

jueves, 1 de agosto de 2024

Srs. Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

El pasado 18 de julio de 2024 se llevó a cabo la visita para establecer el valor del inmueble, Auto Mercado de Guayabos inscrito bajo folio real 1-670320-000, ubicado en San José, Curridabat, Granadilla, 2 Km Oeste del Liceo Franco Canadiense, distrito primero (Curridabat), cantón décimo octavo (Curridabat), provincia de San José.

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 **¢5.567.924.191,00** (cinco mil quinientos sesenta y siete millones novecientos veinticuatro mil ciento noventa y un colones con cero céntimos) equivale a **\$10.589.030,83** al tipo de cambio de **¢525.82/US\$**.

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.

Ing. Manfred Rodríguez
Jefe Dpto. Avalúos
IC- 9586

Ing. Magdell Burke B.
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.	11
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: 18 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 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO.

Régimen de propiedad: Finca individual

Tabla #1: Ubicación política

Ubicación política	nombre del distrito	Curridabat	número del distrito	1
	nombre del cantón	Curridabat	número del cantón	18
	nombre de la provincia	San José		

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #2: Datos de inscripción, linderos y extensión

	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de inscripción	1-670320-000	SJ-1846291-2015
Propietario	SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA EN CALIDAD DE FIDUCIARIO	González Taurel LTDA
Área	11434	11434
Lindero norte	Calle pública con un frente a ella de 150,32 metros lineales	Calle pública
Lindero sur	González Taurel LTDA	González Taurel LTDA
Lindero este	Piedades Vitalina Zuñiga González y González Taurel LTDA	Piedades Vitalina Zuñiga González y González Taurel LTDA
Lindero oeste	González Taurel LTDA	González Taurel LTDA

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 1-670320-000.

Afectaciones y/o gravámenes:

Servidumbre trasladada, citas: 380-09423-01-0890-001.

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Se estima una deseabilidad alta principalmente por tener una ubicación estratégica frente a calle pública y estar en una zona que presenta un desarrollo en crecimiento. Se estima una liquidez media debido a su alto costo, y con una expectativa de venta probable en un período entre 12 y 24 meses.

Verificación de la ubicación del inmueble

Se verificó en sitio la existencia de la propiedad y las edificaciones contempladas en el presente estudio. Toda la información en cuanto a estudios de registro y planos catastrados 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 uso comercial y residencial. Se ubica en Granadilla de Curridabat.

En la zona existen viviendas unifamiliares de uno y dos niveles, y varios proyectos habitacionales de reciente construcción. Además cuenta con relativa cercanía al centro de Curridabat y Tres Ríos.

Las calles se encuentran en buen estado. 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.

Mapa #1: Ubicación general de propiedad valorada



Descripción del terreno.

Área de la propiedad:

La propiedad comprende un lote en verde, presenta un área de 11434 metros cuadrados de acuerdo con el registro de la propiedad, y de 11434 metros cuadrados de acuerdo con el plano catastrado.



Forma y frente:

La propiedad es medianera, y tiene una forma irregular, con un frente a calle pavimentada de 150,32 metros a calle pública.

Afectaciones y Topografía:

La topografía actual es básicamente plana y a nivel de calle.

Descripción de edificaciones.

Área de construcción: 3903.49 metros cuadrados.

Antigüedad de la edificación: 4 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, cafetería y baño para clientes.

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 entre otros.

Además, cuenta en la parte externa con 8 locales comerciales, batería de baños públicos, comedor, lactancia, cuarto de CCTV y aseo.

En el segundo nivel la edificación cuenta con área de oficinas, pasillo, comedor de empleados, y batería de baños.

El inmueble cuenta en su exterior con áreas de parqueo asfaltado y/o adoquinado, aproximadamente 142 estacionamientos de los cuales 33 espacios son techados. Por otro lado, se tiene planta de tratamiento de aguas negras

Los cerramientos del inmueble son verjas metálicas y malla ciclón.



El sistema sismo- resistente del supermercado está compuesto por marcos de vigas y columnas de acero, con cubierta de techo de lámina con canaleta galvanizada. Los cerramientos son de mampostería.

En general, tiene pisos de porcelanato y divisiones internas livianas.

Las cámaras frías tienen paredes en reglilla de PVC y aislante térmico especial para su función. Los pisos son de concreto.

Las oficinas administrativas tienen cielos livianos y pisos de cerámica, con divisiones internas livianas.

El pasillo frontal tiene piso de porcelanato y cubierta de techo con lámina de canaleta galvanizada.

Los locales comerciales con acabados cuentan con divisiones livianas, pisos de porcelanato, cielos gypsum, puertas de vidrio y aire acondicionado.



Resumen de valoración.

Tabla #4: Valoración

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	525,82			
Edad de construcción	4	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
TERRENO	11434,00	¢180 402,90	¢2 062 726 803,87	\$ 3 922 876,28
OBRAS PRINCIPALES				
Área de supermercado	1961,47	¢778 976,64	¢1 527 939 316,45	\$ 2 905 821,99
Bodega, Anden, Cajas Vacías y Cuarto de Basura	500,66	¢609 633,89	¢305 219 305,73	\$ 580 463,48
Cuarto eléctrico	27,00	¢643 502,44	¢17 374 566,00	\$ 33 042,80
Cuarto Estación de Bombeo (Paralela)	38,87	¢643 502,44	¢25 012 940,01	\$ 47 569,40
Oficinas (mezzanine)	280,00	¢880 582,29	¢246 563 041,87	\$ 468 911,49
Pasillo lateral	624,72	¢474 159,70	¢296 217 045,22	\$ 563 343,06
Locales comerciales	388,77	¢745 108,09	¢289 675 673,53	\$ 550 902,73
Baños externos, CCTV, Aseo, Comedor, Lactancia, área de escaleras	82,00	¢880 582,29	¢72 207 747,97	\$ 137 324,08
Total	3903,49		¢2 780 209 636,79	\$ 5 287 379,02
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Circulación vehicular y estacionamientos	4673,18	¢99 007,78	¢462 681 165,24	\$ 879 923,10
Cerramiento de Verjas	150,32	¢132 010,37	¢19 843 798,80	\$ 37 738,77
Cerramiento de Malla Ciclón	285,20	¢46 203,63	¢13 177 275,12	\$ 25 060,43
Muro de gaviones	1875,00	¢82 506,48	¢154 699 652,20	\$ 294 206,48
Planta de tratamientos	25,00	¢1 980 155,55	¢49 503 888,71	\$ 94 146,07
Tanque Captación de Agua	75,00	¢334 426,27	¢25 081 970,28	\$ 47 700,68
Total	7083,70		¢724 987 750,34	\$ 1 378 775,53
Valor Total Construcciones:			¢3 505 197 387,13	\$6 666 154,55
Valor Total Terreno y Construcciones :			¢5 567 924 191,00	\$10 589 030,83

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 **¢5.567.924.191,00** (cinco mil quinientos sesenta y siete millones novecientos veinticuatro mil ciento noventa y un colones con cero céntimos) equivale a **\$10.589.030,83** al tipo de cambio de **¢525.82/US\$**.

Tabla #5: Conclusión de Valor




	Valor total (colones)	Valor total (dólares)
TERRENO	¢2 062 726 803,87	\$3 922 876,28
EDIFICACIONES PRINCIPALES	¢2 780 209 636,79	\$5 287 379,02
EDIFICACIONES COMPLEMENTARIAS	¢724 987 750,34	\$1 378 775,53
VALOR TOTAL	¢5 567 924 191,00	\$10 589 030,83

La Valoración no toma en cuenta la planta eléctrica debido a que no pertenece a Santiagomillas.

Valor de aseguramiento según Valor Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO (VRN)				
Tipo de cambio utilizado		525,82		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Área de supermercado	1961,47	€803 237,70	€1 575 526 652,06	\$ 2 996 323,18
Bodega, Anden, Cajas Vacías y Cuarto de Basura	500,66	€628 620,81	€314 725 294,21	\$ 598 541,89
Cuarto eléctrico	27,00	€663 544,19	€17 915 693,06	\$ 34 071,91
Cuarto Estación de Bombeo (Paralela)	38,87	€663 544,19	€25 791 962,56	\$ 49 050,93
Oficinas (mezzanine)	280,00	€908 007,84	€254 242 193,84	\$ 483 515,64
Pasillo lateral	624,72	€488 927,30	€305 442 660,26	\$ 580 888,25
Locales comerciales	388,77	€768 314,32	€298 697 558,98	\$ 568 060,48
Baños externos, CCTV, Aseo, Comedor, Lactancia, área de escaleras	82,00	€908 007,84	€74 456 642,48	\$ 141 601,01
Total	3903,49		€2 866 798 657,46	\$ 5 452 053,28
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Circulación vehicular y estacionamientos	4673,18	€104 770,13	€489 609 698,66	\$ 931 135,56
Cerramiento de Verjas	150,32	€139 693,51	€20 998 728,89	\$ 39 935,20
Cerramiento de Malla Ciclón	285,20	€48 892,73	€13 944 206,48	\$ 26 518,97
Muro de gaviones	1875,00	€87 308,45	€163 703 335,66	\$ 311 329,61
Planta de tratamientos	25,00	€2 095 402,70	€52 385 067,41	\$ 99 625,48
Tanque Captación de Agua	75,00	€353 890,23	€26 541 767,49	\$ 50 476,91
Total	7083,70		€767 182 804,60	\$ 1 459 021,73
Valor Total Construcciones:			€3 633 981 462,06	\$6 911 075,01

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.	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	www.encuentra24.com Marcela Terán Monge	88125019	414	10	\$687,51	\$284 630,00	Sabanilla Terreno con uso Mixto	
REFERENCIA 2	www.encuentra24.com Inhaus Real estate Este	88121717	590	9	\$547,97	\$323 304,55	Sabanilla Venta de propiedad para Inversión , Sabanilla Montes de Oca	
REFERENCIA 3	Pro Living Real Estate CR	86 681 398	5250,75	29,11	\$449,94	\$2 362 500,00	Sabanilla Venta Terreno Uso de Suelo Mixto Sabanilla de Montes de Oca	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

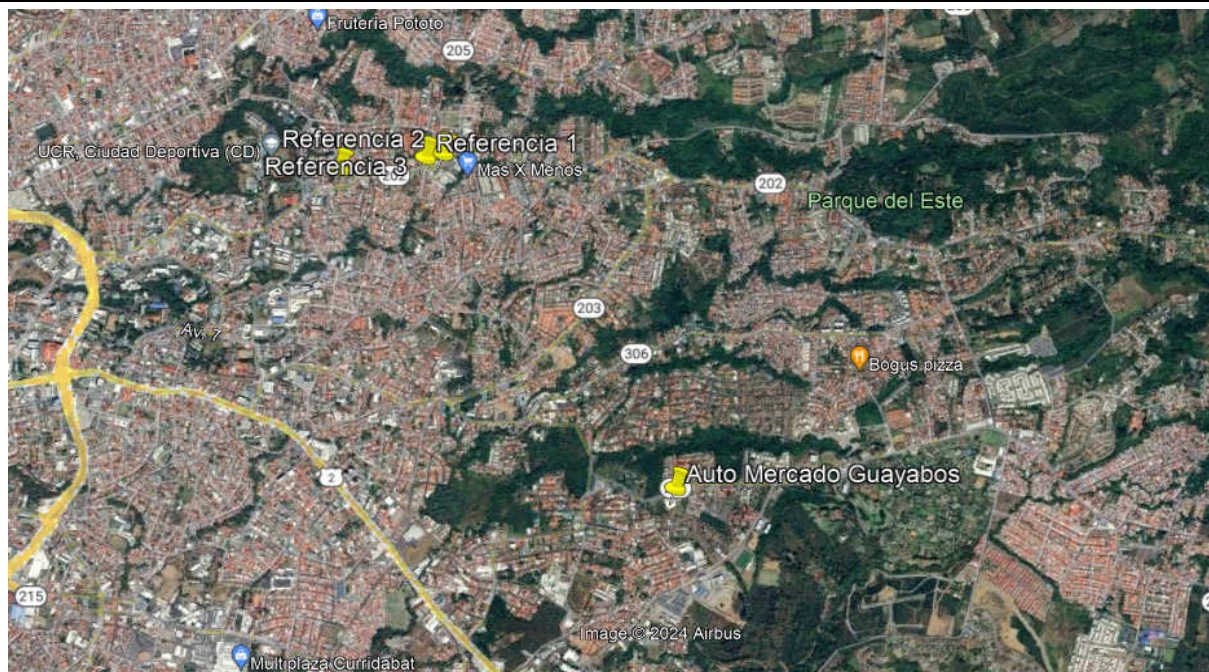


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área del lote en m2	11434	0,61	11434	0,64	11434	0,89
Frente en metros	150,32	1,00	150,32	1,00	150,32	1,00
Fondo en metros	89,55	1,00	89,55	1,00	89,55	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	11434	1,00	11434	1,00	11434	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	poco	1,00	poco	1,00	poco	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	similar	1,00	Similar	1,00
Negociación	15%	0,85	5%	0,95	15%	0,85
Coefficiente	0,52		0,61		0,76	
Valor ¢/m2	¢186 791,32		¢175 476,35		¢178 941,05	
Valor Total ¢	¢2 135 771 904,02		¢2 006 396 568,88		¢2 046 011 938,71	
Valor\$/m2	\$355,2		\$333,7		\$340,3	
Valor Total \$	\$4 061 792,83		\$3 815 747,92		\$3 891 088,09	
Valor promedio	\$343,09					
Desv. Est.	3%					
Valor total dólares	\$	3 922 876,28				
Valor total colones	¢	2 062 726 803,87				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	4	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	4	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Área de supermercado	1961,47	¢803 237,70	70	4	10
Bodega, Andén, Cajas Vacías y Cuarto de Basura	500,66	¢628 620,81	70	4	10
Cuarto eléctrico	27,00	¢663 544,19	70	4	10
Cuarto Estación de Bombeo (Paralela)	38,87	¢663 544,19	70	4	10
Oficinas (mezzanine)	280,00	¢908 007,84	70	4	10
Pasillo lateral	624,72	¢488 927,30	70	4	10
Locales comerciales	388,77	¢768 314,32	70	4	10
Baños externos, CCTV, Aseo, Comedor, Lactancia, área de escaleras	82,00	¢908 007,84	70	4	10
	3903,49				

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Área de supermercado	¢1 575 526 652,06	1	0,97	67,9	¢1 527 939 316,45	¢778 976,64
Bodega, Andén, Cajas Vacías y Cuarto de Basura	¢314 725 294,21	1	0,97	67,9	¢305 219 305,73	¢609 633,89
Cuarto eléctrico	¢17 915 693,06	1	0,97	67,9	¢17 374 566,00	¢643 502,44
Cuarto Estación de Bombeo (Paralela)	¢25 791 962,56	1	0,97	67,9	¢25 012 940,01	¢643 502,44
Oficinas (mezzanine)	¢254 242 193,84	1	0,97	67,9	¢246 563 041,87	¢880 582,29
Pasillo lateral	¢305 442 660,26	1	0,97	67,9	¢296 217 045,22	¢474 159,70
Locales comerciales	¢298 697 558,98	1	0,97	67,9	¢289 675 673,53	¢745 108,09
Baños externos, CCTV, Aseo, Comedor, Lactancia, área de escaleras	¢74 456 642,48	1	0,97	67,9	¢72 207 747,97	¢880 582,29
	¢2 866 798 657,46				¢2 780 209 636,79	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Circulación vehicular y estacionamientos	4673,18	€104 770,13	40	4	10	1,0000
Cerramiento de Verjas	150,32	€139 693,51	40	4	10	1,0000
Cerramiento de Malla Ciclón	285,20	€48 892,73	40	4	10	1,0000
Muro de gaviones	1875,00	€87 308,45	40	4	10	1,0000
Planta de tratamientos	25,00	€2 095 402,70	40	4	10	1,0000
Tanque Captación de Agua	75,00	€353 890,23	40	4	10	1,0000
	7083,7					

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Circulación vehicular y estacionamientos	4673,18	€489 609 698,66	1	0,95	37,8	€462 681 165,24	€99 007,78
Cerramiento de Verjas	150,32	€20 998 728,89	1	0,95	37,8	€19 843 798,80	€132 010,37
Cerramiento de Malla Ciclón	285,2	€13 944 206,48	1	0,95	37,8	€13 177 275,12	€46 203,63
Muro de gaviones	1875	€163 703 335,66	1	0,95	37,8	€154 699 652,20	€82 506,48
Planta de tratamientos	25	€52 385 067,41	1	0,95	37,8	€49 503 888,71	€1 980 155,55
Tanque Captación de Agua	75	€26 541 767,49	1	0,95	37,8	€25 081 970,28	€334 426,27
		€767 182 804,60				€724 987 750,34	

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	€734 419,37	Costo total por m ² de construcción nueva	€930 957,03
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 396,71	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 770,49

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€3 505 197 387,13	\$ 6 666 154,55
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	€5 567 924 191,00	\$ 10 589 030,83

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
CLASIFICACIÓN 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 Vista externa



03 Supermercado



04 Trastienda



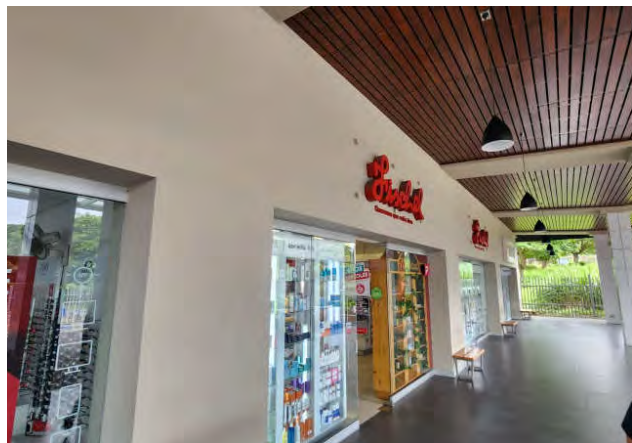
05 Comedor



06 Estacionamientos



07 Locales



08 Locales



09 Pasillo

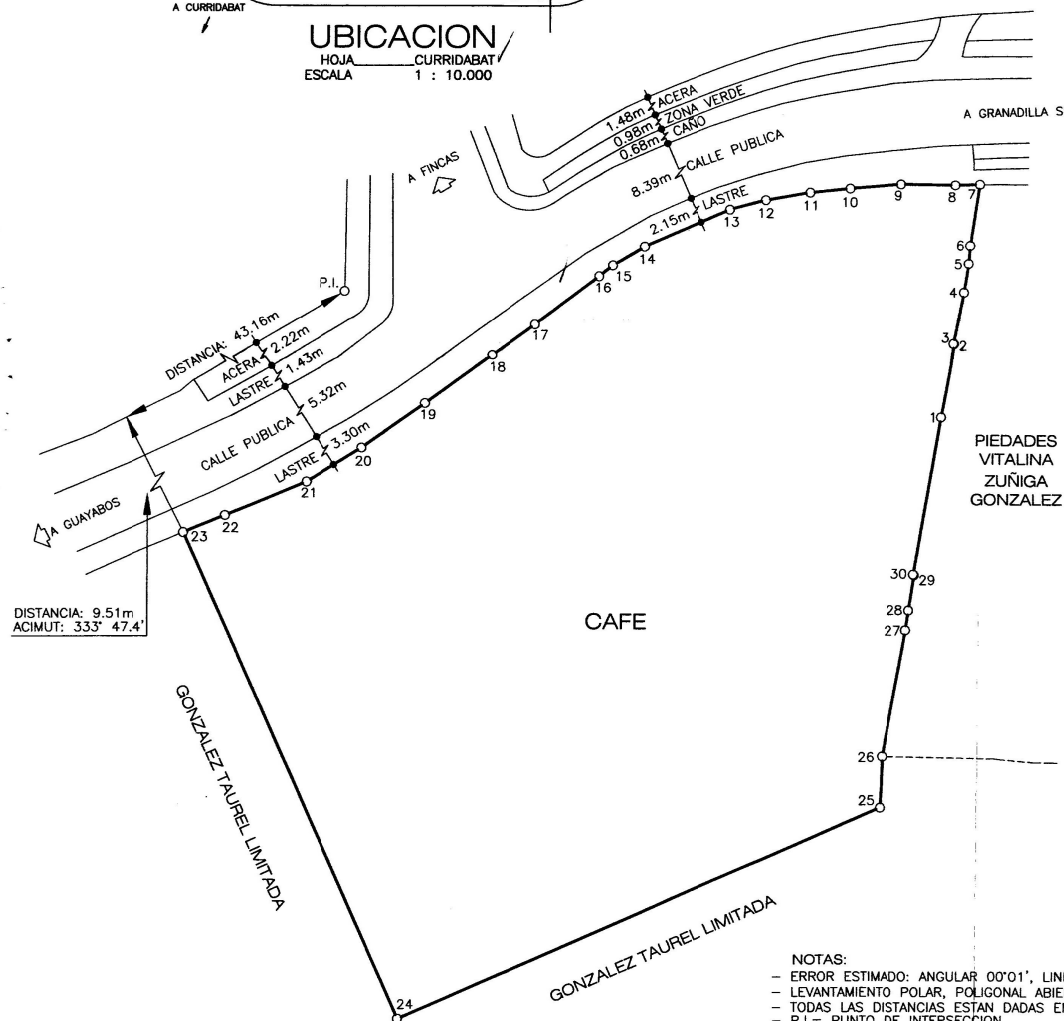
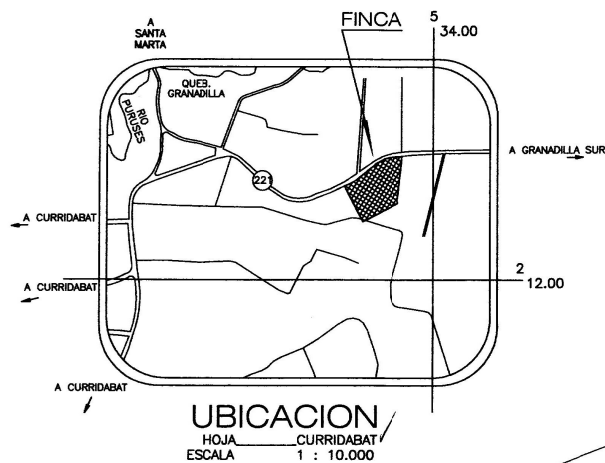
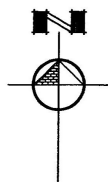
INSCRIPCION: 1-1846291-2015

Fecha: 04/09/2015 11:14:41
 Registrador: JESSY MEDRANO PONCE
 SD15ABA7943F79030F126DA45D33FB71

Catastro Nacional
 2015-68453-C
 02/09/2015 11:31:12
 Reingreso
 Catastro Nacional
 2015-68453-C
 17/08/2015 09:34:26

DERROTERO

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1 - 2	010° 20.1'	12.60
2 - 3	281° 21.4'	0.11
3 - 4	011° 21.4'	8.87
4 - 5	008° 58.6'	4.90
5 - 6	004° 34.7'	3.04
6 - 7	008° 41.9'	10.46
7 - 8	268° 31.0'	4.13
8 - 9	271° 12.6'	9.19
9 - 10	265° 22.7'	8.64
10 - 11	264° 01.3'	6.70
11 - 12	260° 12.0'	7.54
12 - 13	254° 33.2'	6.32
13 - 14	246° 29.4'	15.67
14 - 15	239° 23.8'	6.25
15 - 16	231° 34.7'	2.93
16 - 17	233° 14.5'	13.54
17 - 18	233° 51.9'	9.02
18 - 19	234° 03.3'	14.06
19 - 20	234° 46.9'	12.98
20 - 21	237° 59.8'	10.89
21 - 22	247° 32.6'	14.89
22 - 23	247° 31.9'	7.57
23 - 24	156° 13.3'	89.55
24 - 25	066° 13.3'	88.95
25 - 26	002° 26.3'	8.60
26 - 27	010° 23.3'	21.66
27 - 28	008° 54.1'	3.38
28 - 29	008° 47.5'	6.02
29 - 30	313° 24.2'	0.18
30 - 1	010° 01.1'	26.88



COLEGIO FEDERAL DE INGENIEROS Y ARQUITECTOS
 YARACUY
 * 17 AGO 2015
 AÑO ADO

NOTAS:

- ERROR ESTIMADO: ANGULAR 00°01', LINEAL 0.02m.
- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA Y RADIALES.
- TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS
- P.I.= PUNTO DE INTERSECCION
- MODIFICA A LOS PLANOS CATASTRADOS No: SJ-915835-1990 Y SJ-1811374-2015
- FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE N°7 AL VERTICE N°23 ES DE: 150.32m
- ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITO EL FRACCIONAMIENTO RESPECTIVO, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.

PROTOCOLO:
 TOMO: 19471
 FOLIO: 010

FECHA
 JULIO DEL 2015

ESCALA:
 1 : 7 5 0

SITUADO EN: GRANADILLA
 DISTRITO: 01° CURRIDABAT
 CANTON: 18° CURRIDABAT
 PROVINCIA: 01° SAN JOSE

AREA:
 1ha1434m²

RAFAEL ANTONIO ARIAS ROJAS
 INGENIERO TOPOGRAFO I.T. 5698

INFORMACION REGISTRO PUBLICO
 ES PARTE DE LA
 FINCA FOLIO REAL NUMERO

1 377274-000

AREA: 2ha9884.34m²

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:

1 - SAN JOSÉ

▼

Número Inscripción:

1846291

Año Inscripción:

2015

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1846291
Año Inscripción:	04 Sep 2015	Área Plano:	11,434.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212200.0
Coordenada Este:	533870.0	CRTM Norte:	1097570.0
CRTM Este:	497530.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	18 - CURRIDABAT	1 - CURRIDABAT

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3102011416	GONZALEZ TAUREL LIMITADA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	377274	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	670320	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	915835	1990
1 - SAN JOSÉ	1811374	2015

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: 670320---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 670320 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO DE CAFETAL
SITUADA EN EL DISTRITO 1-CURRIDABAT CANTON 18-CURRIDABAT DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE A ELLA DE 150.32 METROS LINEALES
SUR : GONZALEZ TAUREL LTDA.
ESTE : PIEDADES VITALINA ZUÑOGA GONZALEZ Y GONZALEZ TAUREL LTDA.
OESTE : GONZALEZ TAUREL LTDA.

MIDE: ONCE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS
PLANO:SJ-1846291-2015
IDENTIFICADOR PREDIAL:118010670320__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00377274	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,996,776,082.89 COLONES

PROPIETARIO:
SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA
CEDULA JURIDICA 3-101-046536 EN CALIDAD DE FIDUCIARIO
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHENTA Y DOS COLONES CON OCHENTA Y NUEVE 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 TRASLADADA
CITAS: 380-09423-01-0890-001
FINCA REFERENCIA 00073131 000
AFECTA A FINCA: 1-00670320 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: SI HAY
CANCELACION PARCIAL DE GRAVAMEN
CITAS: 2024-196660-001
PRESENTACION: 13 DE MARZO DE 2024 A LAS 11:43:56
OTORGADA: 30 DE AGOSTO DE 2022 A LAS 13:00:00

Emitido el 11-06-2024 a las 07:29 horas

Imprimir

Regresar

Comprar