

22 de agosto de 2019

Sr. Luis Fernando Conejo.

El pasado 23 de julio de 2019, 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 **\$4.226.860.004,01** (cuatro mil doscientos veintiséis millones ochocientos sesenta mil cuatro colones con un céntimo), equivalente a **\$7.460.042,37** al tipo de cambio de referencia **¢566,6/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=OF-114925-0982,
sn=RODRIGUEZ JEREZ, givenName=MANFRED,
c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO,
cn=MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Fecha: 2019.10.02 11:09:42 -0600

MARIA REBECA
CHAVES
ALVAREZ (FIRMA)
Ing. Rebeca Chaves Á.
Valuador
IT-25207

Firmado digitalmente por MARIA REBECA
CHAVES ALVAREZ (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=OF-10-0629-0013, sn=CHAVES
ALVAREZ, givenName=MARIA REBECA, c=CR,
o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=MARIA
REBECA CHAVES ALVAREZ (FIRMA)
Fecha: 2019.10.02 11:30:39 -0600

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
Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración Terreno	12
Anexo 3: Fotografías.....	13
Anexo 4: Documentación	14

Datos generales.

Fecha de la valoración: 23 de julio de 2019.

Solicitante de la valoración: Sr. Luis Fernando Conejo

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 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 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 o Quarry Tile.

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				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	566,6			
<i>Edad de construcción</i>	15,00	años		
<i>Detalle</i>	<i>Medida m²</i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Valor \$</i>
Terreno	10922,77	¢184 648,11	¢2 016 868 837,90	\$ 3 559 599,08
OBRAS PRINCIPALES				
Supermercado	2036,50	¢435 029,88	¢885 938 348,67	\$ 1 563 604,57
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477,00	¢571 156,63	¢272 441 710,54	\$ 480 836,06
Bodegas 2	481,50	¢289 523,60	¢139 405 614,90	\$ 246 038,85
Locales comerciales	536,00	¢499 462,96	¢267 712 145,60	\$ 472 488,79
Oficinas-primer nivel	51,50	¢483 366,53	¢24 893 376,41	\$ 43 934,66
Oficinas-segundo nivel	282,00	¢483 366,53	¢136 309 362,10	\$ 240 574,24
Pasillos externos	338,50	¢289 523,60	¢98 003 739,66	\$ 172 968,13
Locales comerciales - Anexo	254,40	¢496 961,47	¢126 426 999,06	\$ 223 132,72
Planta de tratamiento	GLB	¢23 921 137,50	¢23 921 137,50	\$ 42 218,74
Total	4457,40		¢1 975 052 434,44	\$ 3 485 796,74
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Estacionamiento - Ampliación	460,00	¢47 307,11	¢21 761 270,21	\$ 38 406,76
Estacionamiento	4832,56	¢39 280,51	¢189 825 506,73	\$ 335 025,60
Verjas	1056,88	¢22 095,29	¢23 351 954,73	\$ 41 214,18
Total	6349,44		¢234 938 731,67	\$ 414 646,54
Valor Total Construcciones:			¢2 209 991 166,11	\$3 900 443,29
Valor Total Terreno y Construcciones:			¢4 226 860 004,01	\$7 460 042,37

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 **¢4.226.860.004,01** (cuatro mil doscientos veintiséis millones ochocientos sesenta mil cuatro colones con un céntimo), equivalente a **\$7.460.042,37** al tipo de cambio de referencia **¢566,6/US\$**.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO			
	Área (metros cuadrados)	Valor unitario (colones)	Valor total (colones)
TERRENO	10922,77	¢184 648,11	¢2 016 868 837,90
EDIFICACIONES PRINCIPALES	4457,40	¢443 095,18	¢1 975 052 434,44
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	6349,44	¢37 001,50	¢234 938 731,67
VALOR TOTAL			¢4 226 860 004,01

Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN

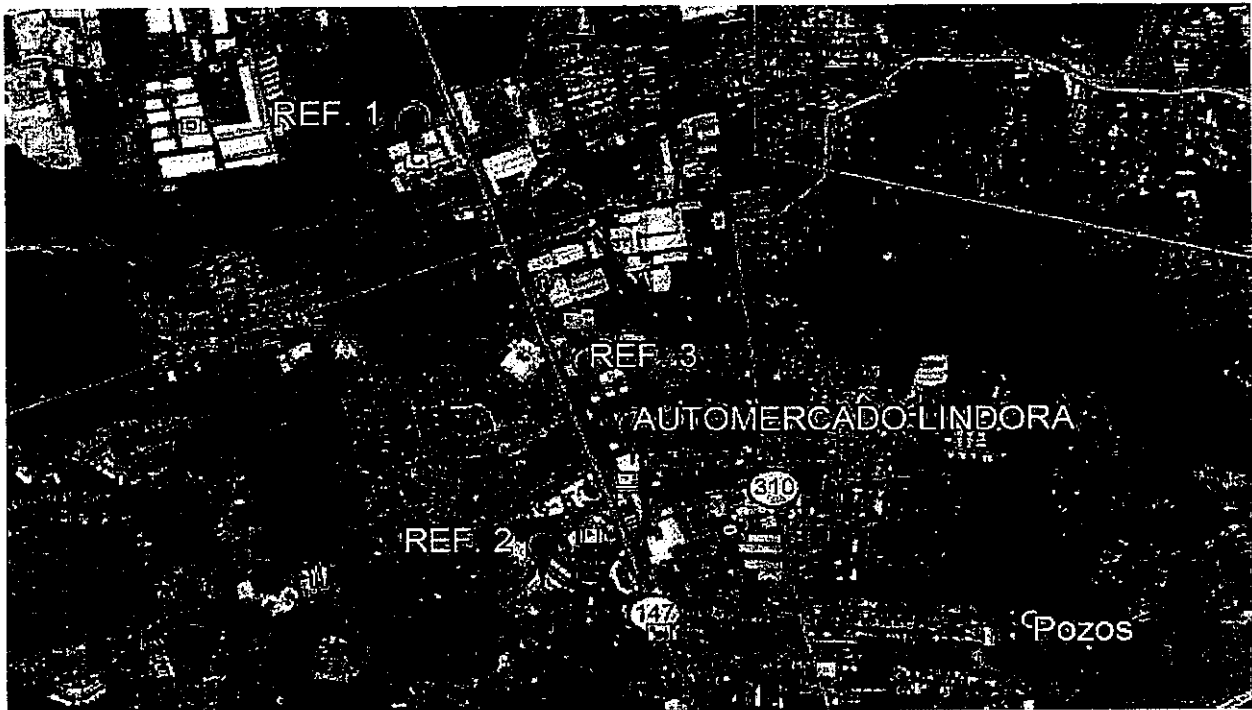


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Datos del Terreno	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Área del lote en m2	10922.77	10922.77	0.71	10922.77	0.85	10922.77	0.69
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	1.00	similar	1.00	similar	1.00
Ubicación		superior	1.00	similar	1.10	similar	1.00
Negociación		10%	0.90	10%	0.90	10%	0.90
Coefficiente		0.64		0.85		0.62	
Valor €/m2		€181 634.49		€179 150.20		€193 159.64	
Valor Total €		€1 983 951 762.75		€1 956 816 470.19		€2 109 838 280.76	
Valor\$/m2		\$320.6		\$316.2		\$340.9	
Valor Total \$		\$3 501 503.29		\$3 453 611.84		\$3 723 682.11	
Valor promedio		\$325.9					
Desv. Est.		4%					
Valor total dólares	\$		3 559 599.08				
Valor total colones	€		2 016 868 837.90				

Coefficiente de proporcionalidad

1

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	15	años
Edad de remodelación	5	años
Porcentaje de remodelación	5%	
Edad efectiva	14,50	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Supermercado	2036,5	€509 940,00	70	14,50	8
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477,0	€669 507,14	70	14,50	8
Bodegas 2	481,5	€339 378,22	70	14,50	8
Locales comerciales	536,0	€585 468,16	70	14,50	8
Oficinas-primer nivel	51,5	€566 600,00	70	14,50	8
Oficinas-segundo nivel	282,0	€566 600,00	70	14,50	8
Pasillos externos	338,5	€339 378,22	70	14,50	8
Locales comerciales - Anexo	254,4	€582 535,93	70	14,50	8
Planta de tratamiento	1,0	€32 580 309,16	40	14,50	8

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Supermercado	€1 038 492 810,00	0,975	0,85	59,7	€885 938 348,67	€435 029,88
Bodegas 1 (cuartos fríos)	€319 354 905,41	0,975	0,85	59,7	€272 441 710,54	€571 156,63
Bodegas 2	€163 410 613,13	0,975	0,85	59,7	€139 405 614,90	€289 523,60
Locales comerciales	€313 810 931,40	0,975	0,85	59,7	€267 712 145,60	€499 462,96
Oficinas-primer nivel	€29 179 900,00	0,975	0,85	59,7	€24 893 376,41	€483 366,53
Oficinas-segundo nivel	€159 781 200,00	0,975	0,85	59,7	€136 309 362,10	€483 366,53
Pasillos externos	€114 879 527,61	0,975	0,85	59,7	€98 003 739,66	€289 523,60
Locales comerciales - Anexo	€148 197 140,03	0,975	0,85	59,7	€126 426 999,06	€496 961,47
Planta de tratamiento	€32 580 309,16	0,975	0,73	29,4	€23 921 137,50	€23 921 137,50

€2 319 687 336,73

€1 975 052 434,44

OBRAS COMPLEMENTARIAS
Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Estacionamiento - Ampliación	460	¢53 499,59	40	6,42	8	1,0000
Estacionamiento	4832,5625	¢53 499,59	40	14,50	8	1,0000
Verjas	1056,875	¢30 093,52	40	14,50	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	¢24 609 811,87	0,975	0,88	35,4	¢21 761 270,21	¢47 307,11
Estacionamiento	4832,5625	¢258 540 117,32	0,975	0,73	29,4	¢189 825 506,73	¢39 280,51
Verjas	1056,875	¢31 805 088,90	0,975	0,73	29,4	¢23 351 954,73	¢22 095,29
		¢314 955 018,09				¢234 938 731,67	

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	¢520 295,92	Costo total por m ² de construcción nueva	¢590 938,98
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 918,28	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 042,96

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	¢2 209 991 166,11	\$ 3 900 443,29
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	¢4 226 860 004,01	\$ 7 460 042,37

Rangos de Calificación por Estado Criterio Ross-Heldecke	
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

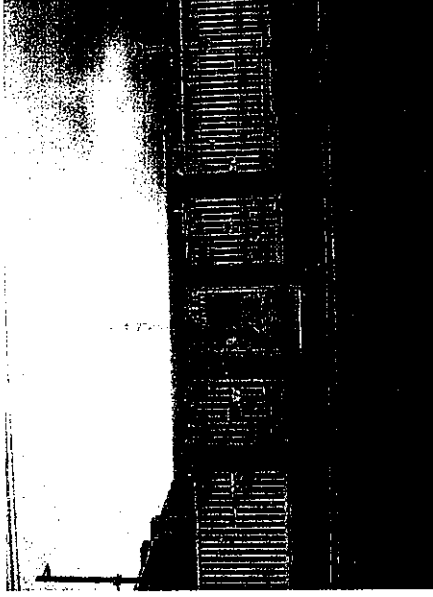
Anexo 3: Fotografías.



01-ENTORNO



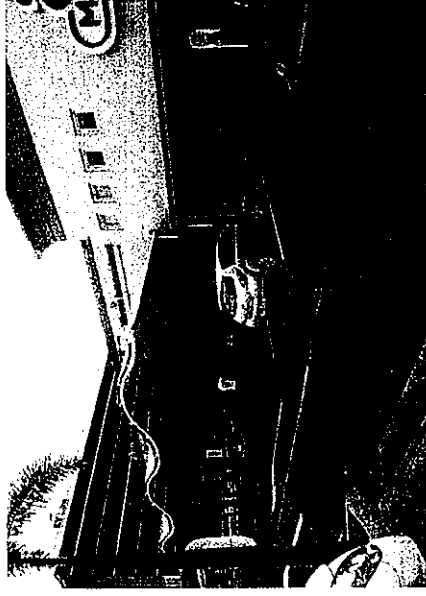
02-ENTORNO



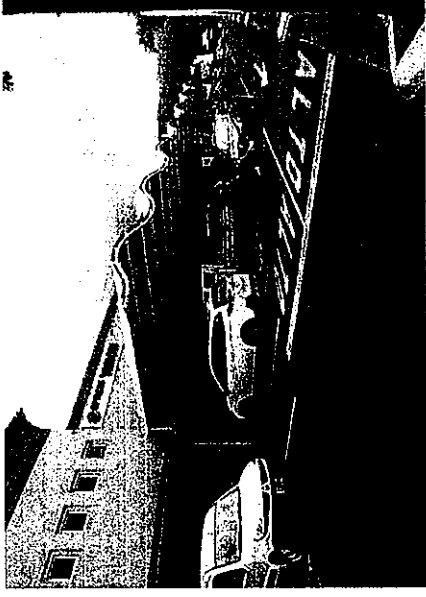
03-VISTA EXTERNA



04-VISTA EXTERNA



05-VISTA EXTERNA



06-VISTA EXTERNA



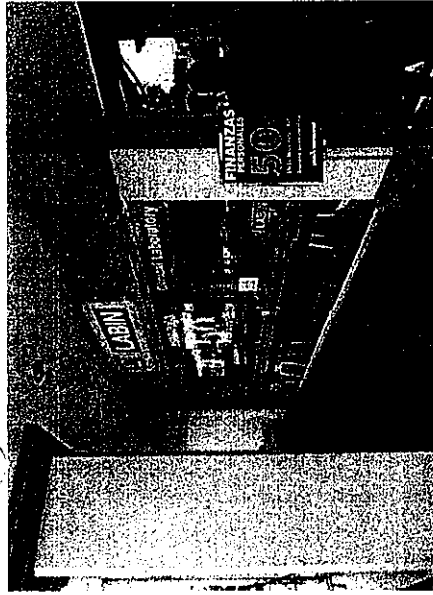
07-PARQUEO



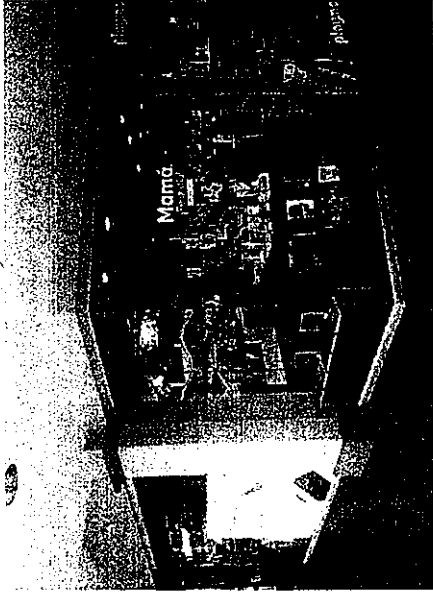
08-PARQUEO



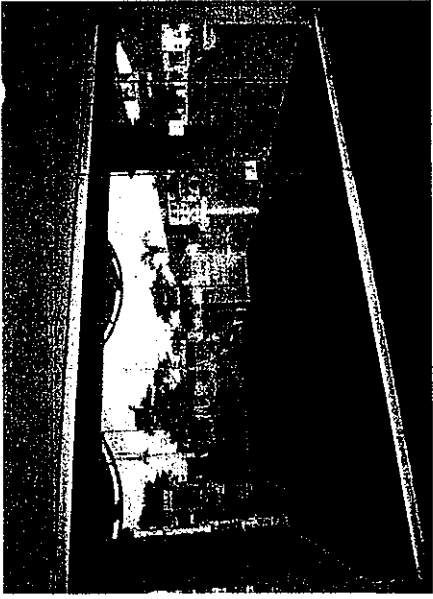
09-PARQUEO



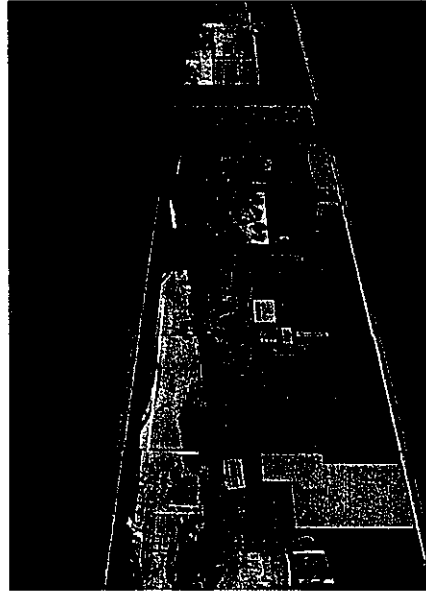
10-LOCALES



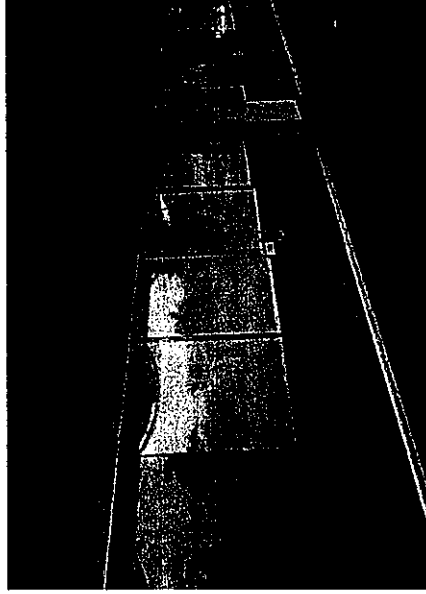
11-LOCALES



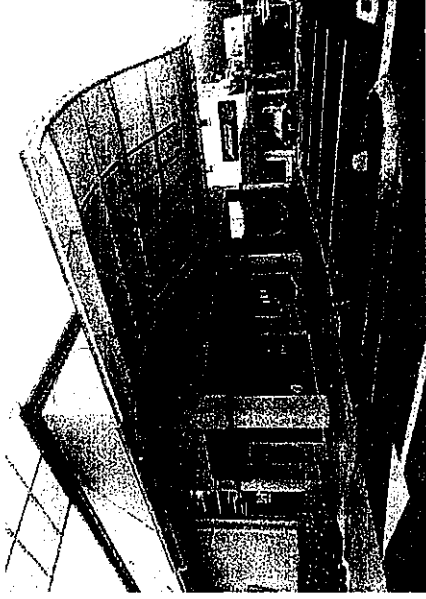
12-LOCALES



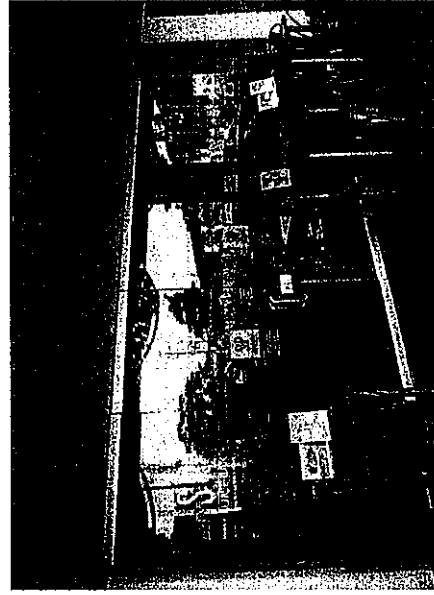
13-LOCALES



14-LOCALES



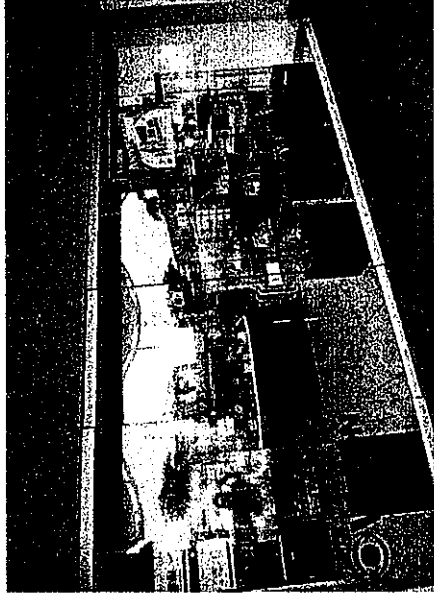
15-LOCALES



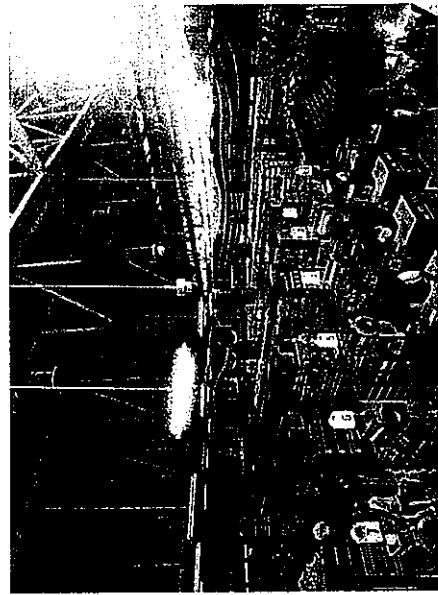
16-LOCALES



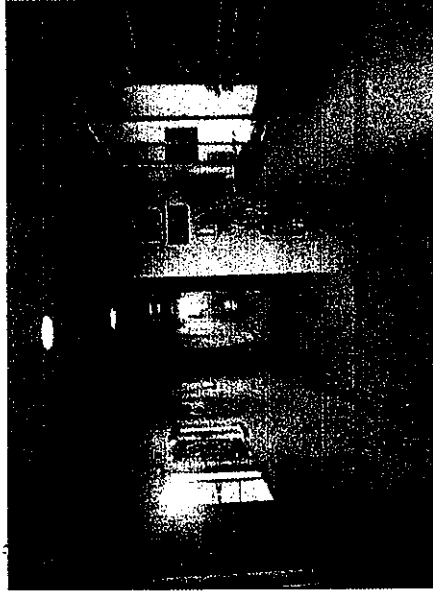
17-AUTOMERCADO



17-LOCALES



18-AUTOMERCADO



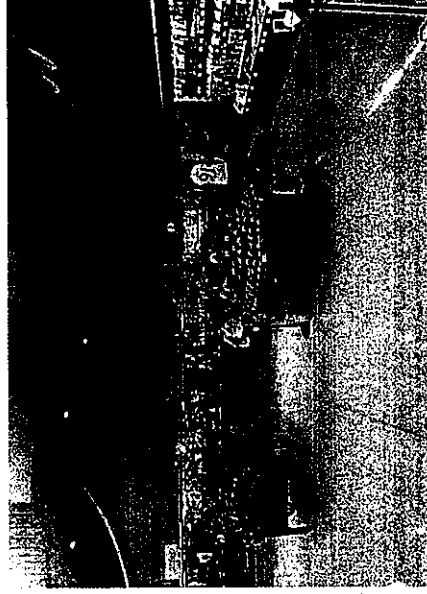
19-AUTOMERCADO



20-AUTOMERCADO



21-AUTOMERCADO



22-AUTOMERCADO



23-AUTOMERCADO



24-AUTOMERCADO



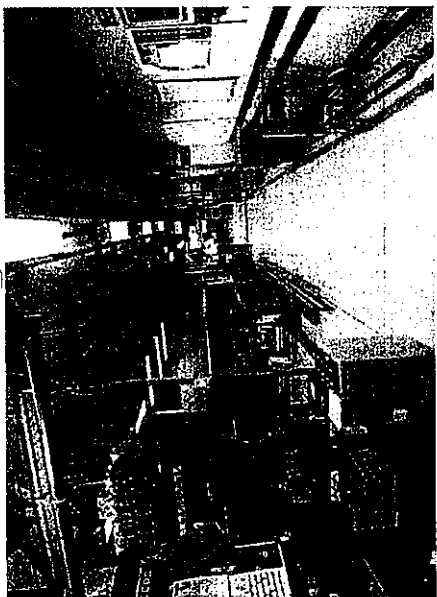
25-AUTOMERCADO



26-AUTOMERCADO



27-AUTOMERCADO

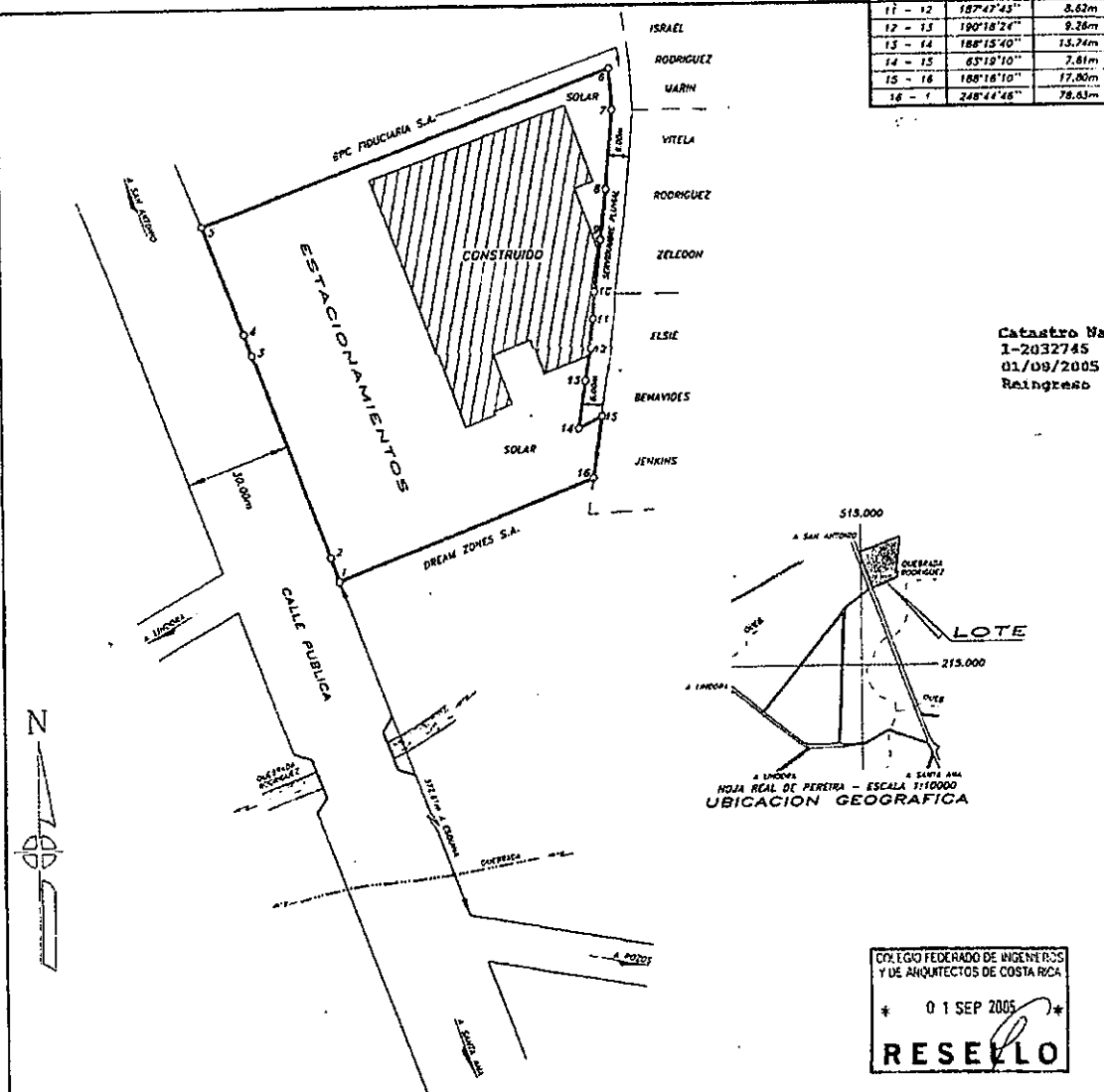


28-AUTOMERCADO

Anexo 4: Documentación



DERROTERO			
LÍNEA	A Z I M U T	DISTANCIA	
1 - 2	338°50'10"	7.20m	
2 - 3	338°21'38"	81.89m	
3 - 4	340°27'22"	6.44m	
4 - 5	338°08'02"	32.99m	
5 - 6	69°21'28"	125.74m	
6 - 7	128°13'38"	11.94m	
7 - 8	184°44'57"	22.97m	
8 - 9	186°27'58"	14.62m	
9 - 10	187°34'21"	15.00m	
10 - 11	183°08'14"	7.56m	
11 - 12	187°42'43"	8.62m	
12 - 13	190°18'24"	9.26m	
13 - 14	188°15'40"	13.74m	
14 - 15	65°19'10"	7.81m	
15 - 16	188°18'10"	17.80m	
16 - 1	248°44'46"	78.63m	



Catastro Nacional
1-2032745
01/09/2005 12:15:20
Reingreso

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 01 SEP 2005 *
RESELLO

UNICAMENTE PARA USO INDUSTRIAL

DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA, VERTICE 1 AL 5 = 108.52m
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° SJ-854716-2004 Y SJ-483285-1998.
DE LA FINCA FOLIO REAL N° 1481833-000 SE SEDEGA UN AREA DE 922.77m² PARA REUNIR CON LA FINCA #537844.

SITUADO EN: POZOS DISTRITO 3° POZOS CANTON 9° SANTA ANA PROVINCIA 1° SAN JOSE	PROPIEDAD DE: CREDIBANJO S.A. CEDULA JURIDICA N° 3-101-083380. CREDIBANJO S.A. INVERSIONES INMOBILIARIAS DE SANTA ANA M N S S.A. TRASPASA A: CEDULA JURIDICA N° 3-101-083380	ARCHIVO GRC-17 ESCALA 1: 1000 FECHA AGOSTO / 2005 PROTOCOLO - TONO 13446 FOLIO 08
AREA 1ha0922.77m²	FINCA COMPLETA FOLIO REAL N° 1537844-000 ES PARTE: 1481833-000 AREA SEGUN REGISTRO 10000.00m ² Y 1824.82m ²	

OSCARO BARROTA COTO
PERITO TOPOGRAFICO P.T. 1959

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR
POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS:
ANGULAR 00' 01"
LINEAL 0.01m
DOY FE QUE LOS LINDEROS
SON EXISTENTES

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: 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)

Identificación	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-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	537944	000			
1 - SAN JOSÉ	481633	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	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

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

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

Bienes Monitoreados
 Búsqueda Gráfica Marcas
 Carrito de Compras
 Consultas Gratuitas ★
 Certificación Imágenes ★
 Detalle de Servicios
 Historial de Compras
 Historial de Usos
 Impuesto Personas Jurídicas
 Índice Personas Físicas
 Índice de Personas Jurídicas
 Transitorio III Ley 9428
 Mi Cuenta
 Mi Inventario
 Reserva de Matrícula
 Solicitud de Placas
 Salidas del País

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
 REGISTRO NACIONAL
 CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
 MATRÍCULA: 571952-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 571952 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UNA EDIFICACIÓN, SOLAR Y ESTACIONAMIENTOS
 SITUADA EN EL DISTRITO 3-POZOS CANTÓN 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 DECÍMETROS CUADRADOS
 PLANO: SJ-1021901-2005

ANTECEDENTES 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

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2011-00233774-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 08 DE SEPTIEMBRE DE 2011

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

ARRENDAMIENTO DE FINCA

CITAS: 2011-253811-001

PRESENTADA A LAS 12:08 DEL DÍA 09 DE SEPTIEMBRE DE 2011

OTORGADA A LAS 12:00 DEL DÍA 12 DE AGOSTO DE 2011

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 347-06809-01-0905-001

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 425-02971-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1320806 000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 520-03094-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1537944 000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 28-Junio-2019 a las 13.19.15 horas

Emitido el 28-06-2019 a las 13:20 horas

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

