

05 de agosto del 2021

Sr. Inmobiliaria Santiagomillas S.A

El pasado 05 de agosto del 2021, se llevó a cabo la visita para la valoración de la propiedad ubicada en San José, Santa Ana, Pozos, Vía Lindora, costado sur del Oficentro Forum II. 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 **¢4,850,737,108.27** (cuatro mil ochocientos cincuenta millones setecientos treinta y siete mil ciento ocho colones con veintisiete céntimos), equivalente a **\$7,802,501.42** 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, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO,
cn=MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Fecha: 2021.12.09 11:39:15 -06'00'

**VIVIAN ZAMORA
VARGAS (FIRMA)**

Arq. Vivian Zamora
Valuador
A-24324

Firmado digitalmente por VIVIAN ZAMORA
VARGAS (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CPF-01-1188-0534, sn=ZAMORA
VARGAS, givenName=VIVIAN, c=CR,
o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO,
cn=VIVIAN ZAMORA VARGAS (FIRMA)
Fecha: 2021.12.09 11:43:12 -06'00'

Tabla de Contenidos.

Tabla de Contenidos.....	2
Datos generales.....	3
Notas y/o observaciones.	4
Metodología de valoración por enfoque de costos.....	6
Descripción de la zona, terreno y construcciones.....	7
Percepción del mercado en la zona.....	9
Resumen de la valoración.....	10
Conclusiones y justificación de valor.	11
Valor de Aseguramiento según el Valor de Reposición Nuevo (VRN)	12
Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración.....	13
Anexo 3: Fotografías.....	17
Anexo 4: Documentación	18

Datos generales.

Fecha de la valoración: 05 de agosto del 2021

Solicitante de la valoración: Sr. Inmobiliaria Santiagomillas S.A

Propósito del avalúo: determinación del valor físico de una propiedad con un supermercado y locales comerciales.

Propietario del inmueble: Scotiabank de Costa Rica S.A. (en calidad de fiduciario).

Ubicación:

Ubicación política	nombre del distrito	Pozos	número del distrito	3
	nombre del cantón	Santa Ana	número del cantón	9
	nombre de la provincia	San José		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de inscripción	1-571952-000	SJ-1021901-2005
Propietario	Scotiabank de Costa Rica S.A. (en calidad de fiduciario)	Inversiones Inmobiliarias de Santa Ana H.M.S.S.A. y BPC Fiduciaria S.A., Credibanjo S.A.
Área	10922.77	10922.77
Lindero Norte	BPC Fiduciaria Sociedad Anónima	BPC Fiduciaria S.A.
Lindero Sur	Dream Zones Sociedad Anónima	Dream Zones S.A.
Lindero Este	Servidumbre pluvial en medio Israel Rodríguez Marín, Estela Rodríguez Zeledón y Elsie Benavides Jenkins	Servidumbre pluvial en medio , Israel Rodríguez Marín, Vitela Rodríguez Zeledón y Elsie Benavides Jenkins
Lindero Oeste	Calle pública	Calle pública con 108.52 metros frente

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 San José, Santa Ana, Pozos, Vía Lindora, costado sur del Oficentro Forum II.
- 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 la 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 1-571952-000 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. La propiedad fue recorrida completamente llegando a todos sus linderos.

Estado actual de construcciones:

En general todas las construcciones presentan un buen estado de conservación y mantenimiento. Las construcciones tienen una edad aproximada de 11.83 años.

Gravámenes y/o anotaciones:

La propiedad presenta los siguientes gravámenes: Servidumbre trasladada, citas: 347-06809-01-0905-001. Servidumbre de paso, citas: 425-02971-01-0002-001. Servidumbre de paso, citas: 520-03094-01-0002-001. Arrendamiento de Finca, citas: 2011-253811-001.

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 un tiempo estimado de venta entre los 12 y 24 meses.

Metodología de valoración por enfoque de costos

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 comercial. Se ubica en Pozos de Santa Ana, sobre la carretera de circunvalación Radial Santa Ana - Belén. Actualmente, existen todo tipo de locales comerciales, depósitos de materiales, restaurantes y estaciones de servicio; también, en los alrededores existen varios centros comerciales. Según el plan regulador del cantón de Santa Ana

el terreno se encuentra localizado en una Zona Industrial (ZI).

Las calles se encuentran en buen estado, y el acceso es cómodo para llegar al centro de Santa Ana. Cuenta con los 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 10922.77 metros cuadrados de acuerdo al plano catastrado y al estudio de Registro.

Forma y frente:

El terreno es medianero con una forma casi trapezoidal, con un frente a calle pública de 108.52 metros. Presenta una relación frente/fondo aproximada de 1 a 1.15.

Afectaciones y Topografía:

La topografía actual de la propiedad es completamente plana. No se observó ningún tipo de afectación.

Descripción de las construcciones:

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES



El supermercado presenta un área de exhibición y ventas, verdulería, panadería, comidas preparadas, cámaras frías de congelados, carnes, lácteos y verduras, secciones para el preparado de verduras, carnes, pescado y jugos. Además tiene bodegas secundaria, general, de licores y de refrescos, área de recepción de mercadería, cuarto de basura, eléctrico,

mecánico, área de tránsito, tanque de captación, bodega de papelería.

Asimismo, se cuenta con un segundo nivel en donde se ubican las oficinas administrativas,

recepción, comedor y 2 baterías de baños, área de parqueos con una capacidad aproximada de 155 vehículos. También en la fachada frontal se cuenta con siete locales comerciales independientes entre sí, los cuales tienen un área de exhibición y prevista de servicio sanitario para cada uno.

El complejo comercial tiene un sistema sismo- resistente a base de marcos con columnas de concreto y vigas americanas de perfiles de acero. Los cerramientos son de concreto reforzado, vidrio (área de exhibición) y mampostería. En general, tiene pisos de terrazo, puertas de los locales comerciales y las principales del supermercado de vidrio con marcos de aluminio anodizado. Los cuartos fríos tienen recubrimiento de reglilla de PVC en paredes y pisos de concreto sellado.

El pasillo frontal de circulación y el área de acceso tienen pisos de cerámica. En general, los estacionamientos son asfaltados y el área de parqueos colindante con la fachada tiene cubierta de techo de lámina acrílica con aislante térmico. El cerramiento perimetral es de malla ciclón.

Se está trabajando en la construcción de la sala de lactancia.

Percepción del mercado en la zona.

Se considera que se trata de una zona de plusvalía estable, debido al tipo de desarrollo Comercial existente.

Resumen de la valoración.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	621.69			
Edad de construcción	17.00	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	10922.77	¢217,153.28	¢2,371,915,339.56	\$ 3,815,270.21
OBRAS PRINCIPALES				
Supermercado	2036.50	¢489,687.79	¢997,249,178.68	\$ 1,604,093.97
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477.00	¢642,917.73	¢306,671,759.36	\$ 493,287.26
Bodegas 2	481.50	¢325,899.85	¢156,920,778.04	\$ 252,410.01
Locales comerciales	536.00	¢562,216.35	¢301,347,963.69	\$ 484,723.84
Oficinas-primer nivel	51.50	¢544,097.54	¢28,021,023.38	\$ 45,072.34
Oficinas-segundo nivel	282.00	¢544,097.54	¢153,435,506.66	\$ 246,803.88
Pasillos externos	338.50	¢325,899.85	¢110,317,099.41	\$ 177,447.12
Locales comerciales - Anexo	254.40	¢559,400.58	¢142,311,506.40	\$ 228,910.72
Planta de tratamiento	GLB	¢25,977,035.78	¢25,977,035.78	\$ 41,784.55
Total	4457.40		¢2,222,251,851.39	\$ 3,574,533.69
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Estacionamiento - Ampliación	460.00	¢54,502.07	¢25,070,953.54	\$ 40,327.10
Estacionamiento	4832.56	¢42,656.46	¢206,140,029.08	\$ 331,580.09
Verjas	1056.88	¢23,994.26	¢25,358,934.69	\$ 40,790.32
Total	6349.44		¢256,569,917.31	\$ 412,697.51
Valor Total Construcciones:			¢2,478,821,768.71	\$3,987,231.21
Valor Total Terreno y Construcciones:			¢4,850,737,108.27	\$7,802,501.42

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 **¢4,850,737,108.27** (cuatro mil ochocientos cincuenta millones setecientos treinta y siete mil ciento ocho colones con veintisiete céntimos), equivalente a **\$7,802,501.42** al tipo de cambio de referencia \$621.69/US\$.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO		
	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢2,371,915,339.56	\$3,815,270.21
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2,222,251,851.39	\$3,574,533.69
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢256,569,917.31	\$412,697.51
VALOR TOTAL	¢4,850,737,108.27	\$7,802,501.42




Valor de Aseguramiento según el Valor de 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				
Supermercado	2036.50	€587,497.05	€1,196,437,742.33	\$ 1,924,492.50
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477.00	€771,332.84	€367,925,765.44	\$ 591,815.48
Bodegas 2	481.50	€390,994.44	€188,263,821.53	\$ 302,825.88
Locales comerciales	536.00	€674,512.32	€361,538,605.44	\$ 581,541.61
Oficinas-primer nivel	51.50	€652,774.50	€33,617,886.75	\$ 54,075.00
Oficinas-segundo nivel	282.00	€652,774.50	€184,082,409.00	\$ 296,100.00
Pasillos externos	338.50	€390,994.44	€132,351,617.01	\$ 212,890.05
Locales comerciales - Anexo	254.40	€671,134.13	€170,736,523.09	\$ 274,632.89
Planta de tratamiento	GLB	€37,535,465.98	€37,535,465.98	\$ 60,376.50
Total	4457.40		€2,672,489,836.55	\$ 4,298,749.92
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Estacionamiento - Ampliación	460.00	€61,636.37	€28,352,731.45	\$ 45,605.90
Estacionamiento	4832.56	€61,636.37	€297,861,623.40	\$ 479,116.00
Verjas	1056.88	€34,670.46	€36,642,342.04	\$ 58,939.89
Total	6349.44		€362,856,696.89	\$ 583,661.79
Valor Total Construcciones:			€3,035,346,533.44	\$4,882,411.71

Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración

Grado de urbanización del entorno		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	si	15
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.	500	2
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		95

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	https://11bienesraicescostarica.com/propiedades/venta-de-terreno-comercial-en-lindora-6334-62-santa-ana/	Adriana Q.	6334	-	\$285.00	\$1,805,215.00	Ubicación: Lindora (Pozos de Santa Ana) Zona: Urbana comercial Superficie: Plana Uso de suelo: ZAD Zona Administrativa (uso comercial y/o residencial)	
Referencia 2	https://www.immofico.com/venta-c/0012651-20-as-venta-terreno-de-casamiento-residencial-comercial-en-el-districto-de-santa-ana/	Fernando Nuñez Agente CCCBR-2771 // 8380 1296	5308.58	-	\$190.26	\$1,010,000.00	Ubicación: Lindora (Pozos de Santa Ana) Zona: Urbana comercial Superficie: Plana Uso de suelo: ZAD Zona Administrativa (uso comercial y/o residencial) Uso de suelo flexible (comercial/residencial) Ubicación en sitio tranquilo Fácil acceso por calle pública Zona comercial muy transitada Cerca de la ruta 27 y Radial a Belén	
Referencia 3	http://www.encuentra24.com/costarica-venta-de-terreno-comercial-en-lindora-6334-62-santa-ana/ https://www.immofico.com/venta-c/0012651-20-as-venta-terreno-de-casamiento-residencial-comercial-en-el-districto-de-santa-ana/ https://www.immofico.com/venta-c/0012651-20-as-venta-terreno-de-casamiento-residencial-comercial-en-el-districto-de-santa-ana/	ALBERTO MUÑOZ BERDUGO // 8744 1234	4471	-	\$232.96	\$1,041,560.00	VENTA DE DOS LOTES, SAN JOSE, SANTA ANA, PIEDADES VENTA DE LOTE, POZOS, SANTA ANA Precio: \$1,041,560 Medida lote uno: 2,418 m ² (\$210m ²) Medida lote dos: 2,053 m ² (\$200 m ²) DESCRIPCIÓN DETALLADA: lotes con uso de suelo mixto (zona de control especial y zona residencial de baja densidad), topografía plana, tiene disponibilidad de luz y agua	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN



TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Datos del Terreno	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Área del lote en m2	10922.77	10922.77	1.00	10922.77	1.00	10922.77	1.00
Frente en metros	108.52	108.52	1.00	108.52	1.00	108.52	1.00
Fondo en metros	125.24	125.24	1.00	125.24	1.00	125.24	1.00
Rectángulo mayor en área total en m2	10922.77	10922.77	1.00	10922.77	1.00	10922.77	1.00
Frentes a calle pública	1	1	1.00	1	1.00	1	1.00
Desnivel	no	no	1.00	no	1.00	no	1.00
Vista	normal	normal	1.00	normal	1.00	normal	1.00
Acceso a la propiedad por servidumbre	si	si	1.00	si	1.00	si	1.00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	0	1.00	0	1.00	0	1.00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	0	1.00	0	1.00	0	1.00
Uso Comercial		similar	1.20	similar	1.20	similar	1.20
Ubicación		similar	1.00	inferior	1.50	similar	1.30
Negociación		0%	1.00	0%	1.00	0%	1.00
Coefficiente		1.20		1.80		1.56	
Valor €/m2		€212,620.92		€212,906.73		€225,932.19	
Valor Total €		€2,322,409,455.91		€2,325,531,266.40		€2,467,805,296.38	
Valor\$/m2		\$342.0		\$342.5		\$363.4	
Valor Total \$		\$3,735,639.07		\$3,740,660.56		\$3,969,511.00	
Valor promedio		\$349.3					
Desv. Est.		4%					
Valor total dólares	\$		3,815,270.21				
Valor total colones	₡		2,371,915,339.56				
				Coeficiente de proporcionalidad		1	

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	17	años
Edad de remodelación	6	años
Porcentaje de remodelación	5%	
Edad efectiva	16.45	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Supermercado	2036.5	€587,497.05	70	16.45	8
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477.0	€771,332.84	70	16.45	8
Bodegas 2	481.5	€390,994.44	70	16.45	8
Locales comerciales	536.0	€674,512.32	70	16.45	8
Oficinas-primer nivel	51.5	€652,774.50	70	16.45	8
Oficinas-segundo nivel	282.0	€652,774.50	70	16.45	8
Pasillos externos	338.5	€390,994.44	70	16.45	8
Locales comerciales - Anexo	254.4	€671,134.13	70	16.45	8
Planta de tratamiento	1.0	€37,535,465.98	40	16.45	8

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Supermercado	€1,196,437,742.33	0.975	0.83	58.3	€997,249,178.68	€489,687.79
Bodegas 1 (cuartos fríos)	€367,925,765.44	0.975	0.83	58.3	€306,671,759.36	€642,917.73
Bodegas 2	€188,263,821.53	0.975	0.83	58.3	€156,920,778.04	€325,899.85
Locales comerciales	€361,538,605.44	0.975	0.83	58.3	€301,347,963.69	€562,216.35
Oficinas-primer nivel	€33,617,886.75	0.975	0.83	58.3	€28,021,023.38	€544,097.54
Oficinas-segundo nivel	€184,082,409.00	0.975	0.83	58.3	€153,435,506.66	€544,097.54
Pasillos externos	€132,351,617.01	0.975	0.83	58.3	€110,317,099.41	€325,899.85
Locales comerciales - Anexo	€170,736,523.09	0.975	0.83	58.3	€142,311,506.40	€559,400.58
Planta de tratamiento	€37,535,465.98	0.975	0.69	27.7	€25,977,035.78	€25,977,035.78

€2,672,489,836.55

€2,222,251,851.39

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Estacionamiento - Ampliación	460	€61,636.37	40	6.42	8	1.0000
Estacionamiento	4832.5625	€61,636.37	40	16.45	8	1.0000
Verjas	1056.875	€34,670.46	40	16.45	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
Estacionamiento - Ampliación	460	€28,352,731.45	0.975	0.88	35.4	€25,070,953.54	€54,502.07
Estacionamiento	4832.5625	€297,861,623.40	0.975	0.69	27.7	€206,140,029.08	€42,656.46
Verjas	1056.875	€36,642,342.04	0.975	0.69	27.7	€25,358,934.69	€23,994.26
		€362,856,696.89				€256,569,917.31	

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	€599,428.01	Costo total por m ² de construcción nueva	€680,815.21
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 964.19	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1,095.10

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€2,478,821,768.71	\$ 3,987,231.21
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	€4,850,737,108.27	\$ 7,802,501.42

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



01-FRENTE CALLE .JPG



02-AUTOMERCADO.JPG



03-AUTOMERCADO.JPG



04-AUTOMERCADO.JPG



05-AUTOMERCADO.JPG



06-AUTOMERCADO.JPG



07-AUTOMERCADO.JPG



08-AUTOMERCADO.JPG



09-AUTOMERCADO.JPG



10-AUTOMERCADO.JPG



11-AUTOMERCADO.JPG



12-AUTOMERCADO.JPG



13-AUTOMERCADO.JPG



14-AUTOMERCADO.JPG



15-AUTOMERCADO.JPG



16-AUTOMERCADO.JPG



17-AUTOMERCADO.JPG



18-AUTOMERCADO.JPG



19-LOCAL.JPG



20-LOCAL.JPG



21-LOCAL.JPG



22-LOCAL.JPG



23-LOCAL.JPG



24-LOCAL.JPG



25-LOCAL.JPG



26-LOCAL.JPG



27-LOCAL.JPG



28-PARQUEO.JPG

Anexo 4: Documentación

DE LA FINCA FOLIO REAL N° 1481633-000 SE SEGUERA UN AREA DE 1ha0922.77m ² PARA REGISTRO EN LA		PROPIEDAD DE: CREDIBANJO S.A. CEDULA JURIDICA N° 3-101-083380. INVERSIONES INMOBILIARIA DE SANTA ANA H N S S.A. TRASPASA A:		ARCHIVO OBC-17
SITUADO EN: POZOS DISTRITO 3° POZOS CANTON 9° SANTA ANA PROVINCIA 1° SAN JOSE		CREDIBANJO S.A. CEDULA JURIDICA N° 3-101-083380		ESCALA 1: 1000
AREA		FINCA COMPLETA FOLIO REAL N° 1537944-000 ES PARTE: 1481633-000		FECHA AGOSTO / 2003
1ha0922.77m ²		AREA SEGUN REGISTRO 10000.00m ² 1884.62m ²		PROTOCOLO - TOMO 13446
		FOLIO 96		

- 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:

Número de Plano

Provincia Inscripción:

1 - SAN JOSÉ

Número Inscripción:

1021901

Año Inscripción:

2005

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1021901
Año Inscripción:	06 Sep 2005	Área Plano:	10,922.77
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	215350.0
Coordenada Este:	515100.0	CRTM Norte:	1100409.0
CRTM Este:	478772.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	9 - SANTA ANA	3 - POZOS

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101059426	INVERSIONES INMOBILIARIA DE SANTA ANA H M S S.A Y BPC FIDUCIARIA S.A.		
3101083380	CREDIBANJO S.A.		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	537944	000			
1 - SAN JOSÉ	481633	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	571952	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	185728	1994
1 - SAN JOSÉ	483265	1998
1 - SAN JOSÉ	904716	2004

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: 571952---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 571952 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA EDIFICACION , SOLAR Y ESTACIONAMIENTOS
SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTON 9-SANTA ANA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : BPC FIDUCIARIA SOCIEDAD ANONIMA

SUR : DREAM ZONES SOCIEDAD ANONIMA

ESTE : SERVIDUMBRE PLUVIAL EN MEDIO ISRAEL RODRIGUEZ MARIN, ESTELA RODRIGUEZ ZELEDON,
ELSIE BENAVIDES JENKINS

OESTE : CALLE PUBLICA

MIDE: DIEZ MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS METROS CON SETENTA Y SIETE DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-1021901-2005

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00481633 000		FOLIO REAL
1-00537944 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2011-00233774-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08-SEP-2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

ARRENDAMIENTO DE FINCA

CITAS: 2011-253811-001

PRESENTADA A LAS 12:08 DEL DIA 09/09/2011

OTORGADA A LAS 12:00 DEL DIA 12/08/2011

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 347-06809-01-0905-001

AFECTA A FINCA: 1-00571952 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 425-02971-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1320806 000

AFECTA A FINCA: 1-00571952 -000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 520-03094-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1537944 000

AFECTA A FINCA: 1-00571952 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-07-2021 a las 14:38 horas