

INFORME DE TASACION DE BIENES INMUEBLES

Proyectos Ingeniería Arquitectura S.A.
Cédula Jurídica 3-101-014795
CS-0160

Elaborado para:
SCOTIABANK

Caso:
VHJ-246-2019

Fecha:
09 de septiembre de
2019

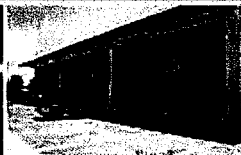
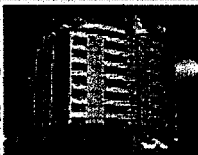
AUTOMERCADO.

PLAZA MAYOR, SAN JOSE.

PLANO CATASTRO: SJ-8263-1991.



PIASA
consultores



CASO N°: VHJ-246-2019.

A solicitud del SCOTIABANK, se procedió a hacer la visita el día 02 de septiembre del año en curso, para realizar una revaloración de bienes inmuebles. Según estudio de registro la propiedad pertenece a: SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A. en calidad de fiduciario.

DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD: SAN JOSE, PAVAS, PLAZA MAYOR, LOCAL AUTOMERCADO.

PROPÓSITO DEL AVALÚO

Valoración de Condominio	(X)
Valoración de lote	
Valoración de Construcción	
Ampliación	
Mejoras	
Valoración de siniestros	
Determinación de alquiler	
Cancelación hipotecaria	

DATOS LEGALES DE LA PROPIEDAD

Situado en	SAN JOSE
Distrito	09 PAVAS
Cantón	01 SAN JOSE
Provincia	01 SAN JOSE
Plano catastrado	SJ-8263-1991
Folio real	1-10600-F-000
Tomo	
Asiento	

I. TASACION DEL TERRENO

Área del terreno	13.135.09 m2	**
Frente a Calle	49.57 m	
Fondo Promedio	29.34 m	
Forma	Regular	
Servidumbres	No	
Pavimento en Calle	Asfalto	
Aceras	Si	
Cordón y caño	Si	
Tapias	Si	
Caract. de la zona	Comercial	
Zona de clase	Comercial	
Nivel a la calle	Sobre Nivel	
Habitada por	Propietario	

SERVICIOS PÚBLICOS

Agua Potable	Si
Alcant. Pluvial	Si
Alcant. Sanitario	Si
Electricidad	Si
Trans. Público	Si
Red Telefónica	Si
Escuela cerca	No
Jardines y parques	Si
Edificios públicos	Si
Edificios comerciales	Si
Topografía	Ondulada
Dist. A punto PC	No aplica

Nota: ** se trata de una finca en condominio, cuyo plano padre tiene un área de 13.135.09 m2 (SJ-464648-1982), el porcentaje de la finca filial correcto es 0.5444.

LINDEROS

NORTE	CALLE INERNA, AREA COMUN Y OTROS
SUR	JARDIN, AREA COMUN, LOCAL 20 Y OTROS
ESTE	AREA COMUN, ACERAS, CUARTOS DE ASEO
OESTE	ACERAS, JARDIN, ARE COMUN Y OTROS

UBICACIÓN: 9° 56' 41,79" N, 84° 07' 2,06" W



JUSTIFICANTES DEL VALOR DEL TERRENO Y LA EDIFICACION:

Se trata de la valoración de una finca filial cuya finca madre tiene un área de 13.135.09 m², sometida al régimen de condominio. El área privada del condominio es de 3.285.96 m².

La finca se ubica en el edificio de Plaza Mayor, edificio de tres niveles, ubicado en Pavas, frente al Boulevard. Su ubicación en el sector es de una zona totalmente comercial.

Este edificio fue construido en el año 1993 y está conformado por varias fincas filiales para comercio, oficinas, comidas, bancos, en el nivel de calle, parqueos en el nivel de sótano y oficinas, bodegas (fincas valoradas) en el sub-sótano.

Los elementos de construcción estructurales son en concreto armado, entrepisos de viguetas de concreto y losas de concreto, manguetería de aluminio, pisos vinílicos, terrazo, cerámica, paredes de mampostería (bloques de concreto) y muro seco (gypsum), cielo raso suspendidos de gypsum, cubierta de hierro galvanizado esmaltada y teja con estructura de cerchas en metal.

El edificio cuenta con una escalera normal en concreto, un sistema de alarma contra incendio para todo el edificio, sistemas de señalización, extintores en diferentes puntos, circuito cerrado de televisión, alumbrado de emergencia y una planta eléctrica de emergencia.

La distribución es funcional, así como la iluminación. El estado de conservación y mantenimiento es bueno. Todas estas consideraciones se contemplaron para la tasación del bien.

Las calles alrededor del edificio son amplias y de asfalto, con aceras a un lado de la calzada, tiene caños y cordón para recolectar las aguas pluviales. El terreno es ondulado en terrazas.

Los accesos a la propiedad son buenos, por medio de la red de carreteras nacionales y municipales, que comunican al cantón de Pavas con todo el país.

PLANO RECIBIDO:

Se nos suministró el plano de catastro de la finca filial y se realizó un estudio de registro, donde se verificaron datos de inscripción del propietario, área, linderos y gravámenes. En este sentido es importante anotar que la finca no tiene gravámenes (ver en anexo, detalles, consulta por número de finca, Registro Nacional).

VALORACIÓN DEL TERRENO (LOTE):

El valor del terreno se estableció de acuerdo a la ubicación de la zona, los servicios públicos existentes, las características físicas del lote, el uso del suelo, tomando en cuenta factores valorizantes y desvalorizantes de la zona.

	AREA DE LOTE EN M2	VALOR UNITARIO	FACTOR UBICACION	FACTOR EXTENSION	FACTOR FRENTE	FACTOR FONDO	FACTOR FORMA	FACTOR TOTAL	VALOR MODIF	VALOR TOTAL	COEF MEDIA
% PRIVADO	4 049,53 m2	\$850,00	1,0000	0,5737	1,3067	1,0000	1,0000	0,7496	\$637,19	\$1 404 735,18	0,5444
% COMUN	9 085,56 m2	\$415,00	1,0000	0,5737	1,3067	1,0000	1,0000	0,7496	\$311,08	\$1 538 677,11	0,5444
TOTAL	13 135,09 m2										

2 204,56 m2	AREA TERRENO PRIVADO
4 946,18 m2	AREA TERRENO COMUN
7 150,74 m2	AREA PROPORCIONAL

	LOTE TIPO	LOTE SUJETO	FACTOR
AREA	610,00 m2	3 285,96 m2	0,5737
FRENTE	17,00 m	49,57 m	1,3067
FONDO	35,88 m	29,34 m	1,0000
FACTOR TOPOGRAFIA			1,0000

\$2 943 412,28

Nota: el terreno de la finca filial se valoró en dos áreas: una primera área que corresponde al porcentaje privado y una segunda área que corresponde al área común.

METODOS Y TECNICAS	
La evaluación de los factores que influyen en la valoración del terreno se muestran a continuación:	
DESCRIPCION	FACTOR
Frente	1,3067
Exceso de fondo	1,0000
Forma	1,0000
Topografía	1,0000
Vista	1,0000
Tipo de vía	1,0000
Ubicación	1,0000
Nivel	1,0000
Extensión	0,5737
Servicios 1 (acera, cordón y caño)	1,0000
Servicios 2 (alumbrado, teléfono, elect., cañería)	1,0000
TOTAL	0,7496

I- TASACION DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para la construcción se tomaron como referencia los valores que emite el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, y la Tipología Constructiva de la Dirección General de la Tributación Directa, Ministerio de Hacienda y base de datos de PIASA CONSULTORES.

Para valorar la construcción actualmente (depreciada) se usa el método de Ross - Heidecke:

Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales, que son la depreciación por EDAD y por ESTADO.

Este método considera los siguientes principios básicos:

- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
- Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
- Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

Para determinar Directamente el VALOR ACTUAL depreciado de una edificación debemos aplicar la siguiente fórmula:

$$VA = Vn * [1 - 1/2 * (x/n + x^2/n^2)] * E$$

$$= 100 - k / 100$$

Donde:

- VA : valor actual de edificación (valor depreciado)
Vn : valor de edificación nueva (valor de reposición a precios actuales)
x : edad actual de edificación (tiempo de construida)
n : vida probable de edificación (vida útil)
E : depreciación por ESTADO de edificación
k : coeficiente de depreciación por ESTADO

II.- TASACION DE LAS CONSTRUCCIONES

II.a.- CENTROS COMERCIALES

TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA CC03.

Cimientos de	Placas corridas y aisladas (asumido)
No. de plantas	Tres.
Paredes externas	Marcos de concreto y paredes en el sistema de mampostería (bloques de concreto)
Paredes internas	Divisiones livianas gypsum.
Pisos	Vinílico, cerámica, terrazo.
Pluviales	Hierro galvanizado.
Estructuras de techo	Láminas de HG esmaltada y cerchas de metal, con teja barro.
Cielos	Suspendidos de gypsum.
Manguetería	Aluminio.
Sistema eléctrico	110, 220, con cajas de disyuntores y banco de transformadores.
Altura piso- cielo	2,53 m
Enchapes	En baños.
Mueble de cocina	No aplica.
Clóset	No aplica.
Planta eléctrica	Si
Entrepiso	Viguetas de concreto y losas de concreto.
Aire acondicionado	No
Sistema de alarmas	Sí
Fisuras en paredes	No se observaron
Estado del edificio	Bueno
Edad edificio	26 años

DISTRIBUCIÓN DE APOSENTOS:

Planta baja: bodegas, venta de abarrotes y otros (supermercado), segundo piso oficinas administrativas, sótano área de compresores y bodega.

Nota: el local ha tenido remodelaciones hace un año en el área de exhibición de productos.

II.b- OBRAS COMUNES:

El edificio cuenta con parqueos para vehículos en el sótano y en la parte frontal, pasillos, baños, otros, no hay un detalle de medida de cada una de ellas, por lo que se calculan de acuerdo al porcentaje de la finca filial sobre el área total (13.553.74 m²).

VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:

SECTOR VALORADO	MEDIDA		VALOR	VRN	VUP	EDAD	ESTADO	FACTOR	FACTOR	VNR	VUR
			UNITARIO		(años)			DEPREC	ESTADO		(años)
PLANTA BAJA	2687,09	M2	\$1 375,00	\$3 694 748,75	60	26	B	0,6894	0,9748	\$2 483 131,43	34
AREA BODEGAS	122,07	M2	\$530,00	\$64 697,10	50	26	B	0,6048	0,9748	\$38 142,76	24
PLANTA ALTA (OFICINAS)	476,80	M2	\$865,00	\$412 432,00	50	26	B	0,6048	0,9748	\$243 153,01	24
	3285,96	TOTAL		\$4 171 877,85						\$2764427,21	

SUBTOTAL

VALORACION DE LAS CERAS COMUNES

SECTOR VALORADO	MEDIDA		VALOR	VRN	VUP	EDAD	ESTADO	FACTOR	FACTOR	VNR	VUR	COEF
			UNITARIO		(años)			DEPREC	ESTADO		(años)	AREA
CERAS COMUNES	13553,74	M2	\$35,00	\$474 380,90	60	26	B	0,9450	0,9997	\$243 970,95	34	0,5444
	13553,74	TOTAL		\$474 380,90						\$243 970,95		

SUBTOTAL

CUADRO RESUMEN TOTAL DEL VALOR DE LA FINCA FILIAL:

		TIPO DE CAMBIO	¢ 567,66	VISITA	02/09/2019
VALOR DEL TERRENO					
	VALOR EN COLONES				¢ 1 670 857 416,25
	VALOR EN DOLARES				\$ 2 943 412,28
VALOR DE LAS EDIFICACIONES					
	VALOR EN COLONES				¢ 1 569 254 749,28
	VALOR EN DOLARES				\$ 2 764 427,21
VALOR DE LAS EDIFICACIONES					
	VALOR EN COLONES				¢ 138 492 551,38
	VALOR EN DOLARES				\$ 243 970,95
VALOR TOTAL EN COLONES					¢ 3 378 604 716,90
VALOR TOTAL EN DOLARES					\$ 5 951 810,44

OBSERVACIONES:

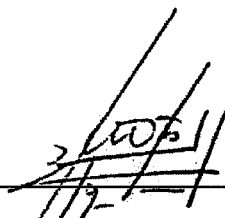
- La propiedad tiene un índice de liquidez mediana, si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo, no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se pueda realizar en un corto plazo.
- La deseabilidad de la propiedad es media.
- Los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de nivel freático en ellos. Dado que este informe tiene el alcance de un avalúo bancario no se revisa el diseño estructural de las construcciones; los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas, ni se realizan pruebas de laboratorio de ingeniería sobre la estructura, calidad y consistencia de los materiales utilizados en las edificaciones. Por estas razones la resistencia y durabilidad de las construcciones valoradas son responsabilidad exclusiva del profesional responsable del proyecto ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- El trabajo no comprende la verificación de la información suministrada en el plano catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia evidente respecto a la realidad.
- Las áreas establecidas en este informe se basan en la medición de campo de las instalaciones en general.
- Este informe evalúa las construcciones de índole civil, no toma en cuenta equipos especiales que se encuentren en la propiedad en la actualidad.
- Los peritos declaran no tener interés actual o futuro en los bienes objeto del presente avalúo.

Este informe se emite a solicitud y para uso exclusivo de Scotiabank Costa Rica S.A, con fecha del 09 de septiembre de 2019.

Firma de los Peritos.



Ing. Víctor H. Jiménez Fernández
IC- 8109

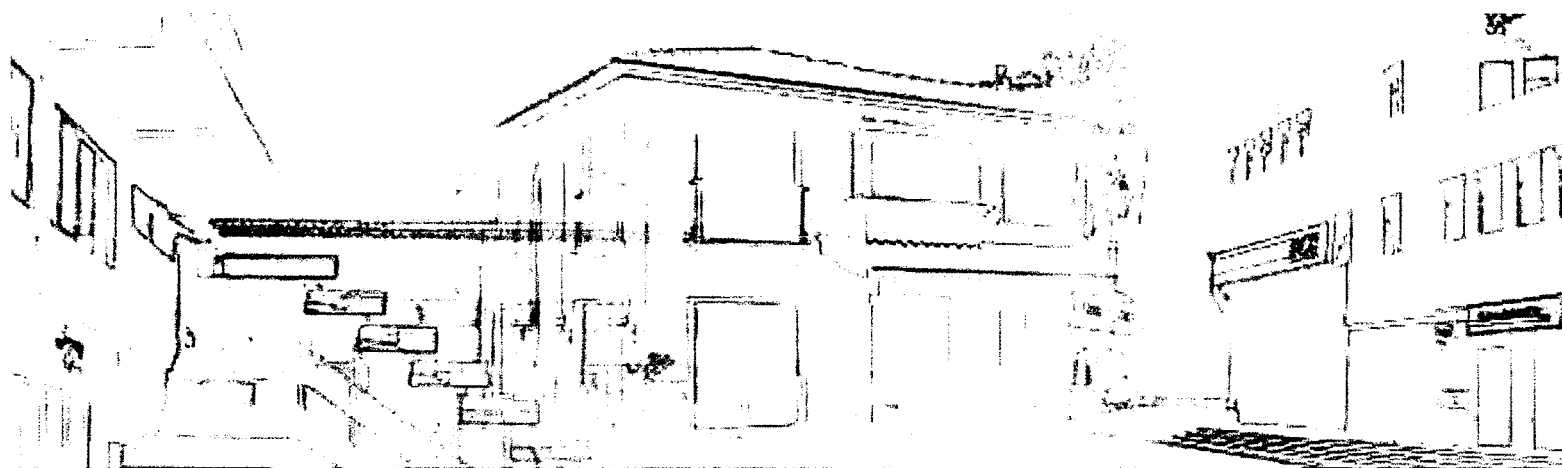


Ing. Jacinto Bach Ugarte
IC-7665



Ing. Mauricio Arce Lara
IC 6744

Catastro y Estudio Registral





REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10600--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 10600 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL UNO TOTALMENTE CONSTRUIDO

SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE INTERNA AREA COMUN Y OTROS

SUR : JARDIN AREA COMUN LOCAL 20 Y OTROS

ESTE : AREA COMUN ACERAS CUARTOS DE ASEO

OESTE : ACERAS JARDIN AREA COMUN Y OTROS

MIDE: TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 61.6

VALOR MEDIDA: 0.0000001

PLANO: SJ-0008263-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10600 Y ADEMÁS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 2,902,453,024.00 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTTABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL OCHOCIENTOS OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTITRES 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 9-Septiembre-2019 a las 10:06:08 horas

Emitido el 09-09-2019 a las 10:06 horas

REGISTRO MADRE

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 665-M-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 665 DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY
FILIALES: SI HAY

NATURALEZA: LOCALES COMERCIALES EN PROC CONSTRUCC
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : PARQUE MUNICIPAL
OESTE : CALLE PUBLICA

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:
CONDOMINIO PLAZA MAYOR
CEDULA JURIDICA 3-109-110715 FINCAS FILIALES: 0
ADMINISTRADOR: JUAN CARLOS PACHECO MENDEZ
CEDULA IDENTIDAD 1-0548-0389
PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA
PERIODO DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2014 AL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019
INSCRITO POR: 03790000116201 EL 12 DE MAYO DE 2016

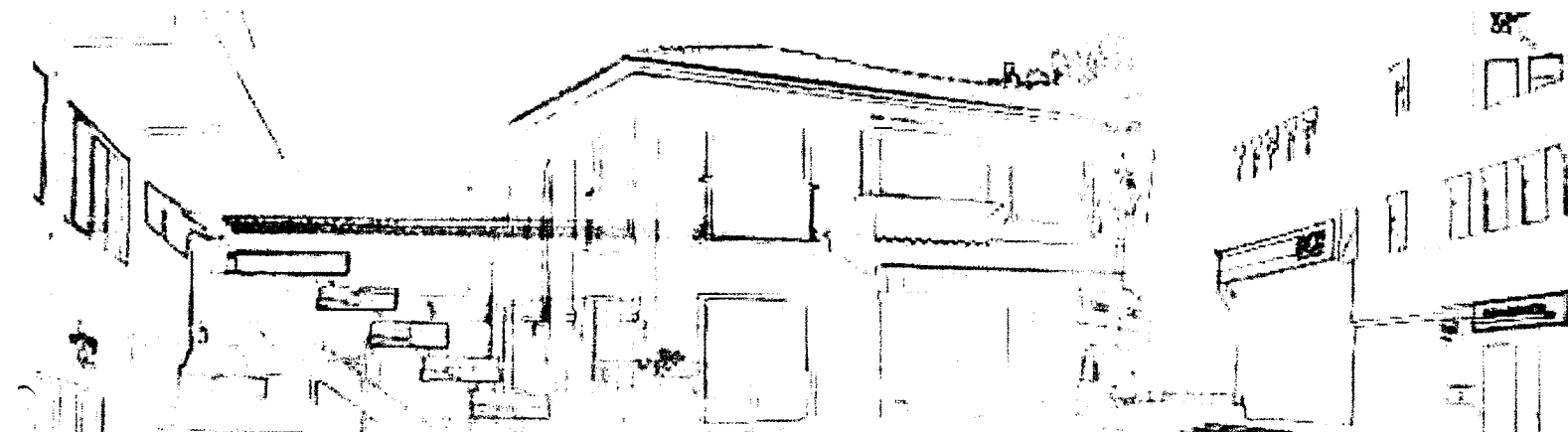
AREA TOTAL: DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON DIEZ DECIMETROS
CUADRADOS
AREA COMUN: TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y CUATRO
DECIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA: SEIS MIL TREINTA Y NUEVE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:NO SE INDICA

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA
PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 665 Y ADEMAS PROVIENE DE 283894 000

VALOR FISCAL: 90,590,400.00 COLONES

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

Tablas de cálculos



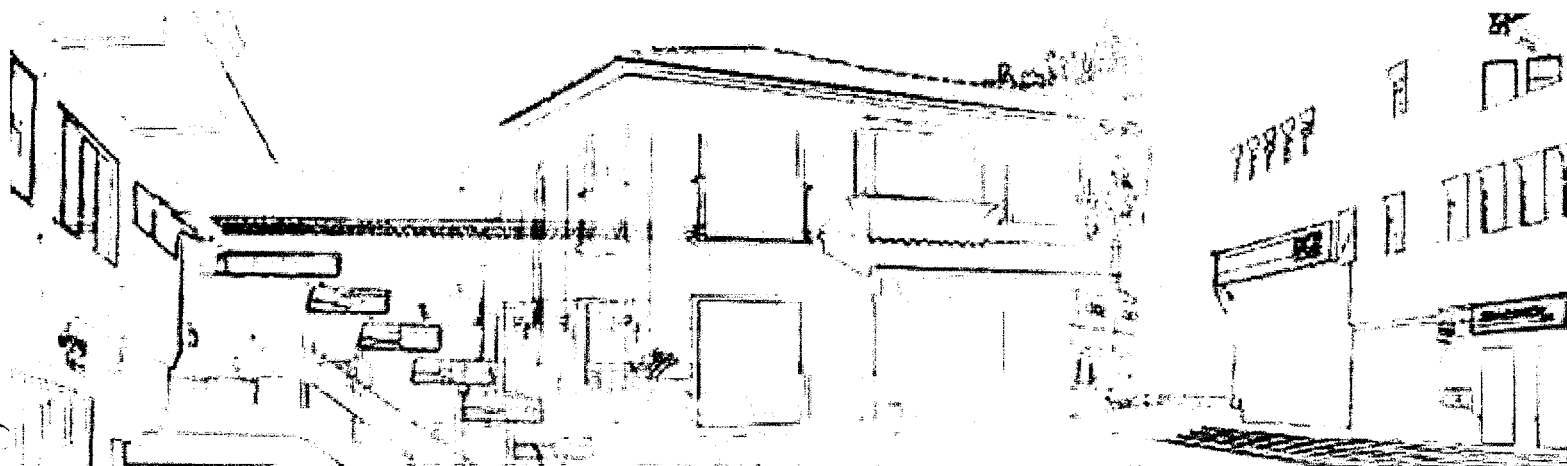
MAPA DE VALORES DE TERRENO POR ZONAS HOMOGÉNEAS CANTON SAN JOSE

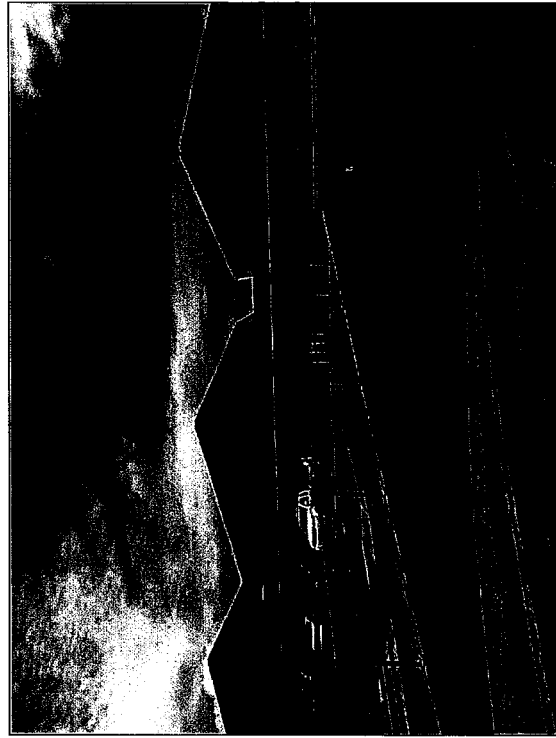
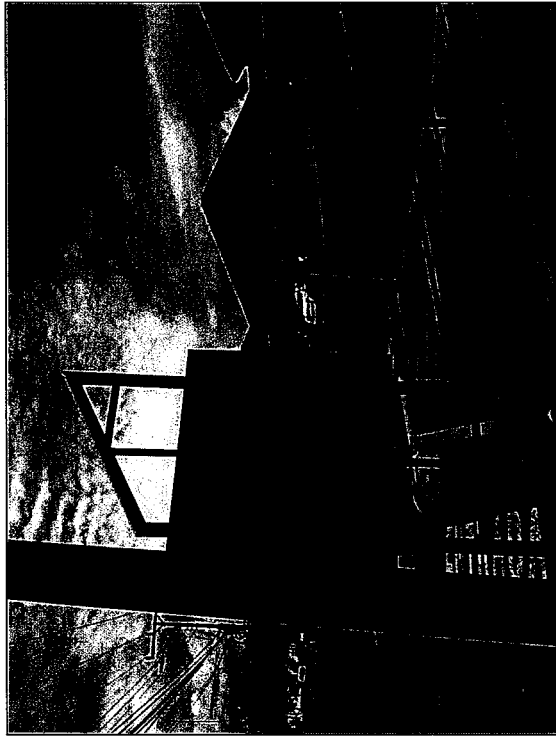


LOTE VALORADO

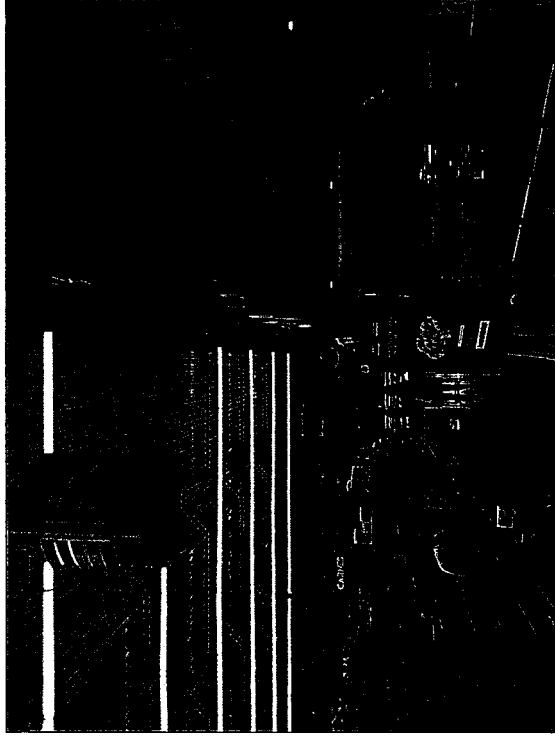
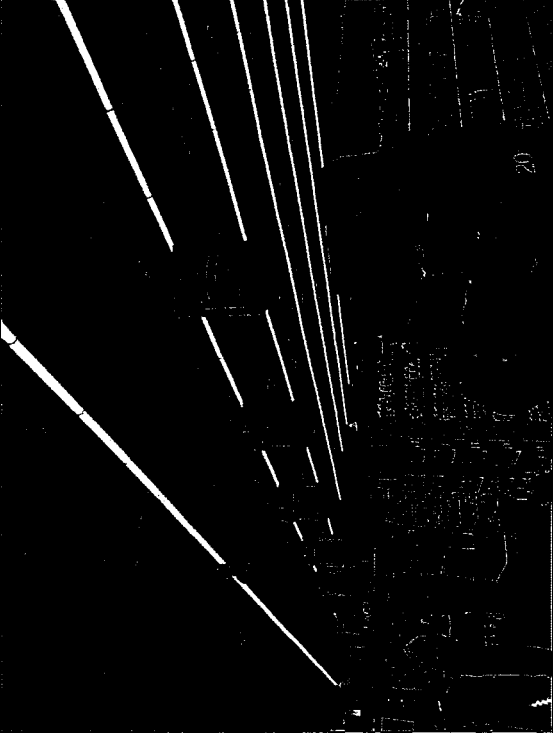
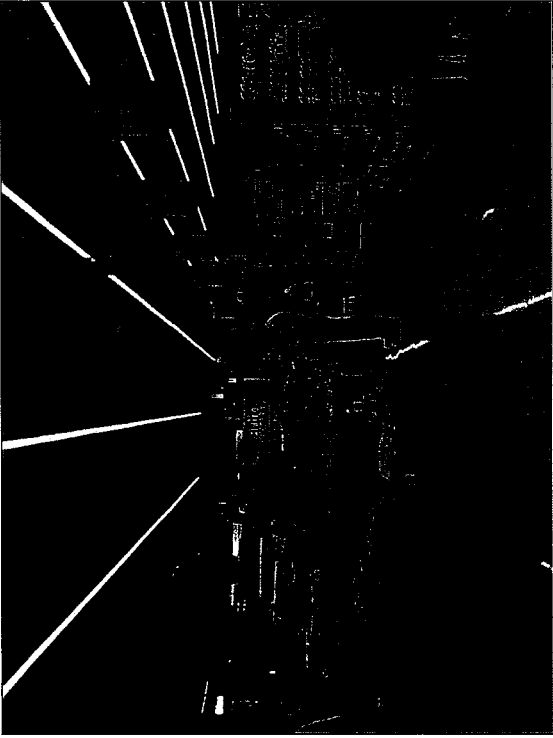
CÓDIGO DE ZONA	101-09-U07
NOMBRE	Eje Comercial Plaza Mayor
COLOR	
VALOR (₡ / m ²)	375 000
AREA (m ²)	610
FRENTE	17
REGULARIDAD	1
TIPO DE VIA	2
PENDIENTE	0
SERVICIOS 1	4
SERVICIOS 2	16
NIVEL	0
UBICACIÓN	5
TIPO DE RESIDENCIAL	
TIPO DE COMERCIO	C06
TIPO DE INDUSTRIA	
HIDROLOGÍA	
CAT. USO DEL SUELO	

Fotografías

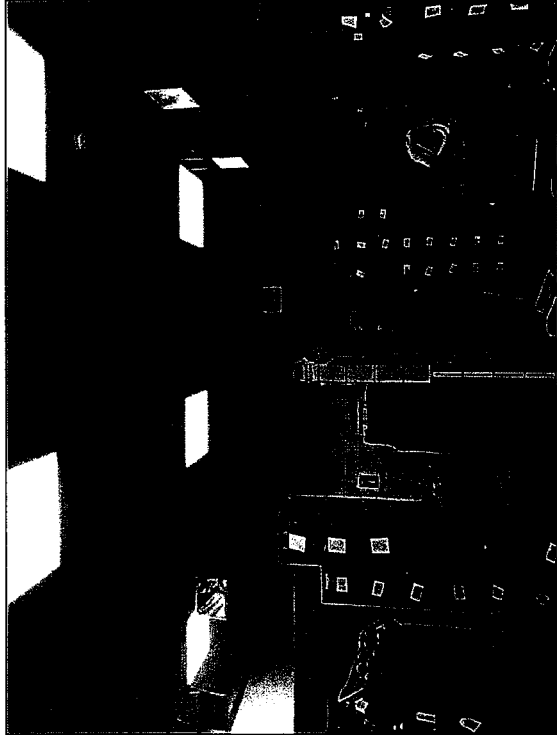
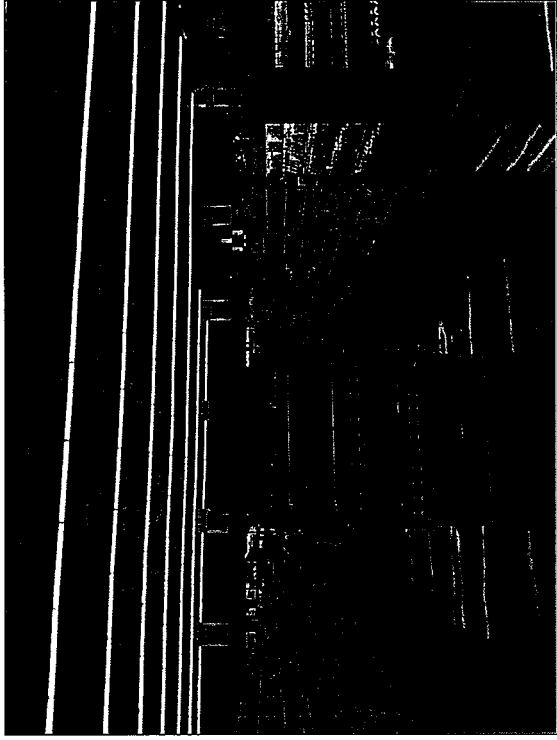




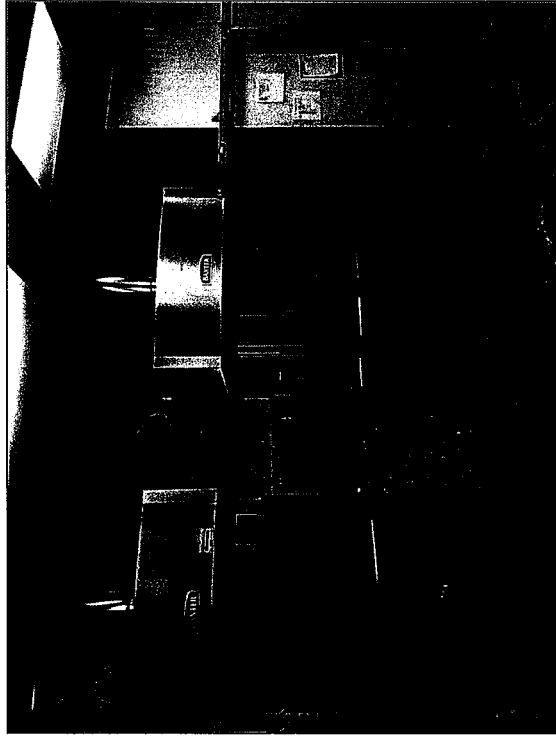
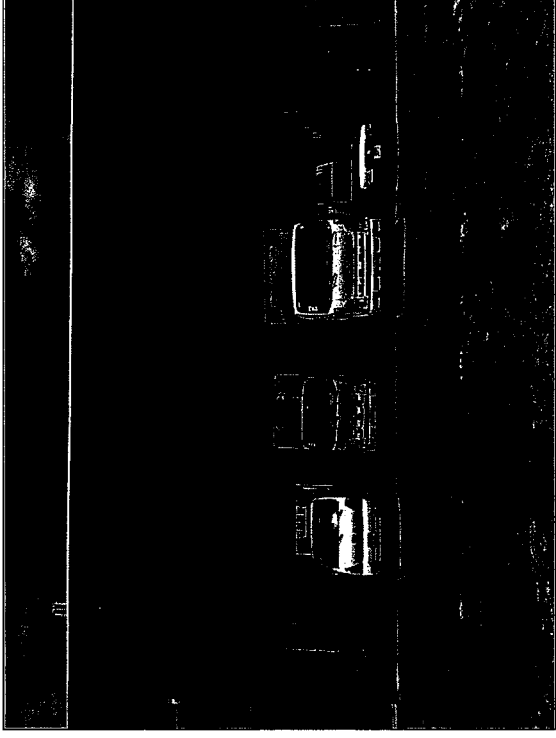
Fotografías N° 1 – 2 – 3 – 4. Fotografías del Automercaado ubicado en Plaza Mayor en Pavas, San José. Se puede observar el frente del inmueble y el acceso al local.



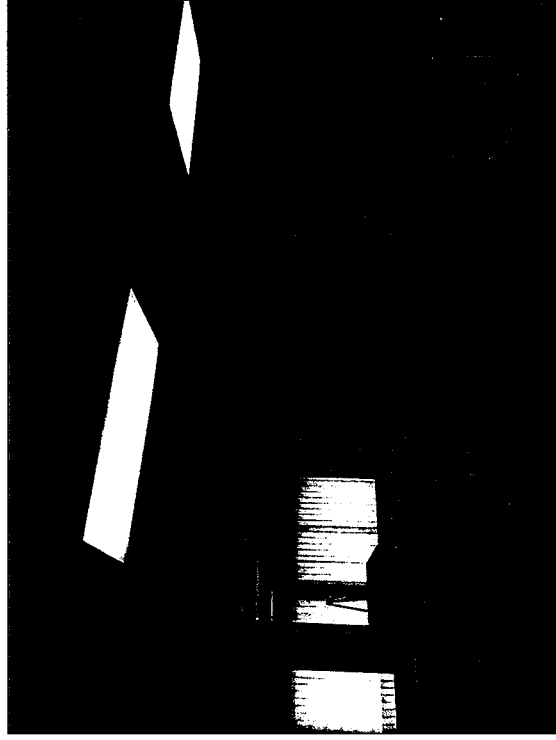
Fotografías N° 5-6-7-8 Fotografías donde se observan diversos departamentos del local comercial.



Fotografías N° 9 –10 – 11 -12. Fotografías donde se observan algunos departamentos y el área de la bodega.



Fotografías N° 13 -14 - 15 -16. Fotografías donde se observan diversas áreas de la bodega, hornos y área de descarga de mercadería.



Fotografías N° 17 -18 - 19 -20. Fotografías donde se observa el aula de capacitación y las oficinas.

Carátula Avalúos - Banca Comercial / Corporativa

Ciente	AUTO MERCADO
Fecha	lunes, 9 de septiembre de 2019
Funcionario que solicita	
Perito Valuador	ING. VICTOR JIMENEZ, ING JACINTO BACH, ING MAURICIO ARCE
Compañía	PIASA CONSULTORES

REFERENCIA

Se solicita avalúo comercial de la propiedad ubicada en San José, Pavas, número de finca: 1-10600-F-000.

NOTAS

Datos Generales de la Propiedad

Tipo de Valoración	
Resumen Valores	
Valor Terreno	
Valor Total del Terreno:	\$2 943 412,28

CONSTRUCCIONES

Forma de explotación	Medida		Valor Unitario	VRN	VUT (años)	Edad	Estado	Factor Deprec	Factor Estado	VNR	VUR (años)
PLANTA BAJA	2687,09	M2	\$1 375,00	\$3 694 748,75	60	26	B	0,6894	0,9748	\$2 483 131,43	34
AREA BODEGAS	122,07	M2	\$530,00	\$64 697,10	50	26	B	0,6048	0,9748	\$38 142,76	24
PLANTA ALTA (OFICINAS)	476,80	M2	\$865,00	\$412 432,00	50	26	B	0,6048	0,9748	\$243 153,01	24
Total obras										\$2 764 427,21	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Forma de explotación	Medida		Valor Unitario	VRN	VUT (años)	Edad	Estado	Factor Deprec	Factor Estado	VNR	VUR (años)	COEF AREA
OBRAS COMUNES	13553,74	M2	\$35,00	\$474 380,90	60	26	B	0,9450	0,99968	\$243 970,95	34	0,5444
Total obras complementarias										\$243 970,95		

Valor de las construcciones y obras

\$3 008 398,16

Valor total del bien

\$5 951 810,44

(según método de valoración utilizado)

Valor recomendado de Aseguramiento

\$2 943 412,28

