

26 de noviembre de 2024

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 11 de julio de 2024, 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 **¢5.648.103.819,69** (cinco mil seiscientos cuarenta y ocho millones ciento tres mil ochocientos diecinueve colones con 69/100), equivalente a **\$10.706.899,87** al tipo de cambio de referencia **¢527,52/US\$**.

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.

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

Ing. Rebeca Chaves Á.  
Valuador  
IT-25207

## Tabla de Contenidos.

Tabla de Contenidos.....	2
Datos generales.....	3
Alcance del trabajo .....	4
Base de la valoración .....	4
Supuestos y limitaciones del trabajo .....	4
Notas y/o observaciones. ....	7
Metodología de valoración por enfoque de costos.....	8
Descripción de la zona, terreno y construcciones.....	9
Percepción del mercado en la zona.....	11
Resumen de la valoración.....	12
Conclusiones y justificación de valor. ....	13
Valor de Aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN) .....	14
Anexo 1: Memoria de Cálculo .....	15
Anexo 2: Fotografías.....	19
Anexo 3: Documentación .....	20

## Datos generales.

**Fecha de la valoración:** 11 de julio de 2024.

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

**Propósito del avalúo:** determinación del valor razonable de mercado para la propiedad valorada, bajo el supuesto de una transacción hipotética en la fecha de la valoración.

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

Ubicación:

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

Datos de inscripción, linderos y extensión:

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

### Alcance del trabajo

El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo la valoración por enfoque de costos, de un local comercial con estacionamientos utilizado como supermercado.

La valoración pretende determinar un valor razonable de mercado, ante el supuesto de una transacción hipotética a la fecha de la valoración entre partes interesadas, conocedoras de las condiciones imperantes de mercado y que actúan sin compulsiones.

### Base de la valoración

De acuerdo con la Normal IVS 104, la base de valoración del presente informe se fundamenta en el enfoque de valor de mercado.

### Supuestos y limitaciones del trabajo

- Se verificó en sitio la existencia de la propiedad contemplada en el presente estudio. Toda la información en cuanto a estudio de registro y plano catastrado fue asimismo corroborada.
- Este informe es propiedad del solicitante de la valoración indicado en el apartado de Datos Generales. La distribución a personas físicas o jurídicas diferentes, queda supeditada a la aprobación por escrito de dicho solicitante.
- El trabajo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. El valuador no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.
- El valuador indicará sobre condiciones descriptivas generales del terreno, especialmente en cuanto a pendientes, taludes, cercanía con quebradas u

obras de retención existentes en sitio, sin embargo no podrá hacerse responsable por condiciones deficientes del terreno no aparentes al momento de hacer la visita, ni podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención, a menos que visiblemente se muestren problemas en los mismos.

- El valuador indicará sobre cercanía de las propiedades a valorar con quebradas, ríos u otros cuerpos de agua, sin embargo, no podrá emitir criterio técnico sobre posibilidades de inundación más allá de lo indicado por los mapas de la CNE, a menos que al momento de hacer la visita se hallen indicios claros de que la propiedad está en este tipo de riesgo.
- El trabajo no comprende la verificación, por medios topográficos, de la información contenida en el plano catastrado, por lo que los datos contenidos en el mismo se considerarán como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro de haber discrepancias entre ambos.
- La información del presente documento se basa en la visita llevada a cabo al sitio, el estudio de registro, plano catastro, planos constructivos existentes e información brindada por el propietario del bien en el momento de llevar a cabo la visita.
- El valuador considera que la información suministrada para la realización del presente informe es adecuada para la realización del avalúo.
- El dictamen de valor es producto de métodos objetivos, comúnmente aceptados, establecidos en las Normas Internacionales de Valuación.
- En el momento de la valoración, no se tiene ningún interés presente ni futuro, directo o indirecto, por el bien valuado.
- La presente valoración fue llevada a cabo por los suscritos valuadores. Los mismos cuentan con amplia experiencia en la valoración de bienes

inmuebles. El equipo que participó en la valoración está conformado por ingenieros civiles y personal de apoyo. Todos los profesionales están incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y al día con las obligaciones respectivas. Ninguna persona distinta a los suscritos participó en la elaboración de este informe.

- El valuador tiene independencia para la realización de la valoración y no existe ningún lazo que le una a la sociedad que lo contrata, ni con el propietario del bien.
- 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.
- El valuador no estará sujeto, por motivo de este avalúo, a dar testimonio o aparecer en corte o en procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.
- Se declara que los honorarios percibidos por este trabajo de valoración no son dependientes de ningún aspecto o conclusión de valor del informe.
- Se declara que la valuación se llevó a cabo conforme a los códigos de ética y normas de comportamiento establecidos en la Normas Internacionales de Valuación.

<b>Notas y/o observaciones.</b>
---------------------------------

**Separación de fincas:**

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

**Verificación de la ubicación del inmueble:**

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

**Estado actual de construcciones:**

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

**Gravámenes y/o anotaciones:**

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

**Liquidez y deseabilidad del bien:**

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

## 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 3.9611,82 metros cuadrados de acuerdo al plano catastrado y al estudio de Registro.

#### **Forma y frente:**

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



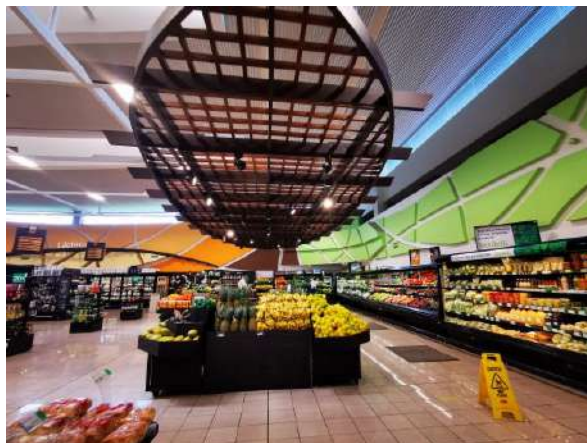
### **Afectaciones y Topografía:**

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 m<sup>2</sup>). Al costado oeste del supermercado (530 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) se tiene el área para recibo de mercancías y almacenaje, y un andén con 4 espacios (135.47 m<sup>2</sup>).



Al costado este del supermercado (hacia el frente), se tiene 11 locales comerciales (701.97 m<sup>2</sup>). 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 m<sup>2</sup>).

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 contruidos 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 entepiso es de perfiles de acero y losa de concreto reforzado. La estructura de techo es de acero con cubierta de láminas de hierro esmaltado. Los locales se alquilan en gris (sin acabados), todos los locales se encuentran alquilados, en general con piso cerámico y cielos de gypsum.

### Construcciones complementarias

Dentro de las construcciones complementarias se encuentra toda el área de estacionamientos del supermercado y locales comerciales (incluyendo tótem, maceteros, sistema de iluminación y pluvial, entre otros), se tienen los cerramientos perimetrales, pasillos frente a locales comerciales y paso peatonal de acceso a las edificaciones.

#### Percepción del mercado en la zona.

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

## Resumen de la valoración.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	527,52			
Edad de construcción	14	años		
Detalle	Medida m <sup>2</sup>	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
<b>Terreno</b>	39611,82	€55.859,98	€2.212.715.575,07	\$ 4.194.562,43
<b>OBRAS PRINCIPALES</b>				
Locales comerciales	701,97	€628.530,56	€441.209.596,05	\$ 836.384,58
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	€796.522,78	€125.324.893,46	\$ 237.573,73
Área general de supermercado	1997,51	€562.345,42	€1.123.290.606,52	\$ 2.129.380,13
Panadería del supermercado	88,40	€827.158,27	€73.120.790,77	\$ 138.612,36
Anexo oeste-licores	113,39	€735.251,79	€83.370.200,76	\$ 158.041,78
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	€1.225.419,65	€356.437.814,84	\$ 675.685,88
Anexo oeste-pasillo	126,59	€428.896,88	€54.294.055,91	\$ 102.923,22
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	€428.896,88	€175.315.888,26	\$ 332.339,79
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	€428.896,88	€52.544.156,65	\$ 99.606,00
Ánden	135,47	€214.448,44	€29.051.330,10	\$ 55.071,52
Mezanine	360,40	€634.154,67	€228.549.343,46	\$ 433.252,47
<b>Total</b>	4503,21		€2.742.508.676,79	\$ 5.198.871,47
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>				
<b>OBRAS DEL SUPERMERCADO</b>				
Tanque de captación (1 gb)	1,00	€11.921.538,43	€11.921.538,43	\$ 22.599,22
Muro norte	181,80	€74.509,62	€13.545.848,04	\$ 25.678,36
Malla ciclón (ml)	388,00	€34.348,88	€13.327.367,09	\$ 25.264,19
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	€61.827,99	€327.659.914,86	\$ 621.132,69
Estacionamientos techados	528,09	€142.872,79	€75.449.692,47	\$ 143.027,17
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	€260.401,68	€135.947.903,27	\$ 257.711,37
Acceso peatonal techado	480,64	€142.872,79	€68.670.378,51	\$ 130.175,88
<b>OBRAS COMUNES</b>				
Planta de tratamiento (gb)	1,00	€32.140.409,50	€32.140.409,50	\$ 60.927,38
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	751,68	€14.881,50	€11.186.123,13	\$ 21.205,12
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,10	€5.118,04	€3.030.392,53	\$ 5.744,60
<b>Total</b>	8745,92		€692.879.567,83	\$ 1.313.465,97
<b>Valor Total Construcciones:</b>			<b>€3.435.388.244,62</b>	<b>\$6.512.337,44</b>
<b>Valor Total Terreno y Construcciones:</b>			<b>€5.648.103.819,69</b>	<b>\$10.706.899,87</b>

### 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 **¢5.648.103.819,69** (cinco mil seiscientos cuarenta y ocho millones ciento tres mil ochocientos diecinueve colones con 69/100), equivalente a **\$10.706.899,87** al tipo de cambio de referencia **¢527,52/US\$**.




VALORACIÓN DE COSTO		
	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢2.212.715.575,07	\$4.194.562,43
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2.742.508.676,79	\$5.198.871,47
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢692.879.567,83	\$1.313.465,97
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>¢5.648.103.819,69</b>	<b>\$10.706.899,87</b>

## Valor de Aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO (VRN)				
Tipo de cambio utilizado		527,52		
Detalle	Medida m <sup>2</sup>	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
<b>OBRAS PRINCIPALES</b>				
Locales comerciales	701,97	€724.405,22	€508.510.731,98	\$ 963.964,84
Administración y servicios sanit. locales	157,34	€928.348,22	€146.066.309,40	\$ 276.892,46
Área general de supermercado	1997,51	€655.414,25	€1.309.196.511,09	\$ 2.481.795,02
Panadería del supermercado	88,40	€964.053,92	€85.222.366,87	\$ 161.552,86
Anexo oeste-licores	113,39	€856.936,82	€97.168.066,15	\$ 184.197,88
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	€1.428.228,04	€415.428.688,63	\$ 787.512,68
Anexo oeste-pasillo	126,59	€499.879,81	€63.279.785,45	\$ 119.957,13
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	€499.879,81	€204.330.872,10	\$ 387.342,42
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	€499.879,81	€61.240.275,81	\$ 116.090,91
Ánden	135,47	€249.939,91	€33.859.359,09	\$ 64.185,92
Mezanine	360,40	€739.108,01	€266.374.526,18	\$ 504.956,26
<b>Total</b>	<b>4503,21</b>		<b>€3.190.677.492,75</b>	<b>\$ 6.048.448,39</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>				
<b>OBRAS DEL SUPERMERCADO</b>				
Tanque de captación (1 gb)	1,00	€14.282.280,35	€14.282.280,35	\$ 27.074,39
Muro norte	181,80	€89.264,25	€16.228.241,05	\$ 30.763,27
Malla ciclón (ml)	388,00	€53.558,55	€20.780.717,91	\$ 39.393,23
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	€96.405,39	€510.904.233,15	\$ 968.502,11
Estacionamientos techados	528,09	€178.528,50	€94.279.117,90	\$ 178.721,41
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	€303.498,46	€158.447.439,71	\$ 300.362,91
Acceso peatonal techado	480,64	€178.528,50	€85.807.940,36	\$ 162.662,91
<b>OBRAS COMUNES</b>				
Planta de tratamiento (gb)	1,00	€52.743.236,10	€52.743.236,10	\$ 99.983,39
Laguna p/ descar. pluvial controlada (gb)	751,68	€27.100,63	€20.370.999,28	\$ 38.616,54
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,10	€12.961,17	€7.674.308,41	\$ 14.547,90
<b>Total</b>	<b>8745,92</b>		<b>€981.518.514,23</b>	<b>\$ 1.860.628,06</b>
<b>Valor Total Construcciones:</b>			<b>€4.172.196.006,98</b>	<b>\$7.909.076,45</b>

## Anexo 1: Memoria de Cálculo

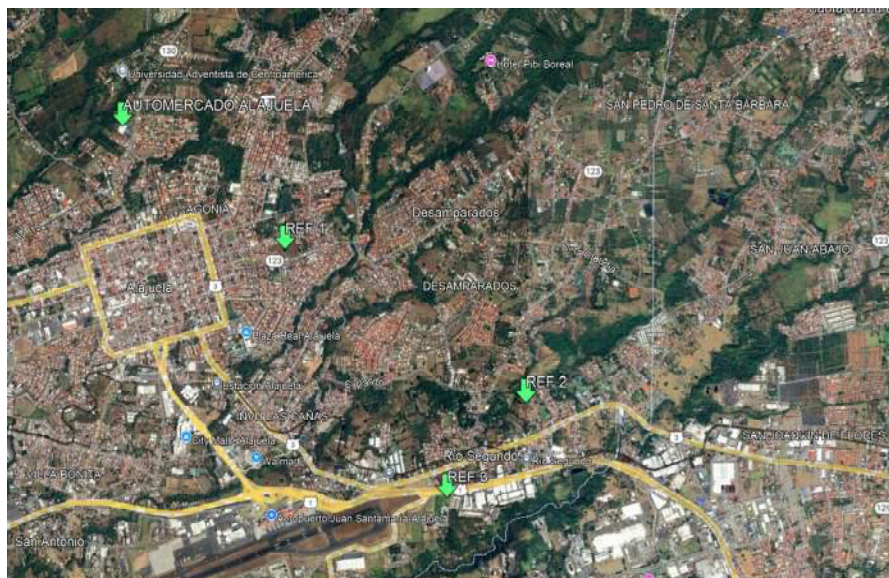
Grado de urbanización del entorno		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	si	16
Electricidad	si	15
Alumbrado público	si	5
Teléfono	si	7
Alcantarillado pluvial	si	7
Alcantarillado sanitario	no	0
Aceras	si	7
Cordón y caño	si	5
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m.	300	4
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		97
Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la		

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO								
	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Dirección	Fotografía
Referencia 1	PARKLAND CONSULTING GROUP	8482-6072	7750	152,4	\$300,00	\$2.325.000,00	100 m oeste del Colegio Redentorista San Alfonso	
Referencia 2	MMP Bienes Raices	8810-9494	2658	25	\$272,76	\$725.000,00	Rio Segundo Alajuela-Cerca del Aeropuerto JS -Terreno en Venta	
Referencia 3	<a href="https://www.encontrar24.com/costarica-ss/bienes-raices-venta-de-propiedades-terrenos-terrenos-para-uso-de-suelo-mixto-a-800-metros-del-aeropuerto/29419736">https://www.encontrar24.com/costarica-ss/bienes-raices-venta-de-propiedades-terrenos-terrenos-para-uso-de-suelo-mixto-a-800-metros-del-aeropuerto/29419736</a>	Patricia Quijano Q Bienes Raices	10492	N/D	\$200,00	\$2.098.400,00	Rio Segundo, cerca de Oficentro Plaza aeropuerto	





#### UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO



### TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Área del lote en m2	39.611,82	0,67	39611,82	0,51	39611,82	0,72
Frente en metros	133,24	1,00	133,24	1,00	133,24	1,00
Fondo en metros	384,83	1,00	384,83	1,00	384,83	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	39611,82	1,00	39611,82	1,00	39611,82	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	Poco quebrado	0,95	Poco quebrado	0,95	Poco quebrado	0,95
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 retro 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	0,70	similar	1,00	Inferior	1,00
Negociación	15%	0,85	15%	0,85	20%	0,80
Coefficiente	0,36		0,39		0,52	
Valor €/m2	€56.598,50		€56.257,70		€54.723,75	
Valor Total €	€2.241.969.596,29		€2.228.469.900,42		€2.167.707.228,50	
Valor\$/m2	\$107,3		\$106,6		\$103,7	
Valor Total \$	\$4.250.018,19		\$4.224.427,32		\$4.109.241,79	
Valor promedio	\$105,9					
Desv. Est.	2%					
Valor total dólares	\$	4.194.562,43				
Valor total colones	€	2.212.715.575,07				



# AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

## DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	14	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	14	años

Edad de construcción original	14	años
Edad de remodelación	9	años
Porcentaje de remodelación	20%	
Edad efectiva	13	años

Edad de construcción original	14	años
Edad de remodelación	8	años
Porcentaje de remodelación	25%	
Edad efectiva	13	años

## OBRAS PRINCIPALES

### Características

Zona	Área m <sup>2</sup>	Valor colones/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado
Locales comerciales	701,97	¢724.405,22	70	13	8
Administración y Servicios sanit. locales	157,34	¢928.348,22	70	14	8
Área general de supermercado	1997,51	¢655.414,25	70	14	8
Panadería del supermercado	88,40	¢964.053,92	70	14	8
Anexo oeste-licores	113,39	¢856.936,82	70	14	8
Anexo oeste-cuartos fríos	290,87	¢1.428.228,04	70	14	8
Anexo oeste-pasillo	126,59	¢499.879,81	70	14	8
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	408,76	¢499.879,81	70	14	8
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	122,51	¢499.879,81	70	14	8
Ándén	135,47	¢249.939,91	70	14	8
Mezanine	360,40	¢739.108,01	70	14	8
	4503,21				

### Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m <sup>2</sup>
Locales comerciales	¢508.510.731,98	0,975	0,87	60,7	¢441.209.596,05	¢628.530,56
Administración y Servicios sanit. locales	¢146.066.309,40	0,975	0,86	60,1	¢125.324.893,46	¢796.522,78
Área general de supermercado	¢1.309.196.511,09	0,975	0,86	60,1	¢1.123.290.406,52	¢562.345,42
Panadería del supermercado	¢85.222.366,87	0,975	0,86	60,1	¢73.120.790,77	¢827.158,27
Anexo oeste-licores	¢77.168.066,15	0,975	0,86	60,1	¢63.370.200,76	¢735.251,79
Anexo oeste-cuartos fríos	¢415.428.688,63	0,975	0,86	60,1	¢356.437.814,84	¢1.225.419,65
Anexo oeste-pasillo	¢63.279.785,45	0,975	0,86	60,1	¢54.294.055,91	¢428.896,88
Anexo sur-bodega y recibo de mercadería	¢204.330.872,10	0,975	0,86	60,1	¢175.315.888,26	¢428.896,88
Anexo sur-bodega de planta eléctrica	¢61.240.275,81	0,975	0,86	60,1	¢52.544.156,65	¢428.896,88
Ándén	¢33.859.359,09	0,975	0,86	60,1	¢29.051.330,10	¢214.448,44
Mezanine	¢266.374.526,18	0,975	0,86	60,1	¢228.547.343,46	¢634.154,67
	¢3.190.677.492,75				¢2.742.508.676,79	

## OBRAS COMPLEMENTARIAS

### Características

Zona	Área m <sup>2</sup>	Valor colones/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
<b>OBRAS DEL SUPERMERCADO</b>						
Tanque de captación (1 gb)	1	¢14.282.280,35	60	14	8	1,0000
Muro norte	181,8	¢89.264,25	60	14	8	1,0000
Malla cación (ml)	388	¢53.558,55	30	14	8	1,0000
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	¢96.405,39	30	14	8	1,0000
Estacionamientos techados	528,09	¢178.528,50	50	14	8	1,0000
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	¢303.498,46	70	14	8	1,0000
Acceso peatonal techado	480,64	¢178.528,50	50	14	8	1,0000
<b>OBRAS COMUNES</b>						
Planta de tratamiento (gb)	1	¢52.743.236,10	25	13	8	1,0000
Laguna p/ descar, pluvial controlada (gb)	751,68	¢27.100,63	25	14	8	1,0000
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,1	¢12.961,17	20	14	8	1,0000

### Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m <sup>2</sup>
<b>OBRAS DEL SUPERMERCADO</b>							
Tanque de captación (1 gb)	1	¢14.282.280,35	0,975	0,83	50,1	¢11.921.538,43	¢11.921.538,43
Muro norte	181,8	¢16.228.241,05	0,975	0,83	50,1	¢13.545.848,04	¢74.509,62
Malla cación (ml)	388	¢20.780.717,91	0,975	0,64	19,2	¢13.327.367,09	¢34.348,88
Estacionamiento y circulación sin techar	5299,54	¢510.904.233,15	0,975	0,64	19,2	¢327.659.914,86	¢61.827,99
Estacionamientos techados	528,09	¢94.279.117,90	0,975	0,80	40,0	¢75.449.692,47	¢142.872,79
Pasillos frente a locales comerciales	522,07	¢158.447.439,71	0,975	0,86	60,1	¢135.947.903,27	¢260.401,68
Acceso peatonal techado	480,64	¢85.807.940,36	0,975	0,80	40,0	¢68.670.378,51	¢142.872,79
<b>OBRAS COMUNES</b>							
Planta de tratamiento (gb)	1	¢52.743.236,10	0,975	0,61	15,2	¢32.140.409,50	¢32.140.409,50
Laguna p/ descar, pluvial controlada (gb)	751,68	¢20.370.999,28	0,975	0,55	13,7	¢11.186.123,13	¢14.881,50
Calle hacia laguna y planta d/tratamiento	592,1	¢7.674.308,41	0,975	0,39	7,9	¢3.030.392,53	¢5.118,04
						¢981.518.514,23	¢692.879.567,83

Valores globales de reposición por m <sup>2</sup> (obras principales)		Valores globales de reposición por m <sup>2</sup> (obras principales y complementarias)	
Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	¢708.534,02	Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	¢926.493,77
Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1.343,14	Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1.756,32
VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:		¢3.435.388.244,42	
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:		¢5.648.103.819,69	
		\$4.512.337,44	
		\$10.706.899,87	

Rangos de Calificación por Estado	
Caleto 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 condominio
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-ACCESO PEATONAL



04-PARQUEO



05-PARQUEO



06-CIRCULACION



07-LOCAL



08-LOCAL



09-LOCAL





10-LOCAL



11-LOCAL



12-LOCAL



13-LOCAL



14-LOCAL



15-LOCAL



16-LOCAL



17-AREA DE SUPERMERCADO



18-AREA DE SUPERMERCADO





19-AREA DE SUPERMERCADO



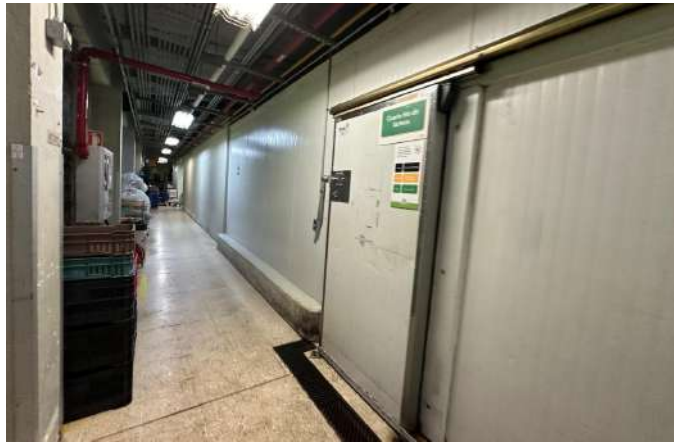
20-AREA DE SUPERMERCADO



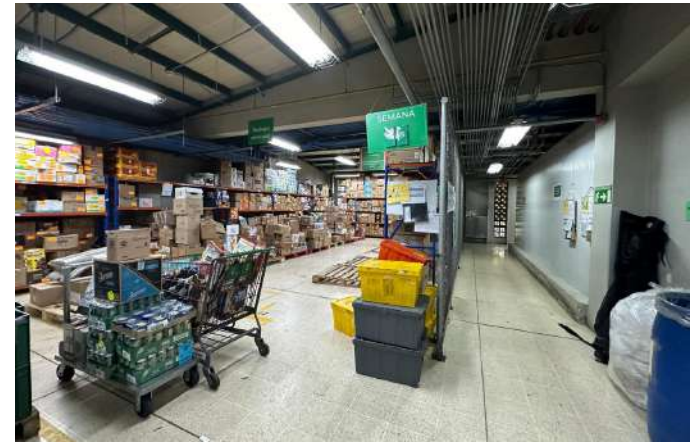
21-AREA DE SUPERMERCADO



22-AREA DE SUPERMERCADO



23-BODEGA



24-BODEGA



25-BODEGA



26-BODEGA



27-ANDEN





28-ACCESO A SUPERMERCADO



29-SEGUNDO NIVEL



30-SEGUNDO NIVEL



31-BAÑOS

<b>Anexo 3: Documentación</b>
-------------------------------





B-AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ARTICULO 33.

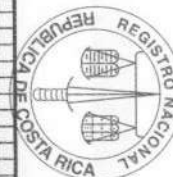
20 DEC. 2010



Catastro Nacional  
1-233417



DERROTERO				
LINEA	AZIMUT	DISTANCIA		
		m	cm	
1 - 2	189	52	33	
2 - 3	184	13	24	
3 - 4	184	13	17	
4 - 5	188	46	18	
5 - 6	187	03	19	
6 - 7	184	03	19	
7 - 8	295	00	351	
8 - 9	291	51	32	
9 - 10	331	08	12	
10 - 11	348	00	7	
11 - 12	86	53	6	
12 - 13	86	53	3	
13 - 14	40	31	8	
14 - 15	22	01	10	
15 - 16	63	18	5	
16 - 17	76	29	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	23	15	
29 - 30	52	48	13	
30 - 31	56	26	19	
31 - 32	115	34	30	
32 - 33	112	32	13	
33 - 34	117	53	3	
34 - 35	114	00	42	
35 - 36	112	41	111	
36 - 1	114	52	35	



CUADRO DE AMARRES		
4-P.I.	128°55'59"	17.30
7-P.I.	23°16'3"	50.99

**Detalle de Certificaciones o Productos** ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

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

Consulta Salidas del País

Certificado Inmobiliario

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

■

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

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Plano

▼

Provincia Inscripción:

2 - ALAJUELA

▼

Número Inscripción:

1264567

Año Inscripción:

2008

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

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

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

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

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	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

Detalle de Certificaciones o Productos ★

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- 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
- Consulta Salidas del País
- Certificado Inmobiliario
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

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

REPUBLICA DE COSTA RICA  
REGISTRO NACIONAL  
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA  
MATRICULA: 430581---000

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

**NATURALEZA:** TERRENO PARA CONSTRUIR  
**SITUADA EN EL DISTRITO 6-SAN ISIDRO CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA**  
**FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA**  
**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  
**IDENTIFICADOR PREDIAL:**201060430581\_\_

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

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

**VALOR FISCAL:** 4,836,302,192.00 COLONES

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

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

SERVIDUMBRE DE PASO  
CITAS: 426-04765-01-0002-001  
INICIA EL: 09-NOV-1995  
FINCA REFERENCIA 2428124 000  
AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS  
CITAS: 453-16549-01-0004-001  
INICIA EL: 28-ABR-1998  
FINCA REFERENCIA 2337177 000  
AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS  
CITAS: 453-16549-01-0005-001  
INICIA EL: 28-ABR-1998  
FINCA REFERENCIA 2337177 000  
AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY FORESTAL  
CITAS: 456-13919-01-0004-001  
INICIA EL: 21-JUL-1998  
FINCA REFERENCIA 2335950 000  
AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS  
CITAS: 456-18830-01-0004-001  
INICIA EL: 28-JUL-1998  
FINCA REFERENCIA 2339237 000  
AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ARRENDAMIENTO DE LOTE SIN SEGREGAR  
CITAS: 2011-253813-01-0001-001  
MONTO: CINCUENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE COLONES CON SESENTA Y DOS CENTIMOS  
AFECTA A FINCA: 2-00430581 -000  
INICIA EL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2011  
FINALIZA EL 07 DE SEPTIEMBRE DE 2026  
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY  
ARRENDATARIO  
INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-428623  
ARRENDANTE  
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA  
CEDULA JURIDICA 3-101-046536  
AREA ARRENDADA: ATORCE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CON SESENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS  
AREA NO ARRENDADA: VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y DOS METROS CON TRECE DECIMETROS CUADRADOS  
\*\*\* LINDEROS PARTE ARRENDADA \*\*\*  
ESTE: CALLE PUBLICA  
NORTE: ACCESO VEHICULAR ZONA VERDE Y PARQUEOS PERTENECIENTES AL RESTO NO ARRENDADO  
OESTE: AREA LIBRE EN EL RESTO NO ARRENDADO  
SUR: ACCESO ZONA VERDE ACCESO VEHICULAR Y PARQUEOS DEL RESTO NO ARRENDADO  
\*\*\* LINDEROS PARTE NO ARRENDADA \*\*\*  
OESTE: QUEBRADA TIGRE  
ESTE: CALLE PUBLICA Y PORCION DEL INMUEBLE ARRENDADO  
NORTE: RODRIGO ZU#IGA JIMENEZ Y GLADYS SEQUEIRA ALVARADO  
SUR: CLAUDIO ARIAS JIMENEZ

Emitido el 11-06-2024 a las 07:21 horas

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