

viernes, 8 de noviembre de 2024

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 08 de julio del 2024 se llevó a cabo la visita de actualización de valor del Auto Mercado de El Coco, ubicado en Guanacaste, Carillo, Sardinal, ubicado dentro del Condominio Pacífico, sobre el Boulevard principal de la entrada a la playa del Coco, bajo folio real 5-058131F-000.

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 **₡3 256 275 175,24** (Tres mil doscientos cincuenta y seis millones doscientos setenta y cinco mil ciento setenta y cinco colones con veinticuatro céntimos), equivalente a **\$6 020 773,57** al tipo de cambio de **₡534.95/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
Valuador
A-24324

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.....	14
Conclusión y justificación de valor.....	15
Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN).....	16
Anexo 1: Memoria de Cálculo.....	17
Anexo 2: Fotografías.....	21
Anexo 3: Documentos.....	22

Datos Generales

Fecha de la valoración: 08 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.

Régimen de propiedad: Régimen de Condominio

Tabla #1: Ubicación política

<i>Ubicación política</i>	<i>nombre del distrito</i>	Sardinal	<i>número del distrito</i>	3
	<i>nombre del cantón</i>	Carrillo	<i>número del cantón</i>	5
	<i>nombre de la provincia</i>	Guanacaste		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #2: Datos de inscripción, linderos y extensión

	<i>Registro de la propiedad</i>	<i>Plano catastrado</i>
<i>Número de inscripción</i>	5-058131F-000	G-1186732-2007
<i>Propietario</i>	SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.	SCOTIABANK DE COSTA RICA S.A.
<i>Área</i>	7,176,14	7176,14
<i>Lindero norte</i>	Área común libre destinada a acera y zona verde	Área común destinada a acceso, acera y zona verde
<i>Lindero sur</i>	Julio Aguas Aguas	Julio Aguas Aguas , Servidumbre pluvial y Calle pública
<i>Lindero este</i>	Área común de Servidumbre pluvial	Área común de Servidumbre pluvial
<i>Lindero oeste</i>	Área común destinada a Zona Verde	Área común destinada a Zona Verde y calle pública

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 se encuentra en su totalidad dentro de la finca 5-058131F-000.

Afectaciones y/o gravámenes:

Servidumbre de paso Citas: 570-97313-01-0026-001, Servidumbre de acueducto y de paso de AyA Citas:2011-119997-01-0001-001

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Se considera que los índices de deseabilidad son altos principalmente, por su ubicación y la liquidez en este caso es baja principalmente por su costo elevado y situación actual de la zona costera.

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 o 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

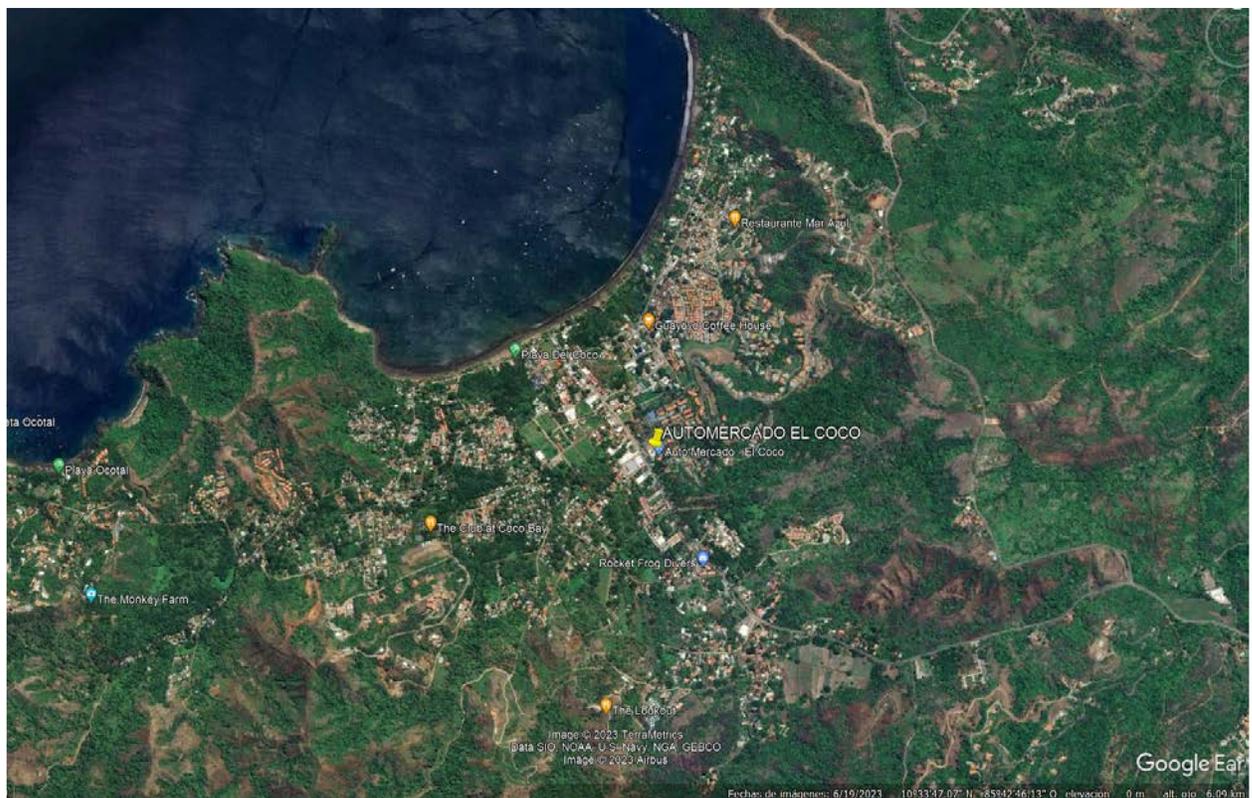
FE = Factor por estado de conservación

Descripción de la zona.

La zona donde se encuentra localizada la propiedad presenta una marcada tendencia hacia el desarrollo comercial sobre la calle de acceso a Playas del Coco. No obstante hay algunos desarrollos importantes con entrada sobre el Boulevard y algunos ubicados en el entorno indirecto. Dentro del comercio identificado se tiene, supermercados, locales comerciales, restaurantes, hoteles, cabinas y algunas oficinas.

La zona cuenta con los servicios básicos de electricidad, agua potable, red telefónica, servicios de cable e Internet, recolección de basura y otros servicios municipales. El condominio cuenta con su propia planta de tratamiento de aguas.

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



Descripción del terreno.

Área de la propiedad:

La propiedad que comprende un lote que presenta un área de 7176.14 metros cuadrados de acuerdo con el registro de la propiedad, y de 7176.14 metros cuadrados de acuerdo con el plano catastrado.

Forma y frente:

La filial presenta una forma completamente irregular (Tiende a la forma triangular).

Presenta un frente a calle principal de 147.37, mientras que el frente a la calle interna del condominio es de 75.56 metros.



Afectaciones y Topografía:

La topografía es completamente plana y se encuentra ligeramente sobre nivel de calle. No se detectaron afectaciones de particularidad. En todo el lindero Este pasa una servidumbre pluvial de 6 metros de ancho.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 3258,94 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 16 años.

Distribución: El inmueble consta de un supermercado construido en dos niveles y ocho locales comerciales.



El área de supermercado además cuenta con varias bodegas, baños, oficinas y zonas de colocación de equipos, además del área de carga y descarga entre otras.

La edificación se encuentra construida en mampostería integral con algunas paredes livianas en el segundo nivel, estructura de techos metálica, cubierta de Hg con Teja de barro, cubierta tipo multi-panel y losa de concreto. Cuenta con aleros de gypsum con piezas de madera, canoas de HG y bajantes de HG.

Los pisos son de granito en el supermercado, de porcelanato en los locales comerciales y de mosaico en el área de bodega y oficinas. Tiene rodapiés vinílicos, y ventanería de aluminio. Los cielos rasos en gran parte son suspendidos de fibra mineral y de gypsum. Los entrepisos son de concreto en su mayoría y las gradas al segundo nivel de metal en forma de caracol.

Las áreas de baño cuentan con pisos de cerámica, enchapes a nivel de cielo, losa sanitaria estándar y mueble de lavamanos con sobre de cerámica.

Los muebles de cocina fijos igualmente cuentan con estructura de concreto, enchapes de cerámica y puertas de melamina.

El sistema de aguas negras cuenta con planta de tratamiento dentro del condómino. Y el sistema eléctrico se encuentra debidamente entubado con su interruptor principal, caja de breakers y sistema de respaldo con generador.

Además el inmueble cuenta con sistema contra-incendios, tanque de captación y dos bombas para el sistema de presión constante.

Hay también, un sistema de A/C para todo el edificio y tuberías de gas con control inteligente.

La remodelación más reciente se realizó en el año 2022 con la mejora de acondicionamiento para un cuarto de lactancia en el sector posterior del condominio, donde antes se ubicaba una terraza o comedor externo.

Resumen de valoración.

Tabla #4: Valoración

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	540,84			
<i>Edad de construcción</i>	16	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	7176,14	₡143 105,77	₡1 026 947 049,27	\$ 1 898 800,11
OBRAS PRINCIPALES				
Pasillos Externos	306,36	₡396 073,25	₡121 341 000,26	\$ 224 356,56
Locales comerciales	585,58	₡848 728,39	₡496 998 369,79	\$ 918 937,89
Area de Supermercado	1209,00	₡707 273,66	₡855 093 851,51	\$ 1 581 047,72
Area de Bodegas y áreas de servicio	897,00	₡480 946,09	₡431 408 639,92	\$ 797 664,08
Segundo Nivel -(Comedor-Baños y Oficinas)	254,00	₡633 717,20	₡160 964 167,99	\$ 297 618,83
Puente Techado hacia Losa de Equipos	7,00	₡367 782,30	₡2 574 476,11	\$ 4 760,14
Total	3258,94		₡2 068 380 505,59	\$ 3 824 385,23
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Rampa de Acceso	26,99	₡21 166,21	₡571 275,93	\$ 1 056,28
Losa de Equipos A/C	198,66	₡165 669,63	₡32 911 928,00	\$ 60 853,35
Caseta de Seguridad	7,01	₡191 235,93	₡1 340 563,85	\$ 2 478,67
Acera	12,56	₡7 321,26	₡91 955,01	\$ 170,02
Calles internas	1149,88	₡32 945,66	₡37 883 560,54	\$ 70 045,78
Parqueos abiertos	1024,71	₡32 945,66	₡33 759 751,73	\$ 62 420,96
Parqueos techados	270,00	₡188 260,94	₡50 830 453,59	\$ 93 984,27
Area de Carga y Descarga	81,00	₡43 927,55	₡3 558 131,75	\$ 6 578,90
Total	2770,81		₡160 947 620,39	\$ 297 588,23
Valor Total Construcciones:			₡2 229 328 125,98	\$4 121 973,46
Valor Total Terreno y Construcciones:			₡3 256 275 175,24	\$6 020 773,57

Nota: Ver el anexo # 1 para memoria de calculo

Conclusión y justificación de valor.

Con base en la visita al sitio y a las condiciones actuales del mercado, se estima que el valor de la propiedad es de **₡3 256 275 175,24** (Tres mil doscientos cincuenta y seis millones doscientos setenta y cinco mil ciento setenta y cinco colones con veinticuatro céntimos), equivalente a **\$6 020 773,57** al tipo de cambio de ₡534.95/US\$.

Tabla #5: Conclusión de Valor

	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	₡1 026 947 049,27	\$1 898 800,11
EDIFICACIONES PRINCIPALES	₡2 068 380 505,59	\$3 824 385,23
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	₡160 947 620,39	\$297 588,23
VALOR TOTAL	₡3 256 275 175,24	\$6 020 773,57

Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO (VRN)				
Tipo de cambio utilizado		540,84		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Pasillos Externos	306,36	€481 372,45	€147 473 262,35	\$ 272 674,47
Locales comerciales	585,58	€1 031 512,38	€604 033 021,14	\$ 1 116 842,36
Area de Supermercado	1209,00	€859 593,65	€1 039 248 725,71	\$ 1 921 545,61
Area de Bodegas y áreas de servicio	897,00	€584 523,68	€524 317 744,19	\$ 969 450,75
Segundo Nivel -(Comedor-Baños y C	254,00	€770 195,91	€195 629 761,78	\$ 361 714,67
Puente Techado hacia Losa de Equip	7,00	€446 988,70	€3 128 920,89	\$ 5 785,30
Total	3258,94		€2 513 831 436,06	\$ 4 648 013,16
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Rampa de Acceso	26,99	€76 357,17	€2 060 879,98	\$ 3 810,52
Losa de Equipos A/C	198,66	€232 420,91	€46 172 738,50	\$ 85 372,27
Caseta de Seguridad	7,01	€232 420,91	€1 629 270,60	\$ 3 012,48
Acera	12,56	€26 411,47	€331 728,03	\$ 613,36
Calles internas	1149,88	€118 851,60	€136 665 081,30	\$ 252 690,41
Parqueos abiertos	1024,71	€118 851,60	€121 788 426,14	\$ 225 183,84
Parqueos techados	270,00	€264 114,67	€71 310 961,82	\$ 131 852,23
Area de Carga y Descarga	81,00	€158 468,80	€12 835 973,13	\$ 23 733,40
Total	2770,81		€392 795 059,49	\$ 726 268,51
Valor Total Construcciones:			€2 906 626 495,55	\$ 5 374 281,66



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.	0	4
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		97
Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.		

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Fotografía
De sitio 1	https://www.encuentra24.com/costa-rica-estados-unidos-ventas-de-propiedades-lotes-y-terrenos/hermoso-lote-frente-a-playas-del-coco/22060947	REMAX SYNERGY +50688625652	1032	nd	\$532,95	\$550 000,00	
De sitio 2	https://www.encuentra24.com/costa-rica-estados-unidos-ventas-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-en-venta-playas-del-coco/25419490	REMAX SYNERGY +50688625652	5868	nd	\$298,23	\$1 750 000,00	
De sitio 3	https://inhauscr.com/propiedad/in_680/	INFO@INHAUSCR.COM (506) 8812-1717	1342	nd	\$350,00	\$469 700,00	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

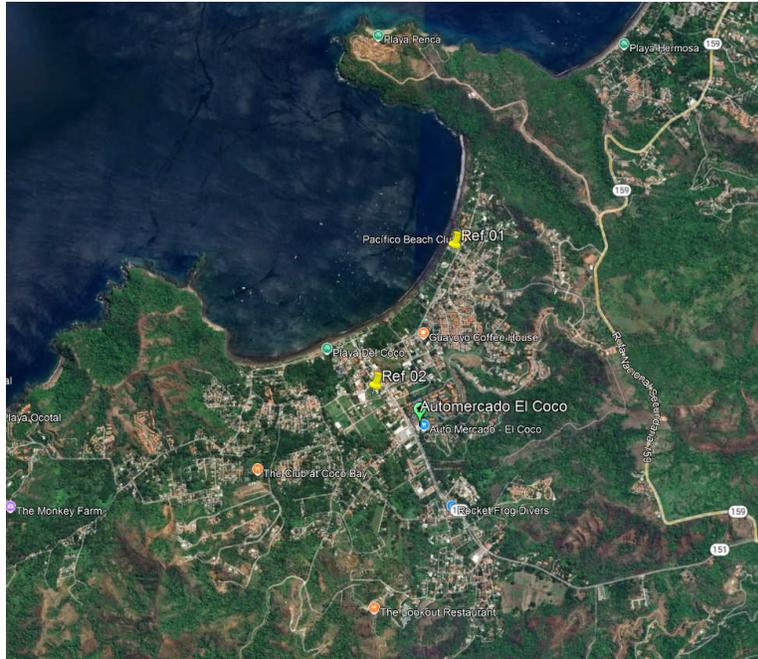


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	De sitio 1		De sitio 2		De sitio 3	
Área del lote en m2	7176,14	0,75	7176,14	0,97	7176,14	0,78
Frente en metros	135	1,00	135	1,00	135	1,00
Fondo en metros	33,34	1,00	33,34	1,00	33,34	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	1036,4232	1,00	1036,4232	1,00	1036,4232	1,00
Frentes a calle pública	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Desnivel	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,10
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	inferior	0,90	inferior	1,00	inferior	1,15
Negociación	20%	0,80	20%	0,80	20%	0,80
Coeficiente	0,54		0,78		0,79	
Valor €/m2	€155 150,30		€125 197,78		€148 969,24	
Valor Total €	€1 113 380 253,97		€898 436 769,91		€1 069 024 123,91	
Valor\$/m2	\$286,9		\$231,5		\$275,4	
Valor Total \$	\$2 058 613,00		\$1 661 187,73		\$1 976 599,59	
Valor promedio Desv. Est.	\$264,6 11%				Coeficiente de proporcionalidad	1
Valor total dólares	\$	1 898 800,11				
Valor total colones	€	1 026 947 049,27				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES
DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	16 años
Edad de remodelación	0 años
Porcentaje de remodelación	0%
Edad efectiva	16 años

OBRAS PRINCIPALES
Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Pasillos Externos	306,4	€481 372,45	60	16	9
Locales comerciales	585,6	€1 031 512,38	60	16	9
Area de Supermercado	1209,0	€859 593,65	60	16	9
Area de Bodegas y áreas de servicio	897,0	€584 523,68	60	16	9
Segundo Nivel -(Comedor-Baños y Oficinas)	254,0	€770 195,91	60	16	9
Puente Techado hacia Losa de Equipos	7,0	€446 988,70	60	16	9
	3258,9				

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Pasillos Externos	€147 473 262,35	0,99	0,82	49,4	€121 341 000,26	€396 073,25
Locales comerciales	€604 033 021,14	0,99	0,82	49,4	€496 998 369,79	€848 728,39
Area de Supermercado	€1 039 248 725,71	0,99	0,82	49,4	€855 093 851,51	€707 273,66
Area de Bodegas y áreas de servicio	€524 317 744,19	0,99	0,82	49,4	€431 408 639,92	€480 946,09
Segundo Nivel -(Comedor-Baños y Oficinas)	€195 629 761,78	0,99	0,82	49,4	€160 964 167,99	€633 717,20
Puente Techado hacia Losa de Equipos	€3 128 920,89	0,99	0,82	49,4	€2 574 476,11	€367 782,30
	€2 513 831 436,06				€2 088 380 505,59	

OBRAS COMPLEMENTARIAS
Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Rampa de Acceso	26,99	€76 357,17	20	16	9	1,0000
Losa de Equipos A/C	198,66	€232 420,91	40	16	9	1,0000
Caseta de Seguridad	7,01	€232 420,91	60	16	9	1,0000
Acera	12,56	€26 411,47	20	16	9	1,0000
Calles internas	1149,88	€118 851,60	20	16	9	1,0000
Parqueos abiertos	1024,71	€118 851,60	20	16	9	1,0000
Parqueos techados	270	€264 114,67	40	16	9	1,0000
Area de Carga y Descarga	81	€158 468,80	20	16	9	1,0000

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Rampa de Acceso	26,99	€2 060 879,98	0,99	0,28	5,5	€571 275,93	€21 166,21
Losa de Equipos A/C	198,66	€46 172 738,50	0,99	0,71	28,5	€32 911 928,00	€165 669,63
Caseta de Seguridad	7,01	€1 629 270,60	0,99	0,82	49,4	€1 340 563,85	€191 235,93
Acera	12,56	€331 728,03	0,99	0,28	5,5	€91 955,01	€7 321,26
Calles internas	1149,88	€136 665 081,30	0,99	0,28	5,5	€37 883 560,54	€32 945,66
Parqueos abiertos	1024,71	€121 788 426,14	0,99	0,28	5,5	€33 759 751,73	€32 945,66
Parqueos techados	270	€71 310 961,82	0,99	0,71	28,5	€50 830 453,59	€188 260,94
Area de Carga y Descarga	81	€12 835 973,13	0,99	0,28	5,5	€3 558 131,75	€43 927,55
		€392 795 059,49				€160 947 620,39	

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	€771 364,75	Costo total por m ² de construcción nueva	€891 893,22
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 426,23	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 649,09

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:

€2 229 328 125,98	\$ 4 121 973,46
€3 256 275 175,24	\$ 6 020 773,57

Rangos de Calificación por Estado Criterio Ross-Heidecke	
Normal	10
	9
Regular	8
	7
Reparaciones	6
	5
Reparaciones	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 de depreciación
FACTOR POR DEPRECIACION	Factor de depreciación total aplicado





01-AUTOMERCADO DEL COCO



02-PARQUEO



03-VISTA INTERNA



04-VISTA INTERNA



05-VISTA INTERNA



06-VISTA INTERNA



07-VISTA INTERNA



08-VISTA INTERNA



09-VISTA INTERNA



10-VISTA INTERNA



11-VISTA INTERNA



12-VISTA INTERNA



13-VISTA INTERNA



14-VISTA INTERNA



15-EQUIPO



16-EQUIPO



17-VISTA INTERNA



18-VISTA INTERNA



19-VISTA INTERNA



20-VISTA INTERNA



21-VISTA INTERNA



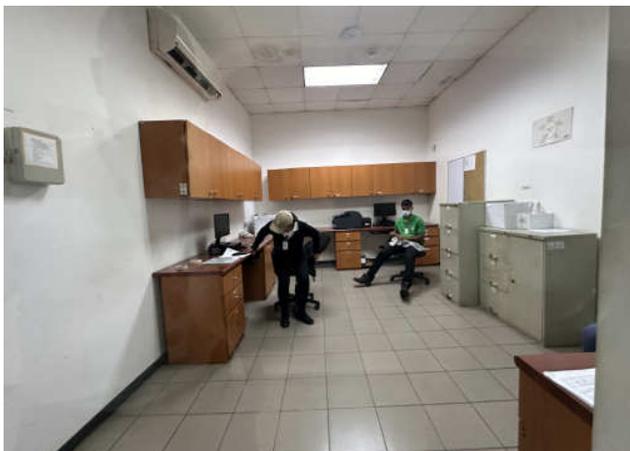
22-ADMINISTRACION



23-ADMINISTRACION



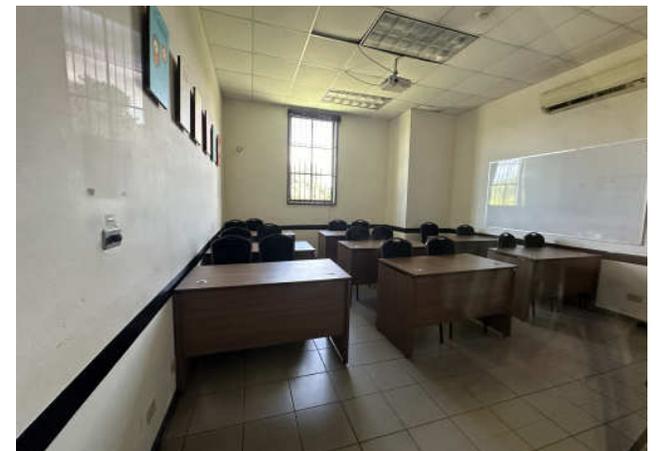
24-ADMINISTRACION



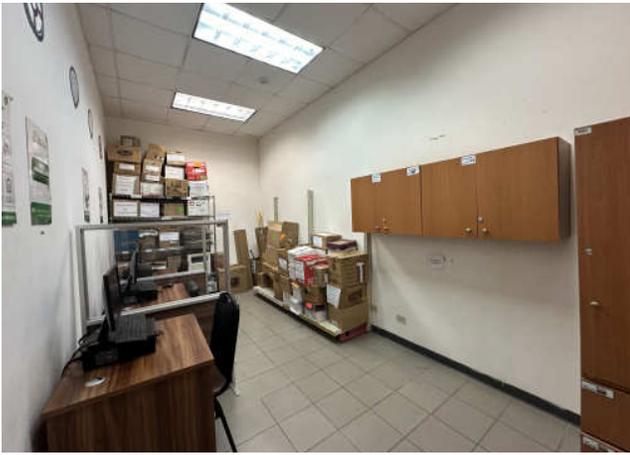
25-ADMINISTRACION



26-EQUIPOS



27-ADMINISTRACION



28-ADMINISTRACION



- 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:	5 - GUANACASTE	Número Inscripción:	1186732
Año Inscripción:	20 Jun 2007	Área Plano:	7,176.14
Bloque:		Lote:	2
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	281700.0
Coordenada Este:	351500.0	CRTM Norte:	1166910.0
CRTM Este:	315277.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
5 - GUANACASTE	5 - CARRILLO	3 - SARDINAL

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101428623	INMOBILIARIA SANTIAGOMILLAS SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
TURISTICO PACIFICO			2

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
5 - GUANACASTE	58131	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
5 - GUANACASTE	58131	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
5 - GUANACASTE	1095041	2006

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: 58131--F-000**

PROVINCIA: GUANACASTE **FINCA:** 58131 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO DOS APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA A USO COMERCIAL LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE SIETE PISOS
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SARDINAL CANTON 5-CARRILLO DE LA PROVINCIA DE GUANACASTE
LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN LIBRE DESTINADA A ACERA Y ZONA VERDE
SUR : JULIO AGUAS AGUAS
ESTE : AREA COMUN E SERVIDUMBRE PLUVIAL
OESTE : AREA COMUN DESTINADA A ZONA VERDE

MIDE: SIETE MIL CIENTO SETENTA Y SEIS METROS CON CATORCE DECIMETROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.8
VALOR MEDIDA: 0.0159
PLANO:G-1186732-2007

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
500002462M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,148,719,129.01 COLONES

PROPIETARIO:

SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO VEINTINUEVE COLONES CON UN CENTIMOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2022-00299220-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-MAY-2022

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

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 570-97313-01-0026-001
DE ACCESO P" INSTALACION, EXCAVACION,REVISION,INSPECCION,ALTERACION SUSTITUCION,REPARACION Y MANTENI
MONTO: CIEN COLONES
AFECTA A FINCA: 5-00058131 F-000
INICIA EL: 23 DE MARZO DE 2007
LONGITUD: 0.01 METROS
ANCHO: 0.01 METROS
RUMBO: NORTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

- | | |
|---------------|---------------|
| 5 58144-F-000 | 5 58130-F-000 |
| | 5 58131-F-000 |
| | 5 58132-F-000 |
| | 5 58133-F-000 |
| | 5 58134-F-000 |
| | 5 58135-F-000 |
| | 5 58136-F-000 |
| | 5 58137-F-000 |
| | 5 58138-F-000 |
| | 5 58139-F-000 |
| | 5 58140-F-000 |

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

- 5 58141-F-000
- 5 58142-F-000
- 5 58143-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A

CITAS: 2011-119997-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 5-00058131 F-000

INICIA EL: 29 DE ABRIL DE 2011

LONGITUD: 5042.38 METROS

ANCHO: 13.00 METROS

RUMBO: ESTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

- 5 58130-F-000
- 5 58131-F-000
- 5 58134-F-000
- 5 58135-F-000
- 5 58141-F-000
- 5 58142-F-000
- 5 58144-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 11-06-2024 a las 07:27 horas

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

