

26 de noviembre de 2024

Sres. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

Presente

El pasado 11 de julio de 2024 se llevó a cabo la visita de avalúo de dos terrenos con Automercado y locales comerciales ubicados en Heredia, Heredia, San Francisco, 135 metros oeste de la entrada de Pequeño Mundo, fincas inscritas bajo folios reales 4-142485-000 y 4-142486-000.

El resultado final de la valoración es de **¢4.984.581.540,23** (cuatro mil novecientos ochenta y cuatro millones quinientos ochenta y un mil quinientos cuarenta colones con 23/100), equivalente a **\$9.449.085,42** al tipo de cambio de **¢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.
Valuadora
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
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.	15
Conclusión y justificación de valor.....	16
Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN).....	17
Anexo 1: Memoria de Cálculo.	18
Anexo 2: Fotografías.....	23
Anexo 3: Documentos legales.....	24

Datos Generales

Fecha de 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 SOCIEDAD ANONIMA.

Régimen de propiedad: Fincas individuales.

<i>Ubicación política</i>	<i>nombre del distrito</i>	San Francisco	<i>número del distrito</i>	3
	<i>nombre del cantón</i>	Heredia	<i>número del cantón</i>	1
	<i>nombre de la provincia</i>	Heredia		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #1: Datos de inscripción, linderos y extensión

<i>Número de inscripción</i>	4-142485-000 / 4-142486-000	H-0918364-2004 / H-0940669-2004
<i>Propietario</i>	SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA.	Francisco Alfonso Arias Chaves / Juan Carlos Arias Chaves
<i>Área</i>	6918.40 / 6918.40	6918.40 / 6918.40
<i>Lindero norte</i>	Calle pública / Calle pública	Calle pública / Calle pública
<i>Lindero sur</i>	Armando Echeverría Morales / Armando Echeverría Morales	Armando Echeverría Morales / Armando Echeverría Morales
<i>Lindero este</i>	Juan Carlos Arias Chaves / Elda, Marta, María Eugenia y Alicia Hidalgo Hernández	Juan Carlos Arias Chaves / Elda, Marta, María Eugenia y Alicia Hidalgo Hernández
<i>Lindero oeste</i>	Samuel Enrique Arias Chaves / Francisco Alfonso Arias Chaves	Samuel Enrique Arias Chaves / Francisco Alfonso Arias Chaves

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:

Las propiedades se encuentran dentro de las fincas 4-142485-000 y 4-142486-000.

Afectaciones y/o gravámenes:

Las propiedades no presentan gravámenes.

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Presenta una deseabilidad alta debido a su buena ubicación y aptitud para el desarrollo comercial, y se estima una liquidez media debido a su alto valor adquisitivo. Se estima un período razonable de venta entre 12 y 24 meses.

Verificación de la ubicación del inmueble

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.

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 encuentran localizados los terrenos se ha caracterizado durante los últimos años por un importante incremento en el desarrollo inmobiliario de tipo comercial, específicamente en el caso de propiedades que se ubican tanto sobre la Carretera Nacional N°3 que comunica a Heredia con San Joaquín, como de la Carretera Regional N°111 que comunica Heredia con la Aurora.



Las propiedades se localizan en una zona de alto valor, debido al desarrollo comercial que ha experimentado la zona en los últimos años, y a la cercanía con el centro de Heredia y el nuevo Hospital San Vicente de Paul.

También, en los alrededores, se puede observar gran cantidad de desarrollos habitacionales, principalmente residenciales y condominios de reciente construcción.

La zona cuenta con los servicios básicos de electricidad y agua potable.

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



Descripción del terreno.

Área de la propiedad:

Las propiedades presentan áreas coincidentes de 6918.40 metros cuadrados según Registro de la Propiedad y Catastro Nacional.

Forma y frente:

Las propiedades son medianeras, y tienen forma regular. Cuentan con un frente a calle pública que comunica a Heredia centro con San Joaquín de 42.23 metros cada una.



Afectaciones y Topografía:

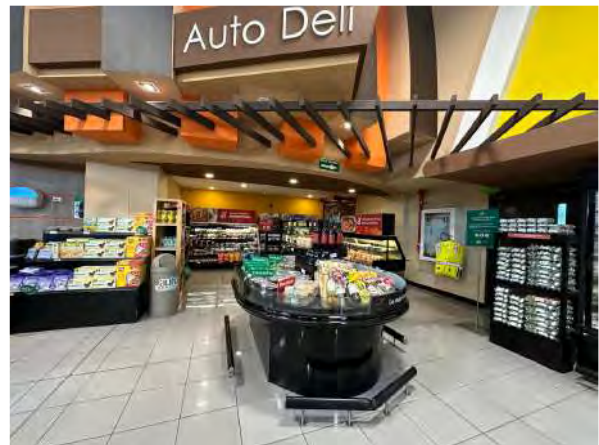
La topografía de los terrenos en su mayoría es plana, y ha sido modificada durante el proceso de construcción del supermercado.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 3578,20 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 8 años.

Distribución: El supermercado en el primer nivel cuenta con área de administración, exhibición, cajas, verdulería, cámaras frías de lácteos, congelados verduras, carnes, pescadería, panadería y servicios sanitarios. En el segundo nivel se ubicarán las oficinas y área de empleados.



En la parte posterior cuenta con áreas de apoyo como bodegas, andén de carga y descarga, cuartos electromecánicos, cámaras frías y áreas de equipos especiales como sistemas de refrigeración, bombeo, incendios y gas entre otros.

DESCRIPCION CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

Sistema estructural:	Mampostería <input type="checkbox"/>	Acero <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
Notas:							
Cimientos:	Placa corrida <input type="checkbox"/>	Placa aislada <input checked="" type="checkbox"/>	Losa flotante <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas:							
Paredes internas:	Bloque <input type="checkbox"/>	Gypsum <input checked="" type="checkbox"/>	Durock <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>
Láminas Hierro <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>							
Notas:							
Paredes externas:	Bloque <input type="checkbox"/>	Gypsum <input checked="" type="checkbox"/>	Durock <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>
Láminas Hierro <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>							
Notas:							
Estructura de techo:	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas:							
Cubierta de techo:	HG <input type="checkbox"/>	Esmaltada <input checked="" type="checkbox"/>	Teja <input type="checkbox"/>	Shingle <input type="checkbox"/>	Asbesto <input type="checkbox"/>	Policarbonato <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>
Acrílico <input type="checkbox"/> Zinco <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>							
Notas:							
Aleros:	Gypsum <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Notas: No colocado.							
Precintas:	Gypsum <input type="checkbox"/>	Durock <input type="checkbox"/>	Prefabricado <input type="checkbox"/>	Densglass <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Láminas Hierro <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocado.							
Entrepiso:	Viguetas <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Acero y concreto <input checked="" type="checkbox"/>	Acero y fibrocemento <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>	
Notas:							
Escaleras:	Metal <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input checked="" type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>		
Notas:							
Sistema Aguas Residuales:							
Sistema Alcantarillado <input type="checkbox"/>	Planta de Tratamiento <input checked="" type="checkbox"/>	Tanque Séptico <input type="checkbox"/>					
Notas:							
Sistema Agua Potable:							
Red de agua caliente <input type="checkbox"/>	Tanque captación de agua <input type="checkbox"/>	Bomba de agua <input type="checkbox"/>					
Notas:							
Sistema Eléctrico:							
Cableado expuesto <input type="checkbox"/>	Entubado <input checked="" type="checkbox"/>	110 <input type="checkbox"/>	110/220 <input checked="" type="checkbox"/>				
Centro de carga (Breakers) <input checked="" type="checkbox"/> Interruptor alambre <input type="checkbox"/> Interruptor fusible <input type="checkbox"/> Termomagnético <input checked="" type="checkbox"/>							
Notas:							
Sistema Pluvial:							
Expuesto <input type="checkbox"/>	Oculto <input type="checkbox"/>	Canoas:	HG <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Bajantes:	HG <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>
Notas: No colocado.							

Pisos:	Cerámica <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Laminado <input type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Mosaico <input type="checkbox"/> Loseta de barro <input type="checkbox"/> Porcelanato <input checked="" type="checkbox"/> Concreto estampado <input type="checkbox"/> Piedra <input type="checkbox"/> Vinílicos <input type="checkbox"/> Alfombra <input type="checkbox"/> Mosaico terrazo <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	
Cielo rasos:	Gypsum <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Escayola <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Cielos suspendidos <input type="checkbox"/> Artesonados <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/>
Notas: No colocado.	
Puertas:	Madera sólida <input type="checkbox"/> Plywood <input type="checkbox"/> Cartón prensado <input type="checkbox"/> Vidrio <input type="checkbox"/> Hierro <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Marcos: Aluminio <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Hierro <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocado.	
Ventanas:	Vidrios: Claros <input type="checkbox"/> Tintados <input type="checkbox"/> Temperados <input type="checkbox"/> Sandblasteados <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Marcos: Aluminio <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Hierro <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocada.	
Rodapié:	Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocado.	
Cornisas:	Madera <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Fibrocemento <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No hay.	
Loza sanitaria:	Básica <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Lujo <input type="checkbox"/> Tina <input type="checkbox"/> Hidromasaje <input type="checkbox"/> Tina-Jacuzzi <input type="checkbox"/> Jacuzzi <input type="checkbox"/> Bidé <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocada.	
Grifería:	Básica <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Lujo <input type="checkbox"/>
Notas: No colocada.	
Cerrajería:	Básica <input type="checkbox"/> Normal <input type="checkbox"/> Lujo <input type="checkbox"/>
Notas: No colocada.	
Muebles:	
Cocina:	Carcasa: Melamina <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Madera Aglomerada <input type="checkbox"/> Fibrolit <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Puertas y frentes: Melamina <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Madera Aglomerada <input type="checkbox"/> Fibrolit <input type="checkbox"/> Termoformados <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Sobres: Concreto <input type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fórmica <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocados.	
Baño:	Carcasa: Melamina <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Madera Aglomerada <input type="checkbox"/> Fibrolit <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Puertas y frentes: Melamina <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Madera Aglomerada <input type="checkbox"/> Fibrolit <input type="checkbox"/> Termoformados <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Sobres: Concreto <input type="checkbox"/> Cerámica <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Fórmica <input type="checkbox"/> Melamina <input type="checkbox"/> Fibrán <input type="checkbox"/> Granito <input type="checkbox"/> Mármol <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas: No colocados.	
Guardaropas:	Madera sólida <input type="checkbox"/> Plywood <input type="checkbox"/> Madera prensada <input type="checkbox"/> PVC <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Estantería: Madera sólida <input type="checkbox"/> Plywood <input type="checkbox"/> Madera prensada <input type="checkbox"/> Hierro plastificado <input type="checkbox"/>
Notas: No aplica.	
Cerramientos:	Tapia de bloque <input type="checkbox"/> Tapia prefabricada <input type="checkbox"/> Malla ciclón <input checked="" type="checkbox"/> Naturales <input type="checkbox"/> Verjas metálicas <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>
Notas:	
Piscina:	Concreto <input type="checkbox"/> Fibra de vidrio <input type="checkbox"/> Enchapes: Concreto <input type="checkbox"/> Vitrocerámica <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/>
Notas: No aplica.	
Ranchos fiesta:	Piso: Cerámica <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Estampado <input type="checkbox"/> Mosaico <input type="checkbox"/> Loseta de barro <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Columnas: Concreto <input type="checkbox"/> Metal <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Cielo: Gypsum <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Artesonados <input type="checkbox"/> Caña brava <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Cubierta: HG <input type="checkbox"/> Esmaltada <input type="checkbox"/> Teja <input type="checkbox"/> Shingle <input type="checkbox"/> Zincoteja <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Estructura techo: Metálica <input type="checkbox"/> Madera <input type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Muebles: Lavabo <input type="checkbox"/> BBQ <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Baños: Medio <input type="checkbox"/> Completo <input type="checkbox"/> Cantidad: _____
Notas: No aplica.	
Otros:	Sistema alarma <input type="checkbox"/> Salidas voz y datos para toda la casa <input type="checkbox"/> Sistemas electromecánicos controlados <input type="checkbox"/> Portón eléctrico cerrado <input type="checkbox"/> Portón eléctrico verjas <input type="checkbox"/> Aire acondicionado <input type="checkbox"/> Sistema de gas <input type="checkbox"/> Sistemas solares de energía <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/>

Resumen de valoración.

Tabla #4: Resumen de Valor

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	527,52			
<i>Edad de construcción</i>	8	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno H-0918364-2004	6918,40	¢139.223,24	¢963.202.083,05	\$ 1.825.906,28
Terreno H-0940669-2004	6918,40	¢136.659,83	¢945.467.363,53	\$ 1.792.287,24
OBRAS PRINCIPALES				
Área General Supermercado	1949,00	¢718.363,09	¢1.400.089.661,14	\$ 2.654.097,78
Oficinas y baños (II nivel)	278,00	¢914.280,30	¢254.169.922,16	\$ 481.820,45
Bodega	584,50	¢579.097,35	¢338.482.398,96	\$ 641.648,47
Locales Comerciales	478,70	¢737.463,32	¢353.023.691,31	\$ 669.213,85
Local externo (antiguo BANCO)	288,00	¢679.552,33	¢195.711.071,45	\$ 371.002,18
Total	3578,20		¢2.541.476.745,02	\$ 4.817.782,73
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Parqueos, circulación vehicular y acceso al andén	5886,80	¢34.250,65	¢201.626.706,79	\$ 382.216,23
Pasillos y Circulaciones	696,20	¢435.917,32	¢303.485.639,02	\$ 575.306,41
Rancho	30,03	¢183.234,41	¢5.502.529,37	\$ 10.430,94
Planta de tratamiento	60,00	¢397.007,89	¢23.820.473,45	\$ 45.155,58
Total			¢534.435.348,64	\$ 1.013.109,17
Valor Total Construcciones (terminadas):			¢3.075.912.093,65	\$5.830.891,90
Valor Total Terrenos:			¢4.984.581.540,23	\$9.449.085,42

Conclusión y justificación de valor.

Con base en la visita al sitio, las condiciones actuales del mercado y la situación actual de las propiedades, se estima que el valor de las propiedades es de **¢4.984.581.540,23** (cuatro mil novecientos ochenta y cuatro millones quinientos ochenta y un mil quinientos cuarenta colones con 23/100), equivalente a **\$9.449.085,42** al tipo de cambio de **¢527.52/US.**




RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA ACABO			
	ÁREA (m2)	VALOR TOTAL (¢)	VALOR TOTAL (\$)
TERRENOS	13836,80	¢1.908.669.446,57	\$3.618.193,52
CONSTRUCCIONES PRIVATIVAS	3578,20	¢2.541.476.745,02	\$4.817.782,73
OBRAS COMUNES	6673,03	¢534.435.348,64	\$1.013.109,17
VALOR TOTAL		¢4.984.581.540,23	\$9.449.085,42

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 ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Área General Supermercado	1949,00	¢786.886,45	¢1.533.641.682,78	\$ 2.907.267,37
Oficinas y baños (II nivel)	278,00	¢1.001.491,84	¢278.414.731,54	\$ 527.780,43
Bodega	584,50	¢634.336,40	¢370.769.623,08	\$ 702.854,15
Locales Comerciales	478,70	¢807.808,61	¢386.697.983,01	\$ 733.048,95
Local externo (antiguo BANCO)	288,00	¢744.373,60	¢214.379.596,74	\$ 406.391,41
Total	3578,20		¢2.783.903.617,15	\$ 5.277.342,31
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Parqueos, circulación vehicular y acceso al andén	5886,80	¢42.267,35	¢248.819.465,40	\$ 471.677,79
Pasillos y Circulaciones	696,20	¢537.948,15	¢374.519.505,17	\$ 709.962,67
Rancho	30,03	¢226.122,27	¢6.790.451,71	\$ 12.872,41
Planta de tratamiento	60,00	¢489.931,58	¢29.395.894,84	\$ 55.724,70
Total	6673,03		¢659.525.317,12	\$ 1.250.237,56
Valor Total Construcciones:			¢3.443.428.934,26	\$6.527.579,87

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.	800	0
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		93
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 H-0918364-2004								
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
REFERENCIA 1	PARKLAND CONSULTING GROUP	8482-6072	7750,00	18,54	\$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	Río Segundo Alajuela-Cerca del Aeropuerto JS -Terreno en Venta	
REFERENCIA 3	shell johanson	8870-8877	4625,79	44,01	\$345,89	\$1 600 000,00	Llorente de flores	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO H-0918364-2004

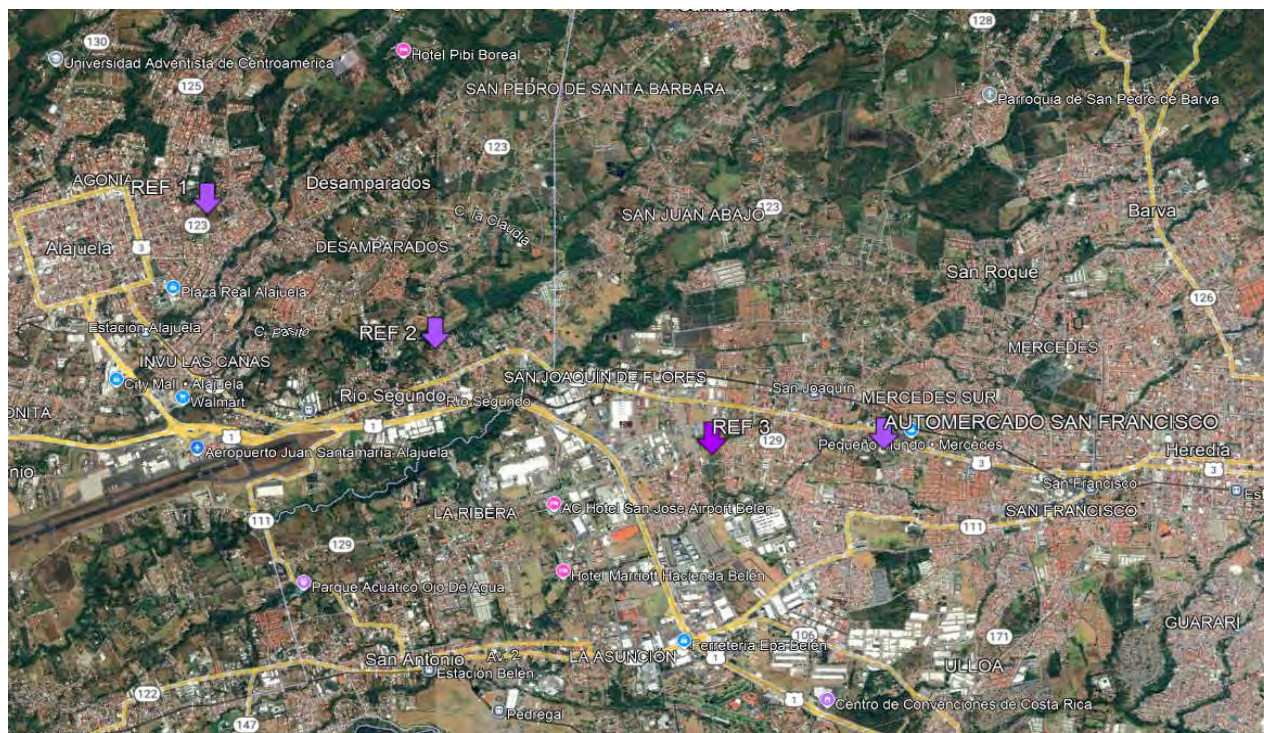
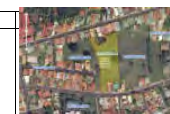


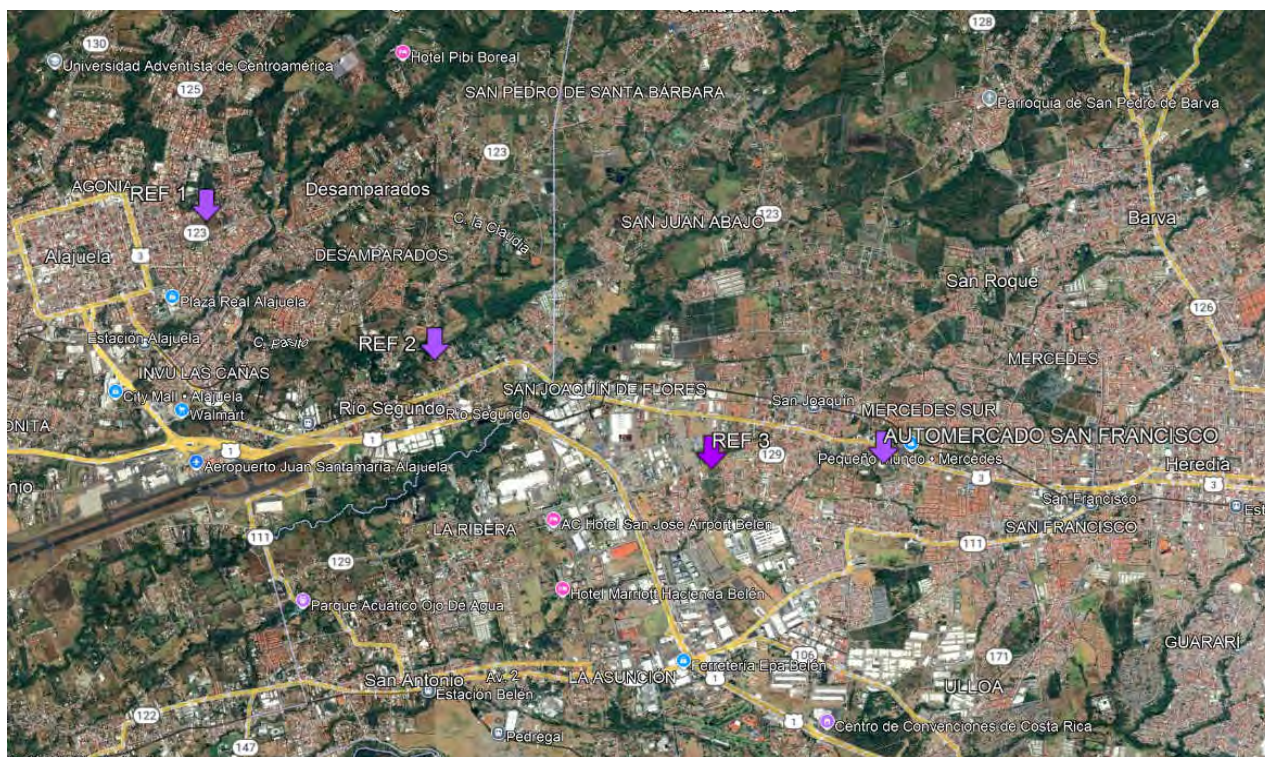
TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS						
	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área del lote en m2	6918,4	1,02	6918,4	0,87	6918,4	0,94
Frente en metros	42,23	1,00	42,23	1,00	42,23	1,00
Fondo en metros	169,73	1,00	169,73	1,00	169,73	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	6918,4	1,00	6918,4	1,00	6918,4	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	plano	1,00	plano	1,00	plano	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	Similar	1,00	Inferior	1,20	Similar	1,00
Negociación	15%	0,85	15%	0,85	15%	0,85
Antigüedad de la referencia	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Coeficiente	0,86		0,88		0,80	
Valor €/m2	€136 827,54		€127 146,53		€146 005,41	
Valor Total €	€946 627 645,10		€879 650 584,82		€1 010 123 860,66	
Valor\$/m2	\$259,4		\$241,0		\$276,8	
Valor Total \$	\$1 794 486,74		\$1 667 520,82		\$1 914 854,15	
Valor promedio	\$259,06		Coeficiente de proporcionalidad (condominios):			1,000000
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$1 780 937,21					
Valor total colones	€963 202 083,05					

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.	800	0
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		93
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 H-0940669-2004							
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección
Internet	PARKLAND CONSULTING GROUP	8482-6072	7750	18,54	\$300,00	\$2 325 000,00	100 m oeste del Colegio Redentorista San Alfonso
Internet	MMP Bienes Raíces	8810-9494	2658	25	\$272,76	\$725 000,00	Río Segundo Alajuela-Cerca del Aeropuerto JS -Terreno en Venta
Internet	shell johanson	8870-8877	4625,79	44,01	\$345,89	\$1 600 000,00	Llorente de flores



UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO H-0940669-2004

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Internet		Internet		Internet	
Área del lote en m2	6918,4	1,02	6918,4	0,87	6918,4	0,94
Frente en metros	42,23	1,00	42,23	1,00	42,23	1,00
Fondo en metros	169,73	1,00	169,73	1,00	169,73	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	6918,4	1,00	6918,4	1,00	6918,4	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	plano	1,00	plano	1,00	plano	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	Similar	1,00	Inferior	1,20	Similar	1,00
Negociación	15%	0,85	15%	0,85	15%	0,85
Antigüedad de la referencia	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Coeficiente	0,86		0,88		0,80	
Valor €/m2	€136 827,54		€127 146,53		€146 005,41	
Valor Total €	€946 627 645,10		€879 650 584,82		€1 010 123 860,66	
Valor\$/m2	\$259,4		\$241,0		\$276,8	
Valor Total \$	\$1 794 486,74		\$1 667 520,82		\$1 914 854,15	
Valor promedio Desv. Est.	\$259,06 7%		Coeficiente de proporcionalidad (condominios):			1,000000
Valor total dólares	\$1 792 287,24					
Valor total colones	€945 467 363,53					

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	8	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	8	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Área General Supermercado	1949,0	¢786 886,45	70	8	8
Oficinas y baños (II nivel)	278,0	¢1 001 491,84	70	8	8
Bodega	584,5	¢634 336,40	70	8	8
Locales Comerciales	478,7	¢807 808,61	70	8	8
Local externo (antiguo BANCO)	288,0	¢744 373,60	70	8	8

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Área General Supermercado	¢1 533 641 682,78	0,975	0,91	63,9	¢1 400 089 661,14	¢718 363,09
Oficinas y baños (II nivel)	¢278 414 731,54	0,975	0,91	63,9	¢254 169 922,16	¢914 280,30
Bodega	¢370 769 623,08	0,975	0,91	63,9	¢338 482 398,96	¢579 097,35
Locales Comerciales	¢386 697 983,01	0,975	0,91	63,9	¢353 023 691,31	¢737 463,32
Local externo (antiguo BANCO)	¢214 379 596,74	0,975	0,91	63,9	¢195 711 071,45	¢679 552,33
¢2 783 903 617,15						¢2 541 476 745,02

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Parqueos, circulación vehicular y acceso al andén	5886,8	¢42 267,35	30	8	8	1,0000
Pasillos y Circulaciones	696,2	¢537 948,15	30	8	8	1,0000
Rancho	30,03	¢226 122,27	30	8	8	1,0000
Planta de tratamiento	60	¢489 931,58	30	8	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
Parqueos, circulación vehicular y acceso al andén	5886,8	¢248 819 465,40	0,975	0,81	24,3	¢201 626 706,79	¢34 250,65
Pasillos y Circulaciones	696,2	¢374 519 505,17	0,975	0,81	24,3	¢303 485 639,02	¢435 917,32
Rancho	30,03	¢6 790 451,71	0,975	0,81	24,3	¢5 502 529,37	¢183 234,41
Planta de tratamiento	60	¢29 395 894,84	0,975	0,81	24,3	¢23 820 473,45	¢397 007,89
¢659 525 317,12						¢534 435 348,64	

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	¢778 017,89	Costo total por m ² de construcción nueva	¢962 335,51
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 474,86	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 824,26

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	¢3 075 912 093,65	\$ 5 830 891,90
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	¢4 984 581 540,23	\$ 9 449 085,42

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	Coficiente 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-FRENTE



04-FRENTE



05-ACCESO



06-LOCAL



07-LOCAL



08-LOCAL



09-LOCAL



10-LOCAL



11-LOCAL



12-LOCAL



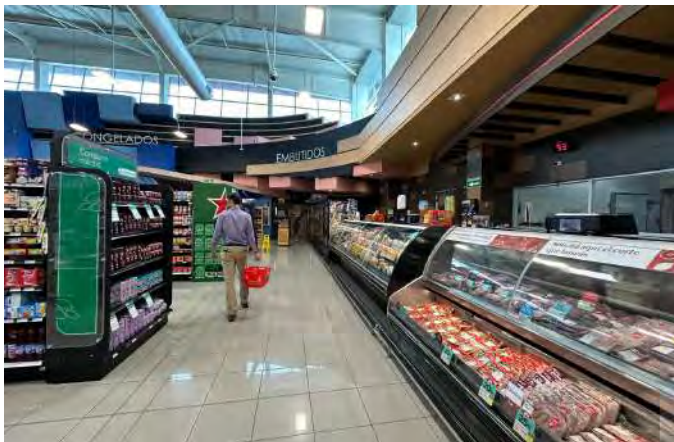
13-SUPERMERCADO



14-SUPERMERCADO



15-SUPERMERCADO



16-SUPERMERCADO



17-SUPERMERCADO



18-SUPERMERCADO



19-BODEGA



20-BODEGA



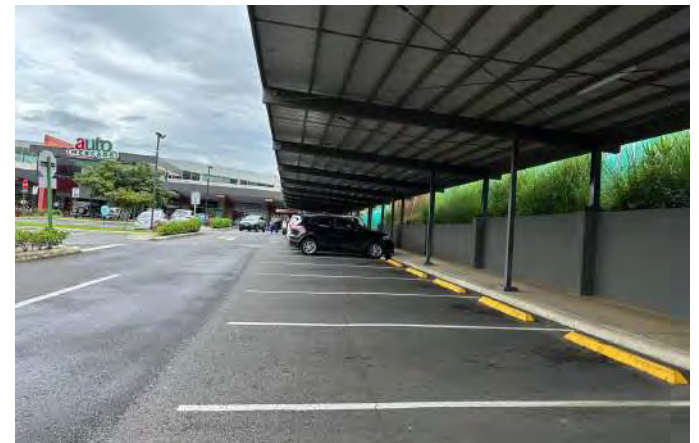
21-BODEGA



22-CARNICERIA



23-COMEDOR



24-PARQUEO



25-PASILLO PARQUEO



26-PARQUEO



27-PARQUEO



28-LOCAL



29-LOCAL



30-LOCAL



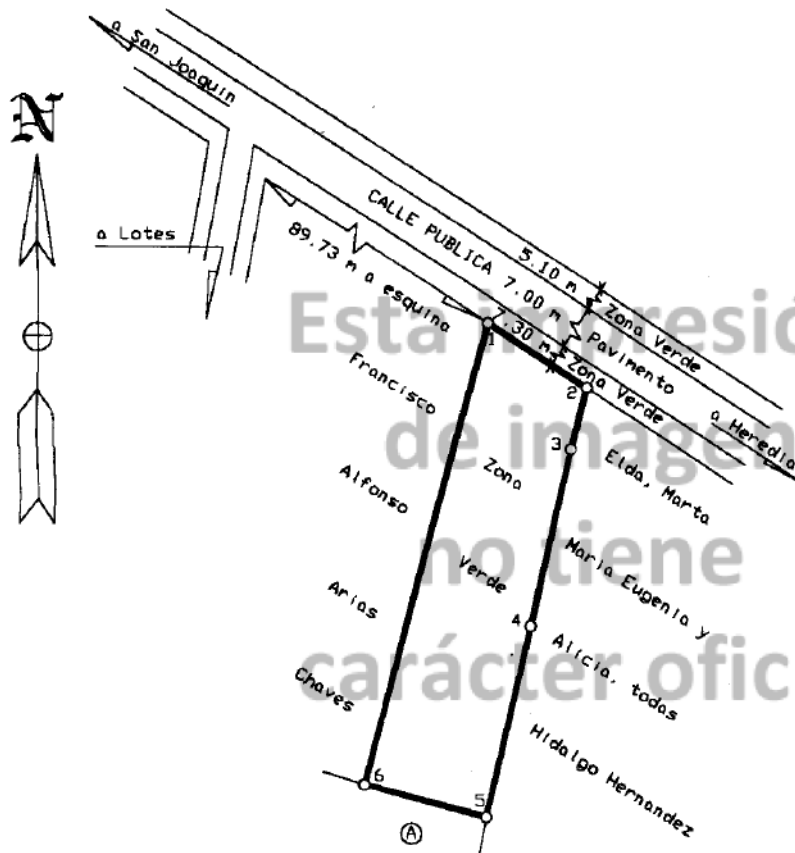
Anexo 3: Documentos legales



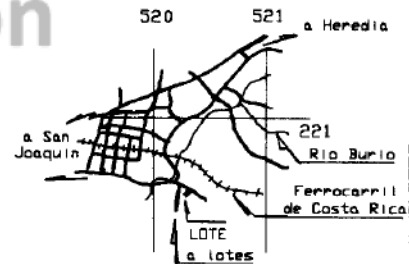
Fecha : 03/08/2004 11:07:35
Registrador: RONNY SALAZAR OBANDO
663C5BF2EE87FAD29C8DCB749F09B995



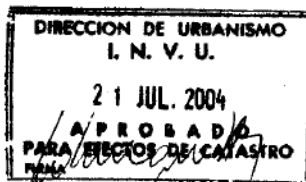
LINEA	A C I M U T	DISTANCIA (m.)
1-2	123°21'	42.23
2-3	193°54'	22.96
3-4	192°55'	64.30
4-5	193°36'	69.33
5-6	285°06'	44.80
6-1	015°05'	169.73



Catastro Nacional
1-1907436
28/07/2004 10:40:28
Reingreso




LOCALIZACION
HOJA BARBA
ESCALA 1:50.000



NOTAS SISTEMA USADO : LEVANTAMIENTO POLAR
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS LINEALES + 1-2 CM.
POLIGONAL ABIERTA DESDE 5 ESTACIONES MEDIDAS CON ESTACION TOTAL.
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS ANGULARES + - 1'.
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES .
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO H-433070-81 POR RECTIFICACION DE MEDIDA,
UBICACION CARTOGRAFICA, DISTANCIA A ESQUINA
Y DOY FE DE QUE NO TRASLAPA OTRA FINCA
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1-2 = 42.23 m
COLINDANTES: (A) ARMANDO ECHEVERRIA MORALES



PROPIEDAD DE: JUAN CARLOS ARIAS CHAVES		CEDULA 4-106-157	SITUADO EN SAN FRANCISCO DISTRITO 3 SAN FRANCISCO CANTON 1 HEREDIA PROVINCIA 4 HEREDIA	PARTE DE FOLIO REAL 4142486-000
 KAREN PURRAS QUESADA INGENIERA TOPOGRAFIA LICENCIADA I.T. 11761		AREA 6918.40 m ²		
PROTOCOLO TOMO 12085 FOLIO 184	ESCALA 1:2000	FECHA JUNIO 2004	ARCHIVO FRAN L1-P152	AREA INSCRITA 7016.44 m ²

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:

4 - HEREDIA

▼

Número Inscripción:

940669

Año Inscripción:

2004

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	940669
Año Inscripción:	03 Aug 2004	Área Plano:	6,918.40
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	220350.0
Coordenada Este:	520300.0	CRTM Norte:	1105401.0
CRTM Este:	483975.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	3 - SAN FRANCISCO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
401060157	JUAN CARLOS ARIAS	CHAVES	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	142486	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	142486	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	433070	1981

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: 142486---000

PROVINCIA: HEREDIA FINCA: 142486 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE.

SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN FRANCISCO CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : ARMANDO ECHEVERRIA MORALES

ESTE : ELDA, MARTA, MARIA EUGENIA Y ALICIA HIDALGO HERNANDEZ

OESTE : FRANCISCO ALFONSO ARIAS CHAVES

MIDE: SEIS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:H-0940669-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

4-00053041 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,023,746,426.00 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS COLONES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-NOV-2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 11-06-2024 a las 07:31 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

INSCRIPCIÓN: 4-918364-2004

Fecha : 13/04/2004 13:31:42

Registrador: VICTOR ELIAS SOLIS RU

09A6B8D331884DC84F05787D9EABC9F9

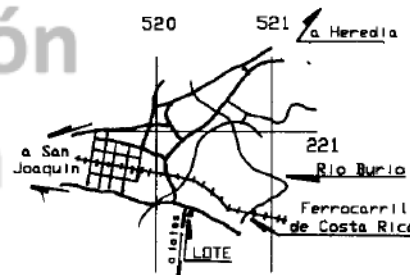
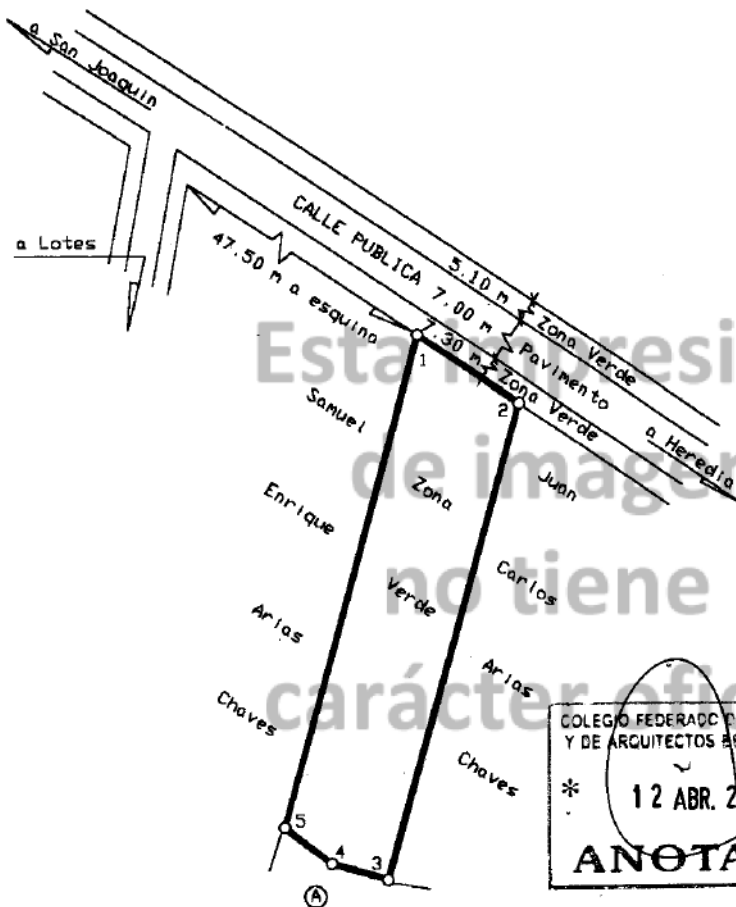
Catastro Nacional

19074437 MCD

12/04/2004 12:56:53



LINEA	ACIMUT	DISTANCIA (m.)
1-2	123°22'	42.23
2-3	195°05'	169.73
3-4	285°08'	20.24
4-5	306°35'	20.42
5-1	014°48'	175.48



LOCALIZACION
HOJA BARVA
ESCALA 1:50.000

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

12 ABR. 2004

ANOTADO

NOTAS SISTEMA USADO : LEVANTAMIENTO POLAR
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS LINEALES + - 2 cm.
POLIGONAL ABIERTA DESDE 5 ESTACIONES MEDIDAS CON ESTACION TOTAL.
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS ANGULARES + - 1'.
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO H-433071-81 POR RECTIFICACION DE MEDIDA.
UBICACION CARTOGRAFICA, DISTANCIA A ESQUINA
Y DOY FE DE QUE NO TRASLAPA OTRA FINCA
FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1-2 = 42.23 m
COLINDANTES: (A) ARMANDO ECHEVERRIA MORALES

PROPIEDAD DE:
FRANCISCO ALFONSO ARIAS CHAVES

CEDULA
4-102-1168

SITUADO EN SAN FRANCISCO
DISTRITO 3 SAN FRANCISCO
CANTON 1 HEREDIA
PROVINCIA 4 HEREDIA

PARA RECTIFICACION
DE MEDIDA

KAREN PORRAS QUESADA
INGENIERA TOPOGRAFA LICENCIA I.T. 11761

AREA
6918.40 m²

FOLIO REAL
4142485-000

PROTOCOLO
TOMO 12085 FOLIO 184

ESCALA
1:2000

FECHA
MARZO 2004

ARCHIVO FRAN
L1-P152

AREA INSCRITA
7016.35 m²

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:

4 - HEREDIA

▼

Número Inscripción:

918364

Año Inscripción:

2004

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	918364
Año Inscripción:	13 Apr 2004	Área Plano:	6,918.40
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	220200.0
Coordenada Este:	520300.0	CRTM Norte:	1105251.0
CRTM Este:	483975.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	3 - SAN FRANCISCO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
401021166	FRANCISCO ALFONSO ARIAS	CHAVES	

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	142485	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	142485	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	433071	1981

Anotaciones: Inexistente(s)

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

Imprimir

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
rnpdigital@rnp.go.cr

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

Privacidad - Términos

https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/paramConsultaCatastro.aspx

1/1

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: 142485---000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 142485 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFE.
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN FRANCISCO CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA
SUR : ARMANDO ECHEVERRIA MORALES
ESTE : JUAN CARLOS ARIAS CHAVES
OESTE : SAMUEL ENRIQUE ARIAS CHAVES

MIDE: SEIS MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO METROS CON CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:H-0918364-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00053041	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,514,544,748.00 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2016-00756326-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 28-NOV-2016

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

Emitido el 11-06-2024 a las 07:32 horas

Imprimir

Regresar

Comprar