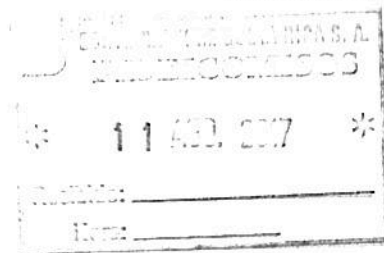


# INFORME DE TASACION DE BIENES INMUEBLES

Proyectos Ingeniería Arquitectura S.A.  
Cédula Jurídica 3-101-014795  
CS-0160



Elaborado para:  
**SCOTIABANK**

Caso:  
**VHJ-284-2017**

Fecha:  
18 de julio de 2017

**AUTOMERCADO.**

**PLAZA MAYOR, SAN JOSE.**

**PLANO CATASTRO: SJ-8263-1991.**



**CASO N°: VHJ-284-2016.**

A solicitud del SCOTIABANK, se procedió a hacer la visita el día 30 de julio del año en curso, para realizar una valoración de bienes inmuebles. Según estudio de registro la propiedad pertenece a: SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A. en calidad de fiduciario.

**DIRECCIÓN DE LA PROPIEDAD:** SAN JOSE, PAVAS, PLAZA MAYOR, LOCAL AUTOMERCADO.

**PROPÓSITO DEL AVALÚO**

Valoración de Condominio (X)  
 Valoración de lote  
 Valoración de Construcción  
 Ampliación  
 Mejoras  
 Valoración de siniestros  
 Determinación de alquiler  
 Cancelación hipotecaria

**DATOS LEGALES DE LA PROPIEDAD**

Situado en SAN JOSE  
 Distrito 09 PAVAS  
 Cantón 01 SAN JOSE  
 Provincia 01 SAN JOSE  
 Plano catastrado SJ-8263-1991  
 Folio real 1-10600-F-000  
 Tomo  
 Asiento

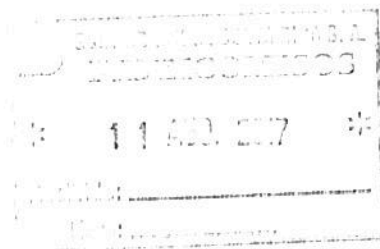
**I. TASACION DEL TERRENO**

Área del terreno 13.135.09 m2 \*\*  
 Frente a Calle 49.57 m  
 Fondo Promedio 29.34 m  
 Forma Regular  
 Servidumbres No  
 Pavimento en Calle Asfalto  
 Aceras Si  
 Cordón y caño Si  
 Tapias Si  
 Caract. de la zona Comercial  
 Zona de clase Comercial  
 Nivel a la calle Sobre Nivel  
 Habitada por Propietario

**SERVICIOS PÚBLICOS**

Agua Potable Si  
 Alcant. Pluvial Si  
 Alcant. Sanitario Si  
 Electricidad Si  
 Trans. Público Si  
 Red Telefónica Si  
 Escuela cerca No  
 Jardines y parques Si  
 Edificios públicos Si  
 Edificios comerciales Si  
 Topografía Ondulada  
 Dist. A punto PC No aplica

**Nota: \*\* se trata de una finca en condominio, cuyo plano padre tiene un área de 13.135.09 m2 (SJ-464648-1982), el porcentaje de la finca filial correcto es 0.5444.**

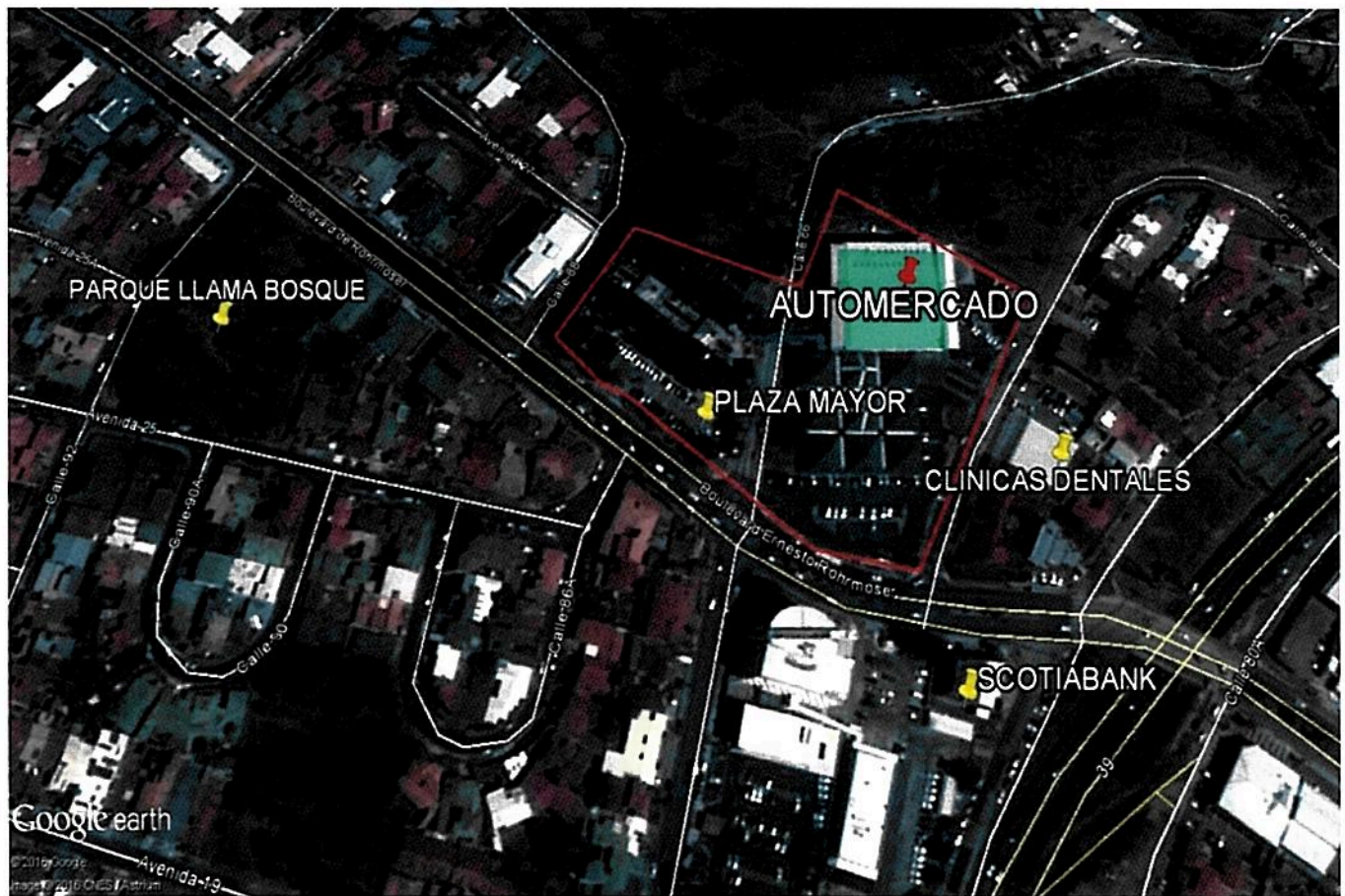




**LINDEROS**

NORTE	CALLE INERNA, AREA COMUN Y OTROS
SUR	JARDIN, AREA COMUN, LOCAL 20 Y OTROS
ESTE	AREA COMUN, ACERAS, CUARTOS DE ASEO
OESTE	ACERAS, JARDIN, ARE COMUN Y OTROS

**UBICACIÓN:** 9° 56' 41,79" N, 84° 07' 2,06" W



**JUSTIFICANTES DEL VALOR DEL TERRENO Y LA EDIFICACION:**

Se trata de una finca filial sometida al régimen de condominio. El área del terreno de la finca madre es de 13.135.09 m<sup>2</sup>, el área privada del condominio es de 19.593.10 m<sup>2</sup>.

La finca se ubica en el edificio de Plaza Mayor, edificio de tres niveles, ubicado en Pavas, frente al Boulevard. Su ubicación en el sector es de una zona totalmente comercial.

Este edificio fue construido en el año 1993 y está conformado por varias fincas filiales para comercio, oficinas, comedas, bancos, en el nivel de calle, parqueos en el nivel de sótano y oficinas, bodegas (fincas valoradas) en el sub-sótano.

Los elementos de construcción estructurales son en concreto armado, entrepisos de viguetas de concreto y losas de concreto, manguetería de aluminio, pisos vinílicos, terrazo, cerámica, paredes de mampostería (bloques de concreto) y muro seco (gypsum), cielo raso suspendidos de gypsum, cubierta de hierro galvanizado esmaltada y teja con estructura de cerchas en metal.

El edificio cuenta con una escalera normal en concreto, un sistema de alarma contra incendio para todo el edificio, sistemas de señalización, extintores en diferentes puntos, circuito cerrado de televisión, alumbrado de emergencia y una planta eléctrica de emergencia.

La distribución es funcional, así como la iluminación. El estado de conservación y mantenimiento es bueno. Todas estas consideraciones se contemplaron para la tasación del bien.

Las calles alrededor del edificio son amplias y de asfalto, con aceras a un lado de la calzada, tiene caños y cordón para recolectar las aguas pluviales. El terreno es ondulado en terrazas.

Los accesos a la propiedad son buenos, por medio de la red de carreteras nacionales y municipales, que comunican al cantón de Pavas con todo el país.

**PLANO RECIBIDO:**

Se nos suministró el plano de catastro de la finca filial y se realizó un estudio de registro, donde se verificaron datos de inscripción del propietario, área, linderos y gravámenes. En este sentido es importante anotar que la finca no tiene gravámenes (ver en anexo, detalles, consulta por número de finca, Registro Nacional).



**VALORACIÓN DEL TERRENO (LOTE):**

El valor del terreno se estableció de acuerdo a la ubicación de la zona, los servicios públicos existentes, las características físicas del lote, el uso del suelo, tomando en cuenta factores valorizantes y desvalorizantes de la zona.

	AREA DE LOTE EN M2	VALOR UNITARIO	FACTOR UBICACIÓN	FACTOR EXTENSION	FACTOR FRENTE	FACTOR FONDO	FACTOR FORMA	FACTOR TOTAL	VALOR MODIF	VALOR TOTAL	COEF MEDIA
% PRIVADO	4 049.54 m2	\$825.00	1.0000	0.5737	1.3067	1.0000	1.0000	0.7496	\$618.45	\$1 363 422.80	0.5444
% COMUN	9 085.54 m2	\$412.50	1.0000	0.5737	1.3067	1.0000	1.0000	0.7496	\$309.21	\$1 529 404.60	0.5444

TOTAL 13 135.08 m2

2 204.57 m2	AREA TERRENO PRIVADO
4 946.17 m2	AREA TERRENO COMUN
7 150.74 m2	AREA PROPORCIONAL

	LOTE TIPO	LOTE SUJETO	FACTOR
AREA	610.00 m2	3 285.96 m2	0.5737
FRENTE	17.00 m	49.57 m	1.3067
FONDO	35.88 m	29.34 m	1.0000
FACTOR TOPOGRAFIA			1.0000

**\$2 892 827.40**

**Nota:** el terreno de la finca filial se valoró en dos áreas: una primera área que corresponde al porcentaje privado y una segunda área que corresponde al área común.

**METODOS Y TECNICAS**

La evaluación de los factores que influyen en la valoración del terreno se muestran a continuación:

DESCRIPCION	FACTOR
Frente	1,3067
Exceso de fondo	1,0000
Forma	1,0000
Topografía	1,0000
Vista	1,0000
Tipo de vía	1,0000
Ubicación	1,0000
Nivel	1,0000
Extensión	0,5737
Servicios 1 (acera, cordón y caño)	1,0000
Servicios 2 (alumbrado, teléfono, elect., cañería)	1,0000
<b>TOTAL</b>	<b>0,7496</b>

## I- TASACION DE LAS CONSTRUCCIONES:

Para la construcción se tomaron como referencia los valores que emite el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, y la Tipología Constructiva de la Dirección General de la Tributación Directa, Ministerio de Hacienda y base de datos de PIASA CONSULTORES.

Para valorar la construcción actualmente (depreciada) se usa el método de Ross - Heidecke:

Este método es exclusivo para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales, que son la depreciación por EDAD y por ESTADO.

Este método considera los siguientes principios básicos:

- La depreciación es pérdida de valor que no puede ser recuperada con gastos de mantenimiento.
- Las reparaciones pueden aumentar la durabilidad del bien.
- Un bien regularmente conservado se deprecia de modo regular, en tanto un bien mal conservado se deprecia más rápidamente.

Para determinar Directamente el VALOR ACTUAL depreciado de una edificación debemos aplicar la siguiente fórmula:

$$VA = Vn * [1 - 1/2 * ( x /n + x^2 /n^2 ) ] * E$$
$$= 100 - k / 100$$

Donde:

- VA : valor actual de edificación (valor depreciado)  
Vn : valor de edificación nueva (valor de reposición a precios actuales)  
x : edad actual de edificación (tiempo de construida)  
n : vida probable de edificación (vida útil)  
E : depreciación por ESTADO de edificación  
k : coeficiente de depreciación por ESTADO

## II.- TASACION DE LAS CONSTRUCCIONES

### II.a.- CENTROS COMERCIALES

#### TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA CC03.

Cimientos de	Placas corridas y aisladas (asumido)
No. de plantas	Tres.
Paredes externas	Marcos de concreto y paredes en el sistema de mampostería (bloques de concreto)
Paredes internas	Divisiones livianas gypsum.
Pisos	Vinílico, cerámica, terrazo.
Pluviales	Hierro galvanizado.
Estructuras de techo	Láminas de HG esmaltada y cerchas de metal, con teja barro.
Cielos	Suspendidos de gypsum.
Manguetería	Aluminio.
Sistema eléctrico	110, 220, con cajas de disyuntores y banco de transformadores.
Altura piso- cielo	2,53 m
Enchapes	En baños.
Mueble de cocina	No aplica.
Clóset	No aplica.
Planta eléctrica	Si
Entrepiso	Viguetas de concreto y losas de concreto.
Aire acondicionado	No
Sistema de alarmas	Sí
Fisuras en paredes	No se observaron
Estado del edificio	Bueno
Edad edificio	24 años

#### DISTRIBUCIÓN DE APOSENTOS:

Planta baja: bodegas, venta de abarrotes y otros (supermercado), segundo piso oficinas administrativas, sótano área de compresores y bodega.

#### II.b- OBRAS COMUNES:

El edificio cuenta con parqueos para vehículos en el sótano y en la parte frontal, pasillos, baños, otros, no hay un detalle de medida de cada una de ellas, por lo que se calculan de acuerdo al porcentaje de la finca filial sobre el área total (13.553.74 m<sup>2</sup>).



**VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES:**

SECTOR VALORADO	MEDIDA	VALOR		VRN	VUP (años)	EDAD	ESTADO	FACTOR	FACTOR	VNR	VUR
		UNITARIO						DEPREC	ESTADO		(años)
PLANTA BAJA	2687.09	M2	\$1 050.00	\$2 821 444.50	60	24	B	0.7200	0.9748	\$1 980 247.75	36
AREA BODEGAS	122.07	M2	\$520.00	\$63 476.40	50	24	B	0.6448	0.9748	\$39 898.16	26
PLANTA ALTA (OFICINAS)	476.80	M2	\$820.00	\$390 976.00	50	24	B	0.6448	0.9748	\$245 748.37	26
	3285.96	TOTAL		\$3 275 896.90						SUBTOTAL	\$2 265 894.28

**VALORACION DE LAS OBRAS COMUNES**

SECTOR VALORADO	MEDIDA	VALOR		VRN	VUP (años)	EDAD	ESTADO	FACTOR	FACTOR	VNR	VUR	COEF
		UNITARIO						DEPREC	ESTADO		(años)	AREA
OBRAS COMUNES	13553.74	M2	\$32.00	\$433 719.68	60	24	B	0.7200	0.9748	\$304 408.76	36	0.5444
		TOTAL								SUBTOTAL	\$304 408,76	

**CUADRO RESUMEN TOTAL DEL VALOR DE LA FINCA FILIAL:**

	TIPO DE CAMBIO	¢ 567,09	VISITA	30/06/2017
<b>VALOR DEL TERRENO</b>				
VALOR EN COLONES			¢	1 640 493 491,83
VALOR EN DOLARES			\$	2 892 827,40
<b>VALOR DE LAS EDIFICACIONES</b>				
VALOR EN COLONES			¢	1 284 965 987,04
VALOR EN DOLARES			\$	2 265 894,28
<b>VALOR DE LAS EDIFICACIONES</b>				
VALOR EN COLONES			¢	172 627 163,55
VALOR EN DOLARES			\$	304 408,76
<b>VALOR TOTAL EN COLONES</b>			¢	3 098 086 642,42
<b>VALOR TOTAL EN DOLARES</b>			\$	5 463 130,44



**OBSERVACIONES:**

- La propiedad tiene un índice de liquidez mediana, si hay compradores y existe un mercado activo, sin embargo, no se puede decir con certeza, ya sea por el precio o porque es un mercado limitado, que su venta se pueda realizar en un corto plazo.
- La deseabilidad de la propiedad es media.
- Los suscritos no se hacen responsables por la estabilidad de los terrenos, ni presencia de nivel freático en ellos. Dado que este informe tiene el alcance de un avalúo bancario no se revisa el diseño estructural de las construcciones; los datos aportados en este informe no incluyen la realización de pruebas geotécnicas, ni se realizan pruebas de laboratorio de ingeniería sobre la estructura, calidad y consistencia de los materiales utilizados en las edificaciones. Por estas razones la resistencia y durabilidad de las construcciones valoradas son responsabilidad exclusiva del profesional responsable del proyecto ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos y las demás instituciones relacionadas.
- El trabajo no comprende la verificación de la información suministrada en el plano catastro, por lo que los datos contenidos en el mismo se consideran como ciertos a menos que exista discrepancia evidente respecto a la realidad.
- Las áreas establecidas en este informe se basan en la medición de campo de las instalaciones en general.
- Este informe evalúa las construcciones de índole civil, no toma en cuenta equipos especiales que se encuentren en la propiedad en la actualidad.
- Los peritos declaran no tener interés actual o futuro en los bienes objeto del presente avalúo.

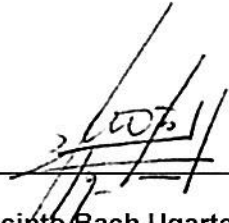
Este informe se emite a solicitud y para uso exclusivo de Scotiabank Costa Rica S.A, con fecha del 18 de julio de 2017.

Firma de los Peritos.



---

Ing. Víctor H. Jiménez Fernández  
IC- 8109



---

Ing. Jacinto Bach Ugarte  
IC-7665



---

Ing. Mauricio Arce Lara  
IC 6744

# Catastro y Estudio Registral







REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 10600--F-000

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 10600 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000  
SEGREGACIONES: NO HAY

**NATURALEZA:** LOCAL COMERCIAL UNO TOTALMENTE CONSTRUIDO  
**SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**LINDEROS:**

NORTE : CALLE INTERNA AREA COMUN Y OTROS  
SUR : JARDIN AREA COMUN LOCAL 20 Y OTROS  
ESTE : AREA COMUN ACERAS CUARTOS DE ASEO  
OESTE : ACERAS JARDIN AREA COMUN Y OTROS

**MIDE:** TRES MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO METROS CON NOVENTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS  
**VALOR PORCENTUAL:** 61.6  
**VALOR MEDIDA:** 0.0000001  
**PLANO:** SJ-0008263-1991

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 10600 Y ADEMAS PROVIENE DE 665M000

**VALOR FISCAL:** 2,902,453,024.00 COLONES

**PROPIETARIO:**  
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO  
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL OCHOCIENTOS OCHO MILLONES TRESCIENTOS CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTITRES COLONES  
DUEÑO DEL DOMINIO  
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01  
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 18-Julio-2017 a las 11.42.06 horas  
Emitido el 18-07-2017 a las 11:42 horas



## REGISTRO MADRE

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 665--M-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 665 DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY  
FILIALES: SI HAY

**NATURALEZA:** LOCALES COMERCIALES EN PROC CONSTRUCC  
**SITUADA EN EL DISTRITO 9-PAVAS CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**  
**LINDEROS:**

NORTE : CALLE PUBLICA  
SUR : CALLE PUBLICA  
ESTE : PARQUE MUNICIPAL  
OESTE : CALLE PUBLICA

**DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:**  
CONDOMINIO PLAZA MAYOR  
CEDULA JURIDICA 3-109-110715 **FINCAS FILIALES: 0**  
**ADMINISTRADOR:** JUAN CARLOS PACHECO MENDEZ  
CEDULA IDENTIDAD 1-0548-0389  
PODER GENERALISIMO SIN LIMITE DE SUMA  
PERIODO DEL 19 DE NOVIEMBRE DE 2014 AL 19 DE NOVIEMBRE DE 2019  
INSCRITO POR: 03790000116201 EL 12 DE MAYO DE 2016

**AREA TOTAL:** DIECINUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS  
**AREA COMUN:** TRECE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y TRES METROS CON SETENTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS  
**AREA PRIVADA:** SEIS MIL TREINTA Y NUEVE METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS  
**PLANO:**NO SE INDICA

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 665 Y ADEMAS PROVIENE DE 283894 000

**VALOR FISCAL:** 90,590,400.00 COLONES

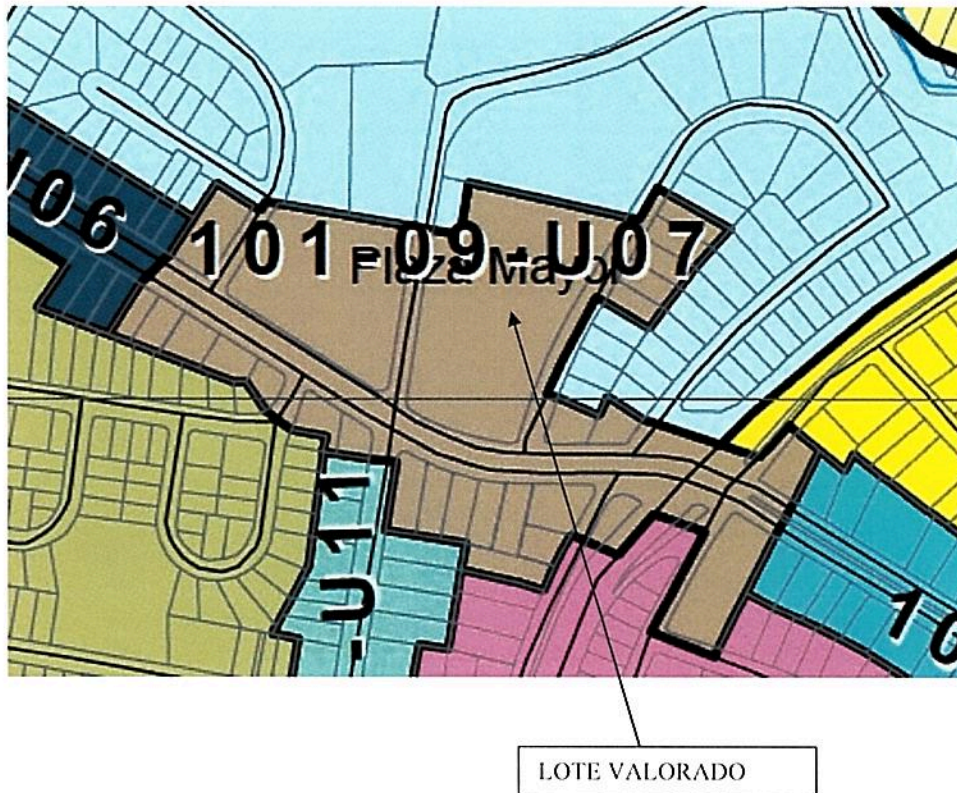
**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY**  
**GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY**

## Tablas de cálculos



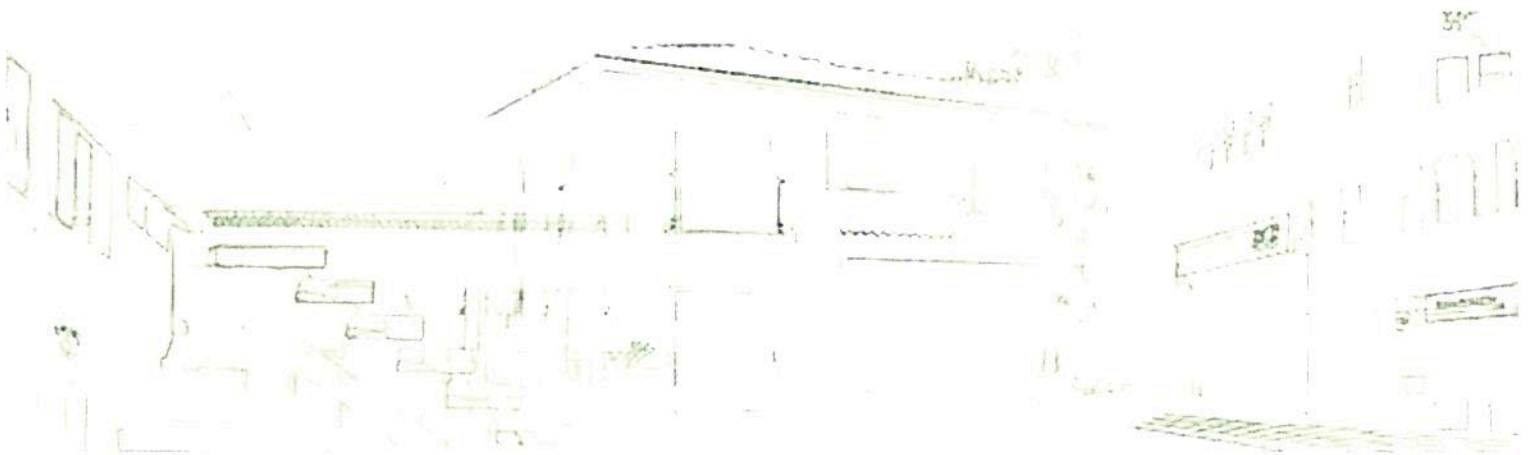


**MAPA DE VALORES DE TERRENO POR ZONAS HOMOGÉNEAS  
CANTON SAN JOSE**



<b>CÓDIGO DE ZONA</b>	101-09-U07
<b>NOMBRE</b>	Eje Comercial Plaza Mayor
<b>COLOR</b>	
<b>VALOR (¢ / m<sup>2</sup>)</b>	375 000
<b>AREA (m<sup>2</sup>)</b>	610
<b>FRENTE</b>	17
<b>REGULARIDAD</b>	1
<b>TIPO DE VIA</b>	2
<b>PENDIENTE</b>	0
<b>SERVICIOS 1</b>	4
<b>SERVICIOS 2</b>	16
<b>NIVEL</b>	0
<b>UBICACIÓN</b>	5
<b>TIPO DE RESIDENCIAL</b>	
<b>TIPO DE COMERCIO</b>	C06
<b>TIPO DE INDUSTRIA</b>	
<b>HIDROLOGÍA</b>	
<b>CAT. USO DEL SUELO</b>	

## Fotografías

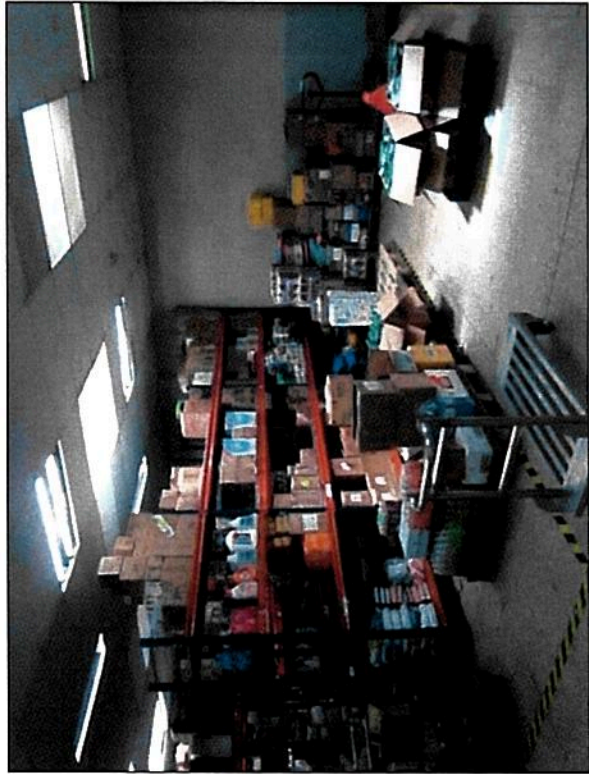
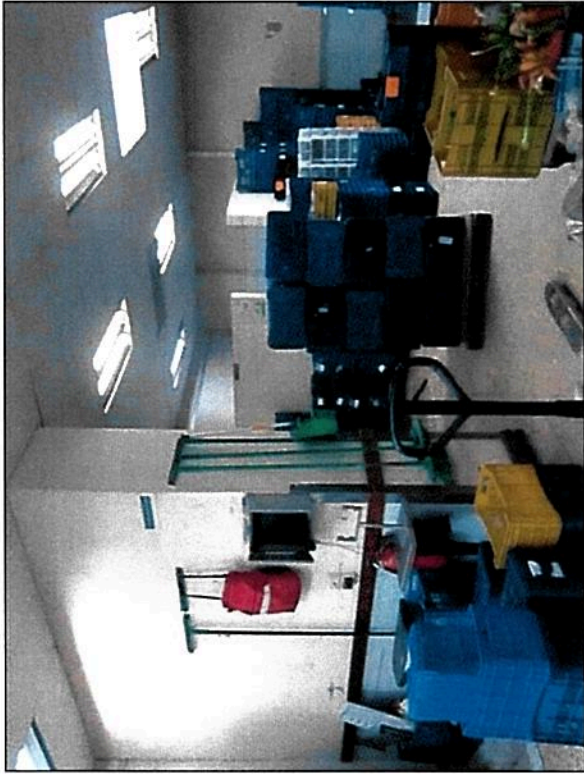






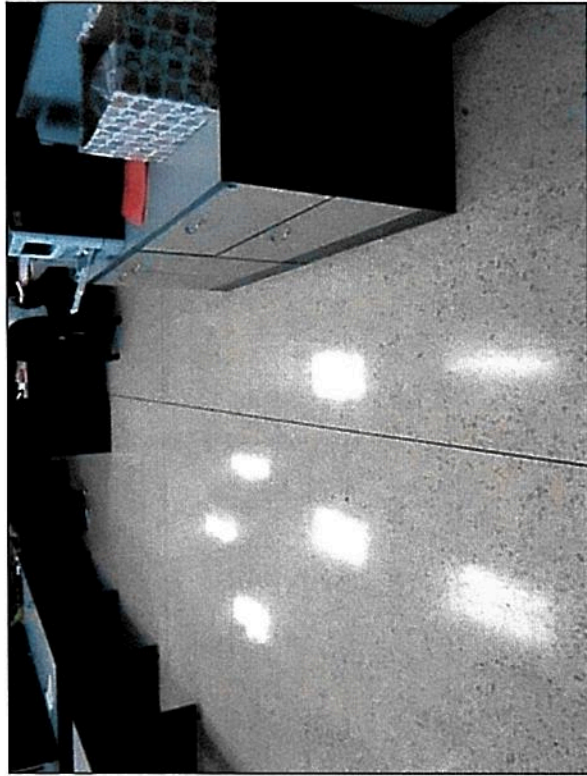
Fotografías N° 1 – 2 – 3 - 4. Fotografías del Automercado ubicado en Pavas, San José. Se puede observar el frente de Plaza Mayor y varias áreas del supermercado.





Fotografías N° 5- 6- 7- 8 Fotografías donde se observa las áreas de bodegas y procesos del supermercado.





Fotografías N° 9 –10 – 11 -12. Fotografías donde se observa el segundo piso, con oficinas, área de capacitación