

viernes, 23 de agosto de 2019

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 23 de julio de 2019 se llevó a cabo la visita de valoración de siete locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Plaza Mayor, primera etapa, propiedad ubicada en San José, Pavas, frente al Scotia Bank.

La valoración se llevó a cabo por medio del enfoque de mercado. El resultado de la valoración es de **₡722.781.311,97** (setecientos veintidós millones setecientos ochenta y un mil trescientos once colones con noventa y siete céntimos), equivalente a **\$ 1.275.646,51** al tipo de cambio de **₡566,6/US\$**.

Se llevó también a cabo valoración por enfoque de costo de reposición, para efectos de aseguramiento. Dicha valoración es de **₡238.146.223,82** (doscientos treinta y ochp millones ciento cuarenta y seis mil doscientos veintitrés colones con ochenta y dos céntimos), equivalente a **\$420.307,51** 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
Jefe Dpto. Avalúos
IC- 9586

Firmado digitalmente por MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
ou=ICICOR S.A., ou=VALUADORES, cn=MANFRED RODRIGUEZ JEREZ, c=CR

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=CN=ICICOR S.A., ou=CHAVES
ALVAREZ, givenName=MARIA REBECA, c=CR,
o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=MARIA
REBECA CHAVES ALVAREZ (FIRMA)
Fecha: 2019.09.26 08:57:27 -06'00'

Tabla de Contenidos.

Tabla de Contenidos.....	2
Datos Generales	3
Notas y/o observaciones	5
Alcances y limitaciones del trabajo	6
Verificación de la ubicación del inmueble.....	6
Metodología de valoración.....	7
Metodología de valoración por mercado.....	9
Descripción de la zona.....	10
Descripción del terreno.....	11
Descripción de edificaciones.....	12
Resumen de valoración.....	13
Conclusión y justificación de valor.....	14
Anexo 1: Memoria de Cálculo.....	15
Anexo 2: Fotografías.....	16
Anexo 3: Documentos	17

Datos Generales

Fecha de valoración: 23 de Julio de 2019.

Solicitante de la valoración: Sr. Luis Fernando Conejo (Grupo Automercado).

Propósito del avalúo: Actualización de valor.

Propietario del inmueble: Scotiabank de Costa Rica S.A

Régimen de propiedad: propiedades bajo el régimen en condominio comercial.

<i>Ubicación política</i>	<i>nombre del distrito</i>	Pavas	<i>número del distrito</i>	noveno
	<i>nombre del cantón</i>	San José	<i>número del cantón</i>	primero
	<i>nombre de la provincia</i>	San José		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla # 1: Datos de inscripción, linderos y extensión

	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Propietario	Inmobiliaria Santiagomillas S.A.	Inmobiliaria Santiagomillas Sociedad Anónima
Áreas	72 / 72 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18 m2	72 / 72 / 18 / 18 / 18 / 18 / 18 m2
LOCAL #2	1-10601F-000	SJ-3685-1991
Lindero norte	Zona de jardines y área común	Zona de jardines
Lindero sur	Local comercial 3	Local comercial 3
Lindero este	Pasillos de área común	Pasillo
Lindero oeste	Espacio aéreo al parqueo área común	Espacio aéreo al parqueo área común
LOCAL #4	1-10603F-000	SJ-8359-1991
Lindero norte	Area común local comercial 3	Rampa
Lindero sur	Local comercia 5	Local comercia 5
Lindero este	Pasillo de área común	Pasillo
Lindero oeste	Jardines de área común	Jardines de área común
FILIAL #21	1-10620F-000	SJ-1241824-2008
Lindero norte	Locales comerciales 24 y 22	Filiales 22/23/24
Lindero sur	Pasillo parte del área común	Pasillo
Lindero este	Pasillo parte del área común local 22	filial 22 y pasillo
Lindero oeste	Pasillos parte de área común local 24	filial 24 y pasillo
FILIAL #22	1-10621F-000	SJ-1246687-2008
Lindero norte	Pasillo del área común y local 23	Filial 23 y pasillo
Lindero sur	Pasillo del área común y local 21	filial 21 y pasillo
Lindero este	Pasillos del área común	Pasillo
Lindero oeste	Locales comerciales 21 y 23	filial 21 / 22 / 24
FILIAL #23	1-10622F-000	SJ-1241825-2008
Lindero norte	Pasillos del área común	Pasillo
Lindero sur	Locales comerciales 22 y 24	Filial 22 y 24
Lindero este	Pasillos del área común local 22	Filial 22 y pasillo
Lindero oeste	Pasillos del área común local 24	filial 24 y pasillo
FILIAL #24	1-10623F-000	SJ-1246685-2008
Lindero norte	Pasillos del área común y local 23	Pasillo y filial 23
Lindero sur	Pasillos del área común y local 21	Pasillo y filial 21
Lindero este	Locales comerciales 21 y 23	Filiales 23 y 21
Lindero oeste	Pasillos del área común	Pasillo
FILIAL #33	1-10632F-000	SJ-1252318-2008
Lindero norte	Noreste pasillos del área común	Estacionamientos
Lindero sur	zona de terreno debajo de parqueos	Servicios sanitarios
Lindero este	No hay	Area común
Lindero oeste	zona de terreno debajo de parqueos	Servicios sanitarios

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.
- La presente valoración se llevó a cabo con los profesionales y personal de ICICOR S.A.

Separación de fincas:

De las propiedades valoradas, hay dos locales comerciales, uno de ellos de comida y cinco quioscos.

Afectaciones y/o gravámenes:

Las propiedades no cuentan con gravámenes ni anotaciones.

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Se considera que los índices de liquidez es medio por su alto valor y el índice de deseabilidad del bien es alto, por su ubicación y estado.

Alcances y limitaciones del trabajo

El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo una valoración física (Método de Costos) y una valoración de Mercado, de siete locales comerciales localizados dentro del Centro Comercial Plaza Mayor, primera etapa, propiedad ubicada en San José, Pavas, frente al Banco Citi; distrito noveno (Pavas), cantón primero (San José), provincia de San José.

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, 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.

Metodología de valoración

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 (valor físico):

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 determinar 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

Metodología de valoración por mercado.

Para determinar el valor del inmueble se utiliza criterio comparativo. Lo anterior consiste en hallar bienes inmuebles comparables a los que se están valorando de los cuales se conozcan sus características físicas y de ser posible los valores transaccionales con el fin de generar una base de valores unitarios de mercado para aplicar a los bienes valorados.

La homologación para los locales comerciales se realizó con locales comparables de mercado, a las cuales se les aplican factores de área, ubicación y accesibilidad, servicios, e infraestructura, relación de estacionamientos y fecha de referencia. Las áreas base de los locales son de 72m2 y para los quioscos de 18 metros cuadrados.

El valor de mercado final se determina multiplicando el valor por metro cuadrado tipo producto de la homologación, por el factor de corrección de área correspondiente a cada una de las fincas filiales valoradas.

Las referencias de locales comerciales utilizados para esta valoración fueron obtenidas de la base de datos de la Sugeval y la base de datos de ICICOR, se utilizaron valores de transacción y de renta de inmuebles que pertenecen a varios fondos de inversión inmobiliarios.

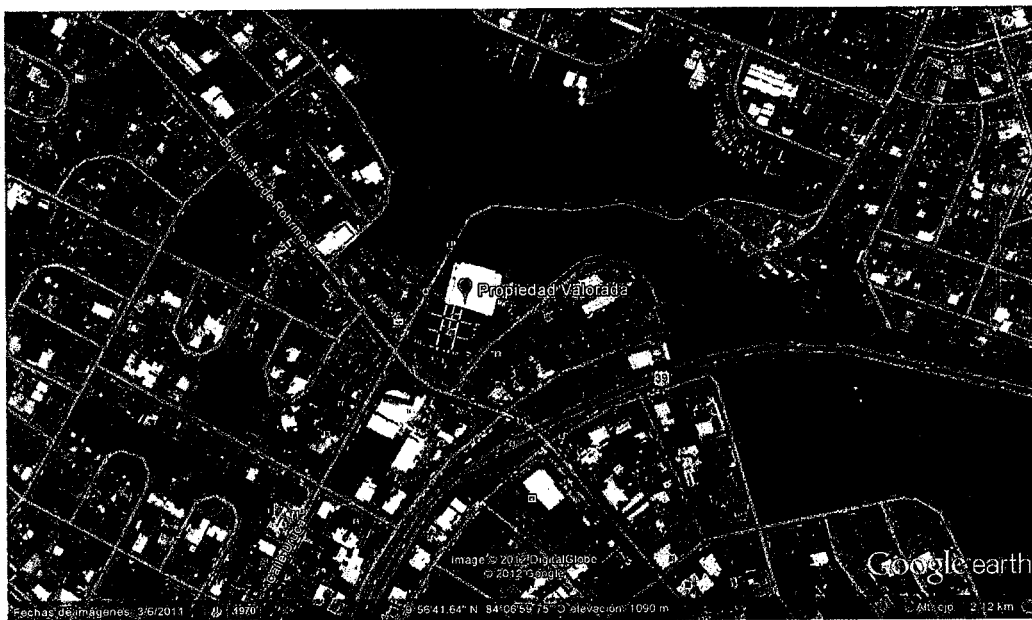
Descripción de la zona.

La zona donde se encuentra localizado el lote presenta uso comercial. Se ubica en Pavas, frente al Scotia Bank, sobre la calle del Boulevard de Rohrmoser.

Existen numerosos centros de comercio en los alrededores, que incluyen tiendas, bares, restaurantes, agencias de automóviles, oficinas y entidades financieras entre otros. Además se encuentra cercano a la zona de la Sabana, en donde se han desarrollado varios proyectos condominales en Torre.

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 Finca Madre comprende un lote con supermercado, locales comerciales, parqueos externos y parqueos subterráneos, presenta un área de 13135.09 metros cuadrados de acuerdo con el registro de la propiedad, y de 13135.09 metros cuadrados de acuerdo con el plano catastrado. Por encontrarse en régimen de condominio, las filiales presentan un coeficiente de copropiedad sobre el área de la finca madre. La sumatoria de coeficientes es de 0,0478. Por tanto el área de terreno a valorar es de 627,86 metros cuadrados.



Forma y frente:

La propiedad de la finca madre es esquinera y tiene una forma regular. Cuenta con tres frentes a calle pública. El frente principal se ubica al costado sur y tiene una longitud de 66 metros. Además, cuenta con una relación frente-fondo de 1: 0.48

Afectaciones y Topografía:

El centro comercial se encuentra en un terreno con pendiente hacia el norte, lo que facilitó la construcción de un estacionamiento subterráneo y locales en el sótano. No se detectaron afectaciones de particularidad.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 234 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 28 años,

Distribución: Los locales comerciales son de un solo nivel. Los quioscos cuentan con una estructura de techos y cerramientos exceptuando la filial 33 que carece de cerramientos.



El centro comercial se distribuye en área de locales, estacionamiento externo y estacionamiento techado. Además cuenta con un puente que comunica las dos etapas.

Materiales de construcción:

El centro comercial posee estructura de concreto armado, con cerramientos de bloque y ladrillo de barro. La estructura de la cubierta es metálica, y posee cubierta de fibrocemento. Los pisos de las áreas comunes son en concreto lujado en estacionamientos bajo techo, concreto en estacionamientos externos, y cerámica, mosaico y paladiana. Dentro de los locales comerciales los cieloraso en general son cielos suspendidos.



Resumen de valoración.

Tabla #4: Valoración física.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	566,6			
Edad de construcción	29	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
TERRENO	627,86	¢225.308,49	¢141.461.580,65	\$ 249.667,46
OBRAS PRINCIPALES				
Locales comerciales	144,00	¢376.424,64	¢54.205.148,17	\$ 95.667,40
Kiosko (con cerramientos)	72,00	¢240.948,45	¢17.348.288,22	\$ 30.618,23
kiosko (sin cerramientos)	18,00	¢128.505,67	¢2.313.102,13	\$ 4.082,43
Total	234,00		¢73.866.538,52	\$ 130.368,06
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Estacionamientos subterráneo	169,69	¢72.739,06	¢12.343.091,24	\$ 21.784,49
Estacionamientos externos	233,26	¢21.581,63	¢5.034.131,66	\$ 8.884,81
Pasillos internos del CC	68,00	¢80.012,97	¢5.440.881,75	\$ 9.602,69
Total	470,95		¢22.818.104,65	\$ 40.271,99
Valor Total Construcciones:			¢96.684.643,17	\$170.640,05
		Valor Total:	¢238.146.223,82	\$420.307,51

VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN POR CADA FINCA FILIAL								
	FINCA FILIAL	COEFICIENTE	FOLIO REAL	PLANO CATASTRADO	VALOR TERRENO \$	VALOR CONSTRUCCIONES PRINCIPALES \$	VALOR OBRAS COMPLEMENTARIAS \$	VALOR TOTAL \$
	LOCAL COMERCIAL (COMIDAS) - AZAFRAN	2	0,0149	1-10601F-000	SJ-3685-1991	\$ 77.825,21	\$ 47.833,70	\$ 12.553,40
	LOCAL COMERCIAL (ROPA) - SHELOKI	4	0,0149	1-10603F-000	SJ-8359-1991	\$ 77.825,21	\$ 47.833,70	\$ 12.553,40
	KIOSKO (FRED)	21	0,0036	1-10620F-000	SJ-1241824-2008	\$ 18.803,41	\$ 7.654,56	\$ 3.033,04
	KIOSKO (POPS)	22	0,0036	1-10621F-000	SJ-1246687-2008	\$ 18.803,41	\$ 7.654,56	\$ 3.033,04
	KIOSKO (MR.MANGO)	23	0,0036	1-10622F-000	SJ-1241825-2008	\$ 18.803,41	\$ 7.654,56	\$ 3.033,04
	KIOSKO (MR.MANGO)	24	0,0036	1-10623F-000	SJ-1246685-2008	\$ 18.803,41	\$ 7.654,56	\$ 3.033,04
	KIOSKO DE FLORES	33	0,0036	1-10632F-000	SJ-1252318-2008	\$ 18.803,41	\$ 4.082,43	\$ 3.033,04
	TOTALES		0,0478			\$ 249.667,46	\$ 130.368,06	\$ 40.271,99

Tabla #5: Valoración Mercado por Filial.

VALORACIÓN DE MERCADO POR CADA FINCA FILIAL								
	# FF	AREA	COEFICIENTE	FR	PLANO	VALOR TOTAL \$	VALOR UNITARIO \$	VALOR TOTAL COLONES) (
LOCAL COMERCIAL (COMIDAS) - AZAFRAN	2	72	0,0149	1-10601F-000	SJ-3685-1991	\$ 258.789,26	\$ 3.594,30	¢ 146.629.996,86
LOCAL COMERCIAL (ROPA) - SHELOKI	4	72	0,0149	1-10603F-000	SJ-8359-1991	\$ 258.789,26	\$ 3.594,30	¢ 146.629.996,86
KIOSKO (FRED)	21	18	0,0036	1-10620F-000	SJ-1241824-2008	\$ 164.797,39	\$ 9.155,41	¢ 93.374.199,62
KIOSKO (POPS)	22	18	0,0036	1-10621F-000	SJ-1246687-2008	\$ 164.797,39	\$ 9.155,41	¢ 93.374.199,62
KIOSKO (MR MANGO)	23	18	0,0036	1-10622F-000	SJ-1241825-2008	\$ 164.797,39	\$ 9.155,41	¢ 93.374.199,62
KIOSKO (MR MANGO)	24	18	0,0036	1-10623F-000	SJ-1246685-2008	\$ 164.797,39	\$ 9.155,41	¢ 93.374.199,62
KIOSKO DE FLORES	33	18	0,0036	1-10632F-000	SJ-1252318-2008	\$ 98.878,43	\$ 5.493,25	¢ 56.024.519,77
TOTALES		234	0,0478			\$ 1.275.646,51		¢ 722.781.311,97




Conclusión y justificación de valor.

La valoración se llevó a cabo por medio del enfoque de Mercado. Dicha valoración es de **¢722.781.311,97** (setecientos veintidós millones setecientos ochenta y un mil trescientos once colones con noventa y siete céntimos), equivalente a **\$ 1.275.646,51** al tipo de cambio de **¢566,6/US\$**.

Tabla #6: Conclusión de Valor

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE MERCADO LLEVADA A CABO				
Detalle	Medida m2	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
ÁREA ARRENDABLE	234,00	¢3.088.809,03	¢722.781.311,97	\$ 1.275.646,51

Anexo 1: Memoria de Cálculo.

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	si		3						
Aceras	si		7						
Cordon y caño	si		5						
Tipo de vía de tránsito	asfalto		10						
Distancia a jardines y parques en m.	300		4						
Distancia a paradas de transporte público en m.	250		11						
Edificios públicos y comunales	si		6						
Edificios comerciales	si		4						
Total									100
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	Marcelo Zúñiga	8931-8131	12973	80	\$281,00	\$3 645 413,00	Lote sin construcciones sobre paralela a Giral Carnas		
Referencia 2	Inmobilia	-	18432	420	\$764,97	\$14 100 000,00	Propiedad en venta con edificaciones, antiguo Grupo Taca en la Uruca		
Referencia 3	FSBO	8365-5246	5517	141	\$1 400,00	\$7 723 800,00	Sabana Norte		

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Área del lote en m2	13135,09	1,00	13135,09	0,49	13135,09	0,57
Frente en metros	66	0,94	66	1,00	66	1,00
Fondo en metros	139	1,00	139	1,00	139	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	13135,09	1,00	13135,09	1,00	13135,09	1,00
Frentes a calle pública	3	1,00	3	1,00	3	1,00
Desnivel	muy poco	1,00	muy poco	1,00	muy 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	superior	1,50	superior	1,20	superior	0,60
Negociación	10%	0,90	10%	0,90	10%	0,90
Coefficiente	1,26		0,53		0,31	
Valor €/m2	€201.214,42		€229.958,98		€244.749,67	
Valor Total €	€2.642.969.554,06		€3.020.531.915,74		€3.214.808.916,86	
Valor\$/m2	\$355,1		\$405,9		\$432,0	
Valor Total \$	\$4.664.612,70		\$5.330.977,61		\$5.673.859,72	
Valor promedio (\$)	\$397,65		Coeficiente de proporcionalidad (condominios):			0,0478
Valor promedio (€)	€225.308,49					
Desv. Est.	10%					
Valor total dólares	\$249.667,46					
Valor total colones	€141.461.580,65					

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES - AUTOMERCADO - LOCALES COMERCIALES- KIOSKOS

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	29	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	29	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Locales comerciales	144,00	\$545.542,96	70	29	8
Kiosko (con cerramientos)	72,00	\$454.619,71	50	29	8
kiosko (sin cerramientos)	18,00	\$242.463,54	50	29	8
	234,00				

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Locales comerciales	\$78.558.185,76	0,98	0,69	48,30	\$54.205.148,17	\$376.424,64
Kiosko (con cerramientos)	\$32.732.619,26	0,98	0,53	26,50	\$17.348.288,22	\$240.948,45
kiosko (sin cerramientos)	\$4.364.343,65	0,98	0,53	26,50	\$2.313.102,13	\$128.505,67
	\$115.655.148,69				\$73.866.538,52	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Estacionamientos subterráneo	3550,00	\$303.079,42	35	29	8	0,0478
Estacionamientos externos	4880,00	\$40.720,06	50	29	8	0,0478
Pasillos internos del CC	1422,57	\$333.387,36	35	29	8	0,0478

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Estacionamientos subterráneo	169,69	\$51.429.546,84	0,98	0,24	8,4	\$12.343.091,24	\$72.739,06
Estacionamientos externos	233,26	\$9.498.361,83	0,98	0,53	26,5	\$5.034.131,66	\$21.581,63
Pasillos internos del CC	68,00	\$22.670.340,64	0,98	0,24	8,4	\$5.440.881,75	\$80.012,97
		\$83.598.249,11				\$22.818.104,65	

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	\$494.252,77	Costo total por m ² de construcción nueva	\$851.510,25
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 872,31	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1.502,84

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	\$36.684.643,17	\$	170.640,03
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	\$238.146.223,82	\$	420.307,49

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 DEPRECIACIÓN	Factor de depreciación total aplicado




UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE MERCADO DE LOS LOCALES



TABLA DE HOMOLOGACIÓN ANALISIS DE REFERENCIAS

Referencia	1		3		4	
Área de referencia m2	145		121		110,9	
Valor/m2	¢1.074.586,21		¢1.100.421,49		¢1.606.664,04	
Área arrendable en m²	72	1,26	72	1,19	72	1,15
Ubicación y accesibilidad	inferior	1,20	similar	1,25	similar	1,00
Arquitectura y funcionalidad	inferior	1,25	similar	1,25	similar	1,10
Relación de estacionamientos	N/A	1,00	N/A	1,00	N/A	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente total de corrección	1,89		1,85		1,27	
Precio por m2 ajustado en colones	¢2.030.786,36		¢2.040.697,05		¢2.038.099,79	
Valor total de la propiedad en colones	¢146.216.617,92		¢146.930.187,55		¢146.743.185,10	
Precio por m2 ajustado en dólares	\$3.584,2		\$3.601,7		\$3.597,1	
Valor total de la propiedad en dólares	\$258.059,69		\$259.319,07		\$258.989,03	
PROMEDIO DE VALORES	\$3.594,3		VALOR TOTAL ÁREA ARRENDABLE:		\$258.789,26	
DESV. ESTÁNDAR	0%				¢146.429.996,86	

Características de la propiedad valorada	
Área Arrendable	18
Relación de Estacionamientos	n/d
Servicios e Infraestructura	Excelente
Ubicación y accesibilidad	Muy bueno

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN POR MERCADO PARA LA VALORACIÓN DE KIOSKOS										
# Referencia	Contacto	Fecha del dato	Área	#Estacionamientos	Arquitectura / Funcionalidad	Edad	Precio \$/m2 construcción	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
REF # 1	<p>Nombre: [Redacted] Teléfono: [Redacted] Correo: [Redacted] Dirección: [Redacted] San Pedro</p>	9/8/2019	12	-	Adecuada	21	\$ 15 833.33	\$ 190 000.00	Mall San Pedro	
REF # 2	<p>Nombre: [Redacted] Teléfono: [Redacted] Correo: [Redacted] Dirección: [Redacted] San Pedro</p>	9/8/2019	25	-	Adecuada	21	\$ 9 000.00	\$ 225 000.00	Mall San Pedro	
REF # 3	Sugeval	1/7/2019	110.9	-	Adecuada	1	\$ 2 835.62	\$314 470.60	Centro Comercial Plaza del Barrio Granadilla	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE MERCADO DE KIOSKOS

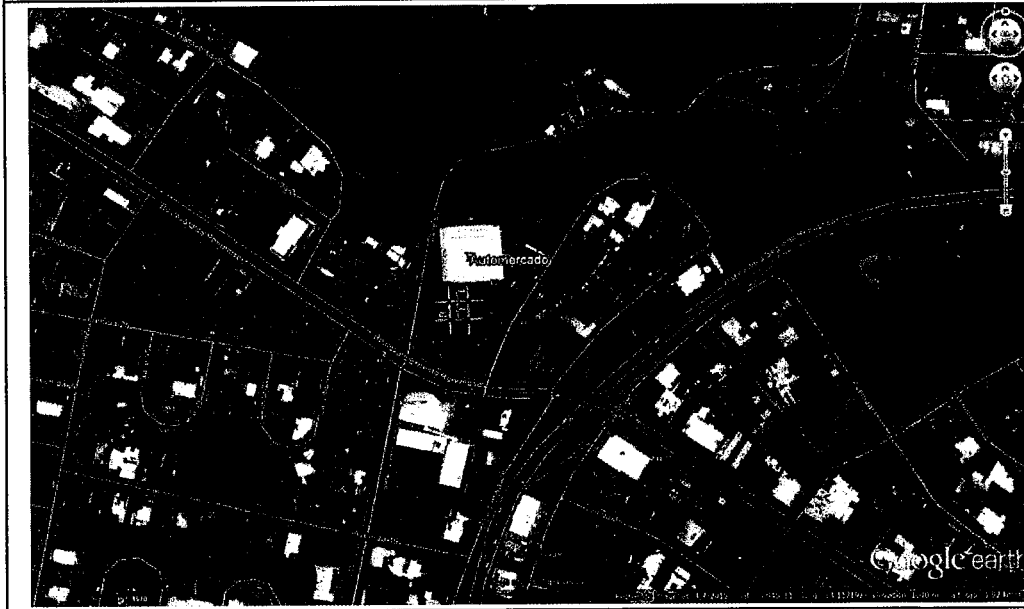


TABLA DE HOMOLOGACIÓN ANALISIS DE REFERENCIAS

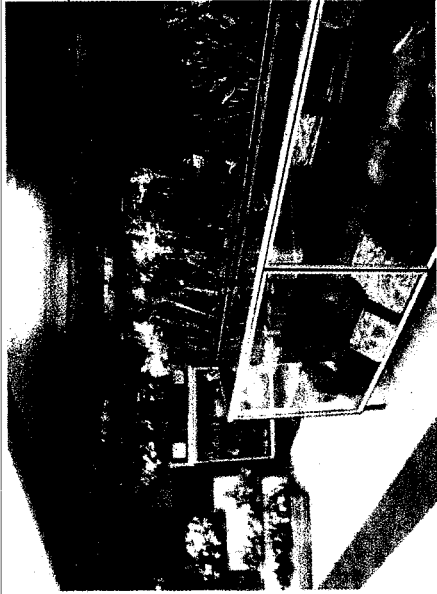
Referencia	1		2		3	
Área de referencia m2	12		25		110,9	
Valor/m2	€8.971.166,67		€5.099.400,00		€1.606.664,04	
Área arrendable en m ²	18	0,90	18	1,09	18	1,82
Ubicación y accesibilidad	Similar	0,65	Similar	1,00	similar	1,30
Arquitectura y funcionalidad	Similar	1,00	Similar	1,00	superior	1,25
Relación de estacionamientos	n/d	1,00	n/d	1,00	n/d	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0	1,00
Coefficiente total de corrección	0,59		1,09		2,96	
Precio por m2 ajustado en colones	€5.269.136,71		€5.535.870,93		€4.757.358,96	
Valor total de la propiedad en colones	€94.844.460,84		€99.645.676,65		€85.632.461,37	
Precio por m2 ajustado en dólares	\$9.299,6		\$9.770,3		\$8.396,3	
Valor total de la propiedad en dólares	\$167.392,27		\$175.866,00		\$151.133,89	
PROMEDIO DE VALORES	\$9.155,4		VALOR TOTAL ÁREA ARRENDABLE:		\$164.797,39	
DESV. ESTÁNDAR	8%				€93.374.199,62	

	# FF	AREA	corrección por área	Ubicación / Cerramientos	valor unitario	valor total \$	valor total (colones)
KIOSCOS (CERRADO)	21	18	1,00	1	\$9.155,41	\$164.797,4	€ 93.374.199,62
KIOSCOS (CERRADO)	22	18	1,00	1	\$9.155,41	\$164.797,4	€ 93.374.199,62
KIOSCOS (CERRADO)	23	18	1,00	1	\$9.155,41	\$164.797,4	€ 93.374.199,62
KIOSCOS (CERRADO)	24	18	1,00	1	\$9.155,41	\$164.797,4	€ 93.374.199,62
KIOSCOS (ABIERTO)	33	18	1,00	0,6	\$5.493,25	\$98.878,4	€ 56.024.519,77
TOTALES						\$758.068,0	€ 429.521.318,25

Anexo 2: Fotografías



01-LOCAL



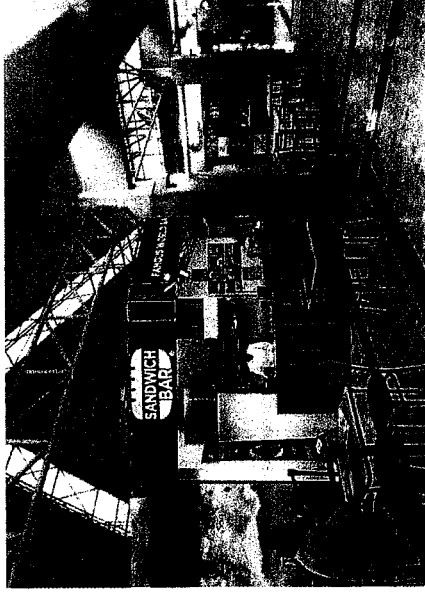
02-LOCAL



03-LOCAL



04-LOCAL



05-LOCAL



06-LOCAL



07-LOCAL



08-LOCAL



Anexo 3: Documentos

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:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1252318
Año Inscripción:	09 May 2008	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	33
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214200.0
Coordenada Este:	523475.0	CRTM Norte:	1099251.0
CRTM Este:	487142.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101039809	SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
PLAZA MAYOR			33

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	10632	000		F	
1 - SAN JOSÉ	665	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10632	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10632--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10632 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL NUMERO TREINTA Y TRES
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : NORESTE PASILLOS DEL AREA COMUN
SUR : ZONA DE TERRENO DEBAJO DE PARQUEOS
ESTE : NO HAY
OESTE : ZONA DE TERRENO DEBAJO DE PARQUEOS

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.36
VALOR MEDIDA: 0.0000001
PLANO: SJ-1252318-2008

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10632 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 16,755,749.00 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO 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

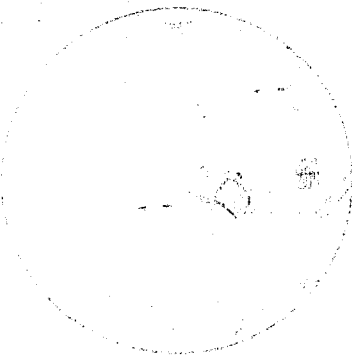
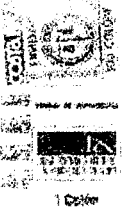
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 28-Junio-2019 a las 16.15.36 horas
Emitido el 28-06-2019 a las 16:17 horas

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

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital_webmaster@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

SOCIEDAD ANONIMA
PLAZA MAYOR



DETALLE DE FF 21
A CATASTRAR



PLANTA GENERAL
PRIMER NIVEL

PROPIEDAD HORIZONTAL	
SANTIAGOMILLIS SOCIEDAD ANONIMA	
8.000	

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:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1241824
Año Inscripción:	23 Apr 2008	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	21
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214250.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1099301.0
CRTM Este:	487168.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
PLAZA MAYOR			21

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	10620	000		F	
4 - HEREDIA	665	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10620	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10620--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10620 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL NUMERO VEINTIUNO
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : LOCALES COMERCIALES 24 Y 22
SUR : PASILLOS PARTE DEL AREA COMUN
ESTE : PASILLOS DEL AREA COMUN LOCAL 22
OESTE : PASILLOS PARTE DE AREA COM LOCAL 24

MTDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.36
VALOR MEDIDA: 0.0000001
PLANO: SJ-1241824-2008

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10620 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 16,755,749.00 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE 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

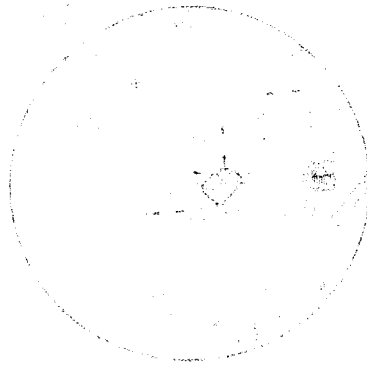
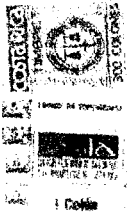
Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 28-Junio-2019 a las 16.19.37 horas
Emitido el 28-06-2019 a las 16:21 horas

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

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital_webmaster@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

CONDOMINIO PLAZA MAYOR

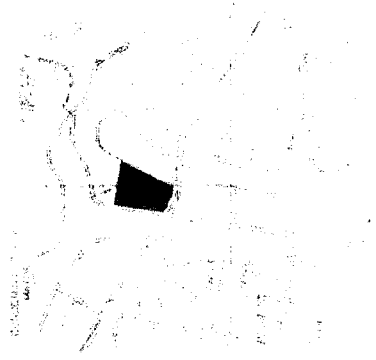


DETALLE DE F# 22
A CATASTRAR

LA PRESENTE PLANTA GENERAL DEL CONDOMINIO PLAZA MAYOR, QUE SE ENCUENTRA EN EL MUNICIPIO DE SAN CARLOS, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, SE ENCUENTRA EN EL ESTADO DE PROYECTO, SIN HABER SIDO AÚN CONSTRUÍDO, POR LO QUE SE LE CONSIDERA COMO TAL.



PROYECTO
DE CONDOMINIO
PLAZA MAYOR



PLANTA GENERAL
PRIMER NIVEL

PROPIEDAD HORIZONTAL

SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA			
	18.00m ²		

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:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1246687
Año Inscripción:	28 Apr 2008	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	22
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214250.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1099301.0
CRTM Este:	487168.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
PLAZA MAYOR			22

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	10621	000		F	
4 - HEREDIA	665	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10621	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

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.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10621--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10621 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL NUMERO VEINTIDOS
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : PASILLOS DEL AREA COMUN Y LOCAL 23

SUR : PASILLOS DEL AREA COMUN Y LOCAL 21

ESTE : PASILLOS DEL AREA COMUN

OESTE : LOCALES COMERCIALES 21 Y 23

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.36

VALOR MEDIDA: 0.0000001

PLANO: SJ-1246687-2008

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10621 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 16,755,749.00 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE 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 28-Junio-2019 a las 16.20.46 horas

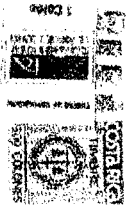
Emitido el 28-06-2019 a las 16:22 horas

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

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital_webmaster@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

CONDOMINIO
PLAZA MAYOR



DETALLE DE PP 23
A CATASTRAR



PROPIEDAD HORIZONTAL

SANTIAGUILLAS SOCIEDAD ANONIMA

PLANTA GENERAL
PRIMER NIVEL

18.0000

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:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1241825
Año Inscripción:	23 Apr 2008	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	23
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	213250.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1098301.0
CRTM Este:	487166.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
PLAZA MAYOR			23

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	10622	000		F	
4 - HEREDIA	665	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10622	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

**REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10622--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 10622 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000**SEGREGACIONES: NO HAY****NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL NUMERO VEINTITRES****SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ****LINDEROS:****NORTE : PASILLOS DEL AREA COMUN****SUR : LOCALES COMERCIALES 22 Y 24****ESTE : PASILLOS DEL AREA COMUN LOCAL 22****OESTE : PASILLOS DEL AREA COMUN LOCAL 24****MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS****VALOR PORCENTUAL: 0.36****VALOR MEDIDA: 0.0000001****PLANO: SJ-1241825-2008**

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10622 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 16,755,749.00 COLONES**PROPIETARIO:****SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA****CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO****ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE 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 28-Junio-2019 a las 16.22.47 horas

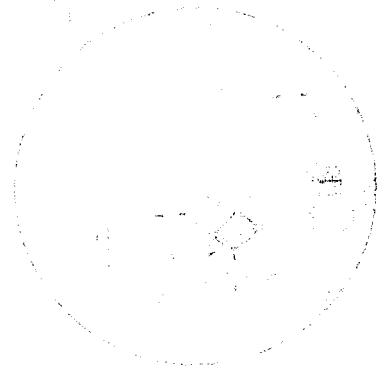
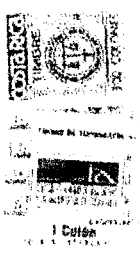
Emitido el 28-06-2019 a las 16:23 horas

Imprimir

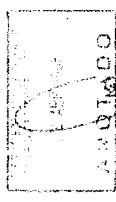
Regresar

Comprar

CONDOMINIO PLAZA MAYOR



DETALLE DE FF 24
A CATASTRAR

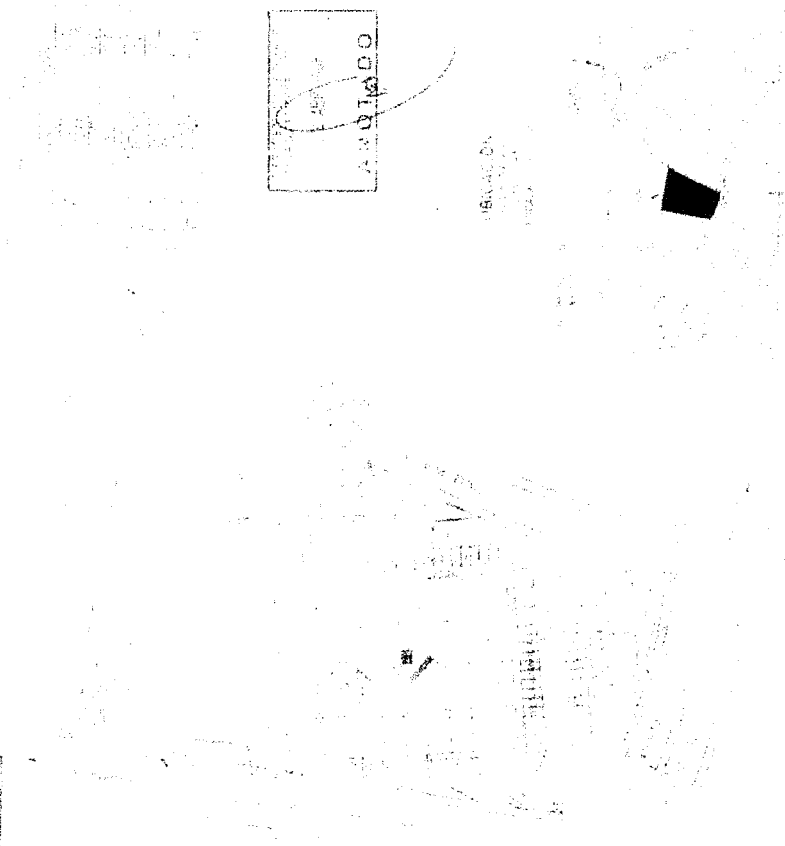


UBICACION
DE LA OBRA

PROPIEDAD HORIZONTAL

SANTIACOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA			8.00m		

PLANTA GENERAL
PRIMER NIVEL



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, sírvase 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:	1246685
Año Inscripción:	28 Apr 2008	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	24
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214250.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1099301.0
CRTM Este:	487168.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
PLAZA MAYOR			24

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	10623	000		F	
1 - SAN JOSÉ	665	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10623	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10623--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10623 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL NUMERO VEINTICUATRO
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : PASILLOS DEL AREA COMUN Y LOCAL 23

SUR : PASILLOS DEL AREA COMUN Y LOCAL 21

ESTE : LOCALES COMERCIAL 21 Y 23

OESTE : PASILLOS DEL AREA COMUN

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.36

VALOR MEDIDA: 0.0000001

PLANO: SJ-1246685-2008

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10623 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 16,755,749.00 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
 CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
 ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINCE MILLONES SETECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE 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 28-Junio-2019 a las 16.22.47 horas
 Emitido el 28-06-2019 a las 16:23 horas

Imprimir Regresar Comprar

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
 mpdigital_webmaster@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Camito 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:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	3685
Año Inscripción:	1991	Área Plano:	72.00
Bloque:		Lote:	2
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214200.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1099251.0
CRTM Este:	487167.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
CONDominio PLAZA MAYOR 0			2

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	10601	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10601	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10601--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 10601 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL DOS TOTALMENTE CONSTRUIDO

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

LINDEROS:

NORTE : ZONA DE JARDINES Y AREA COMUN

SUR : LOCAL COMERCIAL 3

ESTE : PASILLOS DE AREA COMUN

OESTE : ESPACIO AEREO AL PARQUEO AREA COMUN

MIDE: SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.49

VALOR MEDIDA: 0.0000001

PLANO: SJ-0003685-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10601 Y ADEMÁS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 72,804,435.00 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS

TREINTA Y CINCO 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 28-Junio-2019 a las 16.23.46 horas

Emitido el 28-06-2019 a las 16:24 horas

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

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2310 Curridabat
mpdigital_webmaster@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

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

i 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:	8359
Año Inscripción:	1991	Área Plano:	72.00
Bloque:		Lote:	4
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214200.0
Coordenada Este:	523500.0	CRTM Norte:	1099251.0
CRTM Este:	487167.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	9 - PAVAS

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
CONDominio PLAZA MAYOR	0		4

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	10603	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	10603	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	464648	1982

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.

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 10603--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 10603 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: LOCAL COMERCIAL CUATRO TOTALMENTE CONSTRUIDO
SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN LOCAL COMERCIAL 3

SUR : LOCAL COMERCIAL 5

ESTE : PASILLOS DE AREA COMUN

OESTE : JARDINES DE AREA COMUN

MIDE: SETENTA Y DOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.49

VALOR MEDIDA: 0.0000001

PLANO: SJ-0008359-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10603 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

VALOR FISCAL: 72,804,435.00 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y DOS MILLONES OCHOCIENTOS CUATRO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO 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 28-Junio-2019 a las 16.24.58 horas
Emitido el 28-06-2019 a las 16:25 horas

Imprimir Regresar Comprar

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2310 Curridabat
mpdigital_webmaster@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior