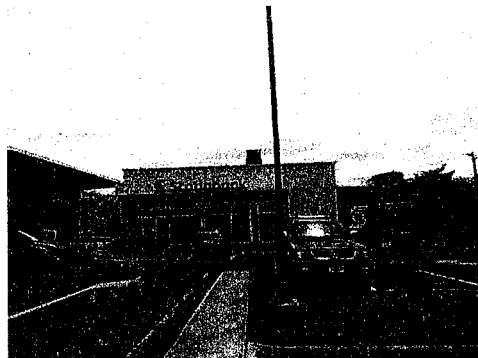
Área de la propiedad:

A solicitud del cliente, se nos solicita no valorar la porción de terreno correspondiente a la sucursal bancaria, dicha huella de terreno es de 288 m², corresponde al 4,16 % del terreno inscrito ante registro público y catastro nacional.

Forma y frente:

La propiedad madre es medianera, y tiene forma regular.

Cuenta con un frente a calle pública que comunica a Heredia centro con San Joaquín de 42.23 metros.



Afectaciones y Topografía:

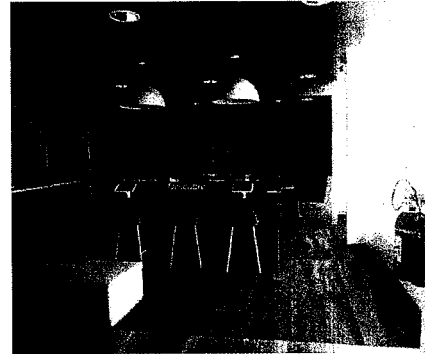
La topografía del terreno es plana.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 288 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 2 años.

Distribución: Sucursal bancaria, no se tuvo acceso a la edificación.



DESCRIPCION CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Sistema estructural:	Mampostería <input type="checkbox"/>	Acero <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
Notas:							
Cimientos:	Placa corrida <input type="checkbox"/>	Placa aislada <input checked="" type="checkbox"/>	Losa flotante <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas:							
Paredes internas:	Bloque <input type="checkbox"/>	Gypsum <input checked="" type="checkbox"/>	Durock <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>
Notas:							
Paredes externas:	Bloque <input type="checkbox"/>	Gypsum <input checked="" type="checkbox"/>	Durock <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>
Notas:							
Estructura de techo:	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas:							
Cubierta de techo:	HG <input type="checkbox"/>	Esmaltada <input checked="" type="checkbox"/>	Teja <input type="checkbox"/>	Shingle <input type="checkbox"/>	Asbesto <input type="checkbox"/>	Policarbonato <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>
Notas:							
Aleros:	Gypsum <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Notas:	No colocado.						
Precintas:	Gypsum <input type="checkbox"/>	Durock <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Densglass <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Láminas Hierro <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocado.						
Entrepiso:	Viguetas <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Acero y concreto <input checked="" type="checkbox"/>	Acero y fibrocemento <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>	
Notas:							
Escaleras:	Metal <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input checked="" type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Notas:							
Sistema Aguas Residuales:							
Sistema Alcantarillado	<input type="checkbox"/>	Planta de Tratamiento <input checked="" type="checkbox"/>	Tanque Séptico <input type="checkbox"/>				
Notas:							
Sistema Agua Potable:							
Red de agua caliente	<input type="checkbox"/>	Tanque captación de agua <input type="checkbox"/>	Bomba de agua <input type="checkbox"/>				
Notas:							
Sistema Eléctrico:							
Cableado expuesto	<input type="checkbox"/>	Entubado <input checked="" type="checkbox"/>	110 <input type="checkbox"/>	110/220 <input checked="" type="checkbox"/>			
Notas:							
Sistema Pluvial:							
Expuesto	<input type="checkbox"/>	Oculto <input type="checkbox"/>	Canales:	HG <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Bajantes:	HG <input type="checkbox"/>
Notas:	No colocado.						

Pisos:	Cerámica <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Laminado <input type="checkbox"/>	Mármol <input type="checkbox"/>	Mosaico <input type="checkbox"/>	Loseta de baño <input type="checkbox"/>	Porcelanato <input checked="" type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
	Concreto estampado <input type="checkbox"/>	Piedra <input type="checkbox"/>	Vinílicos <input type="checkbox"/>	Alfombra <input type="checkbox"/>	Mosaico terrazo <input type="checkbox"/>			
Notas:								
Cielo rasos:	Gypsum <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Escayola <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Cielos suspendidos <input type="checkbox"/>	Artesonados <input type="checkbox"/>		Otros <input type="checkbox"/>
	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>						
Notas: No colocado.								
Puertas:	Madera sólida <input type="checkbox"/>	Plywood <input type="checkbox"/>	Cartón prensado <input type="checkbox"/>	Vidrio <input type="checkbox"/>	Hierro <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>	
Marcos:	Aluminio <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Hierro <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas: No colocado.								
Ventanas:	Vidrios: Claros <input type="checkbox"/>	Tintados <input type="checkbox"/>	Temperados <input type="checkbox"/>	Sandblasteados <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Marcos:	Aluminio <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Hierro <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas: No colocada.								
Rodapié:	Madera <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Notas: No colocado.								
Comisas:	Madera <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>				
Notas: No hay.								
Loza sanitaria:	Básica <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Lujo <input type="checkbox"/>	Tina <input type="checkbox"/>	Hidromasaje <input type="checkbox"/>	Tina-Jacuzzi <input type="checkbox"/>	Jacuzzi <input type="checkbox"/>	Bidé <input type="checkbox"/>
	Otros <input type="checkbox"/>							
Notas: No colocada.								
Grifería:	Básica <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Lujo <input type="checkbox"/>					
Notas: No colocada.								
Cerrajería:	Básica <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Lujo <input type="checkbox"/>					
Notas: No colocada.								
Muebles:								
Cocina:	Carcasa: Melamina <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fibrán <input type="checkbox"/>	Madera Aglomerada <input type="checkbox"/>	Fibrolit <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Metal <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
	Puertas y frentes: Melamina <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fibrán <input type="checkbox"/>	Madera Aglomerada <input type="checkbox"/>	Fibrolit <input type="checkbox"/>	Termoformados <input type="checkbox"/>	Metal <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
	Sobres: Cocoreto <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fórmica <input type="checkbox"/>	Melamina <input type="checkbox"/>	Fibrán <input type="checkbox"/>	Granito <input type="checkbox"/>	Mármol <input type="checkbox"/>
								Metal <input type="checkbox"/>
								Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocados.								
Baño:	Carcasa: Melamina <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fibrán <input type="checkbox"/>	Madera Aglomerada <input type="checkbox"/>	Fibrolit <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Metal <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
	Puertas y frentes: Melamina <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fibrán <input type="checkbox"/>	Madera Aglomerada <input type="checkbox"/>	Fibrolit <input type="checkbox"/>	Termoformados <input type="checkbox"/>	Metal <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
	Sobres: Cocoreto <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fórmica <input type="checkbox"/>	Melamina <input type="checkbox"/>	Fibrán <input type="checkbox"/>	Granito <input type="checkbox"/>	Mármol <input type="checkbox"/>
								Metal <input type="checkbox"/>
								Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocados.								
Guardaropas:	Madera sólida <input type="checkbox"/>	Plywood <input type="checkbox"/>	Madera prensada <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
	Estantería: Madera sólida <input type="checkbox"/>	Plywood <input type="checkbox"/>	Madera prensada <input type="checkbox"/>	Hierro plastificado <input type="checkbox"/>				
Notas: No aplica.								
Cerramientos:	Tapia de bloques <input type="checkbox"/>	Tapia prefabricada <input type="checkbox"/>	Malla ciclón <input checked="" type="checkbox"/>	Naturales <input type="checkbox"/>	Verjas metálicas <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Notas:								
Piscina:	Concreto <input type="checkbox"/>	Fibra de vidrio <input type="checkbox"/>	Enchapes: Cocoreto <input type="checkbox"/>	Vitrocerámica <input type="checkbox"/>	Otros: <input type="checkbox"/>			
Notas: No aplica.								
Ranchos fiesta:	Piso: Cerámica <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Estampado <input type="checkbox"/>	Mosaico <input type="checkbox"/>	Loseta de barro <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
	Columnas: Concreto <input type="checkbox"/>	Metal <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>				
	Cielo: Gypsum <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Artesonados <input type="checkbox"/>	Caña brava <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
	Cubierta: HG <input type="checkbox"/>	Esmaltada <input type="checkbox"/>	Teja <input type="checkbox"/>	Shingle <input type="checkbox"/>	Zinco <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
	Estructura techo: Metálica <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>				
	Muebles: Lavabo <input type="checkbox"/>	BBQ <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>					
	Baños: Medio <input type="checkbox"/>	Completo <input type="checkbox"/>	Cantidad: _____					
Notas: No aplica.								
Otros:	Sistema alarma <input type="checkbox"/>	Salidas voz y datos para toda la casa <input type="checkbox"/>	Sistemas electromecánicos controlados <input type="checkbox"/>					
	Portón eléctrico cerrado <input type="checkbox"/>	Portón eléctrico verjas <input type="checkbox"/>	Aire acondicionado <input type="checkbox"/>					
	Sistema de gas <input type="checkbox"/>	Sistemas solares de energía <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>					

Resumen de valoración.

Tabla #4: Resumen de Valor

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA ACABO			
	ÁREA (m2)	VALOR TOTAL (¢)	VALOR TOTAL (\$)
TERRENOS	0,00	¢0,00	\$0,00
CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS	288,00	¢170 960 898,69	\$301 731,20
VALOR TOTAL		¢170 960 898,69	\$301 731,20

Conclusión y justificación de valor.

Con base en la visita al sitio, las condiciones actuales del mercado y la situación actual de las propiedades, se estima que el valor de las propiedades es de **¢170.960.898,69** (ciento setenta millones novecientos sesenta mil ochocientos noventa y ocho colones con sesenta y nueve céntimos), equivalente a **\$301.731,20** al tipo de cambio de **¢566,6/US.**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>		566,6		
<i>Detalle</i>	<i>Medida m²</i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Valor \$</i>
Huella Terreno H-0918364-2004	0,00	¢0,00	¢0,00	\$ 0,00
OBRAS PRINCIPALES				
Área General Sucursal	288,00	¢593 614,23	¢170 960 898,69	\$ 301 731,20
Total	288,00		¢170 960 898,69	\$ 301 731,20
Valor Total Construcciones (terminadas):			¢170 960 898,69	\$301 731,20
Valor Total Terrenos:			¢170 960 898,69	\$301 731,20

Anotaciones.

- Se deja claro que la edificación valorada se encuentra dentro de una propiedad con más edificaciones (H-0918364-2004). A solicitud del cliente solamente se valora la construcción.

Anexo 1: Memoria de Cálculo.

Grado de urbanización del entorno			Puntaje ponderado
# Referencia	Condición		
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
Cordon y caño	si		5
Tipo de vía de tránsito	asfalto		10
Distancia a jardines y parques en m.	800		0
Distancia a paradas de transporte público en m.	0		11
Edificios públicos y comunales	si		6
Edificios comerciales	si		4
Total			93

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 H-091834-2004						
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m²	Precio total \$
Internet	http://www.luzern.com/valores/comparacion/valores/propiedades/	8338-0123	2198.81	23	\$210.11	\$462 000.00
Internet	http://www.luzern.com/valores/comparacion/valores/propiedades/	7074-0424/Agata Bienes Raíces	2346	38	\$362.32	\$850 002.72
Internet	Michael Madrigal	8345-5830	354	15	\$473.24	\$167 527.82



UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO H-0918364-2004



TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Internet		Internet		Internet	
Área del lote en m2	6918,4	0,84	6918,4	0,85	6918,4	0,64
Frente en metros	42,23	1,00	42,23	1,00	42,23	1,00
Fondo en metros	169,73	1,00	169,73	1,00	169,73	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	6918,4	1,00	6918,4	1,00	6918,4	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	plano	1,00	plano	1,00	plano	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	Superior	1,30	superior	0,85	inferior	0,85
Negociación	5%	0,95	5%	0,95	5%	0,95
Antigüedad de la referencia	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Coefficiente	1,04		0,69		0,52	
Valor ¢/m2	¢123 311,83		¢140 391,05		¢138 080,41	
Valor Total ¢	¢853 120 597,91		¢971 281 423,02		¢955 295 513,22	
Valor\$/m2	\$218,5		\$248,8		\$244,7	
Valor Total \$	\$1 511 660,28		\$1 721 031,65		\$1 692 705,92	
Valor promedio	\$237,31		Coeficiente de proporcionalidad (condominios):			0,041628
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$68 345,02					
Valor total colones	¢38 571 196,13					

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 General Sucursal	288,0	¢610 891,38	70	3	9
	288,0				

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Área General Sucursal	¢175 936 718,59	0,99	0,97	67,8	¢170 285 020,80	¢591 267,43
	¢175 936 718,59				¢170 285 020,80	

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	¢610 891,38	Costo total por m ² de construcción nueva	¢610 891,38
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 082,45	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 082,45

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	¢170 285 020,80	\$ 301 731,20
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	¢208 856 216,93	\$ 370 076,22

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
CLASIFICACIÓN POR ESTADO	Estimación del estado de conservación
FACTOR POR ESTADO	Factor en fórmula depreciación
FACTOR POR DEPRECIACION	Factor de depreciación total aplicado

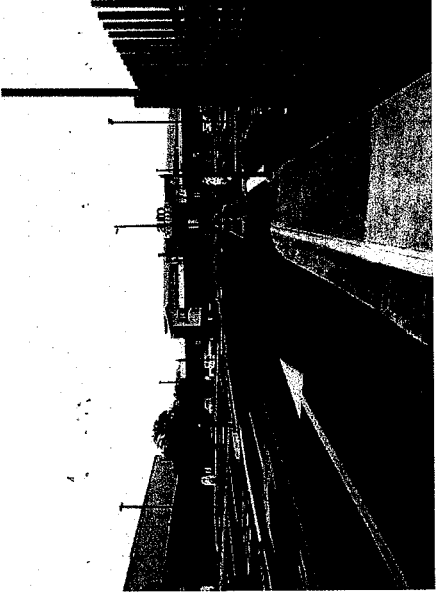
Anexo 2: Fotografías



01-ENTORNO



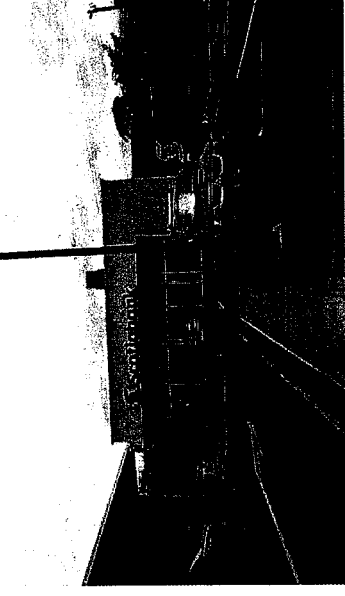
02-ENTORNO



03-ACCESO



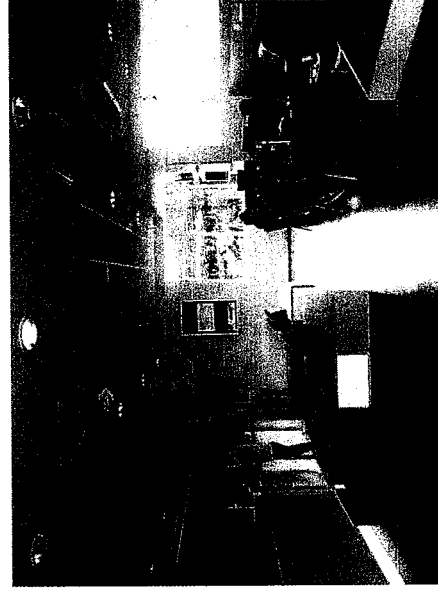
04-PARQUEO



05-LOCAL SCOTIA BANK



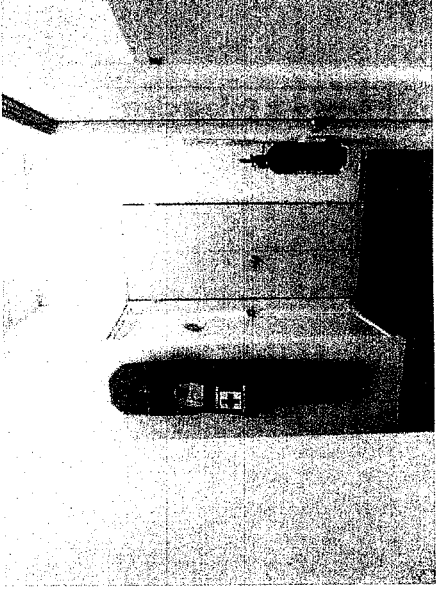
06-VISTA INTERNA



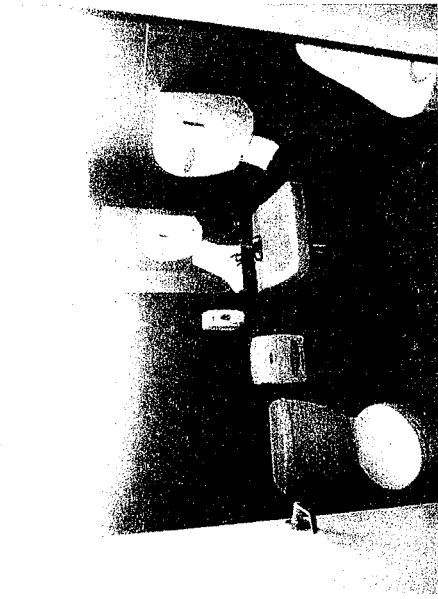
07-VISTA INTERNA



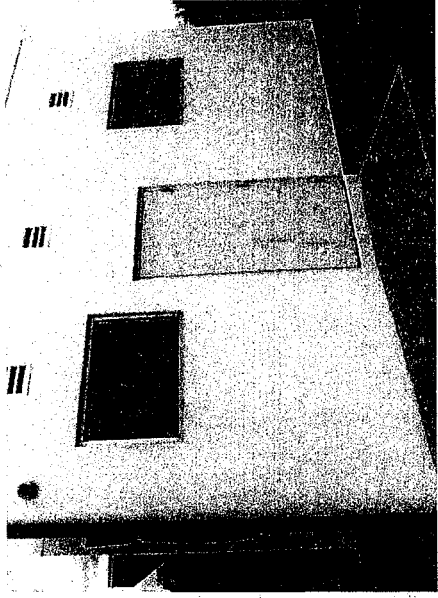
08-VISTA INTERNA



09-VISTA INTERNA



10-VISTA INTERNA



11-VISTA EXTERNA



12-VISTA EXTERNA

Anexo 3: Documentos Legales

INSCRIPCIÓN: 4-918364-2004
Fecha : 13/04/2004 13:31:42
Registrador: VICTOR ELIAS SOLIS
09A6B8D331884DC84F05787D9EABC9F9

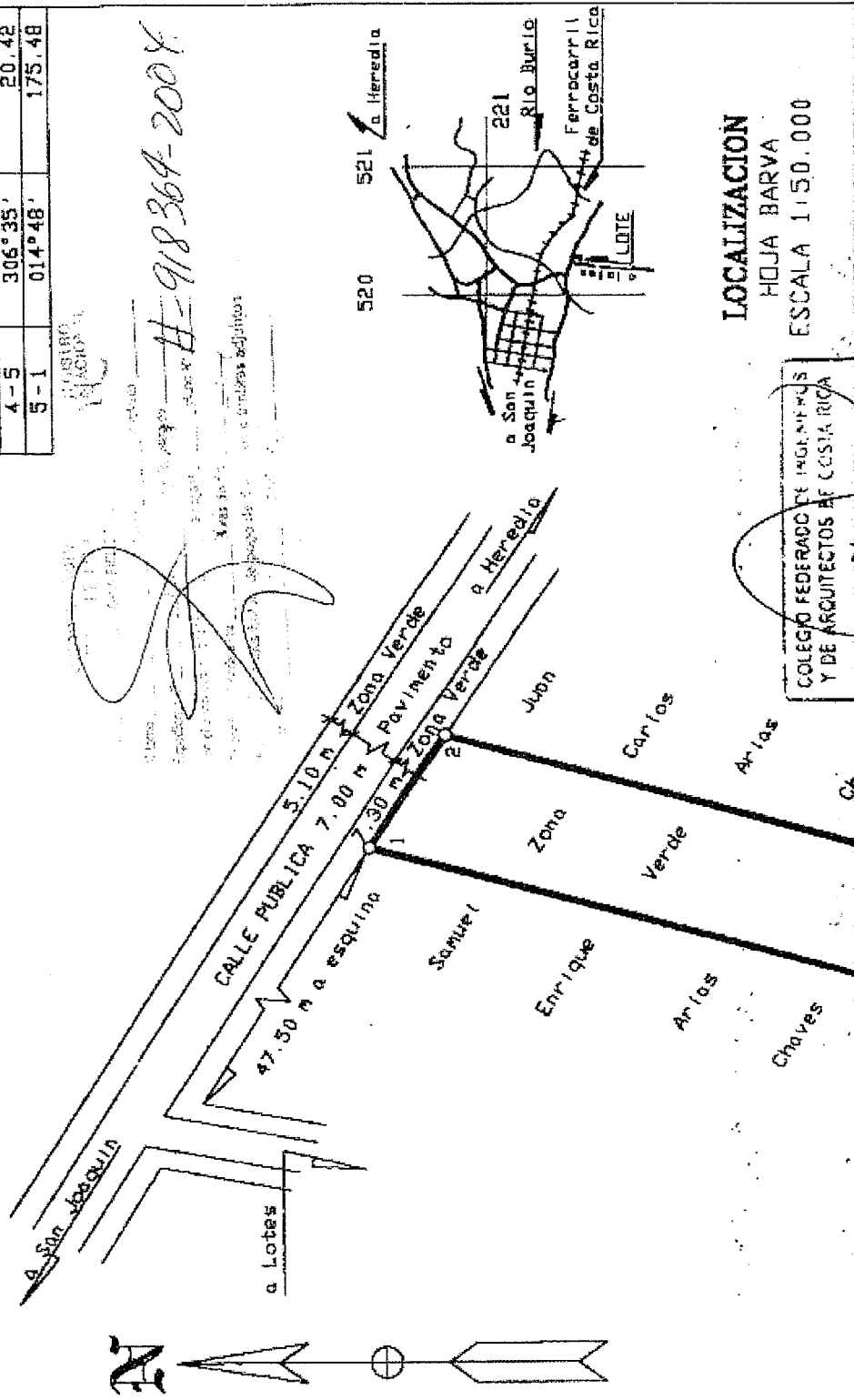
Catastro Nacional
1904427

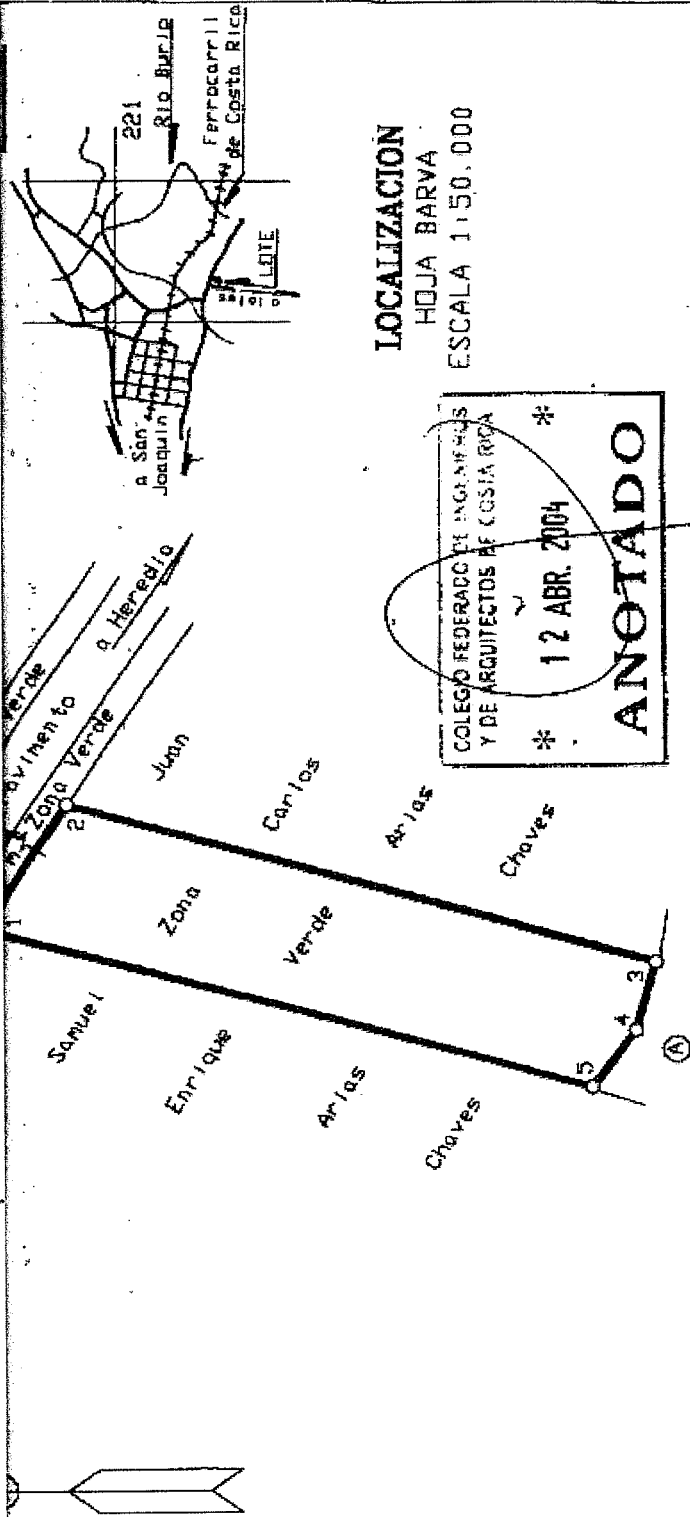


LINEA	A C I M U T	DISTANCIA (m.)
1-2	123°22'	42.23
2-3	195°05'	169.73
3-4	285°08'	20.24
4-5	306°35'	20.42
5-1	014°48'	175.48

081507

44-918364-2008





LOCALIZACION
HOJA BARVA
ESCALA 1:50.000

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

12 ABR. 2004

ANOTADO

NOTAS SISTEMA USADO : LEVANTAMIENTO POLAR
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS LINEALES + - 2 CM.
POLIGONAL ABIERTA DESDE 5 ESTACIONES MEDIDAS CON ESTACION TOTAL.
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS ANGULARES + - 1'.
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES.
MODIFICA AL PLANO CATASTRAL H-433071-81 POR RECTIFICACION DE MEDIDA,
UBICACION CARTOGRAFICA, DISTANCIA A ESQUINA
Y DOY FE DE QUE NO TRASLAPA OTRA FINCA
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1-2 = 42.23 M
COLINDANTES: (A) ARMANDO ECHEVERRIA MORALES

PROPIEDAD DE: FRANCISCO ALFONSO ARIAS CHAVES	CEDULA 4-102-1188		SITUADO EN SAN FRANCISCO DISTRITO 3 SAN FRANCISCO		PARA RECTIFICACION DE MEDIDA FOLIO REAL 4142485-000 AREA INSCRITA 7016.35 m ²
	KAREN PORRAS QUESADA INGENIERA TOPOGRAFICA LICENCIADA I.T. 11761	AREA 6918.40 m ²	CANTON 1 HEREDIA PROVINCIA 4 HEREDIA		
PROTOCOLO TOMO 12085 FOLIO 184	ESCALA 1:2000	FECHA MARZO 2004	ARCHIVO FRAN LI-P152		

→ *San Carlos*
Solo con un solo
mostrando

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

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:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	918364
Año Inscripción:	13 Apr 2004	Área Plano:	6,918.40
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	220200.0
Coordenada Este:	520300.0	CRTM Norte:	1105251.0
CRTM Este:	483975.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	3 - SAN FRANCISCO

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
401021166	FRANCISCO ALFONSO ARIAS	CHAVES	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	142485	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	142485	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	433071	1981

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

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.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 142485---000**

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 142485 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE.
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN FRANCISCO CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : ARMANDO ECHEVERRIA MORALES
ESTE : JUAN CARLOS ARIAS CHAVES
OESTE : SAMUEL ENRIQUE ARIAS CHAVES

MIDE: SEIS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:H-0918364-2004

ANTECEDENTES DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00053041	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,023,746,426.00 COLONES**PROPIETARIO:**

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 27-Junio-2019 a las 17.09.32 horas
Emitido el 27-06-2019 a las 17:09 horas

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