

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 dos terrenos con Automercado y locales comerciales ubicados en Heredia, Heredia, San Francisco, del Fresh Market 175 m Oeste, fincas inscritas bajo folios reales 4-142485-000 y 4-142486-000.

El resultado final de la valoración es de **¢4.201.489.952,86** (cuatro mil doscientos un millones cuatrocientos ochenta y nueve mil novecientos cincuenta y dos colones con ochenta y seis céntimos), equivalente a **\$7 415 266,42** al tipo de cambio de **¢566,6/US.**

Anotaciones:

A solicitud del cliente, no se valora la huella del terreno en donde se encuentra una sucursal bancaria, específicamente en el terreno inscrito ante el registro público bajo el folio real 4-142485-000.

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=CN=01-0925-0962,
sn=RODRIGUEZ JEREZ, givenName=MANFRED,
c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO,
cn=MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Fecha: 2019.08.25 12:00:59 -05'00'

MARIA REBECA
CHAVES ALVAREZ
(FIRMA)

Ing. Rebeca Chaves Á.
Valuadora
IT-25207

Firmado digitalmente por MARIA REBECA
CHAVES ALVAREZ (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CN=02-0620-0013, sn=CHAVES
ALVAREZ, givenName=MARIA REBECA, c=CR,
o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO,
cn=MARIA REBECA CHAVES ALVAREZ (FIRMA)
Fecha: 2019.08.26 09:23:45 -05'00'

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.	13
Conclusión y justificación de valor.....	14
Anexo 1: Memoria de Cálculo.	15
Anexo 2: Documentos	16
Anexo 3: Fotografías.....	17

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>Número de inscripción</i>	4-142485-000 / 4-142486-000	H-0918364-2004 / H-0940669-2004
<i>Propietario</i>	Inmobiliaria Santiagomillas S.A.	Francisco Alfonso Arias Chaves / Juan Carlos Arias Chaves
<i>Área</i>	6918.40 / 6918.40	6918.40 / 6918.40
<i>Lindero norte</i>	Calle pública / Calle pública	Calle pública / Calle pública
<i>Lindero sur</i>	Armando Echeverría Morales / Armando Echeverría Morales	Armando Echeverría Morales / Armando Echeverría Morales
<i>Lindero este</i>	Juan Carlos Arias Chaves / Elda, Marta, María Eugenia y Alicia Hidalgo Hernández	Juan Carlos Arias Chaves / Elda, Marta, María Eugenia y Alicia Hidalgo Hernández
<i>Lindero oeste</i>	Samuel Enrique Arias Chaves / Francisco Alfonso Arias Chaves	Samuel Enrique Arias Chaves / Francisco Alfonso 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:

Las propiedades se encuentra dentro de las fincas 4-142485-000 y 4-142486-000.

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 las propiedades inscritas en los folios reales 4-142485-000 y 4-142486-000, con áreas de 6918.40 y 6918.40 metros cuadrados respectivamente según el Registro de la Propiedad y planos catastrados H-0918364-2004 y H-0940669-2004 con áreas de 6918.40 y 6918.40 metros cuadrados según Catastro Nacional.

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.

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:

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

<p>Descripción de la zona.</p>

vido al desarrollo comercial que ha
on el centro de Heredia y el nuevo

idad de desarrollos habitacionales,
rucción.

ua potable.

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



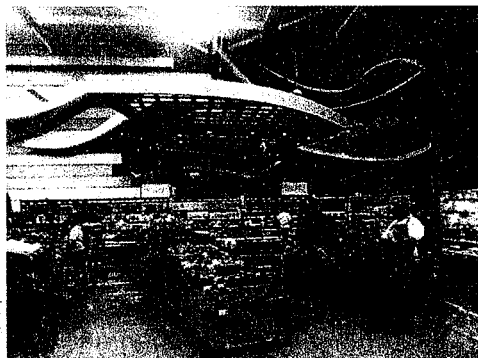
Descripción del terreno.

Área de la propiedad:

Las propiedades presentan áreas coincidentes de 6918.40 metros cuadrados según Registro de la Propiedad y Catastro Nacional.

Forma y frente:

Las propiedades son medianeras, y tienen forma regular. Cuentan con un frente a calle pública que comunica a Heredia centro con San Joaquín de 42.23 metros cada una.



Afectaciones y Topografía:

La topografía de los terrenos en su mayoría es plana, y ha sido modificada durante el proceso de construcción del supermercado.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 3578,20 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 0.8 años.

Distribución: El supermercado en el primer nivel cuenta con área de administración, exhibición, cajas, verdulería, cámaras frías de lácteos, congelados verduras, carnes, pescadería, panadería y servicios sanitarios. En el segundo nivel se ubicarán las oficinas y área de empleados.



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

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"/>
Láminas Hierro <input type="checkbox"/> Otros <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"/>
Láminas Hierro <input type="checkbox"/> Otros <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"/>
Acrílico <input type="checkbox"/> Zincoteja <input type="checkbox"/> Otros <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"/>			
Centro de carga (Breakers) <input checked="" type="checkbox"/> Interruptor alambre <input type="checkbox"/> Interruptor fusible <input type="checkbox"/> Termomagnético <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"/> PVC <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 barro <input type="checkbox"/> Porcelanato <input checked="" type="checkbox"/>
	Concreto estampado <input type="checkbox"/> Piedra <input type="checkbox"/> Vinílicos <input type="checkbox"/> Alfombra <input type="checkbox"/> Mosaico terrazo <input type="checkbox"/> Otros <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"/>
	Fibroemento <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"/> Fibroemento <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocado.	
Cornisas:	Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Fibroemento <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: Concreto <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: Concreto <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 bloque <input type="checkbox"/> Tapia pretabricada <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: Coconcreto <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"/> Esmallada <input type="checkbox"/> Teja <input type="checkbox"/> Shingle <input type="checkbox"/> Zinc teja <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 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>
Terreno H-0918364-2004	6918,40	¢134 459,34	¢930 243 475,12	\$ 1 641 799,29
Terreno H-0940669-2004	6918,40	¢134 459,34	¢930 243 475,12	\$ 1 641 799,29
OBRAS PRINCIPALES				
Área General Supermercado	1949,00	¢578 239,68	¢1 126 989 133,87	\$ 1 989 038,36
Oficinas y baños (II nivel)	278,00	¢735 941,41	¢204 591 711,79	\$ 361 086,68
Bodega	584,50	¢424 010,17	¢247 833 941,68	\$ 437 405,47
Locales Comerciales	478,70	¢593 614,23	¢284 163 132,65	\$ 501 523,35
Total	3290,20		¢1 863 577 919,99	\$ 3 289 053,87
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Parqueos, circulación vehicular y acceso al andén	5886,80	¢30 022,58	¢176 736 895,35	\$ 311 925,34
Pasillos y Circulaciones	696,20	¢382 105,50	¢266 021 850,37	\$ 469 505,56
Rancho	30,03	¢159 024,79	¢4 775 514,41	\$ 8 428,37
Planta de tratamiento	60,00	¢498 180,38	¢29 890 822,50	\$ 52 754,72
Total			¢477 425 082,64	\$ 842 613,98
Valor Total Construcciones (terminadas):			¢2 341 003 002,63	\$4 131 667,85
Valor Total Terrenos:			¢4 201 489 952,86	\$7 415 266,42

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 **¢4.201.489.952,86** (cuatro mil doscientos un millones cuatrocientos ochenta y nueve mil novecientos cincuenta y dos colones con ochenta y seis céntimos), equivalente a **\$7 415 266,42** al tipo de cambio de **¢566,6/US.**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA ACABO			
	ÁREA (m2)	VALOR TOTAL (¢)	VALOR TOTAL (\$)
TERRENOS	13836,80	¢1 860 486 950,23	\$3 283 598,57
CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS	3290,20	¢1 863 577 919,99	\$3 289 053,87
OBRAS COMUNES	6673,03	¢477 425 082,64	\$842 613,98
VALOR TOTAL		¢4 201 489 952,86	\$7 415 266,42

Anotaciones:

A solicitud del cliente, se valora toda la huella de los terrenos en donde se encuentra el Automercado.

Anexo 1: Memoria de Cálculo.

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	Inferior	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	€123 801,27		€140 948,27		€138 628,47	
Valor Total €	€856 506 716,95		€975 136 533,92		€959 087 174,48	
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):			1,000000
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$1 641 799,29					
Valor total colones	€930 243 475,12					

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO H-0940669-2004



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	¢123 801,27		¢140 948,27		¢138 628,47	
Valor Total ¢	¢856 506 716,95		¢975 136 533,92		¢959 087 174,48	
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):			1,000000
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$1 641 799,29					
Valor total colones	¢930 243 475,12					

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 Supermercado	1949,0	\$597 431,24	70	3	9
Oficinas y baños (II nivel)	278,0	\$780 367,04	70	3	9
Bodega	584,5	\$438 082,91	70	3	9
Locales Comerciales	478,7	\$613 316,072	70	3	9
	3290,2				

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Área General Supermercado	\$1 164 393 482,59	0,99	0,97	67,8	\$1 126 989 133,87	\$578 239,68
Oficinas y baños (II nivel)	\$211 382 036,16	0,99	0,97	67,8	\$204 591 711,79	\$735 941,41
Bodega	\$256 059 459,90	0,99	0,97	67,8	\$247 833 941,58	\$424 010,17
Locales Comerciales	\$293 594 403,48	0,99	0,97	67,8	\$284 163 132,65	\$593 614,23
	\$1 925 429 392,13				\$1 863 577 919,99	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Parques, circulación vehicular y acceso al andén	5886,8	\$32 090,83	30	3	9	1,0000
Pasillos y Circulaciones	696,2	\$408 428,73	30	3	9	1,0000
Rancho	30,03	\$169 980,00	30	3	9	1,0000
Planta de tratamiento	60	\$532 500,00	30	3	9	1,0000

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Parques, circulación vehicular y acceso al andén	5886,8	\$188 912 292,61	0,99	0,94	28,1	\$176 736 895,35	\$30 022,58
Pasillos y Circulaciones	696,2	\$284 348 084,41	0,99	0,94	28,1	\$266 021 850,37	\$382 105,50
Rancho	30,03	\$5 104 499,40	0,99	0,94	28,1	\$4 775 514,41	\$159 024,79
Planta de tratamiento	60	\$31 950 000,00	0,99	0,94	28,1	\$29 890 822,50	\$498 180,38
		\$510 314 876,42				\$477 425 082,64	

Valores globales de reposición por m ² (obras principales)		Valores globales de reposición por m ² (obras principales y complementarias)	
Costo total por m ² de construcción nueva	\$585 201,32	Costo total por m ² de construcción nueva	\$740 302,80
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 032,83	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 308,57

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	\$2 341 003 002,63	\$ 4 131 687,85
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	\$4 201 489 952,86	\$ 7 415 288,42

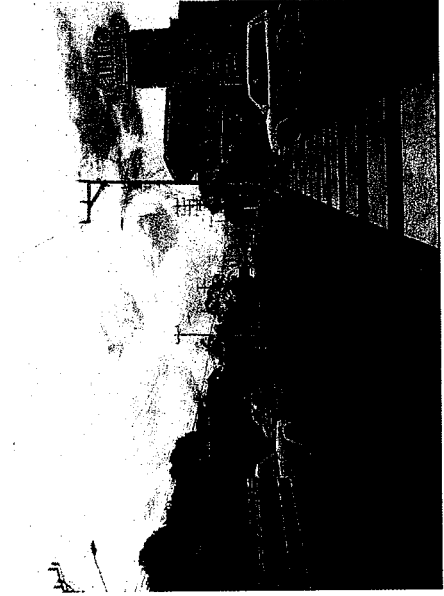
Rangos de Calificación por Estado Criterio Ross-Heidecke	
Normal	10
	9
Regular	8
	7
Reparaciones sencillas	6
	5
Reparaciones importantes	4
	3
En desecho	2
	1

Definición de las Variables	
VRN	Valor de reposición nuevo
VNR	Valor neto de reposición
VUT	Vida útil total en años
EDAD	Edad del inmueble en años
COEFICIENTE TOTAL	Coefficiente de afectación al terreno
VUR	Vida útil residual en años
COEF. PROPORCIONALIDAD	En caso de condominios
CLASIFICACION POR ESTADO	Estimación del estado de conservación
FACTOR POR ESTADO	Factor en fórmula depreciación
FACTOR POR DEPRECIACION	Factor de depreciación total aplicado

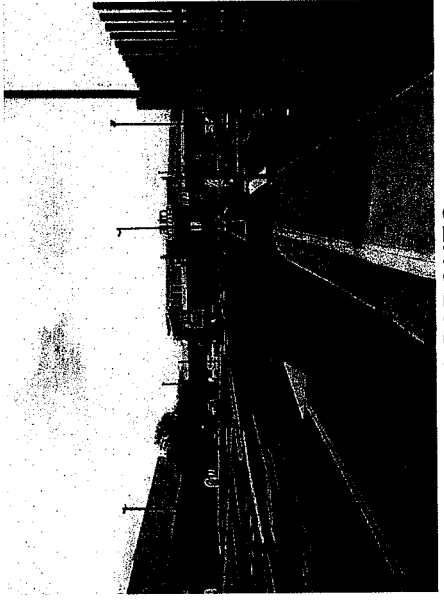
Anexo 2: Fotografías



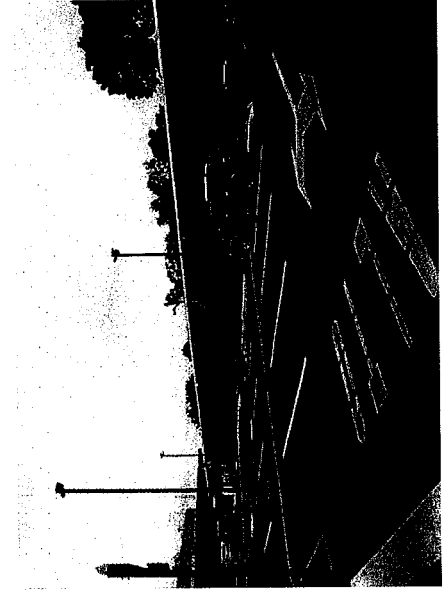
01-ENTORNO



02-ENTORNO



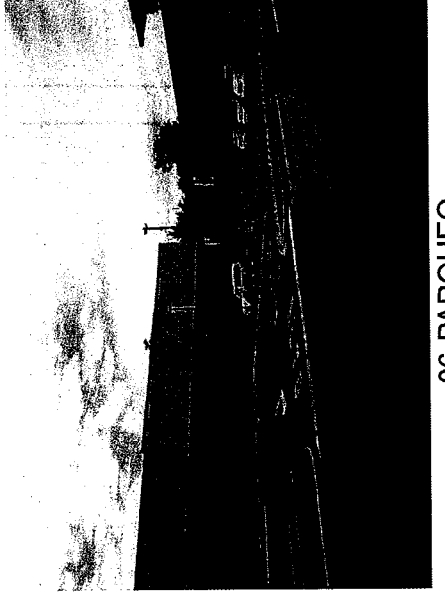
03-PARQUEO



04-PARQUEO



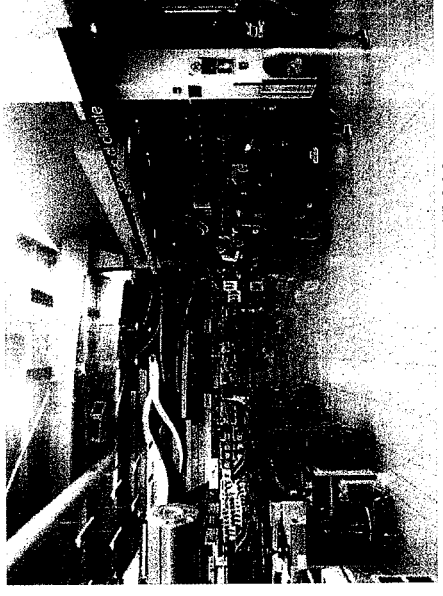
05-PARQUEO



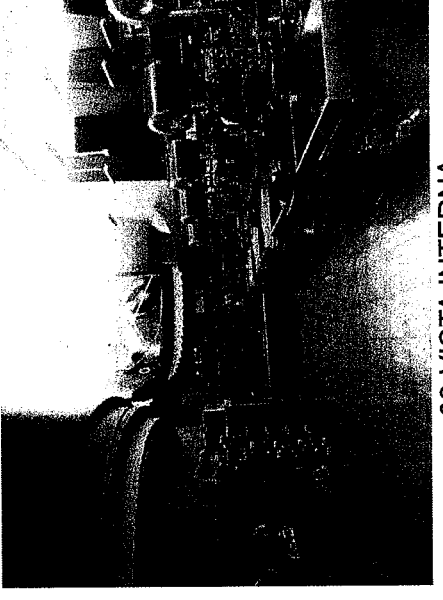
06-PARQUEO



07-FRENTE



08-VISTA INTERNA



09-VISTA INTERNA



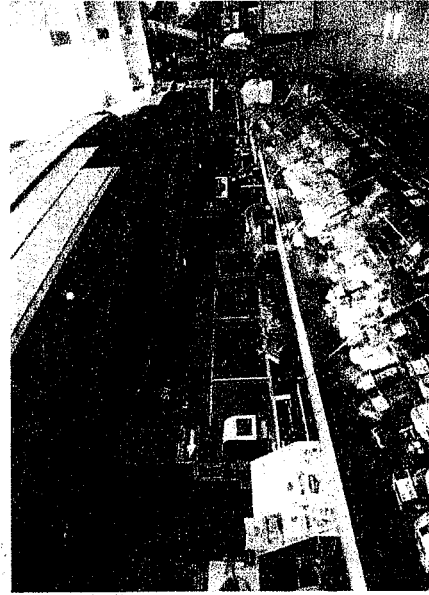
10-VISTA INTERNA



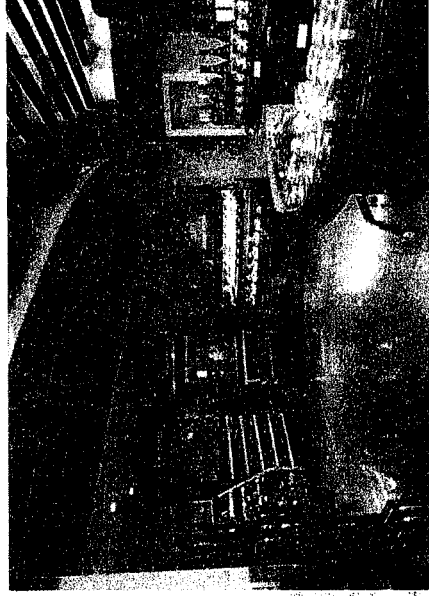
11-VISTA INTERNA



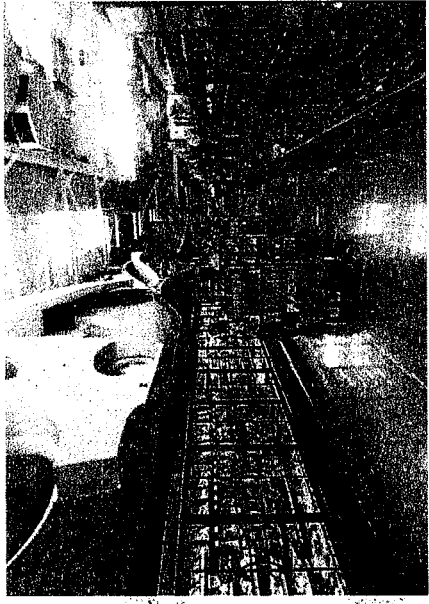
12-VISTA INTERNA



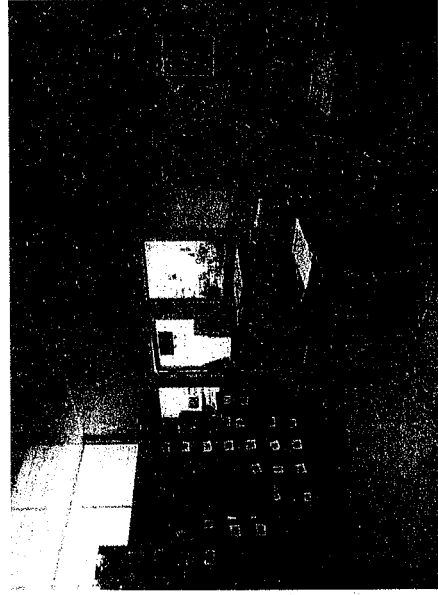
13-VISTA INTERNA



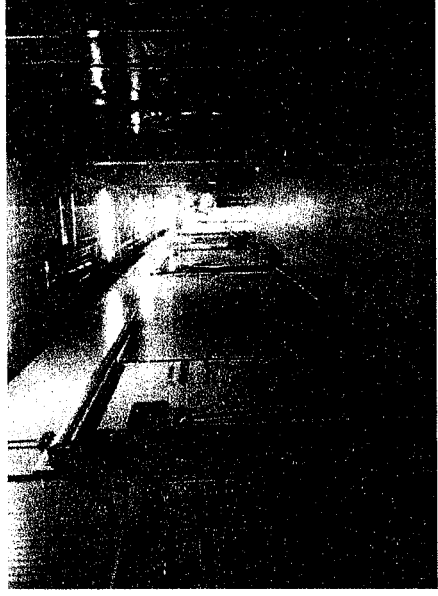
14-VISTA INTERNA



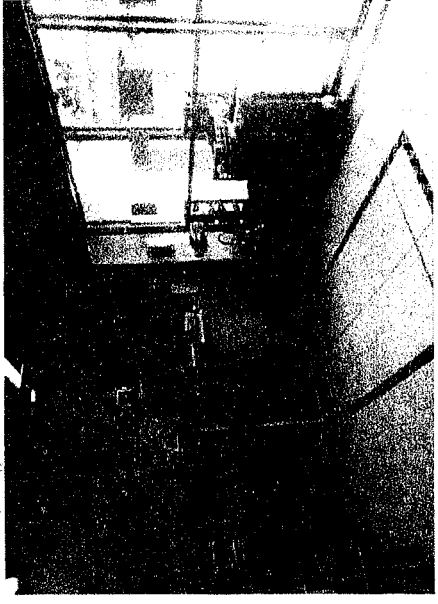
15-VISTA INTERNA



16-VISTA INTERNA



17-VISTA INTERNA



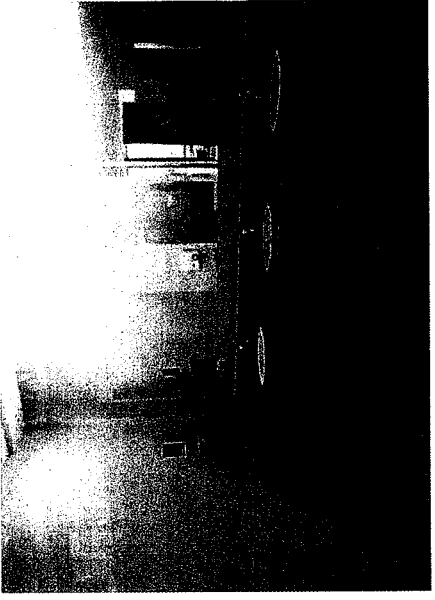
18-VISTA INTERNA



19-VISTA INTERNA



20-VISTA INTERNA



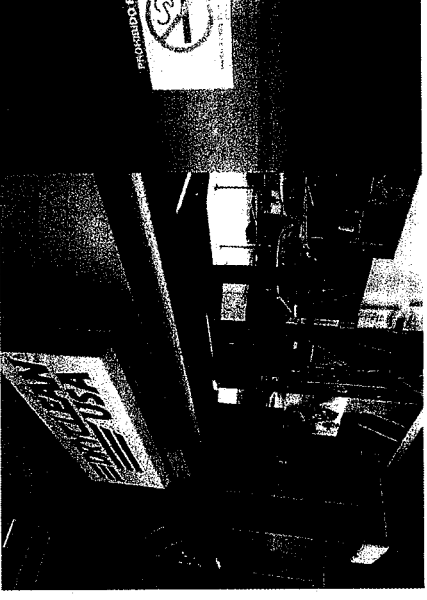
21-VISTA INTERNA



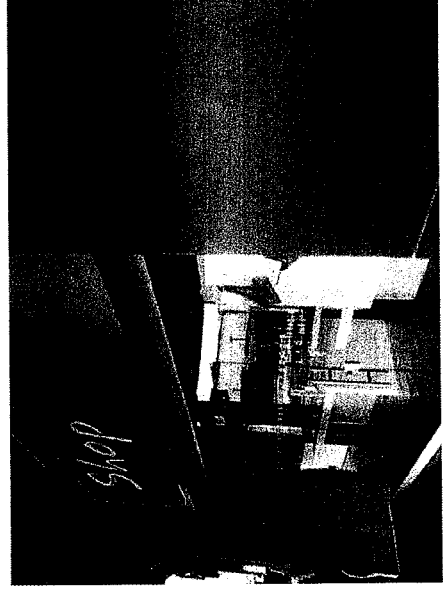
22-VISTA INTERNA



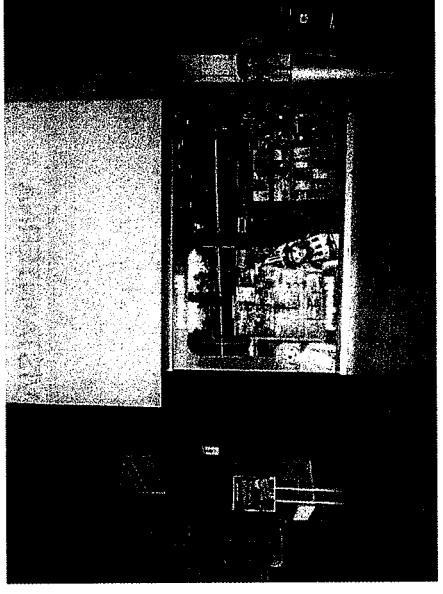
23-LOCALES



24-LOCALES



25-LOCALES



26LOCALES



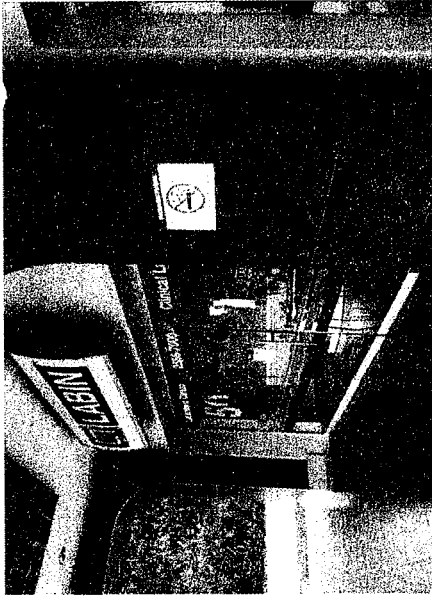
27-LOCALES



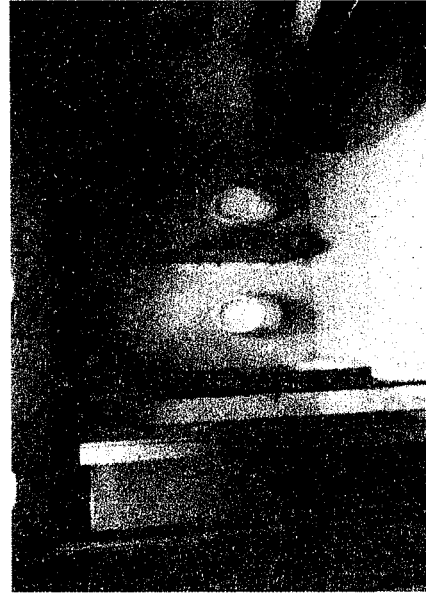
28-LOCALES



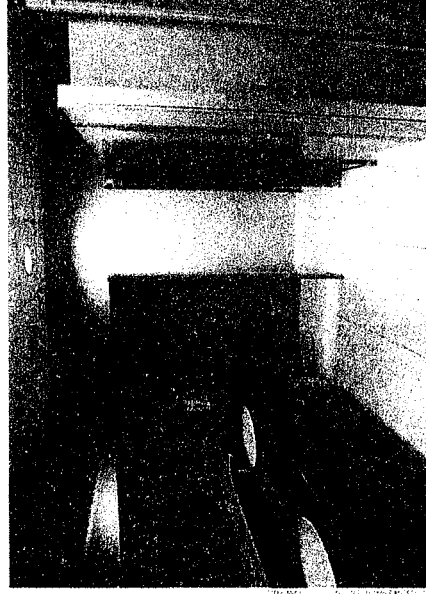
29-LOCALES



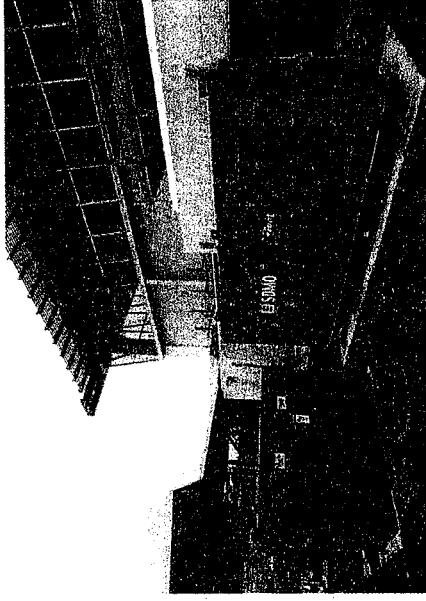
30-LOCALES



31-BAÑOS



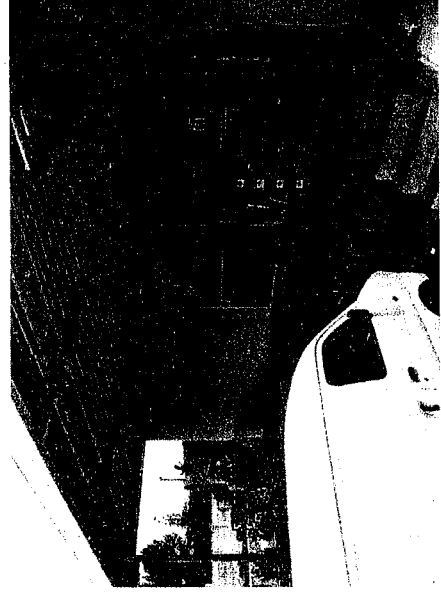
32-BAÑOS



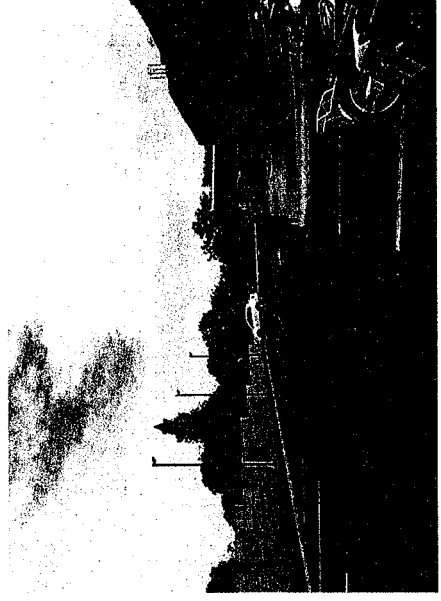
33-VISTA EXTERNA



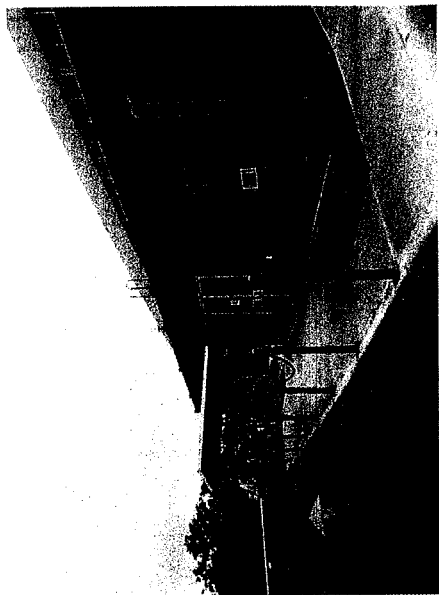
34-VISTA EXTERNA



35-VISTA EXTERNA



36-VISTA EXTERNA



37-VISTA EXTERNA

Anexo 3: Documentos legales

