

22 de agosto de 2017

Sr. Luis Fernando Conejo.

Presente

El pasado 19 de junio de 2017 se llevó a cabo la visita de avalúo de dos terrenos con Automercado y locales comerciales ubicados en Heredia, Heredia, San Francisco, del Fresh Market 175 m Oeste, fincas inscritas bajo folios reales 4-142485-000 y 4-142486-000.

El resultado final de la valoración es de **¢4.428.139.668,46** (Cuatro mil cuatrocientos veintiocho millones ciento treinta y nueve mil seiscientos sesenta y ocho colones con cuarenta y seis céntimos.), equivalente a **\$7.716.948,99** al tipo de cambio de **¢573.82/US.**

Se adjunta el informe de la valoración llevada a cabo.

ICICOR S.A.



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



Ing. Andrés Ramírez M  
Valuador  
IC-27649

## Tabla de Contenidos.

Tabla de Contenidos.....	2
Datos Generales.....	3
Notas y/o observaciones.....	4
Alcances y limitaciones del trabajo .....	5
Verificación de la ubicación del inmueble.....	5
Metodología de valoración.....	6
Descripción de la zona.....	8
Descripción del terreno.....	9
Descripción de edificaciones.....	10
Resumen de valoración.....	12
Conclusión y justificación de valor.....	12
Anexo 1: Memoria de Cálculo.....	13
Anexo 2: Documentos .....	17
Anexo 3: Fotografías.....	18

## Datos Generales

Fecha de valoración: 19 de junio de 2017.

Solicitante de la valoración: Inmobiliaria Santiagomillas S.A.

Propósito del avalúo: determinar valor de mercado de las propiedades.

Propietario del inmueble: SCOTIABANK DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA.

Régimen de propiedad: Fincas individuales.

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

Datos de inscripción, linderos y extensión:

Tabla #1: Datos de inscripción, linderos y extensión

<b>Número de inscripción</b>	4-142485-000 / 4-142486-000	H-0918364-2004 / H-0940669-2004
<b>Propietario</b>	Inmobiliaria Santiagomillas S.A.	Francisco Alfonso Arias Chaves / Juan Carlos Arias Chaves
<b>Área</b>	6918.40 / 6918.40	6918.40 / 6918.40
<b>Lindero norte</b>	Calle pública / Calle pública	Calle pública / Calle pública
<b>Lindero sur</b>	Armando Echeverría Morales / Armando Echeverría Morales	Armando Echeverría Morales / Armando Echeverría Morales
<b>Lindero este</b>	Juan Carlos Arias Chaves / Elda, Marta, María Eugenia y Alicia Hidalgo Hernández	Juan Carlos Arias Chaves / Elda, Marta, María Eugenia y Alicia Hidalgo Hernández
<b>Lindero oeste</b>	Samuel Enrique Arias Chaves / Francisco Alfonso Arias Chaves	Samuel Enrique Arias Chaves / Francisco Alfonso Arias Chaves

## Notas y/o observaciones.

### **Notas de imparcialidad:**

- El dictamen de valor es producto de métodos objetivos, comúnmente aceptados, establecidos en las Normas Internacionales de Valuación.
- Para el momento de la valoración, no se tiene ningún interés presente ni futuro, directo o indirecto, por el bien valuado.
- Se tiene independencia para la realización de la valoración y que no existe ningún lazo que le una a la sociedad que lo contrata, ni con el propietario del bien.
- La presente valoración se llevó a cabo con los profesionales y personal de ICICOR S.A.

### **Separación de fincas:**

Las propiedades se encuentra 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, sin embargo presenta una liquidez baja debido a su alto valor adquisitivo. Se estima un período razonable de venta superior a los 24 meses.

## **Alcances y limitaciones del trabajo**

El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo una valoración de las propiedades inscritas en los folios reales 4-142485-000 y 4-142486-000, con áreas de 6918.40 y 6918.40 metros cuadrados respectivamente según el Registro de la Propiedad y planos catastrados H-0918364-2004 y H-0940669-2004 con áreas de 6918.40 y 6918.40 metros cuadrados según Catastro Nacional.

El trabajo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. ICICOR S.A. no asume responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.

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.

## **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.

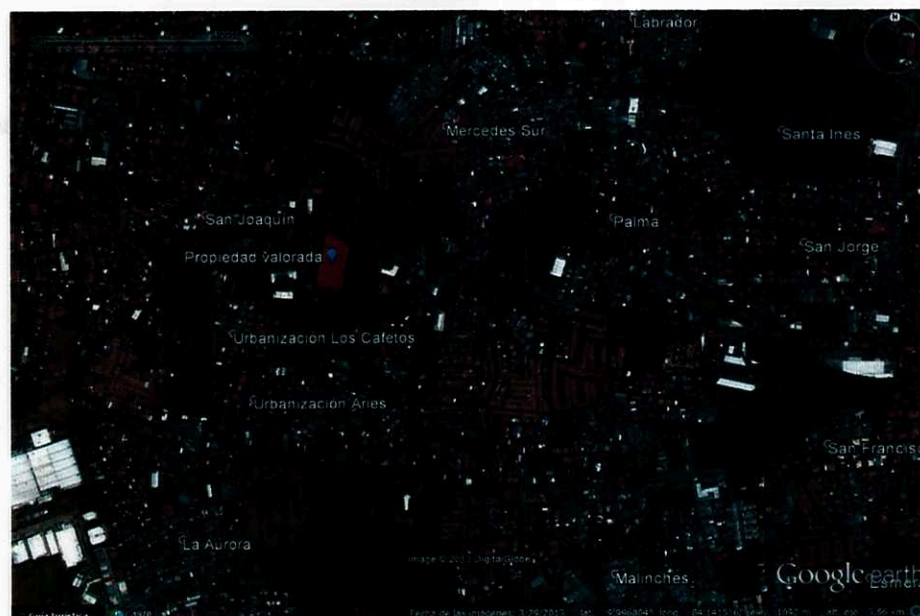
La zona donde se encuentran localizados los terrenos se ha caracterizado durante los últimos años por un importante incremento en el desarrollo inmobiliario de tipo comercial, específicamente en el caso de propiedades que se ubican tanto sobre la Carretera Nacional N°3 que comunica a Heredia con San 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:** 0.8 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

<b>Sistema estructural:</b>	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:									
<b>Cimientos:</b>	Placa corrida <input type="checkbox"/>	Placa aislada <input checked="" type="checkbox"/>	Losa flotante <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>					
Notas:									
<b>Paredes internas:</b>	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:									
<b>Paredes externas:</b>	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:									
<b>Estructura de techo:</b>	Metálica <input checked="" type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>					
Notas:									
<b>Cubierta de techo:</b>	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"/>	Otros <input type="checkbox"/>	
Notas:									
<b>Aleros :</b>	Gypsum <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>	Concreto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>				
Notas:	No colocado.								
<b>Precintas:</b>	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.								
<b>Entrepiso:</b>	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:									
<b>Escaleras:</b>	Metal <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Concreto <input checked="" type="checkbox"/>	Mixto <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>				
Notas:									
<b>Sistema Aguas Residuales:</b>									
Sistema Alcantarillado <input type="checkbox"/>	Planta de Tratamiento <input checked="" type="checkbox"/>	Tanque Séptico <input type="checkbox"/>							
Notas:									
<b>Sistema Agua Potable:</b>									
Red de agua caliente <input type="checkbox"/>	Tanque captación de agua <input type="checkbox"/>	Bomba de agua <input type="checkbox"/>							
Notas:									
<b>Sistema Eléctrico:</b>									
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:									
<b>Sistema Pluvial:</b>									
Expuesto <input type="checkbox"/>	Oculto <input type="checkbox"/>	Canaos: HG <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Bajantes: HG <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>				
Notas:	No colocado.								

<b>Pisos :</b>	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:								
<b>Cielo rasos :</b>	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.								
<b>Puertas :</b>	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"/>	
<b>Marcos:</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Hierro <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas: No colocado.								
<b>Ventanas :</b>	Vidrios: Claros <input type="checkbox"/>	Tintados <input type="checkbox"/>	Temperados <input type="checkbox"/>	Sandblasteados <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
<b>Marcos:</b>	Aluminio <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Hierro <input type="checkbox"/>	Otros <input type="checkbox"/>			
Notas: No colocada.								
<b>Rodapié:</b>	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.								
<b>Cornisas:</b>	Madera <input type="checkbox"/>	PVC <input type="checkbox"/>	Fibrocemento <input type="checkbox"/>		Otros <input type="checkbox"/>			
Notas: No hay.								
<b>Loza sanitaria:</b>	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.								
<b>Grifería:</b>	Básica <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Lujo <input type="checkbox"/>					
Notas: No colocada.								
<b>Cerrajería:</b>	Básica <input type="checkbox"/>	Normal <input type="checkbox"/>	Lujo <input type="checkbox"/>					
Notas: No colocada.								
<b>Muebles:</b>								
<b>Cocina:</b>	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: Cocnreto <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fómica <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.								
<b>Baño:</b>	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: Cocnreto <input type="checkbox"/>	Cerámica <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>	Fómica <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.								
<b>Guardaropas:</b>	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.								
<b>Cerramientos:</b>	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:								
<b>Piscina:</b>	Concreto <input type="checkbox"/>	Fibra de vidrio <input type="checkbox"/>	Enchapes: Cocncret <input type="checkbox"/>	Vitrocerámica <input type="checkbox"/>	Otros: <input type="checkbox"/>			
Notas: No aplica.								
<b>Ranchos fiesta:</b>	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"/>	Zincteja <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.								
<b>Otros:</b>	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

<b>RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO</b>				
<i>Tipo de cambio utilizado</i>	573,82			
<i>Detalle</i>	<i>Medida m<sup>2</sup></i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Valor \$</i>
<b>Terreno H-0918364-2004</b>	6918,40	€134.269,91	€928.932.933,93	\$ 1.618.857,71
<b>Terreno H-0940669-2004</b>	6918,40	€134.269,91	€928.932.933,93	\$ 1.618.857,71
<b>OBRAS PRINCIPALES</b>				
Área General Supermercado	1949,00	€590.251,16	€1.150.399.510,40	\$ 2.004.809,02
Oficinas y baños (II nivel)	278,00	€751.228,75	€208.841.592,17	\$ 363.949,66
Bodega	584,50	€432.817,91	€252.982.071,08	\$ 440.873,57
Locales Comerciales	766,70	€605.945,08	€464.578.093,16	\$ 809.623,39
<b>Total</b>	<b>3578,20</b>		<b>€2.076.801.266,80</b>	<b>\$ 3.619.255,63</b>
<b>OBRAS COMPLEMENTARIAS</b>				
Parqueos, circulación vehicular y acceso al andén	5886,80	€31.033,87	€182.690.166,45	\$ 318.375,39
Pasillos y Circulaciones	696,20	€394.976,49	€274.982.628,99	\$ 479.214,09
Rancho	30,03	€166.025,25	€4.985.738,36	\$ 8.688,68
Planta de tratamiento	60,00	€513.566,67	€30.814.000,00	\$ 53.699,77
<b>Total</b>			<b>€493.472.533,80</b>	<b>\$ 859.977,93</b>
<b>Valor Total Construcciones (terminadas):</b>			<b>€2.570.273.800,61</b>	<b>\$4.479.233,56</b>
<b>Utilidad del desarrollador</b>		0%	€0,00	\$0,00
<b>Gastos financieros y administrativos del proyecto</b>		0%	€0,00	\$0,00
<b>Valor Total Terrenos:</b>			<b>€4.428.139.668,46</b>	<b>\$7.716.948,99</b>

## 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 **€4.428.139.668,46** (Cuatro mil cuatrocientos veintiocho millones ciento treinta y nueve mil seiscientos sesenta y ocho colones con cuarenta y seis céntimos.), equivalente a **\$7.716.948,99** al tipo de cambio de **€573.82/US.**



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
Cerdón 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
<b>Total</b>		<b>98</b>

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-0918344-2004									
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía	
REFERENCIA 1	<a href="http://www.escuela.com/verDetalle.asp?ID_PUBLICACION=20040918344">http://www.escuela.com/verDetalle.asp?ID_PUBLICACION=20040918344</a>		1376	ND	\$723.11	\$995.000.00	Terreno Comercial San Francisco Herecia		
REFERENCIA 2	<a href="http://www.escuela.com/verDetalle.asp?ID_PUBLICACION=20040918344">http://www.escuela.com/verDetalle.asp?ID_PUBLICACION=20040918344</a>		309	ND	\$809.06	\$250.000.00	Terreno de Alta Exposición Comercial. Ubicado sobre vía principal, alta flujo vehicular. Muy central. Uso de Suelo Mixto Residencial y Comercial.		
REFERENCIA 3	<a href="http://www.escuela.com/verDetalle.asp?ID_PUBLICACION=20040918344">http://www.escuela.com/verDetalle.asp?ID_PUBLICACION=20040918344</a>		6053	40	\$182.74	\$1.106.095.99	Terreno para desarrollar en San Lorenzo de San Joaquín de Flores en Herecia / Cuenta con un Uso de Suelo Mixto, Residencial-Comercial.		

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



**TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS**

	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área del lote en m2	6918,4	0,59	6918,4	0,36	6918,4	0,98
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	inferior	0,75	superior	0,90	inferior	1,30
Negociación	15%	0,85	15%	0,85	10%	0,90
Antigüedad de la referencia	0	1,00	0	1,00	0	1,00
<b>Coefficiente</b>	<b>0,37</b>		<b>0,27</b>		<b>1,15</b>	
Valor €/m2	€155.239,68		€127.321,89		€120.248,16	
Valor Total €	€1.074.010.179,87		€880.863.756,77		€831.924.865,14	
Valor\$/m2	\$270,5		\$221,9		\$209,6	
Valor Total \$	\$1.871.684,81		\$1.535.087,23		\$1.449.801,10	
<b>Valor promedio</b>	<b>\$233,99</b>		<b>Coefficiente de proporcionalidad (condominios):</b>		<b>1,00000</b>	
<b>Desv. Est.</b>	<b>14%</b>					
<b>Valor total dólares</b>	<b>\$1.618.857,71</b>					
<b>Valor total colones</b>	<b>€928.932.933,93</b>					

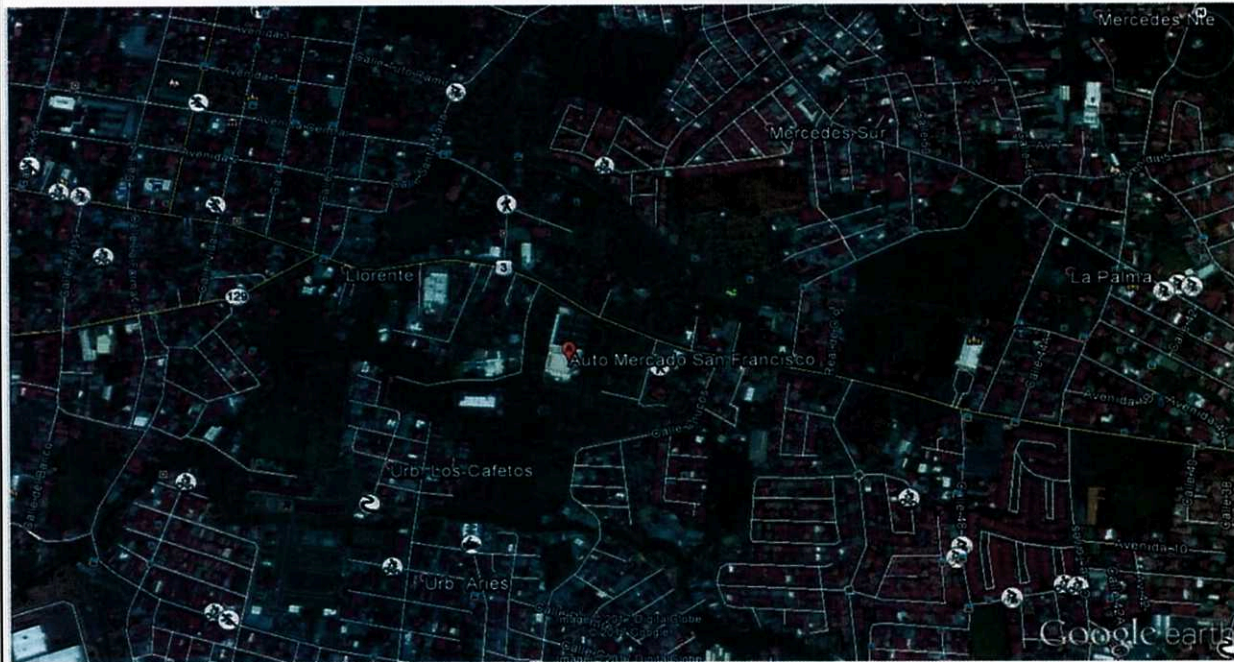
Grado de urbanización del entorno		Puntaje ponderado
Condición		
Agua potable	si	16
Electricidad	si	15
Alumbrado público	si	5
Teléfono	si	7
Alcantarillado pluvial	si	7
Alcantarillado sanitario	no	0
Aceras	si	7
Cerdón y caño	si	5
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m.	800	0
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
<b>Total</b>		<b>93</b>

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-0740649-2004									
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Fronte	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía	
REFERENCIA 1	<small>SEHA S.A. SUCURSAL SUCURSAL DE SAN FRANCISCO DE ASIS... CALLE SAN FRANCISCO DE ASIS... TEL: 011 2312 2100</small>		1376	ND	\$723,11	\$99.5.000,00	Terreno Comercial San Francisco Heredia		
REFERENCIA 2	<small>SEHA S.A. SUCURSAL SUCURSAL DE SAN FRANCISCO DE ASIS... CALLE SAN FRANCISCO DE ASIS... TEL: 011 2312 2100</small>		309	ND	\$809,06	\$250.000,00	Terreno de Alta Exposición Comercial, Ubicado sobre Via principal, alto flujo vehicular. Muy central. Uso de Suelos Mixto Residencial y Comercial.		
REFERENCIA 3	<small>SEHA S.A. SUCURSAL SUCURSAL DE SAN FRANCISCO DE ASIS... CALLE SAN FRANCISCO DE ASIS... TEL: 011 2312 2100</small>		4053	40	\$ 182,74	\$ 1.106.095,99	Terreno para desarrollar en San Lorenzo de San Joaquín de Flores en Heredia / Cuenta con un Uso de Suelo Mixto, Residencial-Comercial.		



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



**TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS**

	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área del lote en m2	6918,4	0,59	6918,4	0,36	6918,4	0,98
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	inferior	0,75	superior	0,90	inferior	1,30
Negociación	15%	0,85	15%	0,85	10%	0,90
Antigüedad de la referencia	0	1,00	0	1,00	0	1,00
<b>Coficiente</b>	<b>0,37</b>		<b>0,27</b>		<b>1,15</b>	
Valor €/m2	€155.239,68		€127.321,89		€120.248,16	
Valor Total €	€1.074.010.179,87		€880.863.756,77		€831.924.865,14	
Valor\$/m2	\$270,5		\$221,9		\$209,6	
Valor Total \$	\$1.871.684,81		\$1.535.087,23		\$1.449.801,10	
Valor promedio	<b>\$233,99</b>		<b>Coficiente de proporcionalidad (condominios):</b>		<b>1,00000</b>	
Desv. Est.	<b>14%</b>					
Valor total dólares	<b>\$1.618.857,71</b>					
Valor total colones	<b>€928.932.933,93</b>					

## AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

### DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	2	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	2	años

### OBRAS PRINCIPALES

#### Características

Zona	Area m <sup>2</sup>	Valor colones/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado
Área General Supermercado	1949,0	€599.053,58	70	2	10
Oficinas y baños (II nivel)	278,0	€762.431,83	70	2	10
Bodega	584,5	€439.272,53	70	2	10
Locales Comerciales	766,7	€614.981,54	70	2	10
	3578,2				

#### Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m <sup>2</sup>
Área General Supermercado	€1.167.555.426,88	1	0,99	69,0	€1.150.399.510,40	€590.251,16
Oficinas y baños (II nivel)	€211.996.048,39	1	0,99	69,0	€208.841.592,17	€751.228,75
Bodega	€256.754.794,59	1	0,99	69,0	€252.982.071,08	€432.817,91
Locales Comerciales	€471.506.349,73	1	0,99	69,0	€464.578.093,16	€605.345,08
	€2.107.772.619,58				€2.076.801.266,80	

### OBRAS COMPLEMENTARIAS

#### Características

Zona	Area m <sup>2</sup>	Valor colones/m <sup>2</sup>	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Parques, circulación vehicular y acceso al andén	5886,8	€32.177,97	30	2	10	1,0000
Pasillos y Circulaciones	696,2	€409.537,83	30	2	10	1,0000
Rancho	30,03	€172.146,00	30	2	10	1,0000
Planta de tratamiento	60	€532.500,00	30	2	10	1,0000

#### Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m <sup>2</sup>
Parques, circulación vehicular y acceso al andén	5886,8	€189.425.287,80	1	0,96	28,9	€182.690.166,45	€31.033,87
Pasillos y Circulaciones	696,2	€285.120.237,43	1	0,96	28,9	€274.982.628,99	€394.976,49
Rancho	30,03	€5.169.544,38	1	0,96	28,9	€4.985.738,36	€166.025,25
Planta de tratamiento	60	€31.950.000,00	1	0,96	28,9	€30.814.000,00	€513.566,67
		€511.665.069,61				€493.472.533,80	

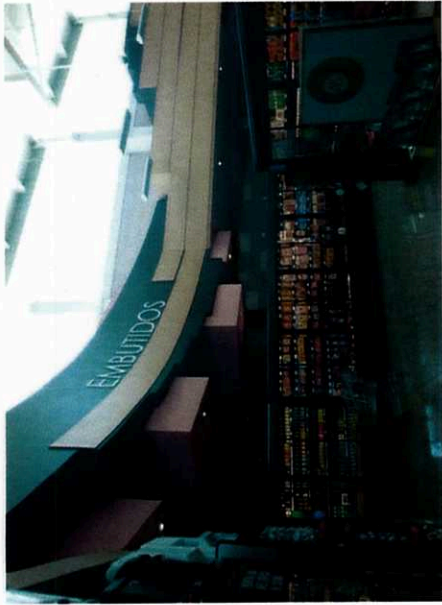
Valores globales de reposición por m <sup>2</sup> (obras principales)		Valores globales de reposición por m <sup>2</sup> (obras principales y complementarias)	
Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€589.059,48	Costo total por m <sup>2</sup> de construcción nueva	€732.054,58
Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1.026,56	Costo total en dólares por m <sup>2</sup> de construcción nueva	\$ 1.275,76

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES: €2.570.273.800,61  
 VALOR PRELIMINAR CON TERRENO: €4.428.139.668,46

Rangos de Calificación por Estado Criterio Rosa-Heidecke	
Normal	10
	9
Regular	8
	7
Reparaciones sencillas	6
	5
Reparaciones importantes	4
	3
En desecho	2
	1

Definición de las Variables	
VRN	Valor de reposición nuevo
VNR	Valor neto de reposición
VUT	Vida útil total en años
EDAD	Edad del inmueble en años
COEFICIENTE TOTAL	Coefficiente de afectación al terreno
VUR	Vida útil residual en años
COEF. PROPORCIONALIDAD	En caso de condominios
CLASIFICACION POR ESTADO	Estimación del estado de conservación
FACTOR POR ESTADO	Factor en fórmula depreciación
FACTOR POR DEPRECIACION	Factor de depreciación total aplicado

**Anexo 3: Fotografías**



01-SUPERMERCADO



02- PASILLOS



03- ESTRUCTURA TECHOS



04- PASILLOS



05- SUPERMERCADO



06- LATERLA NAVE



07- GAS



08- PASILLOS BODEGA



09- CUARTOS FRIOS



10- PASILLOS POSTERIORES



11- INVENTARIOS



12- CENTRO CARGA



13- ESCALERAS



14- SEGUNDO NIVEL



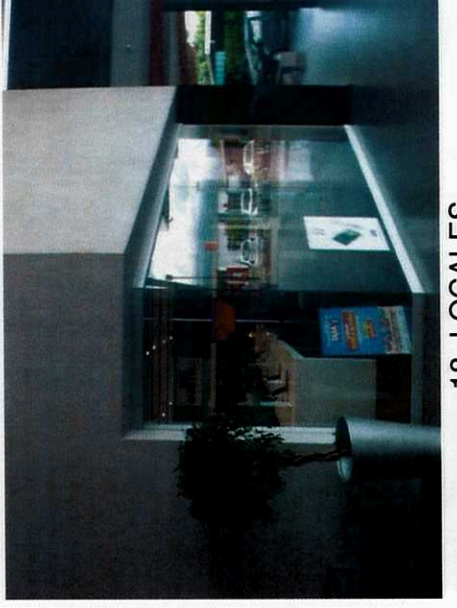
15- COMEDOR



16- PANADERIA



17- ACCESO



18- LOCALES



19- LOCAL



20- ESTACIONAMIENTOS



21- LOCALES



22- FRENTE



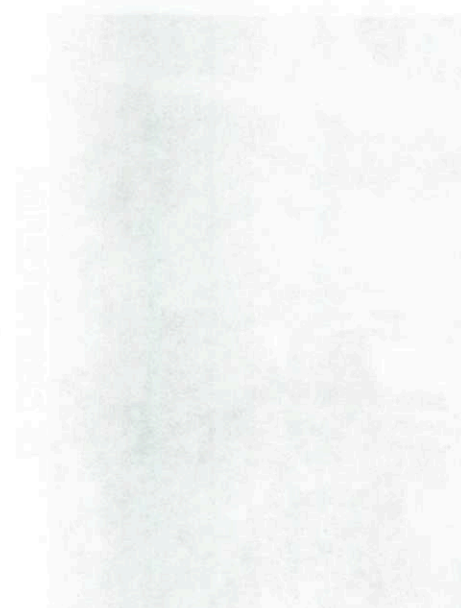
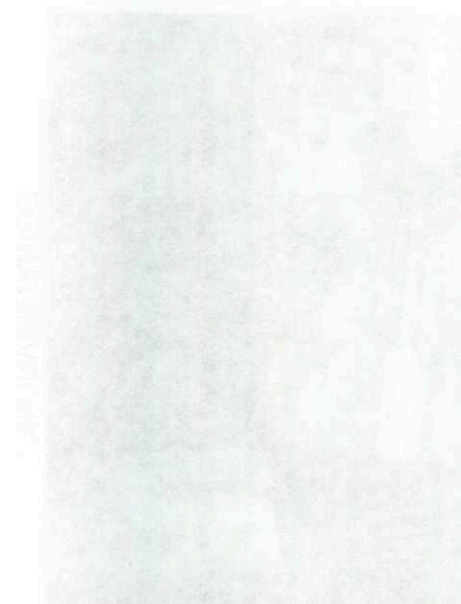
23- PLANTA RESPALDO



24- ANDEN



25- ACCESO





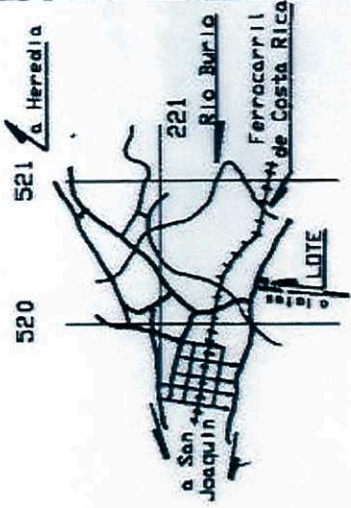
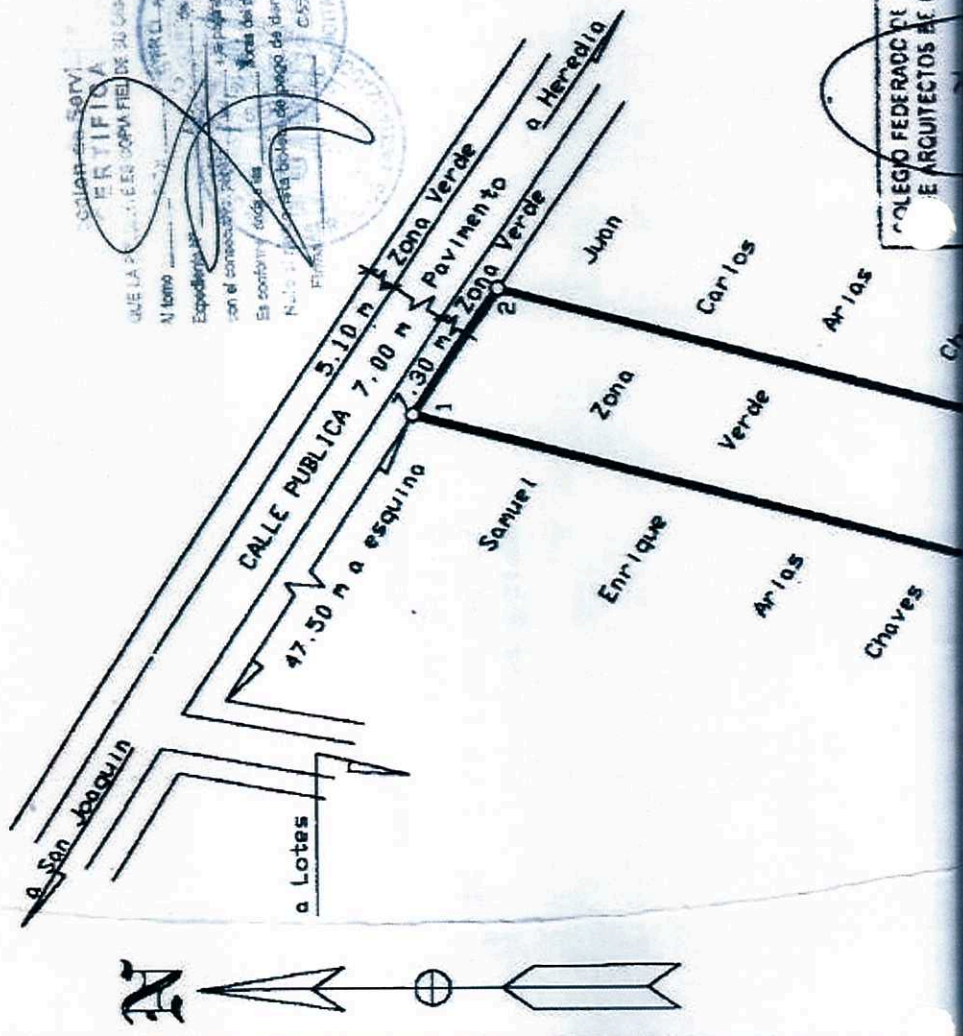
INSCRIPCIÓN: 4-918364-2004  
 Fecha : 13/04/2004 13:31:42  
 Registrador: VICTOR ELIAS SOLIS RU  
 09A6B8D331884DC84F05787D9EABC9F9

*1904437 2704*  
 Catastro Nacional  
 12/04/2004 12:56:53



LINEA	A	C	I	M	U	T	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

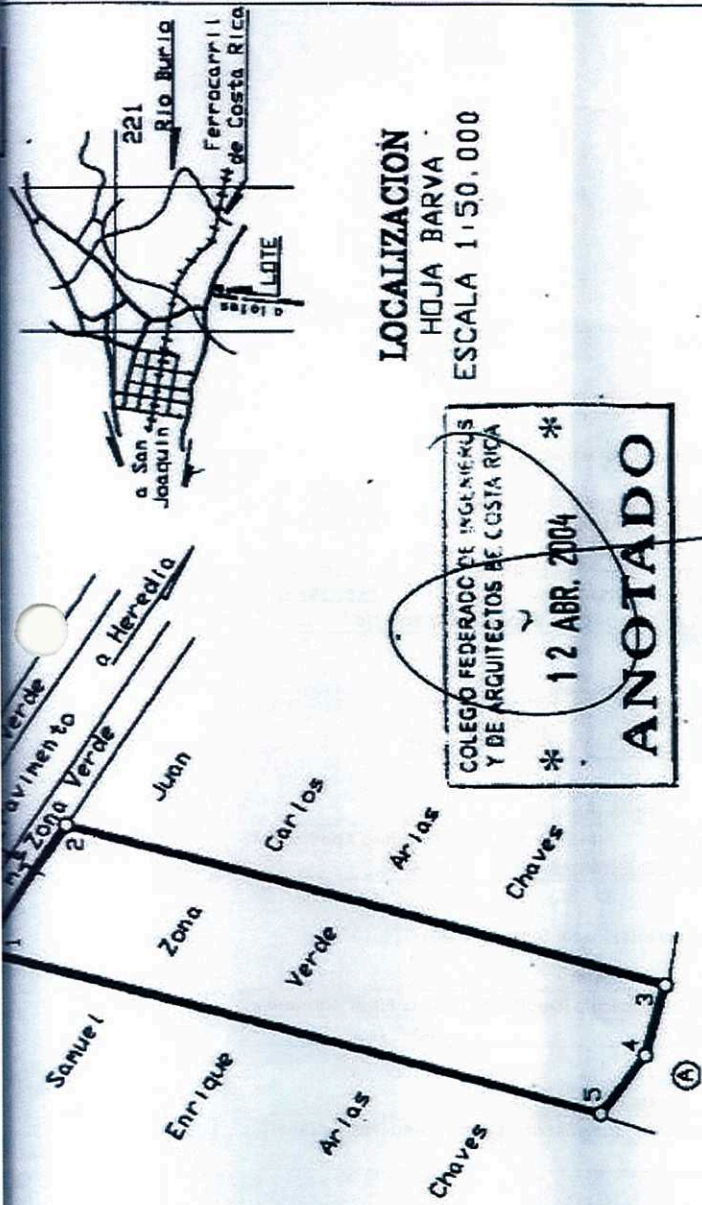
REGISTRO NACIONAL  
 SERVICIO DE REGISTRO  
 CERTIFICADO  
 QUE LA...  
 Al tomo...  
 Expediente...  
 con el contenido...  
 Es contrario...  
 No...  
 N.º...  
 H=918364-2004



LOCALIZACION  
 HOJA BARVA  
 ESCALA 1:50.000

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS  
 E ARQUITECTOS DE COSTA RICA






**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

<b>PROPIEDAD DE:</b> <b>FRANCISCO ALFONSO ARIAS CHAVES</b>  KAREN PORRAS QUESADA INGENIERA TOPOGRAFIA LICENCIADA I.T. 11761	<b>CEDULA</b> <b>4-102-1188</b>	<b>SITUADO EN</b> SAN FRANCISCO <b>DISTRITO</b> 3 SAN FRANCISCO <b>CANTON</b> 1 HEREDIA <b>PROVINCIA</b> 4 HEREDIA	<b>PARA RECTIFICACION DE MEDIDA</b> <b>FOLIO REAL</b> 4142485-000 <b>AREA INSCRITA</b> 7016.35 m <sup>2</sup>
	<b>AREA</b> <b>6918.40</b> m <sup>2</sup>	<b>ARCHIVO FRAN</b> L1-P152	
<b>PROTOCOLO</b> TOMO 12085 FOLIO 184	<b>FECHA</b> MARZO 2004		
<b>ESCALA</b> 1:2000			

→ *Sip canchales*  
*Solo canchales*  
*revisar*

- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Detalle de Servicios
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Salidas del País

**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**

**i** Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

**9x5**

Cargando reproductor...

**El resultado de la operación matemática es =**

**Consultar**

Plano(s) Catastrado(s)

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

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificación	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**

Bienes Monitoreados  
Búsqueda Gráfica Marcas  
Carrito de Compras  
Consultas Gratuitas ★  
Certificación Imágenes ★  
Detalle de Servicios  
Historial de Compras  
Historial de Usos  
Impuesto Personas Jurídicas  
Índice Personas Físicas  
Índice de Personas Jurídicas  
Mi Cuenta  
Mi Inventario  
Reserva de Matrícula  
Solicitud de Placas  
Salidas del País

#### 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, sírvase 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 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 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Junio-2017 a las 10.08.27 horas  
Emitido el 16-06-2017 a las 10:09 horas

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

INSCRIPCIÓN: 4-940669-2004  
 Fecha : 03/08/2004 11:07:35  
 Registrador: RONNY SALAZAR OBANDO  
 663C5BF2EE87FAD29C8DCB749F09B995

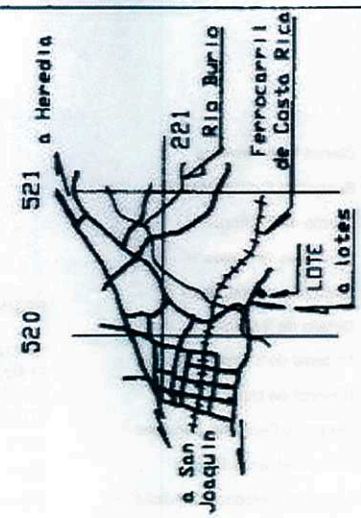
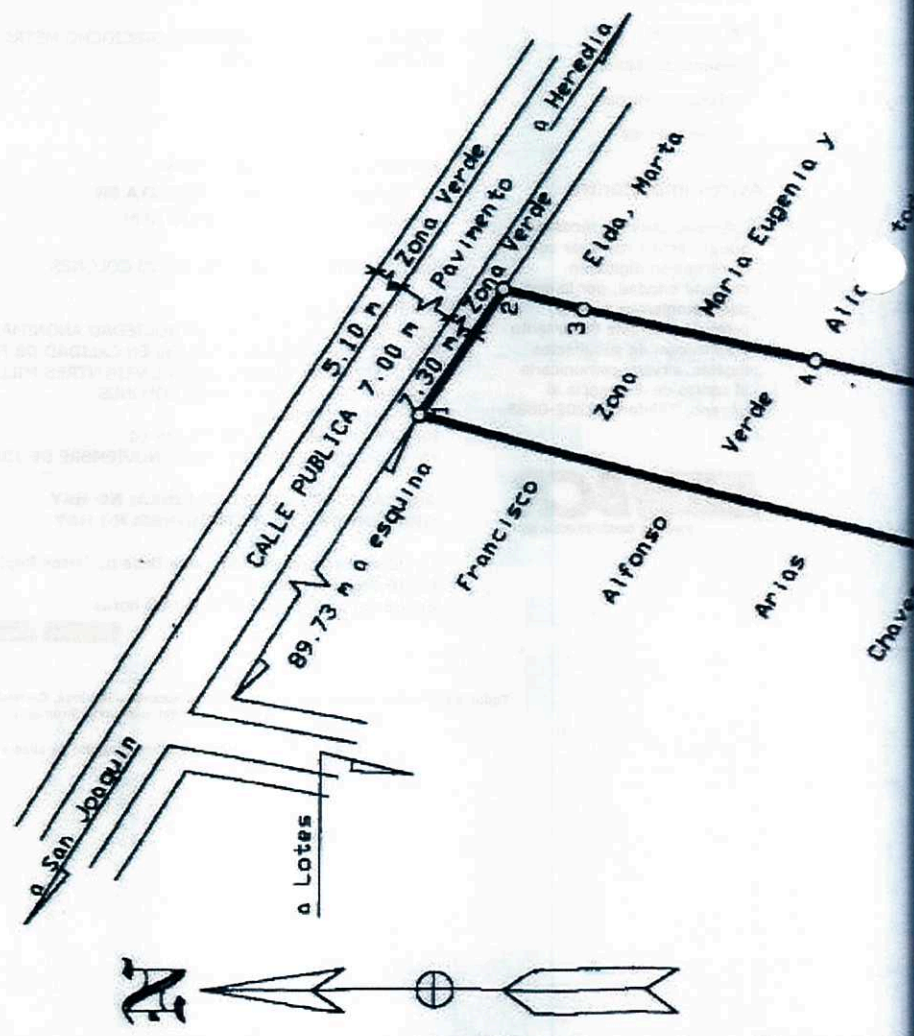
REGISTRO NACIONAL  
 QUE LA...  
 El...  
 Es...  
 Firma: *[Signature]*

# 940669-2004

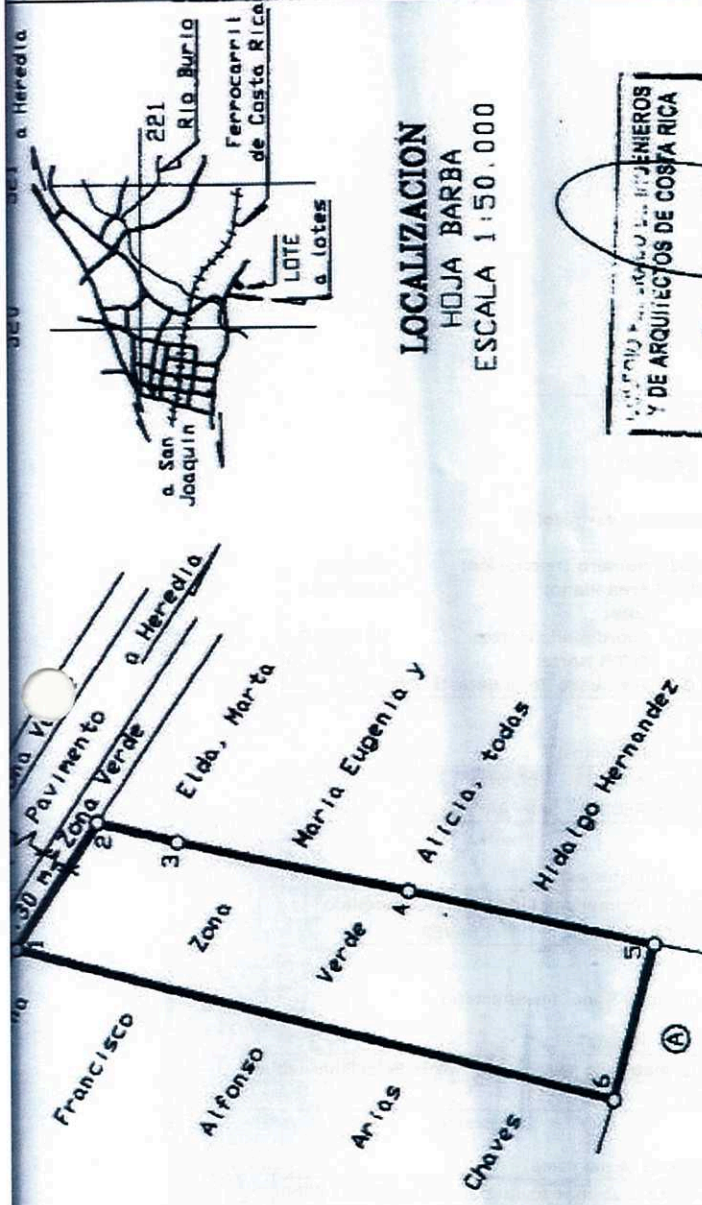


LÍNEA	A	C	I	M	U	T	DISTANCIA (m.)
1-2	123°21'						42.23
2-3	193°54'						22.96
3-4	192°55'						64.30
4-5	193°36'						69.33
5-6	285°06'						44.80
6-1	015°05'						169.73

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



LOCALIZACION  
 HOJA BARBA  
 ESCALA 1:50,000



**LOCALIZACION**  
HOJA BARBA  
ESCALA 1:50.000

INGENIEROS  
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA  
\* 28 JUL 2004 \*

**ANOTADO**

NOTAS SISTEMA USADO : LEVANTAMIENTO POLIGONAL ABIERTA DESDE 5 ESTACIONES MEDIDAS CON ESTACION TOTAL.  
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS LINEALES + - 1'.  
ESTIMACION EN LAS MEDIDAS ANGULARES + - 1'.  
DOY FE DE QUE LOS LINDEROS SON ACTUALES  
MODIFICA AL PLANO CATASTRAL 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

DIRECCION DE URBANISMO  
I. N. V. U.  
21 JUL. 2004  
APROBADO  
PARA REGISTRO EN EL CATASTRO

PROPIEDAD DE: <b>JUAN CARLOS ARIAS CHAVES</b>	CEDULA <b>4-106-157</b>		SITUADO EN SAN FRANCISCO DISTRITO 3 SAN FRANCISCO	
	AREA <b>6918.40 m<sup>2</sup></b>		CANTON 1 HEREDIA PROVINCIA 4 HEREDIA	
INGENIERA TOPOGRAFA QUESADA KAREN TORRAS LICENCIA I.T. 11761	PROTECOLO TOMO 12085 FOLIO 184	ESCALA 1:2000	ARCHIVO FRAN L1-P152	
PARTE DE			FOLIO REAL 4142486-000 AREA INSCRITA 7016.44 m <sup>2</sup>	

→ Sin Coordinacion.

Bienes Monitoreados  
 Búsqueda Gráfica Marcas  
 Carrito de Compras  
 Consultas Gratuitas ★  
 Certificación Imágenes ★  
 Detalle de Servicios  
 Historial de Compras  
 Historial de Usos  
 Impuesto Personas Jurídicas  
 Índice Personas Físicas  
 Índice de Personas Jurídicas  
 Mi Cuenta  
 Mi Inventario  
 Reserva de Matrícula  
 Solicitud de Placas  
 Salidas del País

## 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, sírvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.



## Consulta de Plano

**i** Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

64

Cargando reproductor...

El resultado de la operación matemática es =

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

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

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA 1	HEREDIA 3	SAN FRANCISCO

Titulares(es)

Identificación	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

Bienes Monitoreados  
Búsqueda Gráfica Marcas  
Carrito de Compras  
Consultas Gratuitas ★  
Certificación Imágenes ★  
Detalle de Servicios  
Historial de Compras  
Historial de Usos  
Impuesto Personas Jurídicas  
Índice Personas Físicas  
Índice de Personas Jurídicas  
Mi Cuenta  
Mi Inventario  
Reserva de Matrícula  
Solicitud de Placas  
Salidas del País

#### 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, sírvase 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 DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
4-00053041	000	FOLIO REAL

**VALOR FISCAL:** 2,023,746,426.00 COLONES

#### PROPIETARIO:

SCOTTIABANK 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 DE NOVIEMBRE DE 2016

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

Usted se está conectando a una Base de Datos Replicada, los datos están actualizados al 16-Junio-2017 a las 10.09.47 horas  
Emitido el 16-06-2017 a las 10:10 horas

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

