

viernes, 8 de noviembre de 2024

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 23 de julio del 2024 se llevó a cabo la visita para la valoración de la propiedad ubicada en San José, Santa Ana, Pozos, Vía Lindora, costado sur del Oficentro Forum II. La propiedad cuenta con un supermercado, unos locales comerciales y una amplia zona de estacionamientos.

La valoración se llevó a cabo por medio del enfoque de costos que se refiere a la valoración física del inmueble. El resultado final de dicha valoración es de **¢4 601 273 916,73** (cuatro mil seiscientos y un millones doscientos setenta y tres mil novecientos dieciseis colones con setenta y tres céntimos), equivalente a **\$8 664 483,41** al tipo de cambio de **¢531,05/US\$**.

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.

Ing. Manfred Rodríguez
Jefe Dpto. Avalúos
IC- 9586

Arq. Vivian Zamora Vargas
Valuador
IC-10595

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
Verificación de la ubicación del inmueble	7
Metodología de valoración	8
Descripción de la zona.....	10
Descripción del terreno.	11
Descripción de edificaciones.....	12
Resumen de valoración.	13
Conclusión y justificación de valor.....	14
Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)	15
Anexo 1: Memoria de Cálculo.	16
Anexo 2: Fotografías	20
Anexo 3: Documentos.....	21

Datos Generales

Fecha de valoración: 23 de julio del 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. (EN CALIDAD DE FIDUCIARIO)

Régimen de propiedad: Finca individual

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

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #1: Datos de inscripción, linderos y extensión

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

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 le 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.

Notas y/o observaciones.

Separación de fincas:

La propiedad valorada comprende la finca 1-571952-000 en su totalidad.

Afectaciones y/o gravámenes:

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

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Se estima una deseabilidad alta por su ubicación estratégica, uso actual y calidad de las construcciones. Se estima una liquidez media por su valor adquisitivo y se estima plazo de venta probable en un período entre 12 y 24 meses.

Verificación de la ubicación del inmueble

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

Valoración del terreno:

La valoración de la tierra se lleva a cabo por medio del enfoque de valor de mercado por enfoque de comparación directa (supone el valor de la propiedad en verde).

El enfoque implica una primera etapa de investigación sobre terrenos con características similares a la propiedad valorada, de los cuales se conozca su valor de transacción o precio de lista. El listado de terrenos obtenidos de la investigación se convierte en la tabla de referencias para llevar a cabo la comparación de valor con la propiedad valorada.

Una vez que se seleccionan las referencias más apropiadas, se procede a efectuar una corrección por homologación para ajustar cada una de las referencias según características específicas como área, frente, ubicación, topografía, afectaciones existentes, frentes a calle pública, etc. La homologación pretende corregir las ventajas o deficiencias que cada una de las referencias de comparación presenta con respecto al terreno objeto de la valoración.

La homologación se aplica al precio por metro cuadrado de cada referencia. Una vez que se tienen los valores unitarios de terreno corregidos, se calcula el promedio de los valores para utilizar este dato como valor unitario de tierra para el sujeto a valorar.

En el Anexo #1 se incluye la lista de referencias utilizadas para la valoración y la tabla de homologación de las mismas.

Valoración de las 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., así como índices de la Cámara de Construcción, el CFIA.

De acuerdo con la edad de los edificios, la vida útil establecida para el inmueble, y tomando en cuenta un factor por estado de conservación se utiliza la fórmula de Ross-Heidecke para determinar el Valor Neto de Reposición (VNR), el cual corresponde con el valor actualizado del bien en el momento de llevar a cabo la visita de avalúo.

La consideración de las obras complementarias, donde aplica, se hace exactamente con el mismo procedimiento descrito para las edificaciones. En el caso de propiedades en condominio, el valor de las obras complementarias se debe multiplicar por el coeficiente de proporcionalidad correspondiente que se establece en el registro de la propiedad. La forma de terminar el coeficiente de proporcionalidad es la misma descrita en la metodología de valoración de terreno.

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

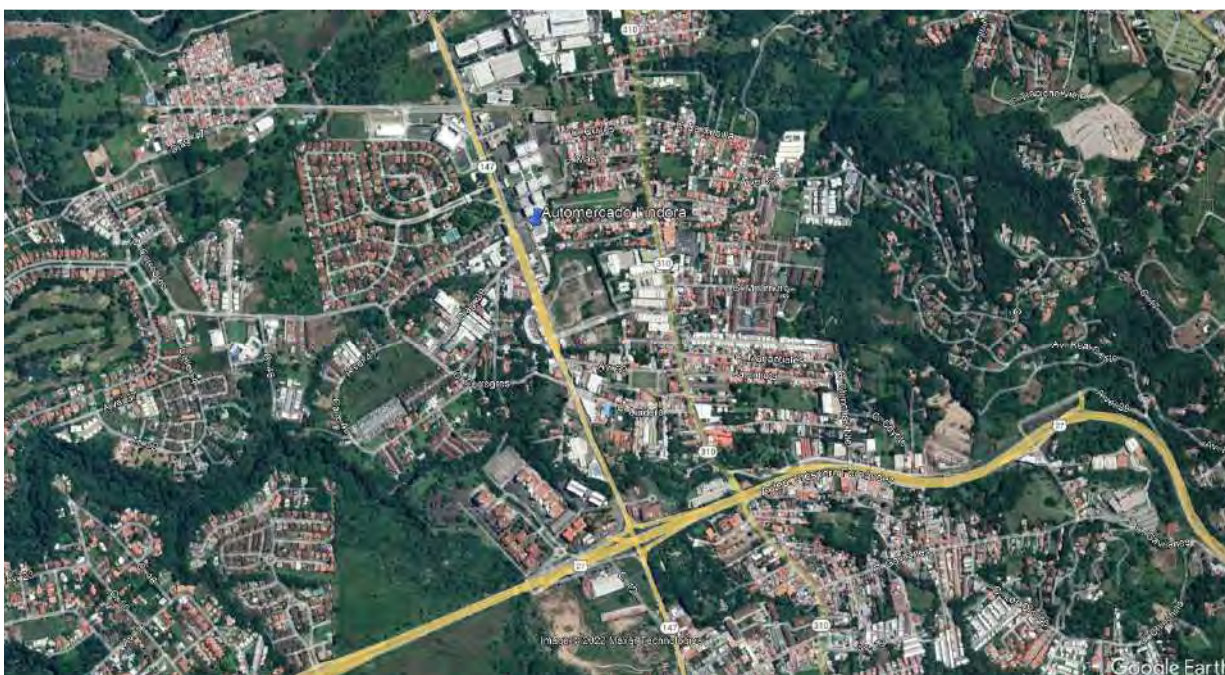
Descripción de la zona.

La zona donde se encuentra localizado el lote presenta un desarrollo comercial. Se ubica en Pozos de Santa Ana, sobre la carretera de circunvalación Radial Santa Ana - Belén. Actualmente, existen todo tipo de locales comerciales, depósitos de materiales, restaurantes y estaciones de servicio; también, en los alrededores existen varios centros comerciales. Según el plan regulador del cantón de Santa Ana el terreno se encuentra localizado en una Zona Industrial (ZI).

Las calles se encuentran en buen estado, y el acceso es cómodo para llegar al centro de Santa Ana. Cuenta con los servicios básicos de electricidad, agua potable y red telefónica.

Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



Descripción del terreno.

Área de la propiedad:

El terreno presenta áreas coincidentes de 10922.77 metros cuadrados de acuerdo al plano catastrado y al estudio de Registro.

Forma y frente:

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



Afectaciones y Topografía:

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

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 10 806.84 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 20 años.

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



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

Sistema constructivo:

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

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

Resumen de valoración.

Tabla #3: Valoración

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	531,05			
Edad de construcción	20,00	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	10922,77	¢192 703,12	¢2 104 851 895,34	\$ 3 963 566,32
OBRAS PRINCIPALES				
Supermercado	2036,50	¢496 306,45	¢1 010 728 086,39	\$ 1 903 263,51
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477,00	¢651 607,47	¢310 816 761,86	\$ 585 287,19
Bodegas 2	481,50	¢330 304,74	¢159 041 733,09	\$ 299 485,42
Locales comerciales	536,00	¢569 815,32	¢305 421 009,30	\$ 575 126,65
Oficinas-primer nivel	51,50	¢551 451,61	¢28 399 758,00	\$ 53 478,50
Oficinas-segundo nivel	282,00	¢551 451,61	¢155 509 354,48	\$ 292 833,73
Pasillos externos	338,50	¢330 304,74	¢111 808 155,04	\$ 210 541,67
Locales comerciales - Anexo	254,40	¢566 961,48	¢144 235 001,25	\$ 271 603,43
Planta de tratamiento	GLB	¢24 622 552,31	¢24 622 552,31	\$ 46 365,79
Total	4457,40		¢2 250 582 411,73	\$ 4 237 985,90
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Estacionamiento - Ampliación	460,00	¢57 416,01	¢26 411 365,67	\$ 49 734,24
Estacionamiento	4832,56	¢40 432,29	¢195 391 564,01	\$ 367 934,40
Verjas	1056,88	¢22 743,16	¢24 036 679,98	\$ 45 262,56
Total	6349,44		¢245 839 609,66	\$ 462 931,19
Valor Total Construcciones:			¢2 496 422 021,39	\$4 700 917,09
Valor Total Terreno y Construcciones:			¢4 601 273 916,73	\$8 664 483,41

Nota: Ver el anexo # 1 para memoria de cálculo

Conclusión y justificación de valor.

Con base en la visita al sitio del proyecto y a las condiciones actuales del mercado, se estima que el valor de la propiedad es de **¢4 601 273 916,73** (cuatro mil seiscientos y un millones doscientos setenta y tres mil novecientos dieciséis colones con setenta y tres céntimos), equivalente a **\$8 664 483,41** al tipo de cambio de **¢531,05/US\$**.

Este valor es la suma del valor actual de las edificaciones según costos de reposición y depreciación aplicada, y el valor del terreno obtenido por la metodología de valor de mercado por comparación.




Tabla #4: Conclusión de Valor

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO		
	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢2 104 851 895,34	\$3 963 566,32
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2 250 582 411,73	\$4 237 985,90
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢245 839 609,66	\$462 931,19
VALOR TOTAL	¢4 601 273 916,73	\$8 664 483,41

Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO (VRN)				
Tipo de cambio utilizado		531,05		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Supermercado	2036,50	€618 907,43	€1 260 404 980,59	\$ 2 373 420,55
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477,00	€812 571,95	€387 596 822,51	\$ 729 868,79
Bodegas 2	481,50	€411 898,85	€198 329 298,66	\$ 373 466,34
Locales comerciales	536,00	€710 574,95	€380 868 174,62	\$ 717 198,33
Oficinas-primer nivel	51,50	€687 674,92	€35 415 258,48	\$ 66 689,12
Oficinas-segundo nivel	282,00	€687 674,92	€193 924 327,97	\$ 365 171,51
Pasillos externos	338,50	€411 898,85	€139 427 762,40	\$ 262 551,10
Locales comerciales - Anexo	254,40	€707 016,15	€179 864 907,68	\$ 338 696,75
Planta de tratamiento	GLB	€39 542 290,07	€39 542 290,07	\$ 74 460,58
Total	4457,40		€2 815 373 822,97	\$ 5 301 523,06
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Estacionamiento - Ampliación	460,00	€64 931,75	€29 868 602,99	\$ 56 244,43
Estacionamiento	4832,56	€64 931,75	€313 786 719,00	\$ 590 879,80
Verjas	1056,88	€36 524,11	€38 601 415,50	\$ 72 688,85
Total	6349,44		€382 256 737,49	\$ 719 813,08
Valor Total Construcciones:			€3 197 630 560,46	\$6 021 336,15

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
Cordon y caño	si	5
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m.	500	2
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		95
Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.		

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO								
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
Referencia 1	https://inhauscr.com/propiedad/jm_30894/	(506) 2234 - 1717 INFO@INHAUSCR.COM	1886	nd	\$548,78	\$1 035 000,00	1886 m2, cobertura 75% en tres pisos, 24 metros de frente. \$550 por m2. Lote con estructura de madera para demoler. Costado Este de Autostar Santa Ana. ID Propiedad: 30894	
Referencia 2	https://www.bienesonline.co/oferta-terreno-venta-santa-ana-san-jose-TEV106297.php	bienes online	2813	nd	\$500,00	\$1 406 500,00	Lote en venta en Santa Ana, Lindora. Uso mixto. Vendo lote con Uso de Suelo Mixto, Residencial-Comercial, en Lindora, Pozos, Santa Ana. El lote tiene una excelente ubicación comercial, sobre calle pública. Ideal para proyecto habitacional, centro comercial, oficinas, entre otros.. Anuncio: TEV106297 / 16/09/2024	
Referencia 3	https://www.inmotico.com/venta-cr00006960-12320175-terreno-comercial-5-500m2-4894-plusvalia-santa-ana-lindora.html?m_title=1	Costa Rica Luxury Living Teléfono: 8864-2346	5543	nd	\$450,00	\$2 494 350,00	Terreno comercial +5,500m2 alta plusvalía Santa Ana Lindora / Tiene una superficie de 5,543.39 m2 con uso del suelo comercial y posibilidad de construir edificios de hasta tres niveles. ACT 02/02/2024	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN

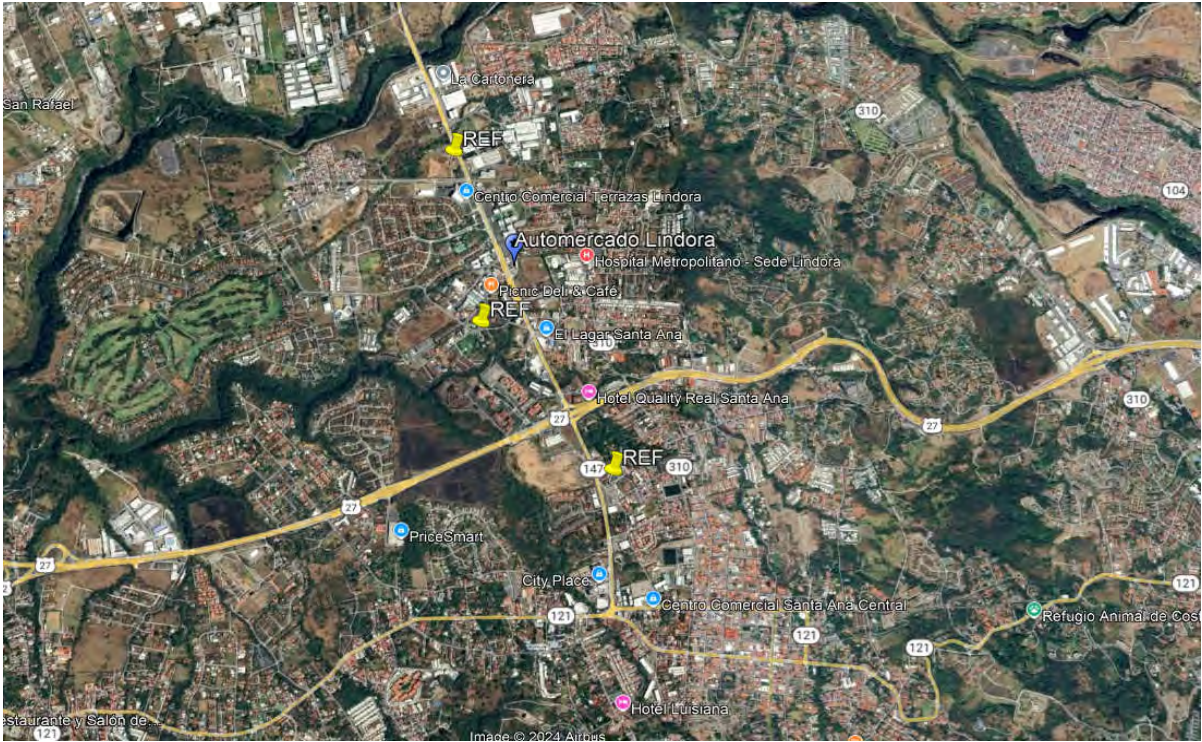


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Datos del Terreno	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Área del lote en m2	10922.77	10922.77	0.56	10922.77	0.81	10922.77	0.80
Frente en metros	108.52	108.52	1.00	108.52	1.00	108.52	1.00
Fondo en metros	125.24	125.24	1.00	125.24	1.00	125.24	1.00
Rectángulo mayor en área total en m2	10922.77	10922.77	1.00	10922.77	1.00	10922.77	1.00
Frentes a calle pública	1	1	1.00	1	1.00	1	1.00
Desnivel	no	no	1.00	no	1.00	no	1.00
Vista	normal	normal	1.00	normal	1.00	normal	1.00
Acceso a la propiedad por servidumbre	si	si	1.00	si	1.00	si	1.00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	0	1.00	0	1.00	0	1.00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	0	1.00	0	1.00	0	1.00
Uso Comercial		similar	1.00	similar	1.00	similar	1.00
Ubicación		similar	1.05	inferior	1.00	similar	1.00
Negociación		0%	1.00	0%	1.00	0%	1.00
Coficiente		0.59		0.81		0.80	
Valor €/m2		€171 396.64		€215 668.50		€191 044.23	
Valor Total €		€1 872 126 105.85		€2 355 697 438.84		€2 086 732 141.33	
Valor\$/m2		\$322.8		\$406.1		\$359.7	
Valor Total \$		\$3 525 329.26		\$4 435 924.00		\$3 929 445.70	

Valor promedio		\$362.9				Coficiente de proporcionalidad	1
Desv. Est.		12%					
Valor total dólares	\$		3 963 566.32				
Valor total colones	€		2 104 851 895.34				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	20	años
Edad de remodelación	9	años
Porcentaje de remodelación	5%	
Edad efectiva	19,45	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Supermercado	2036,5	€618 907,43	70	19,45	8
Bodegas 1 (cuartos fríos)	477,0	€812 571,95	70	19,45	8
Bodegas 2	481,5	€411 898,85	70	19,45	8
Locales comerciales	536,0	€710 574,95	70	19,45	8
Oficinas-primer nivel	51,5	€687 674,92	70	19,45	8
Oficinas-segundo nivel	282,0	€687 674,92	70	19,45	8
Pasillos externos	338,5	€411 898,85	70	19,45	8
Locales comerciales - Anexo	254,4	€707 016,15	70	19,45	8
Planta de tratamiento	1,0	€39 542 290,07	40	19,45	8

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Supermercado	€1 260 404 980,59	0,975	0,80	56,1	€1 010 728 086,39	€496 306,45
Bodegas 1 (cuartos fríos)	€387 596 822,51	0,975	0,80	56,1	€310 816 761,86	€651 607,47
Bodegas 2	€198 329 298,66	0,975	0,80	56,1	€159 041 733,09	€330 304,74
Locales comerciales	€380 868 174,62	0,975	0,80	56,1	€305 421 009,30	€569 815,32
Oficinas-primer nivel	€35 415 258,48	0,975	0,80	56,1	€28 399 758,00	€551 451,61
Oficinas-segundo nivel	€193 924 327,97	0,975	0,80	56,1	€155 509 354,48	€551 451,61
Pasillos externos	€139 427 762,40	0,975	0,80	56,1	€111 808 155,04	€330 304,74
Locales comerciales - Anexo	€179 864 907,68	0,975	0,80	56,1	€144 235 001,25	€566 961,48
Planta de tratamiento	€39 542 290,07	0,975	0,62	24,9	€24 622 552,31	€24 622 552,31
	€2 815 373 822,97				€2 250 582 411,73	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Estacionamiento - Ampliación	460	€64 931,75	40	6,42	8	1,0000
Estacionamiento	4832,5625	€64 931,75	40	19,45	8	1,0000
Verjas	1056,875	€36 524,11	40	19,45	8	1,0000

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Estacionamiento - Ampliación	460	€29 868 602,99	0,975	0,88	35,4	€26 411 365,67	€57 416,01
Estacionamiento	4832,5625	€313 786 719,00	0,975	0,62	24,9	€195 391 564,01	€40 432,29
Verjas	1056,875	€38 601 415,50	0,975	0,62	24,9	€24 036 679,98	€22 743,16
		€382 256 737,49				€245 839 609,66	

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	€631 476,27	Costo total por m ² de construcción nueva	€717 214,82
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 189,11	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 350,56

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€2 496 422 021,39	\$ 4 700 917,09
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	€4 601 273 916,73	\$ 8 664 483,41

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



01-FRENTE A CALLE



02-ENTORNO



03-ENTORNO



04-PARQUEO



05-LOCAL COMERCIAL



06-LOCAL COMERCIAL



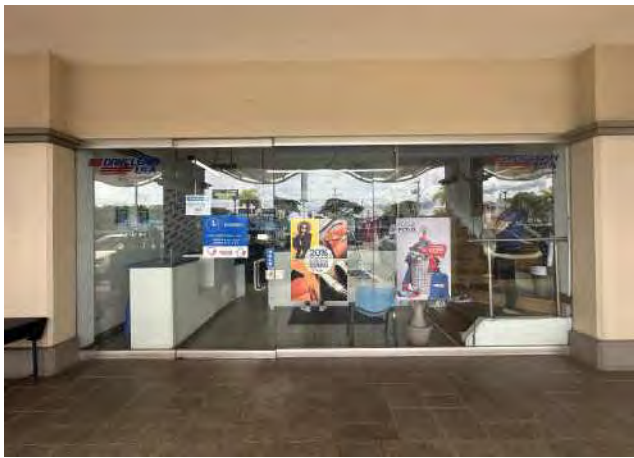
07-LOCAL COMERCIAL



08-LOCAL COMERCIAL



09-LOCAL COMERCIAL



10-LOCAL COMERCIAL



11-LOCAL COMERCIAL



12-LOCAL COMERCIAL



13-LOCAL COMERCIAL



14-LOCAL COMERCIAL



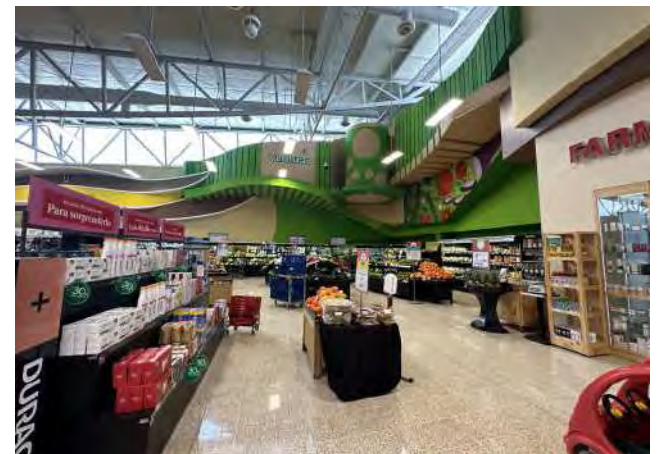
15-AUTOMERCADO



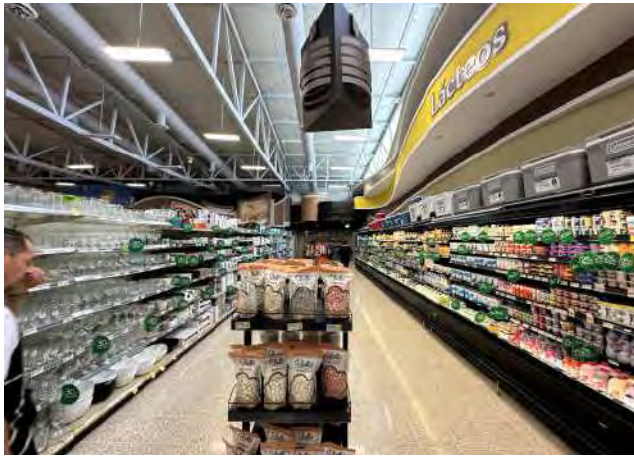
16-VISTA INTERNA



17-VISTA INTERNA



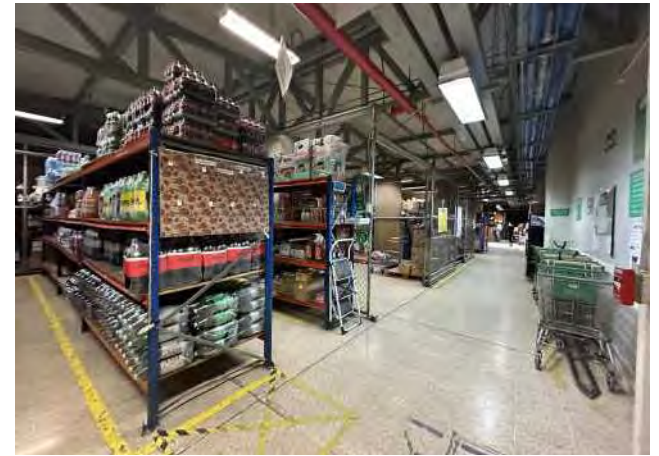
18-VISTA INTERNA



19-VISTA INTERNA



20-VISTA INTERNA



21-VISTA INTERNA



22-VISTA INTERNA



23-VISTA INTERNA



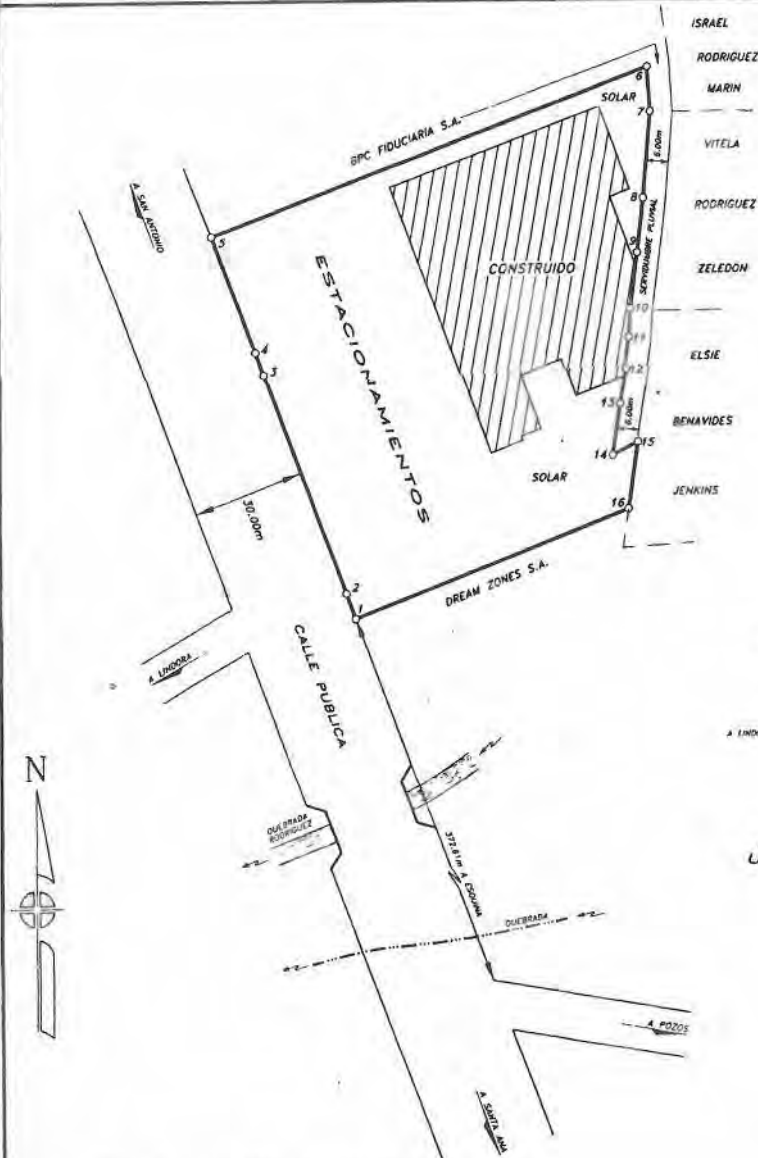
24-VISTA INTERNA



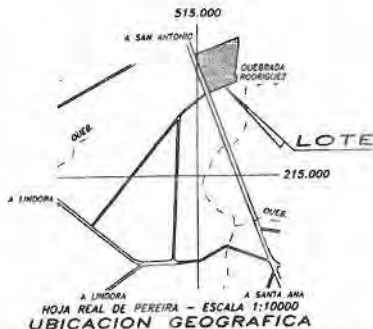
25-PARQUEOS



LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1 - 2	53°50'10"	7.20m
2 - 3	33°21'39"	61.89m
3 - 4	340°27'22"	6.44m
4 - 5	33°08'02"	32.99m
5 - 6	89°21'26"	125.24m
6 - 7	178°13'30"	11.94m
7 - 8	184°44'57"	22.97m
8 - 9	186°27'58"	14.62m
9 - 10	187°34'21"	15.00m
10 - 11	183°06'14"	7.58m
11 - 12	187°47'43"	8.62m
12 - 13	190°18'24"	9.26m
13 - 14	188°15'40"	13.74m
14 - 15	63°19'10"	7.61m
15 - 16	188°16'10"	17.80m
16 - 1	248°44'46"	78.63m



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



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

RESELLO

UNICAMENTE PARA USO INDUSTRIAL

DISTANCIA FRENTE A CALLE PUBLICA, VERTICE 1 AL 5 = 108.52m
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° SJ-904716-2004 Y SJ-483285-1988.
 DE LA FINCA FOLIO REAL N° 1481633-000 SE SEGREGA UN AREA DE 922.77m² PARA REUNIR CON LA FINCA #537944.

SITUADO EN: POZOS DISTRITO 3° POZOS CANTON 9° SANTA ANA PROVINCIA 1° SAN JOSE	PROPIEDAD DE: CREDIBANJO S.A. CEDULA JURIDICA N° 3-101-083380, INVERSIONES INMOBILIARIAS DE SANTA ANA H M S S.A. TRASPASA A: CREDIBANJO S.A. CEDULA JURIDICA N° 3-101-083380	ARCHIVO OBC_17 ESCALA 1: 1000 FECHA AGOSTO / 2005 PROTOCOLO - TOMO 13446 FOLIO 98
AREA 1ha0922.77m²	FINCA COMPLETA FOLIO REAL N° 1537944-000 ES PARTE: 1481633-000 AREA SEGUN REGISTRO 10000.00m ² Y 1894.62m ²	OSCARO BARROZA COTO PELITO TOPOGRAFO P.T. 1958

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

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:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

[Consultar](#)

Plano(s) Catastrado(s)

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

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

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

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

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

Finca(s) Generada(s)

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

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

Plano(s) Padre(s)

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

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

[Imprimir](#)

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: 571952---000

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

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

NORTE : BPC FIDUCIARIA SOCIEDAD ANONIMA
SUR : DREAM ZONES SOCIEDAD ANONIMA
ESTE : SERVIDUMBRE PLUVIAL EN MEDIO ISRAEL RODRIGUEZ MARIN, ESTELA RODRIGUEZ ZELEDON,
ELSIE BENAVIDES JENKINS
OESTE : CALLE PUBLICA

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

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

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

VALOR FISCAL: 2,271,972,662.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: SI HAY

ARRENDAMIENTO DE FINCA
CITAS: 2011-253811-001
PRESENTADA A LAS 12:08 DEL DIA 09/09/2011
OTORGADA A LAS 12:00 DEL DIA 12/08/2011

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 347-06809-01-0905-001
AFECTA A FINCA: 1-00571952 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 425-02971-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 1320806 000
AFECTA A FINCA: 1-00571952 -000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 520-03094-01-0002-001
INICIA EL: 22-MAY-2003
FINCA REFERENCIA 1537944 000
AFECTA A FINCA: 1-00571952 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY