

22 de agosto de 2019

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 15 de julio de 2019, 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 **₡5.146.291.714,19** (Cinco mil ciento cuarenta y seis millones doscientos noventa y un mil setecientos catorce colones con diecinueve céntimos), equivalente a **\$9.082.759,82** 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=CIF-01-00252-0962,
pr=RODRIGUEZ JEREZ, givenName=MANFRED,
o=CI, ou=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO,
cn=MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Fecha: 2019.10.02 11:07:50 -0500'

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=CIF-02-0029-0013, am=CHAVES
ALVAREZ, givenName=MARIA REBECA, o=CI,
ou=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO,
cn=MARIA REBECA CHAVES ALVAREZ (FIRMA)
Fecha: 2019.10.02 11:15:34 -0500'

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
Anexo 1: Memoria de Cálculo Valoración Terreno.....	14
Anexo 2: Fotografías.....	15
Anexo 4: Documentación.....	16

Datos generales.

Fecha de la valoración: 15 de julio de 2019.

Solicitante de la valoración: Sr. Luis Fernando Conejo

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:

<i>Ubicación política</i>	<i>nombre del distrito</i>	San Isidro	<i>número del distrito</i>	6
	<i>nombre del cantón</i>	Alajuela	<i>número del cantón</i>	1
	<i>nombre de la provincia</i>	Alajuela		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

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

Gravámenes y/o anotaciones:

La propiedad presenta una Cédula Hipotecaria por \$2.500.000,00, citas: 572-26916-01-0001-001. Además, 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 segregarse, 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.

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 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.

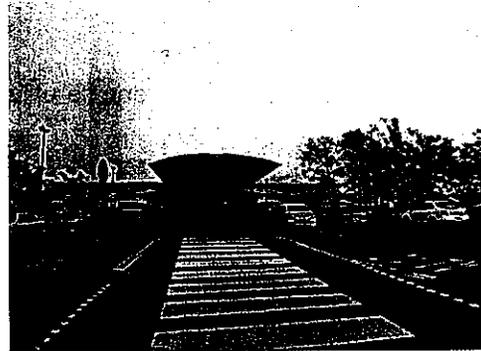
Descripción del terreno:

Área de la propiedad:

El terreno presenta áreas coincidentes de 39611.82 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) de los cuales dos cambiaron de inquilino y sufrieron remodelaciones recientes. 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), y en este momento 8 de los 11 locales están alquilados y completamente acabados, 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, maceteras, 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				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	566,6			
<i>Edad de construcción</i>	9 años			
<i>Detalle</i>	<i>Medida m²</i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Valor \$</i>
Terreno	39611,82	€51 944,23	€2 057 605 591,07	\$ 3 631 495,92
OBRAS PRINCIPALES				
Locales comerciales	701,97	€551 478,26	€387 121 190,96	\$ 683 235,42
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	€700 036,09	€110 143 678,58	\$ 194 394,07
Área general de supermercado	1997,51	€494 225,78	€987 220 943,05	\$ 1 742 359,59
Panadería del supermercado	88,40	€726 960,56	€64 263 313,17	\$ 113 419,19
Anexo oeste-flores	113,39	€646 187,16	€73 271 162,19	\$ 129 317,26
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	€1 076 978,60	€313 260 765,88	\$ 552 878,16
Anexo oeste-pasillo	126,59	€376 942,51	€47 717 152,42	\$ 84 216,65
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	€376 942,51	€154 079 020,63	\$ 271 936,15
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	€376 942,51	€46 179 226,97	\$ 81 502,34
Andén	135,47	€188 471,26	€25 532 200,96	\$ 45 062,13
Mezanine	360,40	€557 336,43	€200 864 048,07	\$ 354 507,67
Total	4503,21		€2 409 652 702,88	\$ 4 252 828,63
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
OBRAS DEL SUPERMERCADO				
Tanque de captación (1 qb)	1,00	€10 717 888,68	€10 717 888,68	\$ 18 916,15
Muro norte	181,80	€66 986,80	€12 178 201,02	\$ 21 493,47
Malla ciclon (m)	388,00	€35 408,62	€13 738 544,53	\$ 24 247,34
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	€63 735,52	€337 768 915,81	\$ 596 132,93
Estacionamientos techados	528,09	€131 048,55	€69 205 428,05	\$ 122 141,60
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	€231 169,65	€120 686 738,84	\$ 213 001,66
Acceso peatonal techado	480,64	€131 048,55	€62 987 174,41	\$ 111 166,92
OBRAS COMUNES				
Planta de tratamiento (qb)	1,00	€34 869 598,87	€34 869 598,87	\$ 61 541,83
Laguna p/ descarg. pluvial controlada (qb)	751,68	€16 808,37	€12 634 516,10	\$ 22 298,83
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,10	€7 171,79	€4 246 413,92	\$ 7 494,55
Total	8745,92		€679 033 420,24	\$ 1 198 435,26
Valor Total Construcciones:			€3 088 686 123,12	\$ 5 451 263,90
Valor Total Terreno y Construcciones:			€5 146 291 714,19	\$ 9 082 759,82

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 **¢5.146.291.714,19** (Cinco mil ciento cuarenta y seis millones doscientos noventa y un mil setecientos catorce colones con diecinueve céntimos), equivalente a **\$9.082.759,82** al tipo de cambio de referencia **¢566,6/US\$**.

VALORACIÓN DE COSTO		
	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢2 057 605 591,07	\$3 631 495,92
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2 409 652 702,88	\$4 252 828,63
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢679 033 420,24	\$1 198 435,26
VALOR TOTAL	¢5 146 291 714,19	\$9 082 759,82

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
Cerdón 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 de Compra	Actualizadas Inmobiliarias	2504-7070	20393.35	1.45	\$100.52	\$2 080 000.00	Excelente ubicación en San Rafael de Alajuela A solo 1,2 km de la nueva Carretera San José Caldera A solo 6,3 km de Fórum Santa Ana 11 km de Multiplaza Escarzo	
De internet # 3	Home Plus	8314-0028	16528.92	68	\$99.00	\$1 636 363.00	Cerca del Aeropuerto	
Internet	Mesa Abasco	8896-0666/2271-2070	75138	229	\$55.90	\$4 200 000.00	Terreno a la venta en Río Segundo de Alajuela, frente a la carretera de acceso al centro de Alajuela.	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

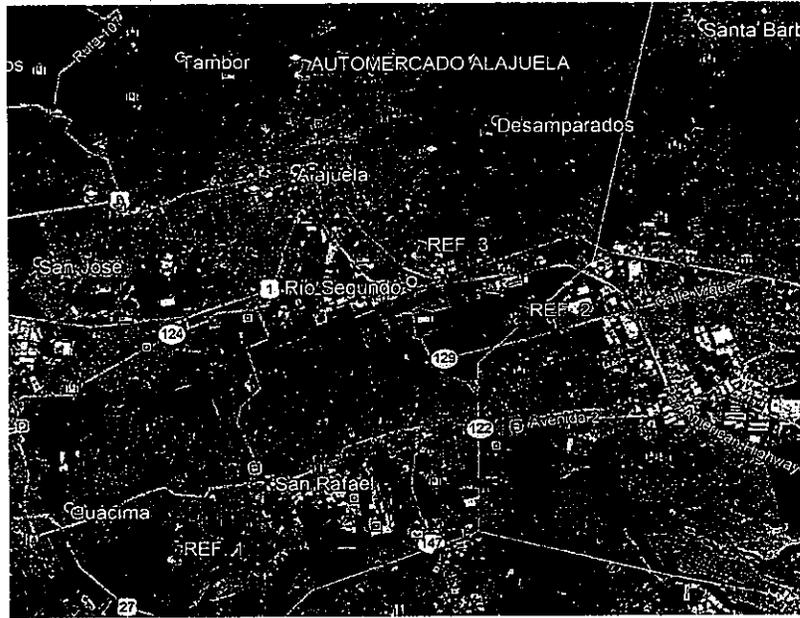


TABLA HOMOLOGACION DE REFERENCIAS

	Referencia de Compra		De Internet # 3		Internet	
Área del lote en m2	39 611,82	0,91	39611,82	0,88	39611,82	1,24
Frente en metros	133,24	0,97	133,24	1,25	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 refiro 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	1,15	Inferior	0,90	Superior	1,30
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coeficiente	0,96		0,94		1,53	
Valor ₡/ m2	₡54 853,23		₡52 596,11		₡48 383,36	
Valor Total ₡	₡2 172 836 195,12		₡2 083 427 664,90		₡1 916 552 913,21	
Valor \$/ m2	\$96,8		\$92,8		\$85,4	
Valor Total \$	\$3 834 867,98		\$3 677 069,65		\$3 382 550,15	
Valor promedio	\$91,7					
Desv. Est.	6%					
Valor total dólares	\$	3 631 495,92				
Valor total colones	₡	2 057 605 591,07				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	9	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	9	años

Edad de construcción original	9	años
Edad de remodelación	4	años
Porcentaje de remodelación	20%	
Edad efectiva	8	años

Edad de construcción original	9	años
Edad de remodelación	3	años
Porcentaje de remodelación	25%	
Edad efectiva	8	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Área m ²	Valor colonos/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Locales comerciales	701,97	¢594 930,00	70	8	9
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	¢762 421,63	70	9	9
Área general de supermercado	1997,51	¢538 270,00	70	9	9
Panadería del supermercado	88,40	¢791 745,54	70	9	9
Anexo oeste-flores	113,39	¢703 773,81	70	9	9
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	¢1 172 956,35	70	9	9
Anexo oeste-pasillo	126,59	¢410 534,72	70	9	9
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	¢410 534,72	70	9	9
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	¢410 534,72	70	9	9
Andén	135,47	¢205 267,36	70	9	9
Mezanine	360,40	¢607 004,91	70	9	9
	4503,21				

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Locales comerciales	¢417 623 012,10	0,99	0,93	64,9	¢387 121 190,96	¢551 478,26
Administración y Servicios sanit. locales	¢119 959 419,26	0,99	0,92	64,3	¢110 143 478,58	¢700 036,09
Área general de supermercado	¢1 075 199 707,70	0,99	0,92	64,3	¢987 220 943,05	¢494 225,78
Panadería del supermercado	¢69 990 305,63	0,99	0,92	64,3	¢64 263 313,17	¢726 960,56
Anexo oeste-flores	¢79 800 912,58	0,99	0,92	64,3	¢73 271 162,19	¢646 187,16
Anexo oeste-cuartos fríos	¢341 177 814,64	0,99	0,92	64,3	¢313 260 765,88	¢1 076 978,60
Anexo oeste-pasillo	¢51 949 590,69	0,99	0,92	64,3	¢47 717 152,42	¢376 942,51
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	¢167 810 173,72	0,99	0,92	64,3	¢154 079 020,63	¢376 942,51
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	¢50 294 609,02	0,99	0,92	64,3	¢46 179 226,97	¢376 942,51
Andén	¢27 807 569,52	0,99	0,92	64,3	¢25 532 200,94	¢188 471,26
Mezanine	¢218 744 570,68	0,99	0,92	64,3	¢200 844 048,07	¢557 336,43
	¢2 620 397 685,54				¢2 409 652 702,88	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Área m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
OBRAS DEL SUPERMERCADO						
Tanque de captación (I gb)	1	¢11 729 563,54	40	9,000	10	1,0000
Muro norte	181,8	¢73 309,77	60	9,000	10	1,0000
Malla ciclón (ml)	388	¢43 985,86	30	9,000	10	1,0000
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	¢79 174,55	30	9,000	10	1,0000
Estacionamientos techados	528,09	¢146 619,54	50	9,000	10	1,0000
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	¢249 253,23	70	9,000	10	1,0000
Acceso peatonal techado	480,64	¢146 619,54	50	9,000	10	1,0000
OBRAS COMUNES						
Planta de tratamiento (gb)	1	¢43 316 271,89	25	7,500	10	1,0000
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	751,68	¢22 256,85	25	9,000	10	1,0000
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,1	¢10 644,58	20	9,000	10	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 (I gb)	1	¢11 729 563,54	1	0,91	54,8	¢10 717 888,68	¢10 717 888,68
Muro norte	181,8	¢13 327 716,57	1	0,91	54,8	¢12 178 201,02	¢66 986,80
Malla ciclón (ml)	388	¢17 066 514,95	1	0,81	24,2	¢13 738 544,53	¢35 408,62
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	¢419 588 715,29	1	0,81	24,2	¢337 768 915,81	¢63 735,52
Estacionamientos techados	528,09	¢77 428 315,11	1	0,89	44,7	¢69 205 428,05	¢131 048,55
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	¢130 127 631,27	1	0,93	64,9	¢120 684 738,84	¢231 169,65
Acceso peatonal techado	480,64	¢70 471 217,74	1	0,89	44,7	¢62 987 174,41	¢131 048,55
OBRAS COMUNES							
Planta de tratamiento (gb)	1	¢43 316 271,89	1	0,81	20,1	¢34 849 598,87	¢34 849 598,87
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	751,68	¢16 730 026,61	1	0,76	18,9	¢12 634 516,10	¢16 808,37
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,1	¢6 302 655,17	1	0,67	13,5	¢4 246 413,92	¢7 171,79
						¢806 088 628,15	¢479 033 420,24

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	¢581 895,51	Costo total por m ² de construcción nueva	¢760 898,63
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 027,00	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 342,92

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	¢3 088 684 123,12	¢5 451 243,90
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	¢5 144 291 714,19	¢9 082 759,82

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

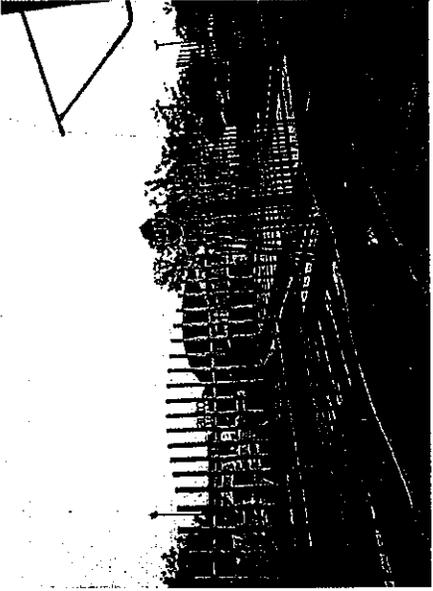
Anexo 2: Fotografías.



01-ENTORNO



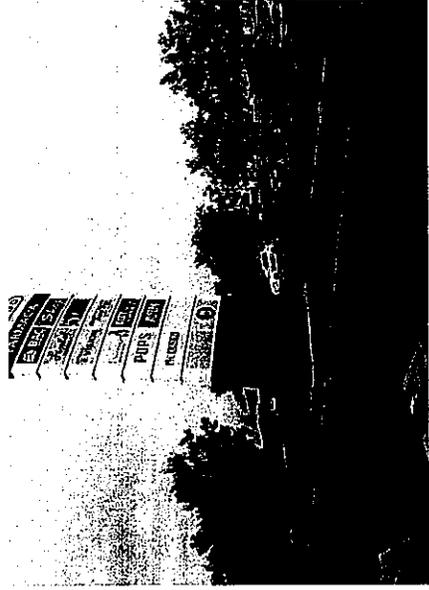
02-ENTORNO



03-VISTA DE FRENTE



04-VISTA EXTERNA



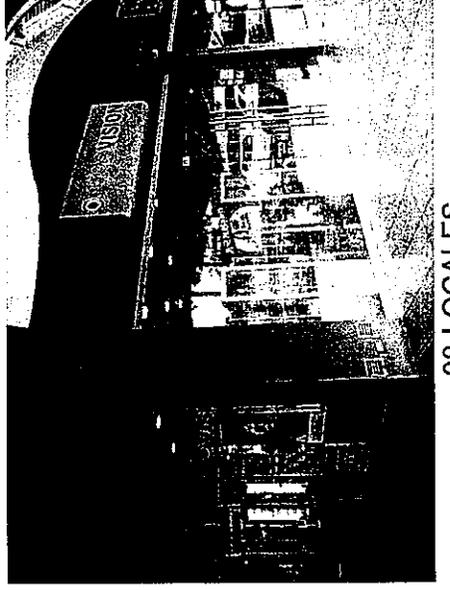
05-VISTA EXTERNA



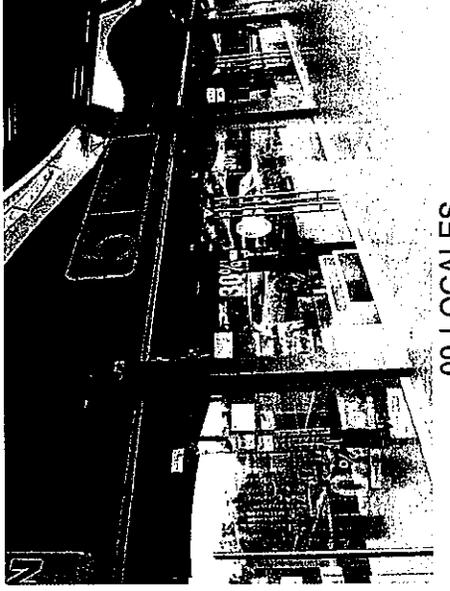
06-VISTA EXTERNA



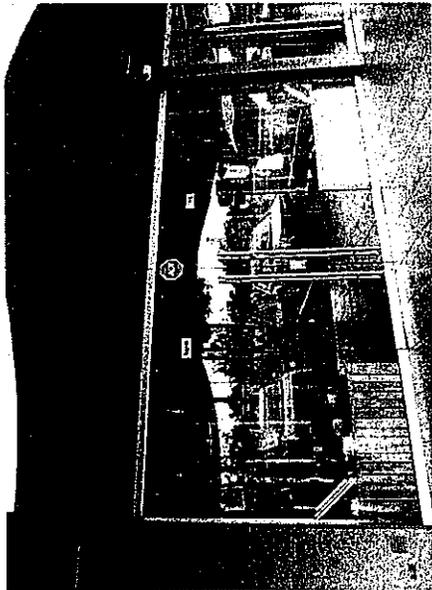
07-VISTA EXTERNA



08-LOCALES



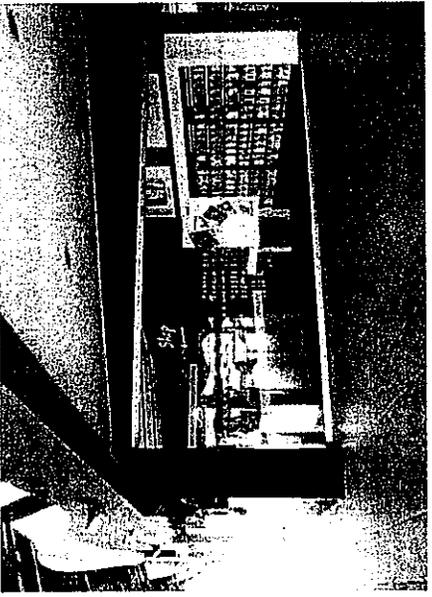
09-LOCALES



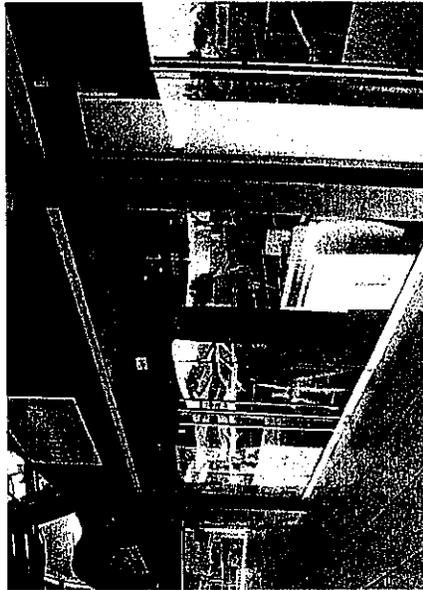
10-LOCALES



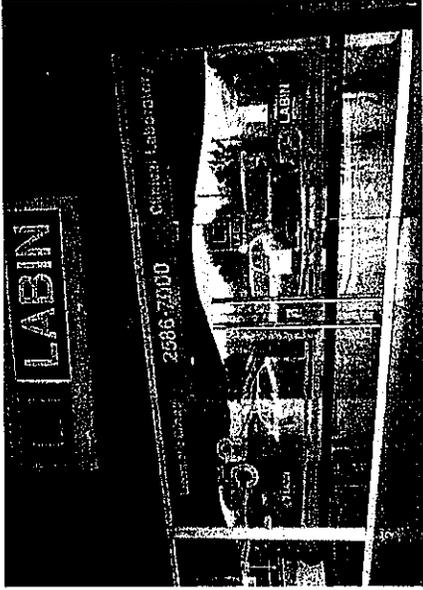
11-LOCALES



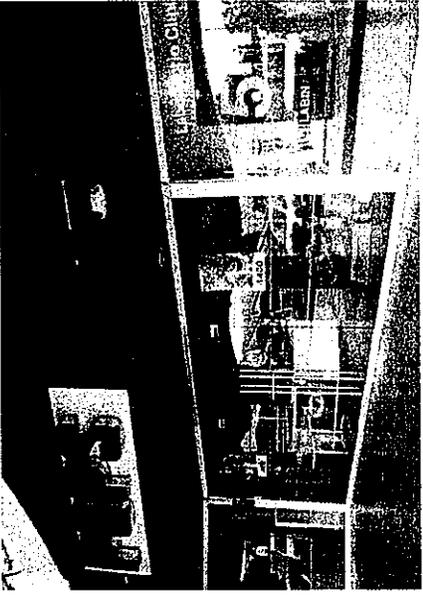
12-LOCALES



13-LOCALES



14-LOCALES



15-LOCALES



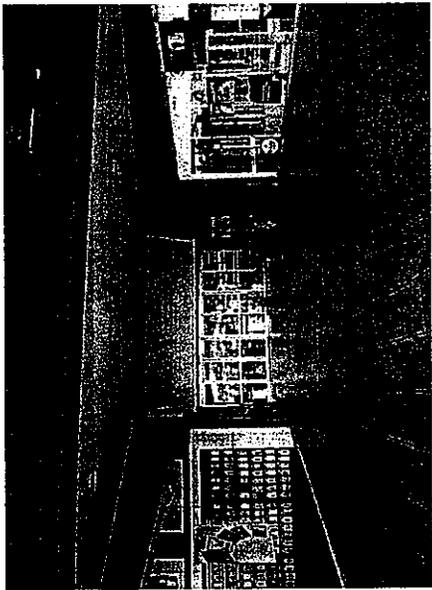
16-LOCALES



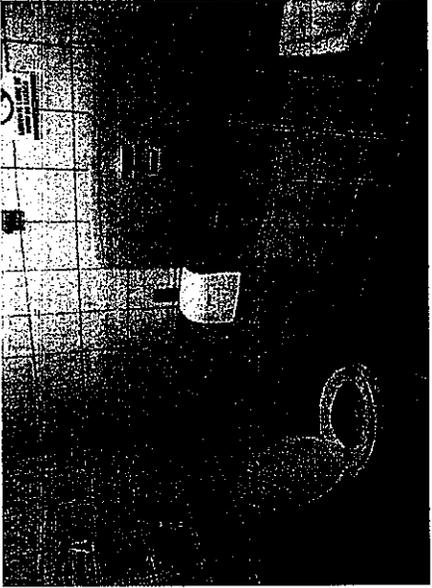
17-LOCALES



18-LOCALES



19-ACCESO



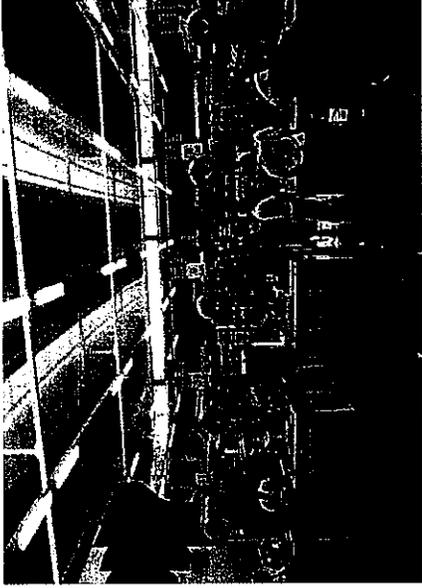
20-AUTOMERCADO



21-AUTOMERCADO



22-AUTOMERCADO



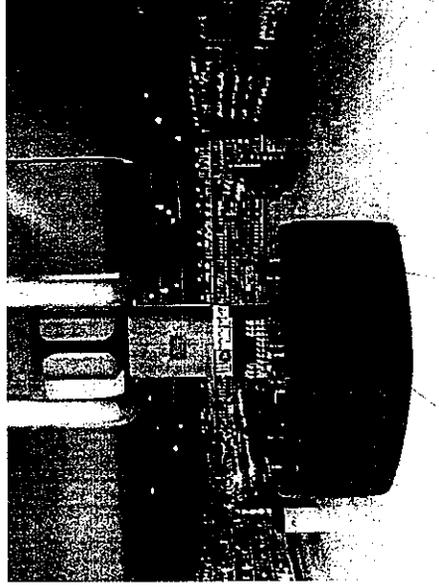
23-AUTOMERCADO



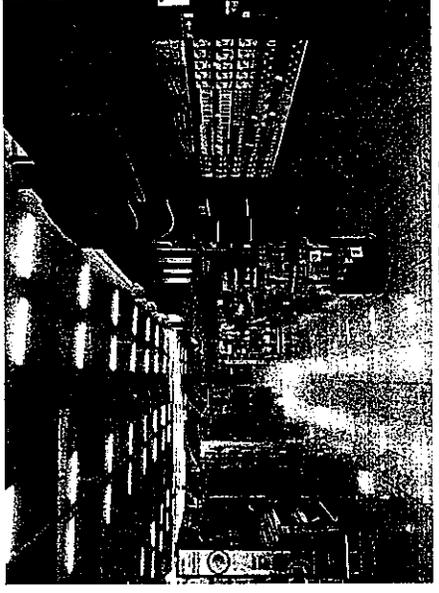
24-AUTOMERCADO



25-AUTOMERCADO



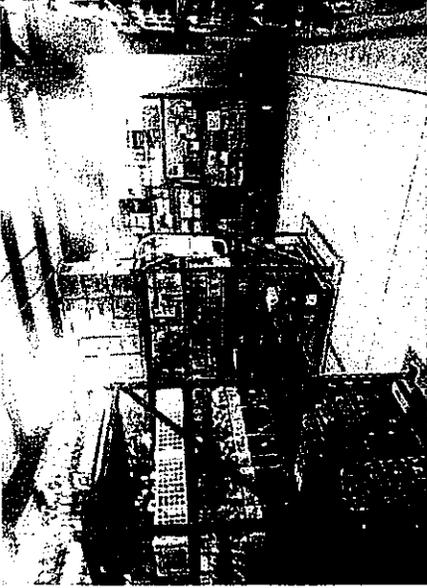
26-AUTOMERCADO



27-AUTOMERCADO



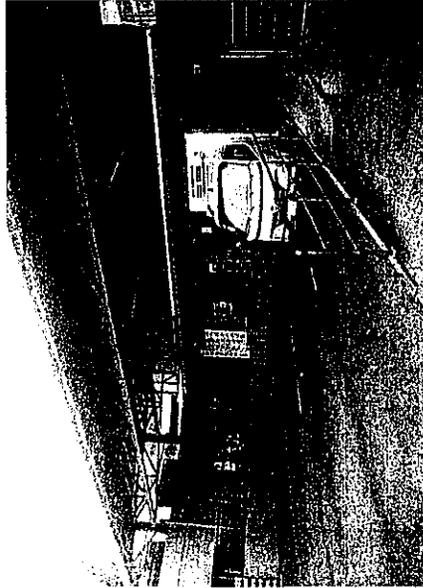
28-AUTOMERCADO



29-AUTOMERCADO

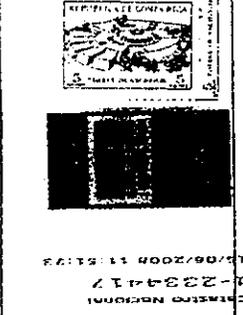


30-AUTOMERCADO



31-DESPACHO

Anexo 3: Documentación

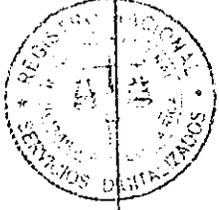


LINEA	DEPORTEO		DISTANCIA
	AZUL	ROJO	
1-2	185	32	33
2-3	184	13	24
3-4	184	13	17
4-5	186	46	18
5-6	187	03	18
6-7	184	03	19
7-8	285	00	35
8-9	287	51	32
9-10	331	08	12
10-11	348	00	7
11-12	06	23	3
12-13	06	23	3
13-14	49	31	8
14-15	72	01	10
15-16	63	18	5
16-17	76	28	11
17-18	85	48	11
18-19	85	48	3
19-20	84	58	7
20-21	61	41	11
21-22	116	57	9
22-23	110	02	10
23-24	94	06	3
24-25	87	33	3
25-26	92	11	5
26-27	100	00	5
27-28	82	20	10
28-29	59	25	19
29-30	52	48	13
30-31	56	26	19
31-32	115	34	30
32-33	112	32	13
33-34	117	33	9
34-35	114	40	12
35-36	112	41	11
36-1	114	52	38

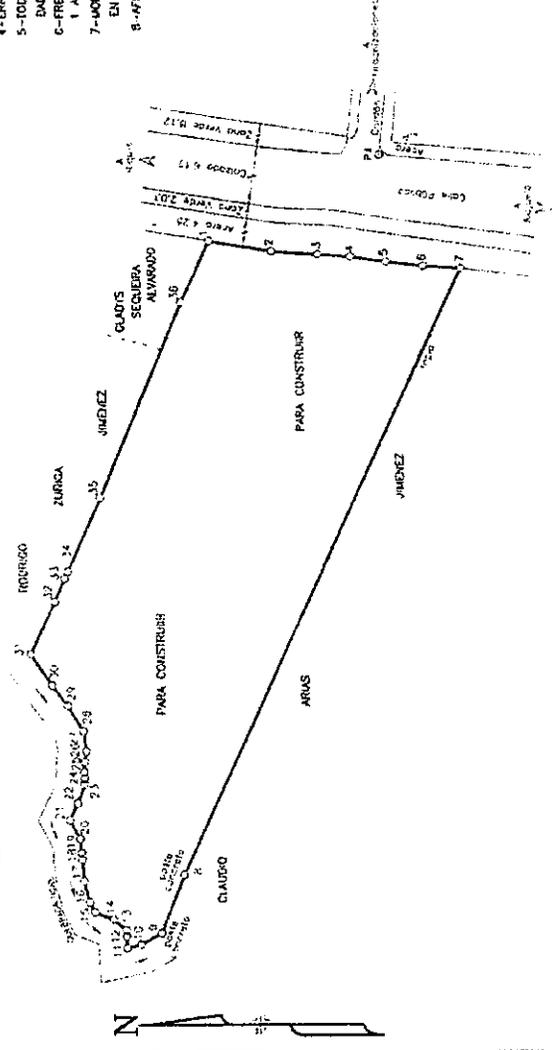
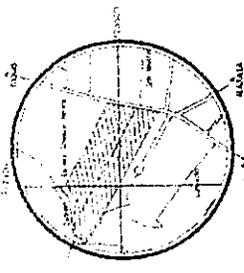
- NOTAS:
- 1- LINDEROS ACTUALES Y EXISTENTES
 - 2- METODO POLAR, POLIGONAL, ASERIA
 - 3- ERROR LINEAL = +/- 0.01m.
 - 4- ERROR ANGULAR = +/- 00 01'
 - 5- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
 - 6- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 7: 133.24
 - 7- MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-1160526-2007 EN LO REFERENTE A USO Y PROPIETARIO.
 - 8- AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33.

COLEGIO LEGISLATIVO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 H. J. J. J. J.
ANOTADO

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



20 Dic. 2010



PROPIEDAD DE: INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA	GENERA JURIDICA NO. 3-101-428523	INFORMACION DE REGISTRO PUBLICO FO-10 REA 2 450581-000	AREA SEGUN REGISTRO 3 ha 9611.82m ²
PROTOCOLO 14855	FECHA JUNIO 2008	SITUADO EN LA COBA CANTON: LAJUELA PROVINCIA: LAJUELA	AREA SEGUN REGISTRO 3 ha 9611.82m ²
178	ESCALAS 1:2000	ASCIENDO Santiago Jimenez Celso	

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

Avisos importantes

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

Consulta de Plano

7 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

 Provincia Inscripción:

 Número Inscripción:

 Año Inscripción:

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)

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

REPÚBLICA 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 DE LA FINCA:

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

VALOR FISCAL: 4,715,398,192.00 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 DE SEPTIEMBRE DE 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
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

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

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

RESERVAS LEY FORESTAL
 CITAS: 456-13919-01-0004-001
 FINCA REFERENCIA 2335950 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
 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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 28-Junio-2019 a las 13.29.36 horas
Emitido el 28-06-2019 a las 13:30 horas

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

Todos los derechos reservados . 2013 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2910 Curridabat
ripdigital_webmaster@irmp.go.cr

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