

20 de octubre de 2021

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 19 de julio de 2021, se llevó a cabo la visita para la valoración de la propiedad ubicada en Alajuela, San Isidro, de la esquina suroeste de los Tribunales de Justicia, 1 km al norte camino a Fraijanes. La propiedad cuenta con un supermercado, unos locales comerciales y una amplia zona de estacionamientos.

La valoración se llevó a cabo por medio del enfoque de costo que se refiere a la valoración física del inmueble.

El resultado final de dicha valoración es de **¢5.834.815.921,94** (cinco mil ochocientos treinta y cuatro millones ochocientos quince mil novecientos veintiún colones con noventa y cuatro céntimos), equivalente a **\$9.385.410,61** al tipo de cambio de referencia **¢621,69/US\$**.

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.

**MANFRED
RODRIGUEZ
JEREZ (FIRMA)**

Ing. Manfred Rodríguez J.
Jefe Dpto. Avalúos
IC-9586

Firmado digitalmente por MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CPF-01-0925-0982,
sn=RODRIGUEZ JEREZ, givenName=MANFRED,
c=CR, ou=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO,
cn=MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Fecha: 2021.12.09 11:37:55 -06'00'

**MARIA REBECA
CHAVES
ALVAREZ (FIRMA)**

Ing. Rebeca Chaves A.
Valuador
IT-25207

Firmado digitalmente por MARIA REBECA CHAVES ALVAREZ (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CPF-02-0629-0013, sn=CHAVES ALVAREZ, givenName=MARIA REBECA, c=CR, ou=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=MARIA REBECA CHAVES ALVAREZ (FIRMA)
Fecha: 2021.12.09 11:42:34 -06'00'

Tabla de Contenidos.

Tabla de Contenidos.	2
Datos generales.	3
Notas y/o observaciones.	4
Metodología de valoración por enfoque de costos	7
Descripción de la zona, terreno y construcciones.	8
Percepción del mercado en la zona.....	11
Resumen de la valoración.....	12
Conclusiones y justificación de valor.	13
Valor de Aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)	14
Anexo 1: Memoria de Cálculo	15
Anexo 2: Fotografías.	16
Anexo 3: Documentación	17

Datos generales.

Fecha de la valoración: 19 de julio de 2021.

Solicitante de la valoración: Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

Propósito del avalúo: determinación del valor físico de una propiedad, la cual se ubica frente a la calle principal que comunica Alajuela con San Isidro, y que tiene un supermercado y locales comerciales.

Propietario del inmueble: Scotiabank de Costa Rica S.A.

Ubicación:

Ubicación política	nombre del distrito	San Isidro	número del distrito	6
	nombre del cantón	Alajuela	número del cantón	1
	nombre de la provincia	Alajuela		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de inscripción	2-430581-000	A-1264567-2008
Propietario	Scotiabank de Costa Rica S.A.	Inmobiliaria Santiagomillas Sociedad Anónima
Área	39611,82	39611,82
Lindero Norte	Rodrigo Zúñiga Jiménez y Gladys Sequeira Alvarado	Rodrigo Zúñiga Jiménez y Gladys Sequeira Alvarado
Lindero Sur	Claudio Arias Jiménez	Claudio Arias Jiménez
Lindero Este	Calle pública con un frente de 133.24 metros	Calle pública con un frente de 133.24 metros
Lindero Oeste	Quebrada Tigre	Quebrada Tigre

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 no existe ningún lazo que una a ICICOR con el contratante, ni con el propietario del bien.
- La presente valoración se llevó a cabo con los profesionales y personal de ICICOR S.A.

Alcances del trabajo:

- El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo una valoración por enfoque de costos de un supermercado, locales comerciales y área de estacionamiento, localizado en Alajuela, San Isidro, de la esquina suroeste de los Tribunales de Justicia 1 km al norte.
- 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. El área utilizada en los cálculos corresponde con la menor entre la catastral y registral de existir alguna diferencia.

- 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.
- Todos los datos legales del inmueble, deberán ser corroborados por un Notario Público en el momento de establecer cualquier gravamen o al hacer la operación de compra-venta sobre el inmueble valorado.
- Todas las condiciones que afectan el valor, ya sea internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. El valuador no podrá hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

Separación de fincas:

La propiedad valorada comprende la finca 2-430581-000 en su totalidad.

Verificación de la ubicación del inmueble:

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

Estado actual de construcciones:

Las construcciones de la propiedad valorada fueron concluidas en agosto del 2010 y se encuentra en buen estado de conservación.

Gravámenes y/o anotaciones:

La propiedad presenta los siguientes gravámenes: Servidumbre de Paso, citas: 426-04765-01-0002-001. Reservas Ley Caminos, citas: 453-16549-01-0004-001. Reservas Ley Aguas, citas: 453-16549-01-0005-001. Reservas Ley Forestal, citas: 456-13919-01-0004-001. Reservas de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos, citas: 456-18830-01-0004-001, Arrendamiento del lote sin segregar, citas: 2011-253813-01-0001-001.

Liquidez y deseabilidad del bien:

La propiedad presenta un índice de deseabilidad alta debido a su ubicación, uso, y acabados; y presenta un índice de liquidez media por su alto valor adquisitivo, y se considera que su tiempo estimado de venta entre los 12 y 24 meses.

Valoración del terreno:

Para determinar el valor del terreno se utiliza el criterio de comparación. Lo anterior consiste en determinar un valor por metro cuadrado tipo para la zona en la que se encuentra ubicada la propiedad de interés, por medio de la comparación con propiedades que presenten características similares.

El valor del terreno se determina multiplicando el valor por metro cuadrado tipo, por el área total del lote (en caso de diferencias entre la información del registro y la del catastro, se utiliza la menor de las áreas) y por un coeficiente, el cual contempla correcciones por área, frente, fondo, forma, número de frentes a calle pública, desnivel, vista, condiciones de acceso a la propiedad, retiros o cualquier otra afectación de la propiedad.

Valoración de 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., índices de la Cámara de Construcción, o la información del CFIA.

La consideración de las obras complementarias, donde aplica, se hace exactamente con el mismo procedimiento descrito para las edificaciones.

Fórmulas utilizadas:

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

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

donde:

VNR = Valor neto de reposición
VRN = Valor de reposición nuevo
E = Edad en años
VUT = Vida útil total esperada
FE = Factor por estado de conservación

Descripción de la zona, terreno y construcciones.

Descripción de la zona:

La zona donde se encuentra localizado el lote presenta un desarrollo de tipo residencial y agrícola. Se ubica en Alajuela, 1 km al norte de los tribunales de justicia, sobre la calle que conduce a Fraijanes.

Su entorno inmediato se caracteriza por contar residencias de varios años de construcción. Por su cercanía con el centro de Alajuela, se tienen facilidad de acceso a servicios institucionales y comerciales.

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

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

Descripción del terreno:

Área de la propiedad:

El terreno presenta áreas coincidentes de 3.9611,82 metros cuadrados de acuerdo al plano catastrado y al estudio de Registro.

Forma y frente:

El terreno es medianero con una forma irregular y con un frente a calle pública de 133.24 metros. Presenta una relación frente/fondo aproximada de 1 a 2.8882.



Afectaciones y Topografía:

La topografía actual de la propiedad es relativamente plana, con un leve pendiente en el sentido noroeste-sureste. El terreno colinda al oeste con la quebrada Tigre.

Descripción de las construcciones:

Construcciones principales

Las construcciones principales se componen de un supermercado tipo nave (2,085.91 m²). Al costado oeste del supermercado (530 m²) se tiene un anexo, donde se ubica el sector de licores, y los cuartos fríos para verduras, lácteos y carnes. Al costado sur del supermercado (531.27 m²) se tiene el área para recibo de mercancías y almacenaje, y un andén con 4 espacios (135.47 m²).



Al costado este del supermercado (hacia el frente), se tiene 11 locales comerciales (701.97 m²). Al costado sur de los locales comerciales se ubican las baterías de servicios sanitarios que sirven a los locales comerciales, un comedor para empleados de los locales comerciales y vigilancia, cuarto de monitoreo y una oficina para administración (157.34 m²).

La nave del supermercado se compone de marcos, conformados por columnas de concreto y una estructura de techo metálica, con un diseño arquitectónico especial. De la estructura de techo principal se suspende una estructura metálica secundaria, para soporte del sistema de iluminación. El cerramiento perimetral externo está conformado por primer paño de paredes de bloques de concreto reforzado, un tramo superior de ventanería para iluminación natural y un último tramo de láminas metálicas. Se tienen pisos de mosaico pulido. Hay cielos de lámina metálica decorativa. Las paredes perimetrales, tienen un forro interno de gypsum con volúmenes diseñados arquitectónicamente, algunos forrados con madera. Dentro del supermercado se tiene unos servicios sanitarios para clientes y una panadería, está última tiene piso de quarry tile, paredes con enchapes de azulejo, cielos de PVC, y cuartos fríos.

El anexo oeste del supermercado, se tiene una estructura construida con marcos de concreto que soportan una estructura metálica de techo, y un cerramiento externo de bloques de ladrillo de arcilla para ventilación natural. En este anexo hay cuartos construidos con paredes de bloques de concreto armado enchapadas con azulejo, algunos con pisos de mosaico y otros con pisos de quarry tile, y tienen cielos de PVC. En esta área se ubican los cuartos fríos.



En el anexo sur del supermercado, se tiene el área de bodega construida con marcos de concreto que soportan una estructura metálica de techo, y el cerramiento externo está construido a base de paredes de bloques de concreto reforzado. Se tienen pisos de mosaico terrazo, no hay cielorraso, pero si un aislante térmico, hay un cerramiento de malla ciclón entre el pasillo de circulación y la bodega, además de la estantería con productos. En esta área se ubica un andén de 4 puestos.

Hacia el este del supermercado se ubica una estructura de dos niveles, en el primer nivel se tienen los locales comerciales, y en el segundo nivel está un área de apoyo al supermercado (oficinas administrativas del supermercado, comedor, vestidores, aula de capacitación, cuarto de monitoreo, tesorería). Esta estructura está construida a base de columnas de concreto armado. La pared colindante con el supermercado es bloques de concreto reforzado, y la pared entre los locales es liviana con forro de gypsum. El cerramiento frontal es a base de perfiles de aluminio anodizado y vidrio temperado. El entrepiso es de perfiles de acero y losa de concreto reforzado. La estructura de techo es de acero con cubierta de láminas de hierro esmaltado. Los locales se alquilan en gris (sin acabados), todos los locales se encuentran alquilados, en general con piso cerámico y cielos de gypsum.

Construcciones complementarias

Dentro de las construcciones complementarias se encuentra toda el área de estacionamientos del supermercado y locales comerciales (incluyendo tótem, maceteros,

sistema de iluminación y pluvial, entre otros), se tienen los cerramientos perimetrales, pasillos frente a locales comerciales y paso peatonal de acceso a las edificaciones.

Percepción del mercado en la zona.

Se considera que se trata de una zona de plusvalía estable, debido a tipo de desarrollo residencial existente

Resumen de la valoración.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	621,69			
Edad de construcción	11	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	39611,82	¢61 406,03	¢2 432 404 561,59	\$ 3 912 568,26
OBRAS PRINCIPALES				
Locales comerciales	701,97	¢613 724,60	¢430 816 255,27	\$ 692 976,01
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	¢778 555,04	¢122 497 849,39	\$ 197 040,08
Área general de supermercado	1997,51	¢549 660,19	¢1 097 951 729,59	\$ 1 766 075,91
Panadería del supermercado	88,40	¢808 499,46	¢71 471 352,32	\$ 114 963,01
Anexo oeste-licores	113,39	¢718 666,19	¢81 489 558,97	\$ 131 077,48
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	¢1 197 776,98	¢348 397 389,80	\$ 560 403,72
Anexo oeste-pasillo	126,59	¢419 221,94	¢53 069 305,71	\$ 85 362,97
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	¢419 221,94	¢171 361 161,24	\$ 275 637,63
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	¢419 221,94	¢51 358 880,18	\$ 82 611,72
Ánden	135,47	¢209 610,97	¢28 395 998,28	\$ 45 675,49
Mezanine	360,40	¢619 849,59	¢223 393 790,97	\$ 359 333,09
Total	4503,21		¢2 680 203 271,72	\$ 4 311 157,12
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
OBRAS DEL SUPERMERCADO				
Tanque de captación (1 gb)	1,00	¢11 746 485,79	¢11 746 485,79	\$ 18 894,44
Muro norte	181,80	¢73 415,54	¢13 346 944,48	\$ 21 468,81
Malla ciclón (ml)	388,00	¢37 029,15	¢14 367 311,78	\$ 23 110,09
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	¢66 652,48	¢353 227 469,71	\$ 568 173,00
Estacionamientos techados	528,09	¢142 593,81	¢75 302 365,08	\$ 121 125,26
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	¢254 527,61	¢132 881 228,30	\$ 213 741,94
Acceso peatonal techado	480,64	¢142 593,81	¢68 536 288,80	\$ 110 241,90
OBRAS COMUNES				
Planta de tratamiento (qb)	1,00	¢35 898 884,04	¢35 898 884,04	\$ 57 744,03
Laguna p/ descar. pluvial controlada (qb)	751,68	¢17 080,58	¢12 839 133,53	\$ 20 651,99
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,10	¢6 860,29	¢4 061 977,11	\$ 6 533,77
Total	8745,92		¢722 208 088,62	\$ 1 161 685,23
Valor Total Construcciones:			¢3 402 411 360,34	\$ 5 472 842,35
Valor Total Terreno y Construcciones:			¢5 834 815 921,94	\$ 9 385 410,61

Conclusiones y justificación de valor.

De acuerdo con las condiciones actuales del inmueble, y las condiciones actuales del mercado en la zona, estimamos que el valor de la propiedad es de **¢5.834.815.921,94** (cinco mil ochocientos treinta y cuatro millones ochocientos quince mil novecientos veintiún colones con noventa y cuatro céntimos), equivalente a **\$9.385.410,61** al tipo de cambio de referencia **¢621,69/US\$**.




VALORACIÓN DE COSTO		
	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢2 432 404 561,59	\$3 912 568,26
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2 680 203 271,72	\$4 311 157,12
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢722 208 088,62	\$1 161 685,23
VALOR TOTAL	¢5 834 815 921,94	\$9 385 410,61

Valor de Aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO (VRN)				
Tipo de cambio utilizado	621,69			
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Locales comerciales	701,97	€685 413,23	€481 139 521,55	\$ 773 921,93
Administración y Servicios sanit. loca	157,34	€878 378,75	€138 204 112,12	\$ 222 303,90
Área general de supermercado	1997,51	€620 135,78	€1 238 727 411,92	\$ 1 992 516,23
Panadería del supermercado	88,40	€912 162,55	€80 635 169,02	\$ 129 703,18
Anexo oeste-licores	113,39	€810 811,15	€91 937 876,47	\$ 147 883,79
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	€1 351 351,92	€393 067 732,72	\$ 632 256,80
Anexo oeste-pasillo	126,59	€472 973,17	€59 873 673,81	\$ 96 307,92
Anexo sur-bodega y recibo de merc	408,76	€472 973,17	€193 332 513,67	\$ 310 978,97
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	€472 973,17	€57 943 943,27	\$ 93 203,92
Ánden	135,47	€236 486,59	€32 036 837,79	\$ 51 531,85
Mezanine	360,40	€699 324,62	€252 036 592,39	\$ 405 405,58
Total	4503,21		€3 018 935 384,71	\$ 4 856 014,07
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
OBRAS DEL SUPERMERCADO				
Tanque de captación (1 gb)	1,00	€13 513 519,19	€13 513 519,19	\$ 21 736,75
Muro norte	181,80	€84 459,49	€15 354 736,18	\$ 24 698,38
Malla ciclón (ml)	388,00	€50 675,70	€19 662 170,42	\$ 31 626,97
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	€91 216,25	€483 404 189,60	\$ 777 564,69
Estacionamientos techados	528,09	€168 918,99	€89 204 429,37	\$ 143 486,99
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	€287 162,28	€149 918 812,99	\$ 241 147,22
Acceso peatonal techado	480,64	€168 918,99	€81 189 223,30	\$ 130 594,39
OBRAS COMUNES				
Planta de tratamiento (gb)	1,00	€49 904 267,08	€49 904 267,08	\$ 80 271,95
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	751,68	€25 641,90	€19 274 505,40	\$ 31 003,40
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,10	€12 263,52	€7 261 229,40	\$ 11 679,82
Total	8745,92		€928 687 082,94	\$ 1 493 810,55
Valor Total Construcciones:			€3 947 622 467,65	\$ 6 349 824,62

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	no	0
Aceras	si	7
Cordón 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.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		97
Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad		

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO								
	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Dirección	Fotografía
Referencia 1	https://www.inmotico.com/venta-cr00021802-13/terreno-mixto-en-barrio-san-jose.html	Esteban OreamunoEmpresa: Home Pro Bienes RaícesTeléfono: 2271-2192Celular: 8384-1378	15411	ND	\$125,00	\$1 926 375,00	Barrio San José Alajuela	
Referencia 2	https://www.encontrar24.com/costa-rica-es-bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/ote-en-pacto-del-jocote-coyol-alajuela/20698944?g=keyword_lote%20en%20barrio%20san%20jose%20de&regional=alajuela-provincia-alajuela&list=categoryregion&catlug=bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos	Ricardo BlancoBerkovics AgenteHABITAT 8382 9723	12835	ND	\$115,00	\$1 476 025,00	LOTE EN PACTO DEL JOCOTE, COYOL, ALAJUELA.	
Referencia 3	BD ICICOR	n/A	8749	130	\$204,63	\$1 790 324,23	Valor de transacción de terreno en Asunción de Belén	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO



TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Área del lote en m2	39 611,82	0,79	39611,82	0,75	39611,82	0,69
Frente en metros	133,24	1,00	133,24	1,00	133,24	1,00
Fondo en metros	384,83	1,00	384,83	1,00	384,83	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	39611,82	1,00	39611,82	1,00	39611,82	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Vista	similar	1,00	similar	1,00	similar	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	1927,5821	0,95	1927,5821	0,95	1927,5821	0,95
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Ubicación	Inferior	1,10	Inferior	1,30	Superior	0,80
Negociación	10%	0,90	10%	0,90	0%	1,00
Coeficiente	0,74		0,84		0,52	
Valor ¢/m2	¢57 803,69		¢60 039,25		¢66 375,15	
Valor Total ¢	¢2 289 709 215,31		¢2 378 264 151,70		¢2 629 240 317,77	
Valor\$/m2	\$93,0		\$96,6		\$106,8	
Valor Total \$	\$3 683 040,12		\$3 825 482,40		\$4 229 182,26	
Valor promedio	\$98,8					
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$	3 912 568,26				
Valor total colones	¢	2 432 404 561,59				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	11	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	11	años

Edad de construcción original	11	años
Edad de remodelación	6	años
Porcentaje de remodelación	20%	
Edad efectiva	10	años

Edad de construcción original	11	años
Edad de remodelación	5	años
Porcentaje de remodelación	25%	
Edad efectiva	10	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Área m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Locales comerciales	701,97	₡685 413,23	70	10	8
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	₡878 378,75	70	11	8
Área general de supermercado	1997,51	₡620 135,78	70	11	8
Panadería del supermercado	88,40	₡912 162,55	70	11	8
Anexo oeste-licores	113,39	₡810 811,15	70	11	8
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	₡1 351 351,92	70	11	8
Anexo oeste-pasillo	126,59	₡472 973,17	70	11	8
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	₡472 973,17	70	11	8
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	₡472 973,17	70	11	8
Ánden	135,47	₡236 486,59	70	11	8
Mezanine	360,40	₡699 324,62	70	11	8
	4503,21				

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Locales comerciales	₡481 139 521,55	0,975	0,90	62,7	₡430 816 255,27	₡613 724,60
Administración y Servicios sanit. locales	₡138 204 112,12	0,975	0,89	62,0	₡122 497 849,39	₡778 555,04
Área general de supermercado	₡1 238 727 411,92	0,975	0,89	62,0	₡1 097 951 729,59	₡549 660,19
Panadería del supermercado	₡80 635 169,02	0,975	0,89	62,0	₡71 471 352,32	₡808 499,46
Anexo oeste-licores	₡91 937 876,47	0,975	0,89	62,0	₡81 489 558,97	₡718 666,19
Anexo oeste-cuartos fríos	₡393 067 732,72	0,975	0,89	62,0	₡348 397 389,80	₡1 197 776,98
Anexo oeste-pasillo	₡59 873 673,81	0,975	0,89	62,0	₡53 069 305,71	₡419 221,94
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	₡193 332 513,67	0,975	0,89	62,0	₡171 361 161,24	₡419 221,94
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	₡57 943 943,27	0,975	0,89	62,0	₡51 358 880,18	₡419 221,94
Ánden	₡32 036 837,79	0,975	0,89	62,0	₡28 395 998,28	₡209 610,97
Mezanine	₡252 036 592,39	0,975	0,89	62,0	₡223 393 790,97	₡619 849,59
	₡3 018 935 384,71				₡2 680 203 271,72	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Área m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
OBRAS DEL SUPERMERCADO						
Tanque de captación (1 gb)	1	₡13 513 519,19	60	11,000	8	1,0000
Muro norte	181,8	₡84 459,49	60	11,000	8	1,0000
Malla ciclón (ml)	388	₡50 675,70	30	11,000	8	1,0000
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	₡91 216,25	30	11,000	8	1,0000
Estacionamientos techados	528,09	₡168 918,99	50	11,000	8	1,0000
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	₡287 162,28	70	11,000	8	1,0000
Acceso peatonal techado	480,64	₡168 918,99	50	11,000	8	1,0000
OBRAS COMUNES						
Planta de tratamiento (gb)	1	₡49 904 267,08	25	9,500	8	1,0000
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	751,68	₡25 641,90	25	11,000	8	1,0000
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,1	₡12 263,52	20	11,000	8	1,0000

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
OBRAS DEL SUPERMERCADO							
Tanque de captación (1 gb)	1	₡13 513 519,19	0,975	0,87	52,2	₡11 746 485,79	₡11 746 485,79
Muro norte	181,8	₡15 354 736,18	0,975	0,87	52,2	₡13 346 944,48	₡73 415,54
Malla ciclón (ml)	388	₡19 662 170,42	0,975	0,73	21,9	₡14 367 311,78	₡37 029,15
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	₡483 404 189,60	0,975	0,73	21,9	₡353 227 469,71	₡66 652,48
Estacionamientos techados	528,09	₡89 204 429,37	0,975	0,84	42,2	₡75 302 365,08	₡142 593,81
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	₡149 918 812,99	0,975	0,89	62,0	₡132 881 228,30	₡254 527,61
Acceso peatonal techado	480,64	₡81 189 223,30	0,975	0,84	42,2	₡68 536 288,80	₡142 593,81
OBRAS COMUNES							
Planta de tratamiento (gb)	1	₡49 904 267,08	0,975	0,72	18,0	₡35 898 884,04	₡35 898 884,04
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	751,68	₡19 274 505,40	0,975	0,67	16,7	₡12 839 133,53	₡17 080,58
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,1	₡7 261 229,40	0,975	0,56	11,2	₡4 061 977,11	₡6 860,29
						₡722 208 088,62	

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	₡670 396,31	Costo total por m ² de construcción nueva	₡876 624,11
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 078,35	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 410,07

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	₡3 402 411 360,34	\$5 472 842,35
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	₡5 834 815 921,94	\$9 385 410,61

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



03-PARQUEO



04-PARQUEO



05-FRENTE ACCESO



06-PARQUEO



07-PASILLO



08-ACCESO A SUPERMERCADO



09-SUPERMERCADO



10-SUPERMERCADO



11-SUPERMERCADO



12-SUPERMERCADO



13-SUPERMERCADO



14-SUPERMERCADO



15-LOCAL



16-SUPERMERCADO



17-SUPERMERCADO



18-LOCAL



19-LOCAL



20-LOCAL



21-LOCAL



22-LOCAL

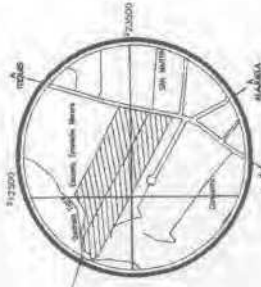


23-LOCAL



24-BAÑOS

Anexo 3: Documentación

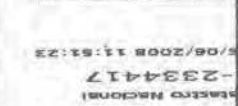


UBICACION
HOJA LA LAJUELA 3346-II-21
ESCALA 1:10000



20 DIC. 2010

- NOTAS:
- 1-LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES.
 - 2-METODO POLAR, POLIGONAL ABIERTA.
 - 3-ERROR LINEAL = +/- 0.01m.
 - 4-ERROR ANGULAR = +/- 00 01'
 - 5-TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
 - 6-FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 7: 133.24
 - 7-MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-1160528-2007 EN LO REFERENTE A USO Y PROPIETARIO.
 - 8-AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33.



COLOMO FEDERACION DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
1-14855-2008
ANOTADO

PROPIEDAD DE: INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA	CEDULA JURIDICA No: 3-101-429823		INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO	
	AREA: 3 ha 9611.82m²	FECHA: JUNIO 2008	ESCALA: 1:2000	ARCHIVO: Santiagomillas Calbo
PROYECTO: 1-14855	FECHA: JUNIO 2008	ESCALA: 1:2000	ARCHIVO: Santiagomillas Calbo	AREA SEGUN REGISTRO: 3 ha 9611.82m ²
PROYECTO: 1-14855		FECHA: JUNIO 2008		ARCHIVO: Santiagomillas Calbo
PROYECTO: 1-14855		FECHA: JUNIO 2008		ARCHIVO: Santiagomillas Calbo

CUADRO DE AMARRIS	
4-P.L.	128°55'59"
7-P.L.	23°16'3"

LINEA	AZMUT	DISTANCIA
1-2	189	52
2-3	184	33
3-4	184	13
4-5	185	46
5-6	187	03
6-7	184	03
7-8	295	00
8-9	291	51
9-10	331	08
10-11	348	00
11-12	06	53
12-13	06	53
13-14	40	31
14-15	22	01
15-16	83	16
16-17	76	29
17-18	85	48
18-19	85	48
19-20	84	58
20-21	61	41
21-22	116	57
22-23	110	02
23-24	94	06
24-25	87	33
25-26	92	11
26-27	100	00
27-28	82	20
28-29	58	23
29-30	52	48
30-31	56	26
31-32	115	34
32-33	112	32
33-34	117	53
34-35	114	00
35-36	112	41
36-1	114	52

- 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:

Número de Plano

Provincia Inscripción:

2 - ALAJUELA

Número Inscripción:

1264567

Año Inscripción:

2008

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	1264567
Año Inscripción:	23 Jun 2008	Área Plano:	39,611.82
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	223531.0
Coordenada Este:	512563.0	CRTM Norte:	1108589.0
CRTM Este:	476244.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	1 - ALAJUELA	6 - SAN ISIDRO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	430581	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	430581	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	1160526	2007

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: 430581---000

PROVINCIA: ALAJUELA FINCA: 430581 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN ISIDRO CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA
LINDEROS:
NORTE : RODRIGO ZU#IGA JIMENEZ Y GLADYS SEQUEIRA ALVARADO
SUR : CLAUDIO ARIAS JIMENEZ
ESTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 133.24 METROS
OESTE : QUEBRADA TIGRE

MIDE: TREINTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS ONCE METROS CON OCHENTA Y DOS DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO:A-1264567-2008

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00422048 000		FOLIO REAL
2-00428124 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,810,562,192.00 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2011-00233774-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-SEP-2011

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 426-04765-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 2428124 000
AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS
CITAS: 453-16549-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 2337177 000
AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS
CITAS: 453-16549-01-0005-001
FINCA REFERENCIA 2337177 000
AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL
CITAS: 456-13919-01-0004-001
FINCA REFERENCIA 2335950 000
AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS

CITAS: 456-18830-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 2339237 000

AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ARRENDAMIENTO DE LOTE SIN SEGREGAR

CITAS: 2011-253813-01-0001-001

MONTO: CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE COLONES CON SESENTA Y DOS CENTIMOS

AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000

INICIA EL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2011

FINALIZA EL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2026

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ARRENDATARIO

INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-428623

ARRENDANTE

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-046536

AREA ARRENDADA: CATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

AREA NO ARRENDADA: VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CON TRECE DECIMETROS CUADRADOS

*** LINDEROS PARTE ARRENDADA ***

ESTE: CALLE PUBLICA

NORTE: ACCESO VEHICULAR ZONA VERDE Y PARQUEOS PERTENECIENTES AL RESTO NO ARRENDADO

OESTE: AREA LIBRE EN EL RESTO NO ARRENDADO

SUR: ACCESO ZONA VERDE ACCESO VEHICULAR Y PARQUEOS DEL RESTO NO ARRENDADO

*** LINDEROS PARTE NO ARRENDADA ***

OESTE: QUEBRADA TIGRE

ESTE: CALLE PUBLICA Y PORCION DEL INMUEBLE ARRENDADO

NORTE: RODRIGO ZU#IGA JIMENEZ Y GLADYS SEQUEIRA ALVARADO

SUR: CLAUDIO ARIAS JIMENEZ

Emitido el 11-07-2021 a las 12:04 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

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

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