



Informe de valoración para
Fondo de Inversión Popular
Inmobiliario ZETA ND
Inmueble:
Centro Comercial Plaza
Antares

Febrero, 2026

20 de febrero de 2026

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA ND

Asunto:

Informe de avalúo comercial para el inmueble Centro Comercial Plaza Antares

Respetados:

Dando trámite a su solicitud, presentamos a ustedes el dictamen de avalúo preparado para la propiedad **Centro Comercial Plaza Antares**, la cual se describe integralmente en el presente documento.

Así mismo se indica que Tinsa Costa Rica exime su responsabilidad en los siguientes eventos:

1. Autenticidad de los documentos aportados.
2. Vicios ocultos y otras características de la propiedad y de la zona que no puedan ser apreciadas en una visita en la inspección técnica, o relacionadas en los documentos aportados.
3. Diferencias de áreas entre lo físico y lo jurídico, ya que para el presente informe no se realizó un levantamiento arquitectónico y/o topográfico formal de la propiedad.
45. La propiedad sufra desvaloración posterior a la fecha de tasación por cambios físicos, jurídicos, normativos y/o económicos.

Sírvanse encontrar el desarrollo del informe de avalúo a continuación.

TINSA Costa Rica

Índice

1.	Resumen.....	1
2.	Antecedentes	2
2.1.	Marco Regulatorio y Requisito de Valor Razonable	2
2.2.	Enfoques de Valoración Aceptados.....	2
3.	Base, premisa y definición de valor.....	3
3.1.	Definición del Valor	3
3.2.	3.2. Bases de Valor y Premisas Seleccionadas	4
3.2.1.	Bases de Valor.....	4
3.2.2.	Premisa de Valor	4
4.	Metodología de valoración.....	5
4.1.	Enfoque de Mercado.....	5
4.2.	Enfoque del Costo.....	6
4.2.1.	Componentes y Métodos:.....	6
4.3.	Enfoque de Ingresos	7
4.3.1.	Metodología para determinar la tasa de descuento	7
4.4.	Conciliación y Conclusión del Valor Razonable	9
5.	Otros aspectos relacionados con el alcance	9
5.1.	Usuarios previstos y limitaciones de uso	9
5.2.	Divisa empleada en la valuación.....	10
5.3.	Valuadores.....	10
5.4.	Declaraciones	11
5.5.	Definiciones	12
5.6.	Supuestos y limitaciones.....	14
6.	Datos generales del inmueble	16
6.1.	Fecha de valoración y del informe.....	16
6.2.	Solicitante	16
6.3.	Propietario del inmueble	16
6.4.	Nombre completo del inmueble	16
6.5.	Propósito del avalúo	16
6.5.1.	Objetivo Financiero y Regulatorio.....	16
6.5.2.	Objetivo Técnico (Determinación del Valor Razonable)	17
6.6.	Régimen e inscripción del inmueble.....	17
6.7.	Datos de inscripción	17
6.8.	Ubicación	18
6.9.	Linderos.....	18
6.10.	Extensión	20
7.	Descripción de la zona.....	20
7.1.	Características de la zona.....	20
7.2.	Descripción del terreno	21
7.3.	Plan regulador	21
7.4.	Zonificación del Ministerio de Hacienda.....	23
7.5.	Mapas de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias	24
7.6.	Accesos.....	25
7.7.	Afectaciones	25
7.8.	Dinamismo del mercado inmobiliario en la zona	25
8.	Descripción de las construcciones	27
8.1.	Descripción de las construcciones	27
8.2.	Uso actual	28
8.3.	Edad.....	28
8.4.	Arquitectura y funcionalidad	29
8.5.	Estado de conservación.....	29
8.6.	Clasificación de las construcciones según el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.....	29

9.	Enfoque del costo	30
9.1.	Detalle y justificación del valor asignado al enfoque de costo	30
9.2.	Tabla resumen de valoración por costo	31
10.	Valor asegurable	31
10.1.	Detalle del valor asignado a valor asegurable	31
10.2.	Tabla resumen de valores nuevos de reposición (VNR) y de reposición neto (VRN)	32
10.3.	Valor total asegurable	32
11.	Enfoque de mercado	33
11.1.	Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de mercado	33
11.2.	Tabla resumen de valoración de mercado por finca.....	34
12.	Enfoque de ingresos	34
12.1.	Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de ingresos	34
12.2.	Detalle y justificación de la tasa de descuento.....	34
12.3.	Detalle de los supuestos utilizados en la proyección financiera	35
12.3.1.	Parámetros Generales de la Proyección	36
12.3.2.	Supuestos de Ingresos.....	36
12.3.3.	Supuestos de Gastos Operativos y de Capital	38
12.3.4.	Supuestos para el Valor Terminal (Valor Residual)	39
12.4.	Tabla resumen de valoración por finca.....	39
13.	Resultados del análisis.....	40
13.1.	Conclusión del valor asignado según la Norma Internacional de Información Financiera	40
13.2.	Resumen de los resultados de los tres enfoques y valor razonable	42
13.3.	Liquidez del inmueble	42
14.	Comparación de resultados	43
15.	Anexos.....	44
15.1.	Indicadores macroeconómicos al momento del avalúo.....	44
16.	Índice de tablas	46
17.	Índice de gráficos	46
18.	Memorias de cálculo.....	47
18.1.	Valoración del terreno	47
18.2.	Valoración de las construcciones por reposición	49
18.3.	Valoración por mercado	51
18.4.	Valoración por rentas.....	56
19.	Registro fotográfico de la visita	57
20.	Fuentes consultadas.....	60
21.	Planos de catastro e Informes de Registro	61

1. Resumen

Fecha del avalúo: 2 de febrero de 2026.

Metodología:

Se analizaron los tres enfoques de valuación (Mercado, Costos e Ingresos). La estimación del valor razonable es el punto dentro del rango determinado por estos enfoques, siendo el más representativo dadas las circunstancias, en este caso, el de rentas.

Identificación del inmueble:

- Folios Reales: 1-95856-F, 1-95857-F, 1-95869-F y 1-95864-F.
- Planos de Catastro: 1-1557100-2012, 1-1558675-2012, 1-1556790-2012 y 1-1558890-2012.

Ubicación del inmueble:

- Provincia: San José
- Cantón: Montes de Oca
- Distrito: Mercedes
- Dirección: sobre el Boulevard Dent, diagonal a la Rotonda de La Bandera.
- Coordenadas en CR-Sirgas: 491274.1, 1098313.3

Valor estimado del inmueble: \$1,201,000.00

Tipo de cambio de referencia: ₡499.37/\$ (2 de febrero de 2026)

Identificación de los valuadores:

--	--

Licda. Yorlene Brumley Obando (cédula
11850116)

Ing. Bryan Piedra Mora (cédula
113760517)

2. Antecedentes

El presente informe de valoración pericial y financiera se elabora en estricto cumplimiento con la normativa aplicable a las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

2.1. Marco Regulatorio y Requisito de Valor Razonable

- 1. Mandato de CONASIF:** La valoración cumple con lo dispuesto por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASIF) en sus artículos 52, 82 y 87 de octubre de 2020. El CONASIF exige la presentación de un solo informe o estudio de valoración que permita identificar el Valor Razonable de los inmuebles.
- 2. Definición de Valor:** Dicha valoración debe reflejar, entre otros aspectos, los ingresos por alquileres derivados de los arrendamientos y los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al establecer el precio de la propiedad en condiciones de mercado.
- 3. Cumplimiento de Estándares Internacionales:** Para satisfacer la definición de Valor Razonable, la valoración debe incluir los enfoques y métodos de valuación establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), específicamente la NIIF 13 (Medición del Valor Razonable).

2.2. Enfoques de Valoración Aceptados

- 1. Estándares IVS:** La Valoración se realiza migrando hacia la adopción de los estándares internacionales de valuación (IVS) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC). Esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS, y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.
- 2. Aplicación de los Tres Enfoques:** En línea con la IVS 400, este informe considera los tres enfoques de valoración, que son los principales utilizados en la valuación y

se basan en principios económicos de equilibrio de precio, anticipación de beneficios o sustitución:

- **Enfoque de Mercado (o Comparación):** Estima el valor comparando el activo con activos idénticos o similares para los cuales se dispone de información de precios.
- **Enfoque de Ingresos:** Estima el valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería a un valor presente (Método de Flujos de Efectivo Descontados).
- **Enfoque de Costo:** Se basa en el costo de reposición depreciado, y puede utilizarse cuando no hay suficiente evidencia de precios de transacciones o no existe un flujo de ingresos identificable.

3. Base, premisa y definición de valor

3.1. Definición del Valor

La valoración de un activo inmobiliario se lleva a cabo para determinar el Valor Razonable del inmueble. La Norma Internacional de Información Financiera 13 (NIIF 13) define el "Valor Razonable" como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la medición.

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. La medición busca estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo entre participantes del mercado en la fecha de medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida).

Relacionado con esto, el Valor de Mercado es otra base fundamental, definida por las NIV (IVS 104.30) como la cantidad estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador voluntario y un vendedor voluntario en una transacción de plena competencia, después de una comercialización adecuada y donde las partes hayan actuado con conocimiento,

prudencia y sin compulsión. El concepto de Valor de Mercado presupone un precio negociado en un mercado abierto y competitivo.

3.2. 3.2. Bases de Valor y Premisas Seleccionadas

3.2.1. Bases de Valor

Las bases de valor describen las premisas fundamentales en las que se basarán los valores, siendo cruciales para el propósito de la asignación y la selección de métodos, insumos y supuestos del valuador.

Las bases de valor seleccionadas generalmente incluyen:

1. **Valor Razonable de Mercado (NIIF 13):** Es el precio que se recibiría o pagaría en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.
2. **Valor de Mercado (IVS 104):** Es la cantidad estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría entre partes dispuestas, en condiciones de plena competencia y sin coacción.

En ciertos casos, una base de valor clave seleccionada es la Renta de Mercado, definida como la cantidad estimada por la cual un interés sobre propiedad inmueble debería arrendarse en la fecha de valuación entre un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto, en condiciones de plena competencia, después de adecuada comercialización, y donde las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin presión.

3.2.2. Premisa de Valor

La premisa de valor o uso supuesto describe las circunstancias de cómo se utiliza un activo o pasivo.

La premisa de valor seleccionada es comúnmente Uso Actual / Uso Existente.

- **Definición:** El uso actual/uso existente es la forma en que un activo, pasivo o grupo de activos/pasivos se usa actualmente.

- **Relación con Mayor y Mejor Uso:** El uso actual puede ser, pero no necesariamente es, el mayor y mejor uso. Sin embargo, en los casos analizados, el uso actual o existente es a menudo coincidente razonablemente con el mayor y mejor uso.

- **Mayor y Mejor Uso (MyMU):** Es el uso más probable para una propiedad que maximice su potencial. Debe cumplir con cuatro criterios clave:

1. **Legalmente Permitido:** Debe tener en cuenta las restricciones legales, como las regulaciones de zona.

2. **Físicamente Posible:** Debe ser factible dadas las limitaciones físicas del terreno.

3. **Financieramente Factible:** Debe generar un ingreso o flujos de efectivo adecuados para producir la rentabilidad requerida por los participantes del mercado.

4. **Máximo Productivo:** De los usos factibles, es el que produce la mayor utilidad neta o el valor más alto.

4. Metodología de valoración

Los tres enfoques de valuación internacionalmente aceptados, basados en principios económicos de equilibrio de precio, anticipación de beneficios o sustitución, son utilizados para estimar el Valor Razonable:

1. Enfoque de Mercado (Comparación).

2. Enfoque de Ingresos (Renta).

3. Enfoque del Costo.

En el proceso de valoración, se analizan los tres enfoques (o los que sean apropiados a las circunstancias) para determinar un rango de valor.

4.1. Enfoque de Mercado

El Enfoque de Mercado o Comparativo proporciona una estimación de valor comparando el activo con activos idénticos o similares (comparables) para los cuales se dispone de información de precios.

Para aplicar este enfoque, se utiliza el criterio comparativo. Una vez que se obtienen referencias de mercado (ventas de bienes similares o sustitutos), se aplica un proceso de homologación para determinar cómo influyen los bienes comparables sobre el valor del sujeto. La homologación consiste en corregir las ventajas o deficiencias que cada referencia presenta respecto al bien valorado, ajustando el precio por metro cuadrado. Factores comunes de ajuste incluyen: edad del complejo, área, ubicación, servicios, tipo de transacción, entre otros.

Este enfoque recibe un peso significativo si el activo se ha vendido recientemente en una transacción comparable, o si existen transacciones observables frecuentes y/o recientes de activos similares.

4.2. Enfoque del Costo

El Enfoque de Costo se basa en el principio de sustitución; un comprador prudente no pagaría por un activo más de lo que costaría obtener uno de igual utilidad mediante compra o construcción.

4.2.1. Componentes y Métodos:

1. **Valoración del Terreno:** Se estima por medio de la comparación directa, utilizando el Enfoque de Mercado para determinar el valor razonable del terreno.

2. **Valoración de Edificaciones (Costo de Reposición):**

- **Valor de Reposición Nuevo (VRN):** Es el costo actual de reconstruir el bien inmueble con las mismas características o un equivalente. Este valor se utiliza frecuentemente para determinar el valor asegurable del inmueble.

- **Valor Neto de Reposición (VNR):** Se obtiene deduciendo la depreciación acumulada (física, funcional y/o económica) al VRN.

El valor final del Enfoque del Costo es el Valor Neto de Reposición de las construcciones más el Valor de Mercado del Terreno.

4.3. Enfoque de Ingresos

El Enfoque de Ingresos estima el valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería a un solo valor presente. Este enfoque es crítico y se le asigna peso significativo cuando la capacidad de generar rentas del activo es el elemento principal que afecta su valor y se dispone de proyecciones razonables de ingresos futuros.

El Método de Flujos de Efectivo Descontados (FCD) es la metodología principal, especialmente cuando existen contratos de arrendamiento formales que generan credibilidad como fuente de información.

Los parámetros clave utilizados para el FCD incluyen:

- **Tasa de Descuento:** La tasa de retorno exigida por los inversionistas (calculada a menudo usando un modelo como el CAPM, que incluye tasa libre de riesgo, beta del mercado, tasa de mercado y dependiendo del tipo de dato de entrada de los parámetros anteriores, prima por riesgo país).
- **Ingresos:** Renta de alquiler, incrementos anuales, intereses de depósitos.
- **Gastos:** Impuesto de bienes inmuebles, seguros, mantenimiento, comisiones de administración, entre otras
- **Valor Terminal:** Se calcula a partir del Flujo de Caja Libre del último período proyectado, la tasa de descuento y la tasa de crecimiento (g).

4.3.1. Metodología para determinar la tasa de descuento

Utilizamos el modelo Cost Asset Pricing Model (CAPM) para determinar la tasa de descuento mediante la siguiente ecuación:

$$CAPM = TLR + \beta(TM - TLR) + RPI$$

Donde:

CAPM: es la tasa de descuento buscada

TLR: es la tasa libre de riesgo, es decir, la rentabilidad que puede obtenerse sin asumir riesgo. Utilizamos instrumentos financieros de bajo riesgo para estimarla, con frecuencia relacionados con bonos de Gobiernos centrales, en la moneda en la que

se emita el fondo, ya sea dólares estadounidenses o colones. Para Costa Rica, suele utilizarse bonos soberanos de largo plazo.

β : beta es la medida de qué tan susceptible a variaciones es un activo con respecto a variaciones de la industria. Valores mayores que uno indica que es muy susceptible, iguales a uno que varía en la misma medida que la industria y menos que uno que es menos susceptible que la industria. Puede calcularse mediante métodos econométricos o mediante consultas en publicaciones especializadas en finanzas que recopilan estos datos.

TM: es la tasa de mercado, es de decir, la tasa de rendimiento promedio esperada de un portafolio diversificado representativo del mercado. Para estimarla en el ámbito nacional comúnmente se utilizan rendimientos esperados de mercados desarrollados, puesto que no hay un índice local que permita construirla o consultarla.

RPI: el riesgo país de inversión es una prima adicional que se adiciona cuanto el activo se ubica en un país o sector con riesgos que no están reflejados en el modelo tradicional de CAPM. Debe adicionarse solamente si los instrumentos para el cálculo de la TLR no consideran de manera implícita este componente.

En caso de que existan deudas relacionadas con el inmueble, entonces es necesario utilizar el modelo WACC (Weighted Average Cost of Capital), el cual expresa la tasa de descuento según la siguiente ecuación:

$$WACC = \frac{E}{V} \cdot K_e + \frac{D}{V} \cdot K_d \cdot (1 - T)$$

Donde:

E: es el valor de los fondos aportados por los accionistas.

D: es el valor de la deuda asociada al inmueble.

V: es el valor del inmueble

K_e : coste del capital propio, es decir el CAPM.

K_d : es el costo de los préstamos, la tasa de interés que se paga por ellos.

T: es la tasa impositiva, el efecto fiscal se incluye porque los intereses de la deuda son deducibles de impuestos.

4.4. Conciliación y Conclusión del Valor Razonable

La fase final de la metodología implica conciliar los valores obtenidos por los diferentes enfoques para determinar el Valor Razonable.

1. Análisis de Divergencias: Si los enfoques arrojan resultados muy divergentes, el valuador debe comprender las razones de la diferencia. Generalmente, no es apropiado simplemente promediar los valores.

2. Determinación del Enfoque Principal: El valuador selecciona el método más apropiado para las circunstancias particulares del activo, basándose en el criterio experto, el propósito de la valuación, las fortalezas y debilidades de cada método, y la disponibilidad de información confiable.

3. Ponderación (Modelo Multicriterio): En muchos casos, se utiliza un modelo multicriterio para asignar pesos específicos a los enfoques que mejor representan el valor, considerando factores generales (como la suficiencia de datos) y factores específicos (como la edad, ubicación y deseabilidad del inmueble).

El Valor Razonable final se concluye como el punto dentro del rango determinado por los enfoques que es el más representativo dadas las circunstancias.

5. Otros aspectos relacionados con el alcance

5.1. Usuarios previstos y limitaciones de uso

Los usuarios previstos de este informe son:

- La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.
- Gestores de Fondos Inmobiliarios o representantes legales del cliente.
- La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL)
- Inversionistas Propietarios del Fondo (Accionistas)
- Terceros interesados en el rendimiento del inmueble.

Limitación de Uso: Los informes están destinados para el uso exclusivo del cliente y para los propósitos descritos en el SGV-A-170 o SGV-A-245 (Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión), y no deberán ser utilizados con otros fines.

5.2. Divisa empleada en la valuación

Dado que el fondo cotiza en dólares estadounidenses, este informe se emite en esa moneda.

Para la paridad cambiaria debe utilizarse el tipo de cambio de venta según el Banco Central De Costa Rica para el día de la visita, correspondiente con ₡499.37/\$ (2 de febrero de 2026).

5.3. Valuadores

Ing. Bryan Piedra Mora (cédula 113760517): con formación base en ingeniería civil, se ha desenvuelto en el área de la valoración profesionalmente desde el 2016. Ostenta la categoría de miembro en el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos con carné IC-29526 sin haber recibido inhabilitaciones ni sanciones en su ejercicio profesional. También es miembro del Instituto Costarricense de Valuación con carné ICOVAL 343. Ha desarrollado valoraciones a lo largo y ancho del territorio costarricense. Mediante proceso de formación continua garantiza su conocimiento para desarrollar la presente enmienda valuatoria. Actualmente es estudiante de la Maestría Profesional en Valuación, impartida por la Universidad Estatal a Distancia de Costa Rica.

Licda. Yorlene Brumley Obando (cédula 11850116): cuenta con formación base en Contaduría Pública, obtenida en 2008. Posee incorporaciones profesionales vigentes en el Colegio de Contadores Privados (2009) con carné n°30176, el Colegio de Contadores Públicos (2013) con carné n°6942 y el Colegio Profesional de Ciencias Económicas (2013) con carné n° 32392, sin haber recibido sanciones en su ejercicio profesional. Su preparación se ha fortalecido mediante procesos de formación continua, destacando el curso de avalúos de bienes inmuebles del CFIA (2009), la

capacitación en Normas de Contabilidad para el Sector Público en el Colegio de Contadores Públicos (2019–2020) y la Valoración de maquinarias impartida por la ACPIP en 2023. Asimismo, ha participado en organismos internacionales, como la Asociación Interamericana de Contabilidad (AIC), de la cual fue miembro en 2018. Su trayectoria académica y gremial respalda la solidez de su especialización en el ámbito contable y de valoraciones.

5.4. Declaraciones

Hemos examinado personalmente toda la información sobre los activos dentro del alcance del trabajo.

No tenemos interés en los activos, ni lo tuvimos en el pasado ni contemplamos tenerlo en el futuro y el estimado de valor ha sido preparado sin influencias interesadas de terceros.

Los datos han sido obtenidos de fuentes aceptadas como confiables; que todos los datos conocidos y analizados que puedan afectar el valor de los activos han sido considerados y que ningún hecho de importancia ha sido intencionalmente omitido.

La asignación del valor total a los distintos activos es aplicable únicamente bajo el esquema general seguido en el presente informe. Los valores separados no pueden ser, por tanto, utilizados con relación a algún otro avalúo.

Los análisis y conclusiones solamente están limitados por las suposiciones y condiciones que se mencionan en el informe

Los valuadores tienen experiencia en la localidad y categoría de propiedades que se está valorando.

Este informe ha sido realizado con base a los códigos de ética y convenciones y prácticas aprobadas por importantes asociaciones de valuadores internacionales, en especial Instituto Costarricense de Valuación (ICOVAL), International Institute of Values y de la Unión Panamericana de Valuación (UPAV), así como el Código de Ética del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

El equipo profesional a cargo de la valoración declara el cumplimiento de las normas y estándares establecidos en las Normas Internacionales de Valuación (IVS) 2025. La valoración se realiza considerando a cabalidad los requisitos de las Normas Generales IVS en cuanto a Alcance, Investigaciones y Cumplimiento, Informes, Bases de Valor y los Enfoques y Metodologías.

El equipo profesional a cargo de la valoración declara que cuenta con la competencia, las habilidades técnicas y experiencia para la valoración de bienes inmuebles según los enfoques y métodos utilizados en este informe.

El equipo profesional a cargo de la valoración declara que cuenta con la independencia necesaria en relación con la Sociedad Administradora, su grupo financiero y la persona que ofrece vender o comprar el inmueble a valorar.

El equipo profesional a cargo de la valoración declara que se considera satisfactoria la confiabilidad de la información existente, los insumos y supuestos utilizados, de forma que se promueve la transparencia y se minimice cualquier factor subjetivo en el proceso.

El equipo profesional a cargo de la valoración declara que nadie, con excepción de los especificados en el informe, han proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe, es decir, no se utilizó en forma adicional especialistas en ciertos aspectos de la asignación.

5.5. Definiciones

Los siguientes términos se mencionan a lo largo del desarrollo del informe, con los significados que a continuación se especifican:

Avalúo: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo con la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y

procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

Costo: Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable (valor justo) de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se o reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo, la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones.

Depreciación: Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

Edad efectiva: Corresponde a la antigüedad del inmueble, al periodo de tiempo transcurrido desde la recepción final o fecha estimada de construcción hasta el año de la valoración.

Tasa de capitalización: Es un indicador de inversión que mide la relación entre los ingresos operacionales netos de una inversión y su precio de compra. Este indicador es comúnmente usado en la evaluación de finca raíz, pero puede utilizarse para otros activos de igual forma.

Valor comercial: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado

Valor depreciable: Es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.

Valor de Reposición Actualizado (VA): Considera el estado de conservación presente y la vida útil de cada activo ubicados al interior del inmueble, teniendo en cuenta el estado, verificado por los antecedentes facilitados y el levantamiento en terreno por realizado por el tasador. Se ha aplicado una depreciación uniforme para el total de activos bajo la fórmula de Ross - Heidecke.

Vida Útil (V.U): Es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad.

Vida Útil Técnica: Corresponde al periodo de tiempo durante el cual un inmueble será utilizable. Al final de este periodo, el bien alcanza su Valor Residual y podría ser retirado por obsolescencia tecnológica o funcional, lo que implica baja conveniencia económica de su utilización.

Vida Útil Remanente: Años que se estima que el inmueble permanecerá utilizable.

Área Bruta Construido (GBA): Es el total de metros cuadrados construidos, incluyendo las áreas rentadas y las áreas comunes. No se incluye áreas abiertas.ⁱ

Área Rentable (RA): Para edificios de oficinas, la porción del arrendatario de un piso entero de oficinas excluye elementos del edificio que atraviesan el piso a las áreas de abajo. El área rentable de un piso está calculada midiendo el espacio interior acabado de la porción dominante de las paredes permanentes del edificio, excluyendo cualquier elemento permanente que atraviesa el piso (columnas de agarre). Alternativamente, la cantidad de espacio en la cual se basa la renta y se calcula según la práctica local.

Área Bruta Rentable (GLA): Área total diseñada para la ocupación y uso exclusivo de los arrendadores, incluyendo sótanos, mezanines, medido del centro de las paredes interiores a la superficie de las paredes exteriores.

5.6. Supuestos y limitaciones

Para la valoración del terreno, se utilizó la base de datos de la compañía, confeccionada a partir de la investigación y análisis de las distintas zonas, además de visita al lugar, preguntas en sitio y llamadas telefónicas a propiedades en venta dentro del área en estudio. No se asume responsabilidad ya que no se incluyen estudios geotécnicos o estructurales detallados ni análisis de laboratorios sobre la capacidad soportante de los suelos, por lo tanto, no es posible asegurar su estabilidad o permanencia.

Se indican condiciones descriptivas generales del terreno valorado, como pendientes, taludes u obras de retención o cercanías a cuerpos de agua en sitio, sin embargo, no seremos responsable por condiciones deficientes del terreno no visibles al momento de la visita, ni emitiremos criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención, salvo que al momento de la visita se encuentre evidencia clara de que la propiedad está en este tipo de riesgo.

La evaluación de las condiciones del sistema eléctrico está sujeta a las condiciones de acceso al momento de la visita, por lo tanto, no es posible asegurar una verificación completa del mismo, por lo anterior no será posible certificar que el sistema eléctrico se encuentra completamente entubado, solamente se verificarán condiciones mínimas de aseguramiento de los elementos visibles.

Este informe contempla información del Registro Nacional de la propiedad, el cual se realiza con el propósito de verificar el área real y orientar mejor el análisis en términos generales. Para cualquier formalización de tipo legal, un profesional en esa rama deberá hacerse cargo de la verificación de los datos aquí suministrados. La verificación de la información contenida en el plano catastral no resulta evidente; por ello, se asume como válida salvo que se identifiquen discrepancias manifiestas respecto de la situación real. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro de existir diferencia entre ambos.

Presumimos la veracidad de la información aportada por terceros para la elaboración de este informe.

Todas las condiciones que afectan el valor ya sean internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. Los valuadores no podrán hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

6. Datos generales del inmueble

6.1. Fecha de valoración y del informe

La valoración se realizó con fecha 2 de febrero de 2026.

El informe se emite con fecha 20 de febrero de 2026.

6.2. Solicitante

El solicitante de este fondo corresponde con Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA ND.

6.3. Propietario del inmueble

Según la información consignada en el Informe de Registro, corresponde con FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO, Cedula jurídica 3-110-633633

6.4. Nombre completo del inmueble

469 Centro Comercial Plaza Antares.

6.5. Propósito del avalúo

6.5.1. Objetivo Financiero y Regulatorio

El propósito primordial de estos informes es establecer el Valor Razonable del inmueble para que sea utilizado por el Fondo de Inversión:

- **Actualización del Valor en Libros:** El objetivo es actualizar el valor en libros del activo en cumplimiento con la normativa vigente.
- **Cumplimiento Normativo (SUGEVAL y NIIF):** La valoración se realiza en cumplimiento con las regulaciones de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Específicamente, se busca cumplir con el modelo de valor razonable para propiedades de inversión establecido

en las NIIF y los Artículos 87 y 88 del Reglamento General de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

- **Reportaje Financiero:** El valor estimado se utiliza para el reportaje financiero de valores a la SUGEVAL.

6.5.2. Objetivo Técnico (Determinación del Valor Razonable)

Desde una perspectiva técnica, el propósito es emitir un criterio imparcial y técnicamente fundamentado para determinar el Valor Razonable del activo:

- **Establecer el Valor Razonable de Mercado:** El propósito de la valoración es establecer el valor razonable para el inmueble mediante los enfoques de valuación internacionalmente aceptados (Mercado, Costos e Ingresos). Este valor se entiende como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la medición.
- **Base para Decisiones:** El informe sirve de apoyo al proceso de toma de decisiones y a la gestión del activo por parte del Fondo de Inversión.

6.6. Régimen e inscripción del inmueble

Se trata de 4 propiedades las cuales son fincas filiales, es decir, están afectada por la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Según la información disponible en el Registro Nacional de la Propiedad, se encuentra inscrita bajo Folios Reales 1-95856-F, 1-95857-F, 1-95869-F y 1-95864-F.

6.7. Datos de inscripción

Tabla 1. Identificación de las propiedades y sus gravámenes y anotaciones.

Local	1	2	3	4
Nº Matricula (FF)	1-95856F-000	1-95857F-000	1-95869F-000	1-95864F-000
Plano Catastro	SJ-1557100-2012	SJ-1558675-2012	SJ-1556790-2012	SJ-1558890-2012
Gravámenes	SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 354-10518-01-0905-001			
Anotaciones	No hay			

6.8. Ubicación

- Provincia: San José
- Cantón: Montes de Oca
- Distrito: Mercedes
- Dirección: sobre el Boulevard Dent, diagonal a la Rotonda de La Bandera.
- Coordenadas en CR-Sirgas: 491274.1, 1098313.3



Figura 1. Representación de la ubicación de la propiedad en estudio.

6.9. Linderos

Los linderos que se presentan a continuación son transcripción literal de la información contenida en el Informe de Registro:

Local 1 (1-95856F-000)

- NORTE: AREA COMUN CONSTRUIDA, ACCESO Y FINCA FILIAL L UNO A
- SUR: AREA COMUN LIBRE, ACCESO
- ESTE: FINCA FILIAL L UNO A Y AREA COMUN LIBRE, ACESO
- OESTE: AREA COMUN CONSTRUIDA, ACCESO Y FINCA FILIAL L TRES A

Local 2 (1-95857F-000)

- NORTE: AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE
- SUR: AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE Y ACCESO
- ESTE: AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE Y ACCESO
- OESTE: AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE

Local 3 (1-95869F-000)

- NORTE: FINCA FILIAL L OCHO Y AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO
- SUR: AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO
- ESTE: FINCA FILIAL L OCHO
- OESTE: AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO

Local 4 (1-95864F-000)

- NORTE: AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO Y FINCA FILIAL L SEIS
- SUR: AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO, BA#OS Y FINCAS FILIALES C UNO Y C DOS
- ESTE: AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO Y FINCA FILIAL L SEIS
- OESTE: AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO Y BA#OS

6.10. Extensión

Tabla 2. Comparación de áreas entre Catastro y Registro.

Local	1	2	3	4
Nº Matrícula (FF)	1-95856F-000	1-95857F-000	1-95869F-000	1-95864F-000
Plano Catastro	SJ-1557100-2012	SJ-1558675-2012	SJ-1556790-2012	SJ-1558890-2012
Área según Informe de Registro	322.00 m ²	42.00 m ²	34.00 m ²	217.00 m ²
Área según Plano de Catastro	322.00 m ²	42.00 m ²	34.00 m ²	217.00 m ²

7. Descripción de la zona

7.1. Características de la zona

Mercedes es un distrito urbano dentro del cantón de Montes de Oca, en la provincia de San José, parte del Gran Área Metropolitana (GAM) en Costa Rica. Geográficamente, se encuentra a una altitud aproximada de 1 205 m sobre el nivel del mar y tiene una extensión reducida (alrededor de 1,4 km²).

Según estimaciones de datos de población geoespaciales, Mercedes cuenta con aproximadamente 5 388 habitantes, con una densidad de población alta (~3 745 personas/km²), y una edad mediana cercana a los 32 años, lo que refleja una audiencia demográfica relativamente joven y activa (Citi-facts, 2025), en parte influenciada por la cercanía con universidades.

Esto indica que Mercedes no solo es densamente urbanizado, sino que su población tiene estructura etaria que favorece la movilidad, el empleo en servicios y la vivienda demandada por jóvenes adultos y familias pequeñas.

La presencia de instituciones educativas y organismos administrativos cercanos (como oficinas del Instituto Nacional de Estadística y Censos, educación superior, entre otros) genera flujos de estudiantes, académicos, profesionales y personal administrativo a diario, encadenando actividades económicas como:

Comercio local y servicios: tiendas, restaurantes, cafeterías y servicios auxiliares para residentes y visitantes.

Actividades administrativas y profesionales: oficinas de profesionales autónomos, consultorios, servicios contables y legales.

Educación y formación: la cercanía a universidades y centros de estudio favorece la demanda de vivienda estudiantil y de jóvenes profesionales.

En el entorno inmediato, Plaza Antares funciona como un centro comercial de escala local, que agrupa comercios de conveniencia y servicios orientados a residentes y al flujo constante de personas que transitan por la zona.

7.2. Descripción del terreno

Se trata de un terreno de forma irregular, a nivel de la acera que enfrenta, con topografía plana acondicionada para la construcción del edificio que alberga. Por la manera en que se construyó el edificio es evidente que el terreno natural presentaba pendiente hacia el fondo, aspecto que fue aprovechado para construir estacionamientos por debajo del nivel de la calle.

Según la investigación desarrollada, la finca madre es descrita por el Plano de Catastro SJ-1135597-2007 con una extensión de 4,984.25m² que posteriormente fue modificado por una expropiación de 5m² con el plano SJ-1885324-2016. Por lo tanto, la extensión del terreno que alberga a Plaza Antares actualmente es de 4,979.25m².

7.3. Plan regulador

Según el Reglamento de Zonificación del Uso de Suelo del Plan Regulador de Montes de Oca (2005) Plaza Antares se ubica en uso de suelo comercial. Este se caracteriza por su clasificación según el nivel de impacto que genera en el entorno, su flexibilidad de ubicación y requisitos constructivos específicos. El Reglamento define la Zona Comercial como aquella de alta flexibilidad de usos, con influencia regional más que local debido a su accesibilidad y valor de la tierra.

Según el Reglamento de Zonificación y Uso del Suelo de Montes de Oca, los centros comerciales se clasifican dentro de la categoría Uso Comercial "C" y se definen como áreas que concentran locales comerciales o de servicios compartiendo facilidades como estacionamiento, mantenimiento y vigilancia.

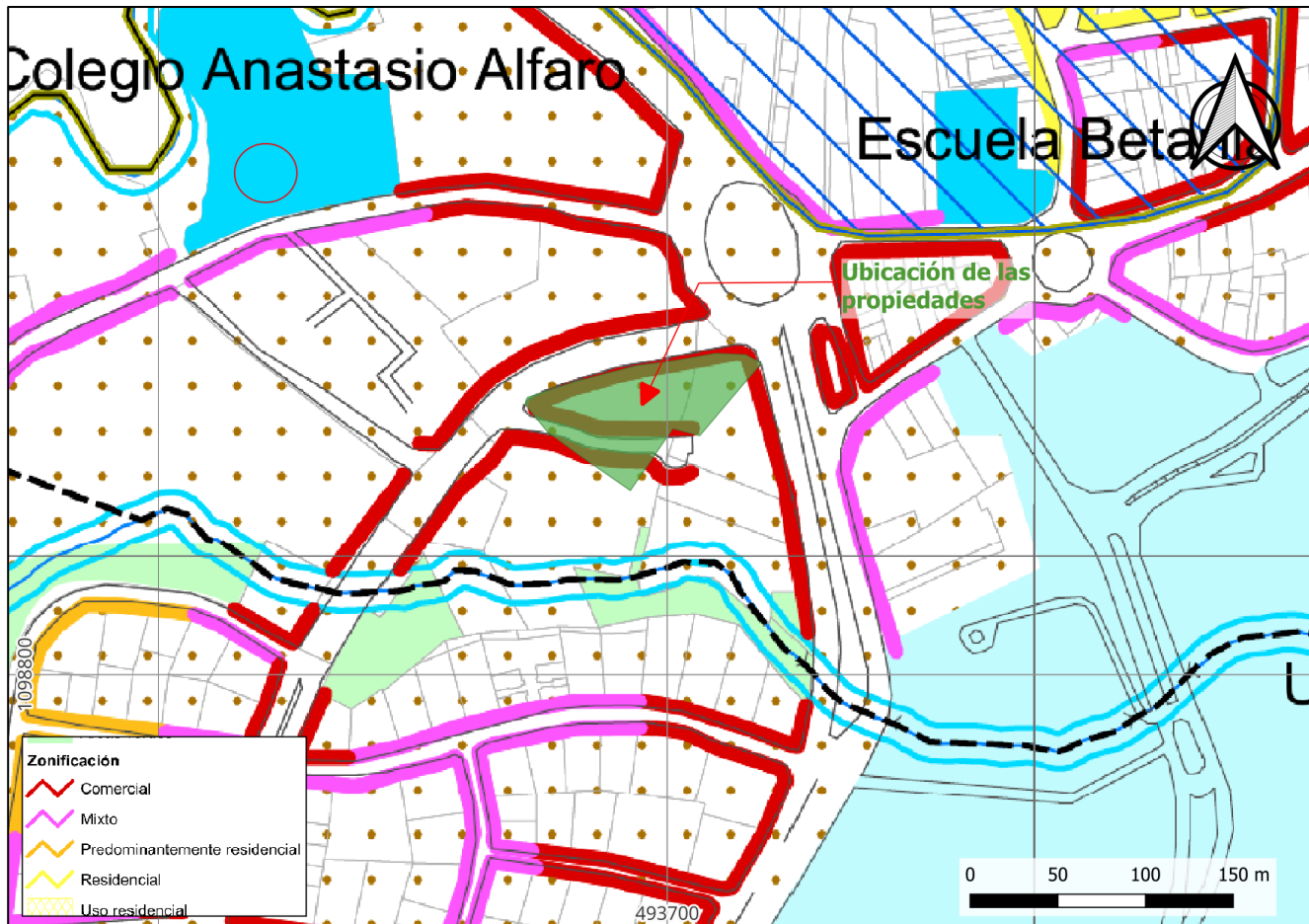


Figura 2. Ubicación de la propiedad en el Plan Regulador de la Municipalidad de San José.

- **Características:** Requieren grandes espacios para carga y descarga, áreas de venta espaciales y generan una fuerte atracción de vehículos y personas. Suelen presentar problemas de ruido por concentración de personas y equipos.
- **Ejemplos:** Centros comerciales, supermercados, grandes hoteles, exhibición y venta de vehículos, depósitos de materiales, entre otros

- **Requisitos:** Deben tener áreas de carga independientes que no obstaculicen el tránsito y sistemas de aislamiento sonoro.
- **Áreas Verdes:** En condominios comerciales y usos comerciales en general, se debe destinar un 15% del lote a áreas verdes (pueden usarse los retiros frontales para este fin).
- **Alturas Permitidas:** Se favorece la construcción en altura en zonas comerciales para concentrar posibilidades mercantiles.
 - Dependiendo del tamaño del lote y frente, las alturas pueden llegar hasta 5 pisos o 17 metros (o 1.5 veces el ancho de la calle) en lotes mayores a 240 m².
 - Se permite un piso adicional si el edificio comercial cede espacio al peatón (plazoletas, corredores) en su primera planta.

7.4. Zonificación del Ministerio de Hacienda

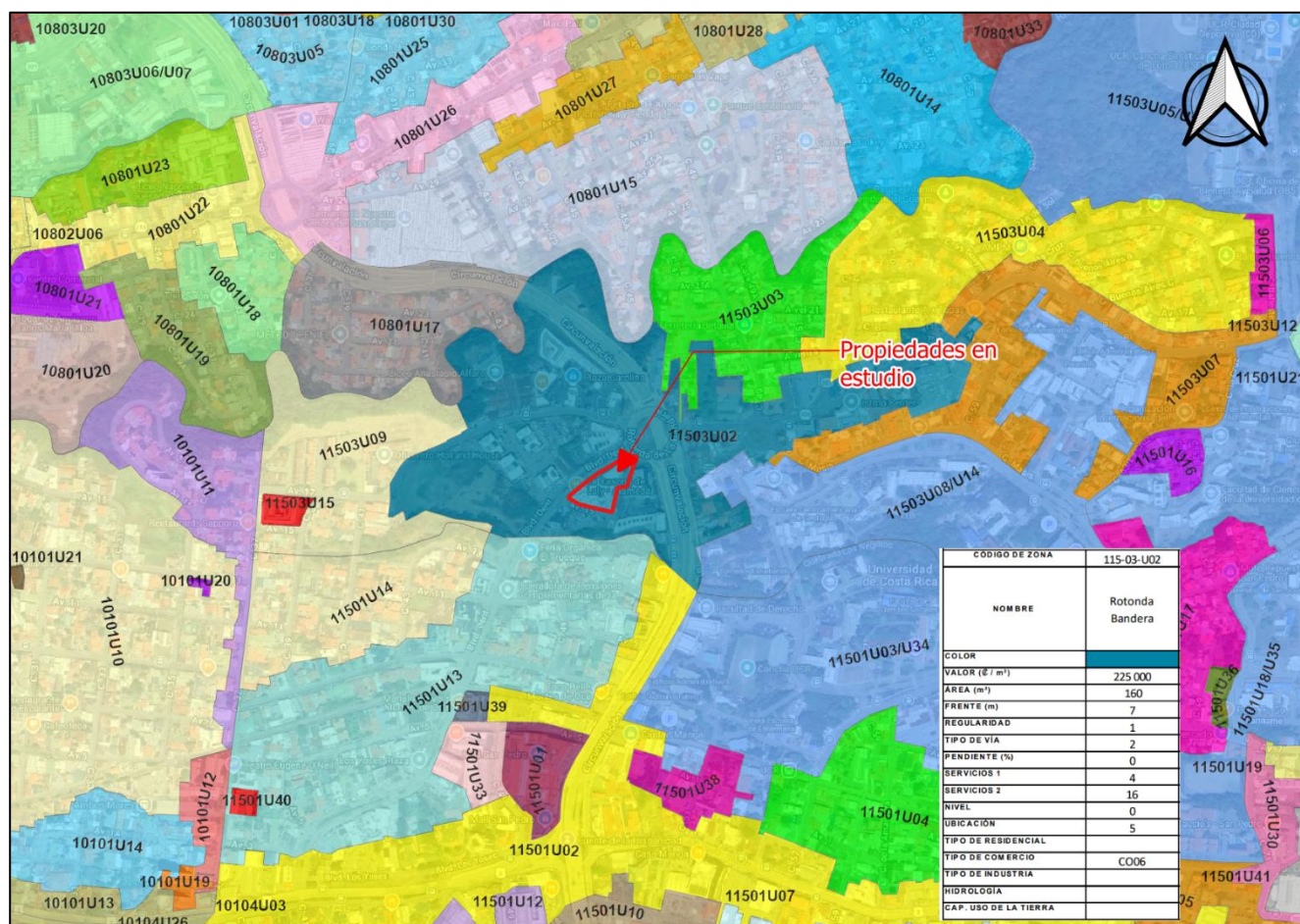


Figura 3. Ubicación de la propiedad en las Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda.

En la Figura 3 se detalla la ubicación de la propiedad en los mapas de Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda, en la que consta que se ubica en las zonas 115-03-U02 Rotonda Bandera.

7.5. Mapas de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias

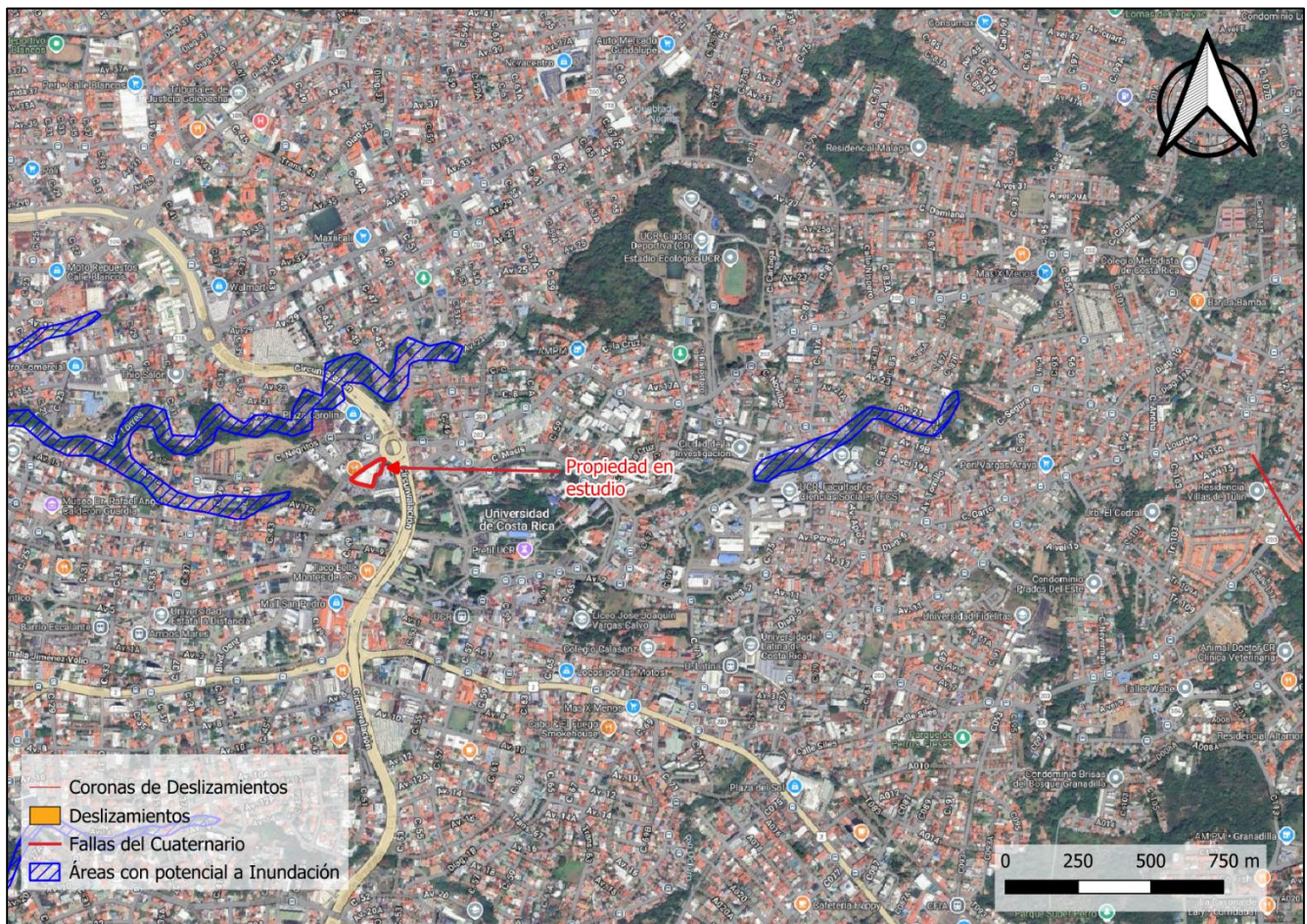


Figura 4. Riesgos según la Comisión Nacional de Emergencias.

Consultados los mapas de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE), se evidencia que en la propiedad no hay riesgo potencial de inundación, fallas del cuaternario, deslizamientos ni coronas de deslizamiento.

7.6. Accesos

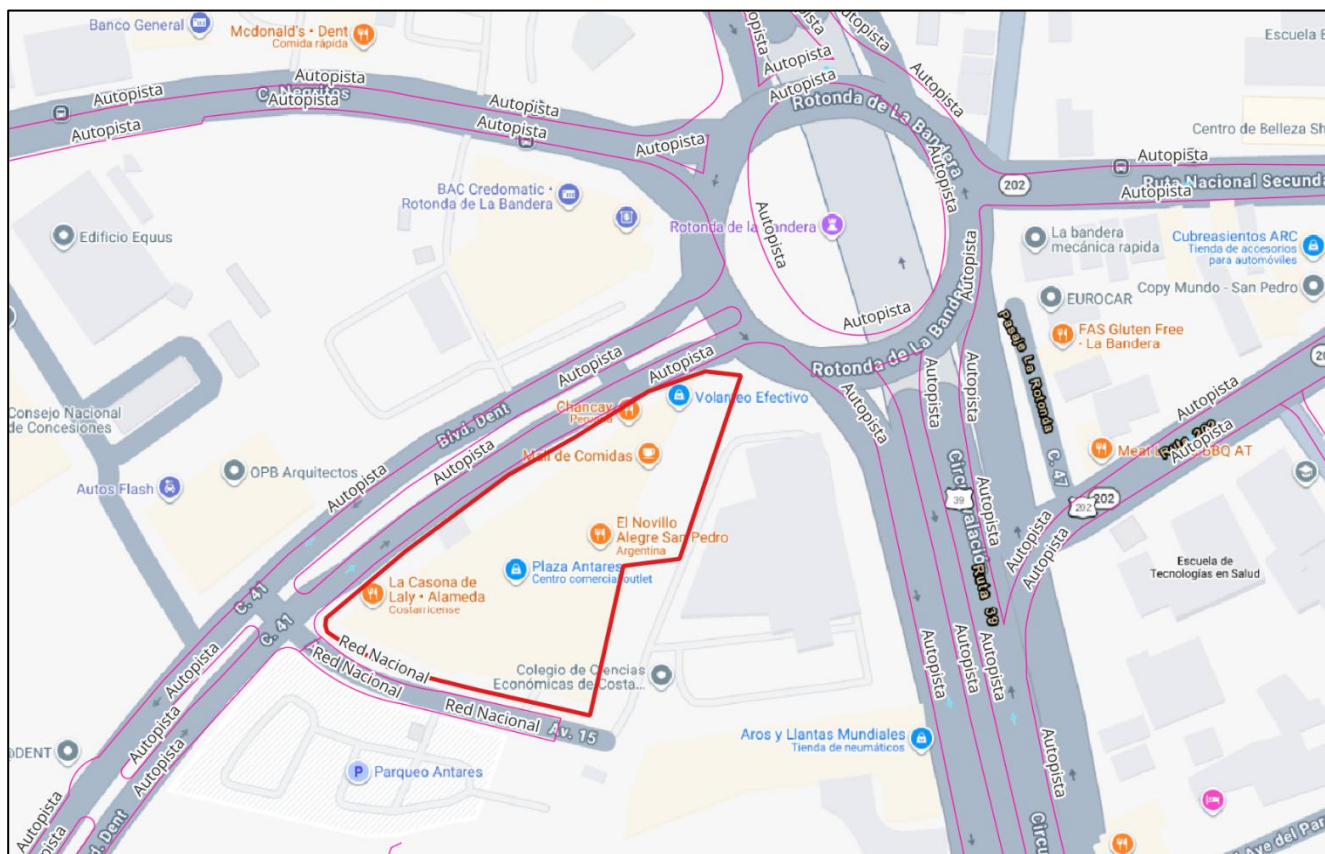


Figura 5. Vías de acceso que enfrenta la propiedad.

Plaza Antares cuenta con frente a calle pública mediante bulevar que divide el tránsito en 2 sentidos. En las inmediaciones el tránsito vehicular tiende a contar con altos volúmenes en horas pico, principalmente por su cercanía con la Ruta Nacional 39, conocida como Circunvalación.

7.7. Afectaciones

No se determinaron afectaciones evidentes.

7.8. Dinamismo del mercado inmobiliario en la zona

Montes de Oca es un cantón que estaca en competitividad nacional en varios aspectos económicos, aunque presenta retos de seguridad y movilidad urbana. En particular, en el pilar de dinamismo de mercado, Montes de Oca muestra buenos

rendimientos en indicadores como PIB per cápita (17 millones de colones) y encadenamientos productivos (Cubillo, 2025).

La zona de Mercedes presenta una oferta diversificada de bienes raíces, que va desde:

- Casas residenciales unifamiliares en ubicaciones céntricas o de alta demanda.
- Lotes en zonas urbanizadas con potencial de desarrollo residenciales o mixtos.
- Propiedades para uso mixto o comercial con posibilidades de alquiler o revalorización futura.

La disponibilidad de terrenos espaciosos e inmuebles de mayor tamaño ofrece oportunidades tanto para desarrollo inmobiliario como para inversión a mediano plazo, particularmente por la cercanía a la Universidad de Costa Rica y otros centros universitarios.

Si bien no existe una estadística oficial detallada exclusiva para Mercedes, datos a nivel cantonal y metropolitano muestran que Montes de Oca es un lugar de alta demanda en alquiler, con aproximadamente 30 % del parque habitacional en régimen de alquiler, lo que indica dinamismo y movimiento de inquilinos en el área (Loaiza, 2025).

Este fenómeno genera una base constante de demanda de vivienda en alquiler, lo que refuerza el dinamismo del mercado residencial en Mercedes y zonas aledañas. Con ello también se dinamiza el sector comercial y de servicios, que debe atender las necesidades de la población que habita el cantón.

Algunos de los factores que influyen en el dinamismo inmobiliario de la zona son:

- **Proximidad a servicios y transporte:** La ubicación de Mercedes cuenta con acceso a vías principales del GAM, cercanía a universidades y servicios urbanos, lo cual favorece tanto la actividad residencial como comercial.
- **Escasez de terreno y urbanización:** La limitada disponibilidad de suelo disponible para nuevas edificaciones dentro del cantón impulsa un incremento de la plusvalía de las propiedades existentes.
- **Tendencias demográficas:** Montes de Oca registra una población densamente ubicada y con una alta proporción de viviendas alquiladas, lo que sugiere una

movilidad residencial urbana sostenida, alimentada por estudiantes universitarios y profesionales que eligen zonas céntricas del GAM.

Los listados de bienes raíces muestran una oferta significativa de propiedades residenciales y comerciales en Mercedes, lo que sugiere una alta demanda especulativa e inmobiliaria en sectores próximos a vías principales y nodos comerciales. Algunos anuncios destacan propiedades grandes con potencial de desarrollo de proyectos habitacionales o comerciales, debido a su ubicación estratégica.

8. Descripción de las construcciones

8.1. Descripción de las construcciones

- **Estructura:** La estructura principal está conformada marcos de acero con muros de corte
- **Cimentación:** Se presumen cimientos basados en placas aisladas con vigas de amarre.
- **Entrepisos:** Los entrepisos son de concreto armado.
- **Escaleras:** Las escaleras principales de punto fijo son de concreto armado.
- **Paredes Externas (Cerramiento):** Las paredes perimetrales son de mampostería de bloques de concreto y muros de concreto armado con repello fino.
- **Divisiones Internas:** Predominan los sistemas livianos como gypsum. Se utilizan secciones de vidrio templado con marcos de aluminio para las divisiones internas en áreas de oficina y salas de reuniones.
- **Pisos:** La elección varía según la función del área:
 - Áreas Comunes: Se utiliza cerámica o porcelanato (de tránsito pesado o antideslizante).
 - Áreas rentables: Se emplean pisos de cerámica y porcelanato.

- Parqueos/Sótanos/Bodegas: Se utiliza concreto lujado, pulido y escobillado.
- **Cubierta de Techo:** es de láminas metálicas tipo bandeja soportadas por estructura metálica.
- **Cielorrasos:** Predominan los cielos de gypsum
- **Ventanas y Puertas:** Las fachadas y accesos principales son mediante ventanales de vidrio templado o vidrio fijo, con marcos de aluminio.

8.2. Uso actual

Las fincas filiales están dedicadas a uso comercial, con las siguientes distribuciones internas:

- **Local 1 (1-95856F-000):** alberga al restaurante Chancay. En el primer nivel cuenta con un área abierta de mesas, bar, batería de servicios sanitarios, cocina y pasillo a zona de carga y descarga. En el segundo nivel presenta bodega, oficina, área abierta de mesas y un salón privado.
- **Local 2 (1-95857F-000):** corresponde con una terraza utilizada como área de mesas del restaurante Chancay.
- **Local 3 (1-95869F-000):** se encuentra desocupado. Presenta área abierta delimitada con muebles de gypsum y plywood con sobres de vidrio.
- **Local 4 (1-95864F-000):** se encuentra desocupado. En el primer nivel cuenta con un espacio abierto tipo terraza. En su interior tiene distribución coincidente con una explotación tipo restaurante, con un área abierta para mesas, un bar, cocina y bodega. En segunda planta cuenta con un área abierta de mesas, un armario para utensilios de limpieza un espacio que en apariencia sirvió de oficina.

El uso actual de la propiedad es conforme legalmente, dado que la zonificación de la ubicación corresponde a Zona Comercial.

8.3. Edad

La edad del inmueble es de 15 años.

8.4. Arquitectura y funcionalidad

El diseño de las filiales es funcional y competitivo. Poseen un estilo tipo moderno con espacios adecuados y amplios para el desarrollo de las actividades comerciales de los inquilinos.

8.5. Estado de conservación

El estado de conservación de los locales 1 y 2 (Chancay) es muy bueno. Los otros 2 se catalogan como bueno, pues debido a la desocupación que presentan algunos espacios requieren mantenimiento de rutina.

8.6. Clasificación de las construcciones según el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda

Según la clasificación del Órgano de Normalización Técnica (ONT) del Ministerio de Hacienda en su última versión publicada en el 2023, este inmueble coincide con las descripciones de la tipología CC03.

Vida Útil 110 años.

Estructura Columnas y vigas en concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.

Paredes Bloques de concreto con repello fino. Divisiones internas de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Alturas de 6,00 m a 7,00 m en locales y de varias plantas libres en espacios de reunión.

Cubierta Cerchas de perfiles metálicos, malla espacial. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural y acrílica. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.

Cielos Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial.

Entrepisos Viguetas prefabricadas doble T o similar, con losa de concreto.

Pisos Cerámica de mediana calidad, porcelanato o similar en locales comerciales y de tránsito pesado en pasillos y escaleras.

Baños Baterías de baño tipo normal, cuartos de baño tipo normal en algunos locales

Otros Buenos diseños en fachadas. Amplias ventanas de exhibición con marcos de aluminio en puertas y ventanas. Estacionamiento bajo cubierta, incluye ascensor y escaleras eléctricas. Edificios conocidos como Malls, de una a tres plantas, de treinta a más de doscientos locales con acceso directo a zona de parqueo.

VALOR ₡440 000 / m²

9. Enfoque del costo

9.1. Detalle y justificación del valor asignado al enfoque de costo

Se procedió a estimar el valor del terreno utilizando referencias que se consideran comparables y competitivas con el sujeto. La memoria de cálculo se incluye en la sección del desarrollo de ese procedimiento, se concluye que el valor \$344,646.59 o ₡172,106,168.26 según el tipo de cambio de venta del día de la visita.

En cuanto a las construcciones, con base en las características enunciadas y aplicando la metodología descrita, se concluyó un valor de \$646,804.19 o ₡322,994,610.03 según el tipo de cambio de venta del día de la visita.

Al encontrarse en condominio, también se calculó el aporte de las áreas comunes al valor del inmueble, el cual se estima en \$209,747.79 o ₡104,741,754.75 según el tipo de cambio de venta del día de la visita.

9.2. Tabla resumen de valoración por costo

Tabla 3. Tabla resumen de valoración por costo.

Tipo de Cambio USD: ₡499.37/\$					
Finca Filial	Medida	VNR Obras privadas	VNR Obras Comunes Del Condominio Matriz	Terreno	De la Finca Filial Matriz: Total
Local comercial 1 - 1-95856F-000	322.00m ²	\$383,336.88	\$109,922.32	\$180,618.60	\$673,877.81
Local comercial 2 - 1-95857F-000	42.00m ²	\$29,219.87	\$14,288.00	\$23,477.29	\$66,985.16
Local comercial 3 - 1-95869F-000	34.00m ²	\$35,481.27	\$11,430.40	\$18,781.83	\$65,693.50
Local comercial 4 - 1-95864F-000	217.00m ²	\$198,766.17	\$74,107.08	\$121,768.87	\$394,642.11
Subtotal	615.00m²	\$646,804.19	\$209,747.79	\$344,646.59	\$1,201,198.58
VALOR TOTAL EDIFICACIONES:				\$1,201,198.58	₡599,842,533.05

Por lo tanto, el valor por el enfoque del costo asciende a:

\$1,201,198.58

Un millón doscientos un mil ciento noventa y ocho dólares con cincuenta y ocho centavos

₡599,842,533.05

Quinientos noventa y nueve millones ochocientos cuarenta y dos mil quinientos treinta y tres colones con cinco céntimos

10. Valor asegurable

10.1. Detalle del valor asignado a valor asegurable

El Valor Asegurable final se centra estrictamente en los componentes susceptibles de ser destruidos o dañados y presenta las siguientes exclusiones:

- **Exclusión del Terreno:** La recomendación de Valor Asegurable se establece como el Valor de Reposición Nuevo (VRN) de la infraestructura construida dentro de la finca, sin incluir el valor del terreno.
- **Exclusión de las áreas comunes del condominio:** para efectos de este apartado, hemos considerado que las áreas comunes cuentan con una póliza aparte que cancela el administrador y que no debe contemplarse para este ejercicio.

Debe tomarse en cuenta que en los locales 3 y 4 (actualmente desocupados) se observaron cables eléctricos sin entubar, uso de canaletas no certificadas y cajas de empalmes sin tapa. Se recomienda reparar estas situaciones haciendo uso de materiales certificados y mano de obra calificada, de manera que cumplan con condiciones mínimas de aseguramiento.

10.2. Tabla resumen de valores nuevos de reposición (VNR) y de reposición neto (VRN)

Tabla 4. Resumen de VNR y VRN para las construcciones en el inmueble en estudio

Obras Privativas Principales											
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	VRN \$	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR \$	VUR años	Valor Unit Final \$/ m ²
Finca: Local comercial 1 - 1-95856F-000											
I Nivel	184.00	1,400.00	257,600.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	224,019.01	60.9	1,217.49
II Nivel Restaurante	113.00	1,400.00	158,200.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	137,576.89	60.9	1,217.49
II Nivel Bodega	25.00	1,000.00	25,000.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	21,740.98	60.9	869.64
Subtotal	322.00		440,800.00						383,336.88		
Finca: Local comercial 2 - 1-95857F-000											
Terraza	42.00	800.00	33,600.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	29,219.87	60.9	695.71
Subtotal	42.00		33,600.00						29,219.87		
Finca: Local comercial 3 - 1-95869F-000											
Local comercial	34.00	1,200.00	40,800.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	35,481.27	60.9	1,043.57
Subtotal	34.00		40,800.00						35,481.27		
Finca: Local comercial 4 - 1-95864F-000											
I Nivel Terraza	43.00	800.00	34,400.00	70.0	15.0	B	0.8699	0.9748	29,170.46	59.4	678.38
I Nivel Local comercial	99.00	1,400.00	138,600.00	70.0	15.0	B	0.8699	0.9748	117,529.82	59.4	1,187.17
II Nivel Terraza	68.00	800.00	54,400.00	70.0	15.0	B	0.8699	0.9748	46,130.03	59.4	678.38
II Nivel Oficina	7.00	1,000.00	7,000.00	70.0	15.0	B	0.8699	0.9748	5,935.85	59.4	847.98
Subtotal	217.00		234,400.00						198,766.17		

METODO DE DEPRECIACION		ESTADO	
ROSS - HEIDECHE		O	ÓPTIMO
		MB	MUY BUENO
		B	BUENO
		I	INTERMEDIO
		R	REGULAR
		D	DEFICIENTE
		M	MALO
		MM	MUY MALO
		DM	DEMOLICION

DEFINICIONES	
Área	Dimensión de la construcción medida en metros, metros cuadrados u otras unidades
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo
VRT	Valor de Reposición Nuevo
VUT	Vida Útil Total Estimada del Bien
Edad	Edad del bien (años de Construido)
Estado	Estado Físico del Bien (actual)
Factor Depre.	Factor de Depreciación
Factor Estado	Factor de Estado
VNR	Valor Neto de Reposición
VUR	Vida Útil Remanente

10.3. Valor total asegurable

Hemos establecido el valor asegurable del inmueble en

\$749,600.00

Setecientos cuarenta y nueve mil seiscientos dólares

₡374,327,752.00

Trescientos setenta y cuatro millones trescientos veintisiete mil setecientos cincuenta y dos colones

11. Enfoque de mercado

11.1. Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de mercado

Se realizó una investigación de locales en venta en el área de influencia del sujeto, encontrando referencias que fueron homologadas según los siguientes factores:

Área rentable: relaciona las áreas del sujeto y las referencias, bajo la premisa que, a menor área, mayor el valor unitario.

Edad: se refiera a la antigüedad de los inmuebles, siendo una condición más beneficiosa el que sean más nuevos.

Calidad de los acabados: compara los acabados del sujeto y las referencias, de manera que se identifique cuál presenta mejores condiciones.

Calidad de las áreas comunes: compara la calidad, cantidad y especificaciones de las áreas comunes de los condominios en los que se encuentran los sujetos y las referencias.

Localización: compara la ubicación del sujeto y las referencias, de manera que se identifique cuál presenta mejores condiciones en términos de acceso a servicios urbanos, económicos y funcionales del entorno.

Negociación: corrige el comportamiento típico de negociar precios de ofertas disponibles en el mercado.

11.2. Tabla resumen de valoración de mercado por finca

Tabla 5. Resumen de la valoración por enfoque de mercado.

Finca Filial	Medida	Valor de mercado en \$	Valor de mercado en ₡
Local comercial 1 - 1-95856F-000	322.00m ²	\$707,424.07	₡353,266,359.06
Local comercial 2 - 1-95857F-000	42.00m ²	\$111,167.52	₡55,513,724.61
Local comercial 3 - 1-95869F-000	34.00m ²	\$93,217.33	₡46,549,938.14
Local comercial 4 - 1-95864F-000	217.00m ²	\$414,086.25	₡206,782,252.03
Subtotal	615.00m²	\$1,325,895.18	₡662,112,273.84

Por lo tanto, el valor por el enfoque de mercado asciende a:

\$1,325,895.18

Un millón trescientos veinticinco mil ochocientos noventa y cinco dólares con dieciocho centavos

₡662,112,273.84

Seiscientos sesenta y dos millones ciento doce mil doscientos setenta y tres colones con ochenta y cuatro céntimos

12. Enfoque de ingresos

12.1. Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de ingresos

Para el enfoque del ingreso se utilizaron una serie de supuestos que se incluyen más adelante. El desarrollo de la metodología condujo a concluir un valor para el inmueble asociado a su capacidad de generar rentas.

12.2. Detalle y justificación de la tasa de descuento

Para la Tasa Libre de Riesgo se utilizó como estimador el retorno asociado a una duración de 10 años de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos, que para la fecha de la valoración es de 4.217%. La duración fue seleccionada con base en el horizonte de los flujos, de manera que son coincidentes.

Para la beta se utilizó información proveniente del mercado estadounidense, publicada por New York University, para la industrial de Retail (REITs), la cual alcanza un valor de 0.40.

La tasa de mercado utilizada es de 10.80% y se estimó utilizando la prima sobre el índice S&P 500 para el periodo 2005-2025, pues este representa un mercado profundo, líquido y diversificado, en un periodo que incluye información previa y posterior a eventos importantes como la crisis de 2008 y la pandemia del Covid-19.

Para el riesgo país utilizamos el Emerging Markets Bond Index (EMBI) publicado por JP Morgan, el cual mide el spread soberano de Costa Rica con respecto a los bonos del Tesoro de Estados Unidos, situándolo en 1.48%.

Según se indicó, no hay apalancamiento financiero asociado a estos inmuebles, por lo que el costo promedio ponderado de capital (WACC) es igual al costo de los recursos propios (CAPM).

Por lo tanto, la tasa de descuento utilizada es de:

8.33%

Ocho punto treinta y tres por ciento

Tabla 6. Resumen de los parámetros utilizados para determinar la tasa de descuento.

CAPM=TLR+β(TM-TLR) + RPI		
Parámetro	Magnitud	Fuente
TLR	4.217%	US Treasury Bond 10 años (MarketWatch)
β	0.40	Proveniente del mercado estadounidense, publicada por New York University, para la industrial de Retail REITs
TM	10.80%	Prima sobre índice S&P 500 2005-2025
RPI	1.48%	EMBI JP Morgan (21/01/2026)
CAPM	8.33%	

12.3. Detalle de los supuestos utilizados en la proyección financiera

Los supuestos de proyección constituyen el fundamento de la valoración financiera realizada mediante el Método de Flujos de Efectivo Descontados (FCD). Estos

supuestos se basan en la información financiera histórica suministrada por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI), estadísticas financieras y económicas, y supuestos de mercado, todos los cuales podrían variar.

A continuación, se detallan los supuestos genéricos clave utilizados en la proyección financiera para la valoración de un inmueble comercial que produce rentas:

12.3.1. Parámetros Generales de la Proyección

- **Plazo de Proyección:** Se ha considerado realizar una proyección de flujos para los próximos 10 años completos, ya que este es un plazo aceptable para mostrar la operación probable del inmueble.
- **Valor en Libros Neto del Inmueble (VLB):** El VLB se utiliza como referencia para calcular la Tasa Interna de Retorno de los inversionistas y la comisión de administración del Fondo. El valor neto se calcula restando el saldo de la deuda asociada al Valor en Libros. Para el caso en específico se utiliza el valor en libros de \$1,190,000.00 aportado por el Fondo para ese fin.
- **Apalancamiento:** Se asume generalmente que no existe nivel de apalancamiento (deuda asociada) con el inmueble en cuestión, o que el pasivo se registra solo en el balance general del Fondo, sin afectar directamente los flujos del inmueble, para evitar una doble afectación financiera. Para el caso en específico se indicó que no hay apalancamiento.
- **Tasa de Descuento:** Es el rendimiento mínimo esperado por los inversionistas. La tasa utilizada en el cálculo de valor presente es el resultado de una metodología que incluye la Tasa Libre de Riesgo, la prima por riesgo de mercado inmobiliario y la prima por liquidez. Se utiliza la calculada de 8.33%.
- **Tasa de Crecimiento (g):** Con base en los contratos vigentes se establece una tasa de crecimiento de 3% para los ingresos y egresos que así lo requieran.

12.3.2. Supuestos de Ingresos

- **Ingresos por Alquiler:** El cálculo de los ingresos corresponde a las rentas anuales según las condiciones contractuales vigentes. Este cálculo se pondera por el porcentaje de metros cuadrados de ocupación del inmueble. Actualmente se alquilan

363.37m² a razón de \$9.22/m². Los locales 3 y 4 (que suman 251 m²) se encuentran desocupados. Se realizó un estudio en Plaza Antares para estimar con base en ofertas en el condominio, el monto por metro cuadrado razonable para su alquiler.

Tabla 7. Estudio de mercado para estimar el valor razonable de alquiler de los locales desocupados.

Descripción	Área m ²	Monto de alquiler	Monto unitario \$/m ²	Fuente
Local comercial	279.45	\$3,912.00	14.00	Gravitas - 89907399
Restaurante	279.85	\$3,917.00	14.00	Gravitas - 89907399
Local comercial	268.28	\$3,487.64	13.00	Inhaus - 2234-1717
Promedio			13.67	

Para efectos de cálculos del primer año, se ha estimado una desocupación del 50% del tiempo para los locales 3 y 4. Se estima para ese primer año un ingreso promedio de \$60,800.85.

- **Incrementos Anuales (g):** Los incrementos de alquiler consideran los porcentajes estipulados en los contratos. En su defecto, o para periodos posteriores al vencimiento de los contratos vigentes, se asume la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos, la cual es del 3% anual.

- **Tasas de Ocupación:** La tasa de ocupación para la proyección será la que se considere que representa la situación actual del inmueble, elegida entre:

1. La tasa histórica promedio de ocupación (al menos de los últimos 5 años).

- Se requiere que la tasa de ocupación actual e histórica no sea significativamente menor al promedio de la industria, ni menor a la tasa mínima que determine el punto de equilibrio (se descarta si es menor al 40% según base de datos personal).

2. La tasa de ocupación total de la industria correspondiente al segmento del inmueble.

Para el caso en específico se utiliza la opción 2. Al día de la visita se realizó un análisis por los principales centros comerciales de la zona similares a Plaza Antares, para

estimar la tasa de ocupación de la industria con base en información recopilada por nuestra empresa. Se consideraron: Plaza Carolina, Plaza Vivo, Centro Comercial Guadalupe, Metrocentro, Centro Comercial del Sur, Plaza del Sol y Plaza Cristal. Analizado el inventario disponible, se concluyó que la tasa de ocupación es del 90%.

Para el caso en específico, la ocupación a utilizar es del 80% para el año 1 (resultado de considerar 6 meses desocupados los locales que están disponibles) y del 90% para los años 2 al 10, es decir, considerando la renovación del contrato actual y estimando desocupaciones de los locales disponibles según la tasa de la industria observada.

- **Ingresos por Intereses de Depósito:** Flujos correspondientes a los intereses derivados de mantener los depósitos de garantía en una institución financiera. Según información proporcionada a pesar de que existen depósitos de garantía, no generan intereses, por lo que no se incluyeron en el análisis.
- **Renovación del contrato:** se considera que el contrato de los locales 1 y 2 se renovará con las mismas condiciones en el año 2 (2027), momento en el que se vence el actual y que se mantendrán para el resto del periodo en análisis para la totalidad de las filiales.

12.3.3. Supuestos de Gastos Operativos y de Capital

- **Gastos de Mantenimiento:** Estos costos pueden corresponder al gasto reportado por la SAFI como reserva anual para mantenimientos de \$1,000.
- **Comisión de Administración de la SAFI:** Según la información aportada corresponde con el 1% del valor del activo, monto que asciende a \$11,900.
- **Impuesto de Bienes Inmuebles:** Según la información aportada, el monto pagado por este concepto para los inmuebles en estudio es de \$12,195.23 en el año 1.
- **Seguros:** Se incluyen los gastos por póliza multirriesgo por un monto de \$1,027.11 para el año 1.
- **Gastos por Servicios Profesionales:** Costo anual estimado para la realización de las valoraciones anuales bajo los enfoques requeridos por la normativa de SUGEVAL,

incrementándose anualmente según la inflación promedio de los EE. UU. Para el caso en específico se utiliza \$1,130 para el primer año.

- **Cuotas condominales de locales desocupados:** según la información aportada, se cancelan \$4.63/m² de manera mensual por concepto de cuotas condominales de locales desocupados.
- **Impuesto sobre la Renta:** Se considera como parte de los gastos en el modelo de proyección. Se utiliza la tasa impositiva del 12% sobre el monto de beneficios antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.
- **Inversiones de Capital (Capex):** No se informó sobre planes de inversión de capital en los inmuebles, por lo que no se han sumado al análisis.

12.3.4. Supuestos para el Valor Terminal (Valor Residual)

- **Cálculo:** El Valor Terminal (Perpetuidad) se calcula como el valor presente del último flujo a perpetuidad, que incluye la inversión de capital en el año final.
- **Tasa de Crecimiento (g):** La tasa de crecimiento utilizada es del 3%.

12.4. Tabla resumen de valoración por finca.

Tabla 8. Resumen de valoración por enfoque de rentas.

Descripción	Medida m ²	Valor unitario \$/m ²	Valor total \$	Valor total en ₡
Locales comerciales	615.00	868.45	534,097.77	266,712,404.12

Por lo tanto, el valor del inmueble según el enfoque de rentas es de:

\$534,097.77

Quinientos treinta y cuatro mil noventa y siete dólares con setenta y siete centavos

₡266,712,404.12

Doscientos sesenta y seis millones setecientos doce mil cuatrocientos cuatro colones con doce céntimos

13. Resultados del análisis

13.1. Conclusión del valor asignado según la Norma Internacional de Información Financiera

Con base en los análisis desarrollados y en cumplimiento de la norma NIIF 13 y la IVS 2025, el valor razonable corresponde al precio que se recibiría por la venta de un activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de la medición y bajo condiciones de mercado vigentes. En este contexto, debe reflejar una estimación basada en información observable y en supuestos que utilizarían los participantes del mercado al fijar el precio del activo. Hemos concluido que el valor razonable del inmueble lo expresa de manera adecuado el enfoque del costo. Por lo tanto, el valor del inmueble es de:

\$1,201,000.00

Un millón doscientos un mil dólares

El enfoque de ingresos evidencia una disminución significativa respecto al período anterior, atribuible principalmente a los niveles de desocupación observados, a la actualización de los supuestos financieros y al ajuste en la tasa de descuento, lo cual refuerza su carácter altamente sensible a condiciones coyunturales del mercado y a expectativas.

En términos generales, durante la investigación se observó una alta disponibilidad de locales disponibles para su venta en el área de influencia de Plaza Antares, incluso complejos tipo plaza comercial que se ofrecen completos. Es decir, se está dando un incremento en el inventario que podría influir en el corto plazo en el precio de los inmuebles, en este caso a la baja en busca de reducir tiempos en el mercado y producto de la ley de oferta y demanda

En el condominio en específico hay una desocupación alta. A pesar de ello en Plaza Antares no se observaron unidades en venta, solo disponibles para alquilar, pues la mayor parte de los inmuebles desocupados pertenecen a Fondos de Inversión que

corresponden con estrategias de tenencia de largo plazo. La muestra utilizada para la valoración por mercado corresponde con referencias que no son exactamente iguales a los inmuebles en estudio, es decir, es una muestra que presenta heterogeneidad de características que, si bien es cierto se homologaron, existe un grado de incertidumbre asociado a la propia metodología que podría incidir en la precisión del valor estimado, por lo que los resultados deben interpretarse considerando dichas limitaciones.

Si bien el enfoque de mercado presenta un incremento interanual en el valor estimado, la información disponible para su aplicación en el período actual se ve limitada por las condiciones anteriores. Es por ello por lo que no fue seleccionado para representar el valor razonable del inmueble.

En virtud de lo anterior, se recomienda adoptar el valor resultante del enfoque del costo como valor de referencia, en tanto este refleja de manera más objetiva el valor intrínseco de los componentes del inmueble (terreno, edificaciones y obras comunes). Este enfoque presenta una menor sensibilidad a distorsiones coyunturales del mercado, tales como los elevados niveles de desocupación observados y la volatilidad en los precios de oferta en el corto plazo, lo que le confiere mayor estabilidad, trazabilidad técnica y consistencia.

La variación interanual observada en este enfoque obedece a la actualización de costos unitarios de construcción, a la normalización de precios del sector constructivo y a la revisión de los criterios de depreciación aplicados, sin que ello implique un deterioro físico o funcional del activo.

En consecuencia, el valor razonable asignado al inmueble, de conformidad con la NIIF 13, corresponde al monto resultante del enfoque del costo, el cual representa de manera razonable el valor del activo bajo una transacción ordenada entre participantes del mercado, considerando su uso actual y las condiciones vigentes a la fecha del estudio.

13.2. Resumen de los resultados de los tres enfoques y valor razonable

Tabla 9. Resumen de los valores concluidos por cada enfoque.

Detalle	Costo	Mercado	Rentas
Locales comerciales	\$1,201,198.58	\$1,325,895.18	\$534,097.77

13.3. Liquidez del inmueble

Consideramos que la liquidez de los inmuebles es media-baja: su deseabilidad se está afectando por la alta desocupación de Plaza Antares, y su alto valor adquisitivo puede prolongar el tiempo de venta, estimándose un periodo razonable de venta superior a los 12 meses.

14. Comparación de resultados

Tabla 10. Comparación de resultados entre el año anterior y el actual.

	Año Anterior	Año Actual	% de variación
Valor razonable	\$1,190,000.00	\$1,201,000.00	0.92%
Enfoque de Costo	\$1,278,809.37	\$1,201,198.58	-6.46%
Enfoque de Mercado	\$1,189,074.62	\$1,325,895.18	10.32%
Enfoque de Ingresos	\$635,225.17	\$534,097.77	-18.93%
Tasa de descuento	8.26%	8.33%	0.84%
Técnica utilizada para determinar el resultado del Valor razonable: Ponderación (indicar c/u), Valor de Ingresos, Valor de Costo, Valor de Mercado.	Enfoque de mercado	Enfoque de costo	Enfoque de costo, adoptado como técnica principal para la determinación del Valor Razonable, dada la limitada representatividad del enfoque de mercado bajo las condiciones actuales, la alta desocupación observada en el condominio y la ausencia de transacciones efectivas de unidades comparables en venta, lo que introduce un mayor nivel de incertidumbre en los resultados del enfoque comparativo. La variación interanual del enfoque del costo refleja un ajuste técnico razonable, coherente con la evolución de los costos de construcción y con la aplicación consistente de criterios de depreciación, manteniéndose como una referencia estable y objetiva del valor intrínseco del inmueble.
Justificación del cambio en las técnicas de valoración	Aplica (Sí/No)	Comentarios	
(a) desarrollo de nuevos mercados.	No	No se identifican desarrollos de nuevos mercados relevantes para el tipo de inmueble valorado. El comportamiento general del mercado inmobiliario comercial en la zona de influencia se ha mantenido relativamente estable, sin evidencia de la apertura de segmentos o dinámicas que modifiquen sustancialmente las condiciones observadas en el período anterior	
(b) pasa a estar disponible nueva información	Sí	De conformidad con el principio de temporalidad de la valoración, durante el período actual se dispuso de información actualizada relacionada con niveles de ocupación, estructura de propiedad de las unidades, comportamiento de la oferta y supuestos financieros, la cual no se encontraba disponible o plenamente identificada al momento de la valoración anterior. Esta información incide directamente en la selección del enfoque de valoración más representativo para la fecha de estudio.	
(c) deja de estar disponible información anteriormente utilizada.	Sí	Las referencias de mercado utilizadas en la valoración anterior dejaron de estar disponibles o perdieron vigencia como indicadores confiables del comportamiento actual del mercado. En el presente estudio se realizó un nuevo proceso de depuración y análisis de la información encontrada, descartando aquellas referencias que no cumplieran con criterios adecuados de comparabilidad, lo cual redujo la robustez del enfoque de mercado para efectos de determinar el Valor Razonable.	
(d) mejora de técnicas de valoración.	No	No se introdujeron mejoras ni modificaciones metodológicas en las técnicas de valoración empleadas. Se mantuvieron los mismos enfoques y métodos reconocidos por las Normas Internacionales de Valuación; sin embargo, se ajustó la ponderación y selección del enfoque final en función de la calidad y representatividad de la información disponible.	
(e) cambio en las condiciones de mercado.	Sí	A pesar de observarse una elevada desocupación en el Condominio Plaza Antares, no se identificaron unidades efectivamente ofrecidas en venta, dado que una proporción significativa de los inmuebles desocupados pertenece a Fondos de Inversión con estrategias de tenencia de largo plazo. En este contexto, la muestra disponible para el enfoque de mercado presenta heterogeneidad relevante en términos de ubicación, configuración y condiciones de los inmuebles, lo cual, aun después del proceso de homologación, introduce un nivel de incertidumbre que afecta la confiabilidad del valor estimado. En consecuencia, se consideró técnicamente más apropiado adoptar el enfoque del costo como referencia principal, por cuanto este refleja el valor intrínseco del inmueble a partir de sus características físicas, constructivas y funcionales, y presenta menor sensibilidad a distorsiones coyunturales derivadas de la desocupación y de la limitada actividad transaccional del mercado.	

15. Anexos

15.1. Indicadores macroeconómicos al momento del avalúo

Inflación (Índice de Precios al Consumidor - IPC): A febrero de 2026, Costa Rica atraviesa un periodo de inflación negativa (deflación) inusualmente prolongado. Según el último reporte del INEC (6 de febrero de 2026):

- Variación Interanual: El IPC se situó en -2,53% (comparando enero 2026 con enero 2025).
- Variación Mensual: En enero de 2026, los precios cayeron un -0,96%, la mayor reducción mensual registrada desde 1983.
- Factores Clave: La caída se debe principalmente a la disminución en precios de electricidad (-13%), paquetes turísticos y combustibles. El tipo de cambio (apreciación del colón) ha jugado un rol fundamental en mantener los precios de bienes importados a la baja.

Actividad económica (Índice Mensual de Actividad Económica - IMAE): El IMAE refleja una economía con una dinámica dual muy marcada. Al cierre de 2025 y proyecciones de inicio de 2026:

- Régimen Especial (Zonas Francas): Continúa siendo el motor de la economía con crecimientos de doble dígito (cercanos al 12%), impulsado por la manufactura de dispositivos médicos y servicios de alta tecnología.
- Régimen Definitivo: Muestra una evolución más modesta, estabilizándose alrededor del 1,9% - 2,2%.
- Sectores rezagados: El sector agropecuario ha mantenido cifras negativas o de bajo crecimiento debido a factores climáticos y menor demanda externa en productos tradicionales como banano y piña.

Proyección de crecimiento económico (PIB) para 2025: El BCCR actualizó sus proyecciones en el Informe de Política Monetaria (IPM) de enero de 2026.

- Análisis 2025: El año cerró con un sólido 4,6%, superando las expectativas iniciales gracias a una demanda interna robusta.

- **Perspectiva 2026:** Se espera una leve desaceleración al 3,8% debido a una menor demanda externa y la normalización tras el "boom" postpandemia.

Cuentas nacionales y estructura de la economía: La economía costarricense ha consolidado su transición hacia una economía de servicios y manufactura avanzada.

- **Estructura por Sectores:**
 - **Sector Terciario (Servicios):** Representa aproximadamente el 73% del PIB. Incluye servicios empresariales, turismo, informática y servicios financieros. Es el mayor generador de empleo.
 - **Sector Secundario (Industria):** Aporta cerca del 21% del PIB. Costa Rica es hoy un centro de operaciones global de dispositivos médicos, que representan la mayoría de sus exportaciones de bienes.
 - **Sector Primario (Agricultura):** Aunque representa solo el 6% del PIB, sigue siendo vital para el empleo rural y las exportaciones de productos como café, piña y banano.
- **Situación Fiscal:** Las cuentas nacionales muestran una mejora en la sostenibilidad:
 - **Superávit Primario:** Se mantuvo en torno al 1,1% del PIB a finales de 2025.
 - **Déficit Financiero:** Se ubicó en 2,6% del PIB, reflejando un control del gasto público a pesar de la presión de la deuda.
- **Reservas del BCCR:** El Banco Central mantiene niveles de reservas internacionales muy altos (superiores a los \$17,000 millones), lo que le da un gran margen para intervenir y evitar volatilidades bruscas.

Tipo de cambio: El mercado cambiario muestra una tendencia de apreciación sostenida del colón, manteniéndose en niveles que no se veían de forma tan persistente desde hace casi 20 años.

Durante 2025, el dólar fluctuó mayoritariamente cerca de la barrera de los ₡500, alcanzando mínimos de hasta ₡487 en enero de 2026. Hoy, el mercado muestra una estabilidad notable con ligeras variaciones diarias que no superan el 0.5%.

16. Índice de tablas


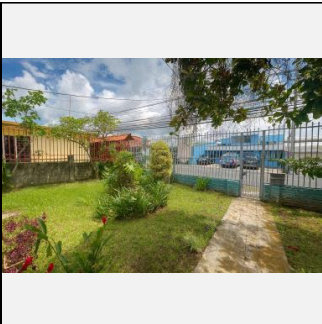
Tabla 1. Identificación de las propiedades y sus gravámenes y anotaciones.	17
Tabla 2. Comparación de áreas entre Catastro y Registro.	20
Tabla 3. Tabla resumen de valoración por costo.	31
Tabla 4. Resumen de VNR y VRN para las construcciones en el inmueble en estudio	32
Tabla 5. Resumen de la valoración por enfoque de mercado.	34
Tabla 6. Resumen de los parámetros utilizados para determinar la tasa de descuento.	35
Tabla 7. Estudio de mercado para estimar el valor razonable de alquiler de los locales desocupados.	37
Tabla 8. Resumen de valoración por enfoque de rentas.	39
Tabla 9. Resumen de los valores concluidos por cada enfoque.	42
Tabla 10. Comparación de resultados entre el año anterior y el actual.	43

17. Índice de gráficos

Figura 1. Representación de la ubicación de la propiedad en estudio.	18
Figura 2. Ubicación de la propiedad en el Plan Regulador de la Municipalidad de San José.	22
Figura 3. Ubicación de la propiedad en las Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda.	24
Figura 4. Riesgos según la Comisión Nacional de Emergencias.	24
Figura 5. Vías de acceso que enfrenta la propiedad.	25

18. Memorias de cálculo

18.1. Valoración del terreno

1	Lote de 2.227 m ² con uso de suelo mixto en Barrio Pilar, Guadalupe. Ubicado sobre calle principal, cuenta con 22 metros de frente y una construcción de 182 m ² para remodelar o demoler. Precio: \$1.292.000. Propiedad estratégica con alta plusvalía, ideal para desarrollo comercial o residencial.									
	Acera	Sí	Alumbrado	Sí			Electricidad	Sí	Cat. Servicios 1	4
	Cordón y caño	Sí	Teléfono	Sí			Cañería	Sí	Cat. Servicios 2	16
	Tipo de vía	03. Residencial, comercial-residencial								
	Contacto:	Jorge Morales 8388-8809								
	Fecha de validación:	4/2/2026		Tipo de fuente:			Anuncio			
	Coordenadas:	9.948	-84.055	ID:			-			

2	Terreno de 9.681 m ² en San Pedro, Montes de Oca. Ubicación estratégica con uso de suelo mixto (residencial y comercial) y sin límite de altura, permitiendo torres de apartamentos. Ideal para desarrollo urbano, cuenta con todos los servicios y fácil acceso a vías principales.									
	Acera	Sí	Alumbrado	Sí			Electricidad	Sí	Cat. Servicios 1	4
	Cordón y caño	Sí	Teléfono	Sí			Cañería	Sí	Cat. Servicios 2	16
	Tipo de vía	04. Zona residencial								
	Contacto:	Zona Plus CR - 8598-1177								
	Fecha de validación:	4/2/2026		Tipo de fuente:			Anuncio			
	Coordenadas:	9.927	-84.059	ID:			ZP-24374			

3	Lote de 8.247 m ² en Mercedes, entrada al campo deportivo de la UCR. Ubicación estratégica sobre calle principal con uso de suelo mixto. Permite hasta 4 pisos y 70% de cobertura. Precio: \$3.133.860 (\$380/m ²). Ideal para desarrollo residencial, institucional o mixto.									
	Acera	Sí	Alumbrado	Sí			Electricidad	Sí	Cat. Servicios 1	4
	Cordón y caño	Sí	Teléfono	Sí			Cañería	Sí	Cat. Servicios 2	16
	Tipo de vía	03. Residencial, comercial-residencial								
	Contacto:	KW Costa Rica - 8396-1484								
	Fecha de validación:	4/2/2026		Tipo de fuente:			Anuncio			
	Coordenadas:	9.942	-84.044	ID:			-			

Área: **4,979.25 m²**

Fecha: 2 de febrero de 2026

Tipo de Cambio USD: **₡499.37/\$**

Variables				
Característica	Sujeto	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
Área (m ²)	4,979.25	2,227.00	9,681.00	8,247.00
Tipo de vía	1	3	4	3
Ubicación en la manzana	ESQUINERO	MEDIANERO	ESQUINERO	MEDIANERO
Uso de suelo	Zona Comercial	Zona Comercial	Predominantemente residencial	Predominantemente residencial
Valor total		\$1,292,000.00	\$4,930,500.00	\$3,133,860.00
Valor unitario		\$580.15/m ²	\$509.30/m ²	\$380.00/m ²

Factores aplicados				
Característica		Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
Área (m ²)		0.8745	1.1172	1.0877
Tipo de vía		1.1422	1.2206	1.1422
Ubicación en la manzana		1.0523	1.0000	1.0523
Uso de suelo		1.0000	1.2000	1.2000
Negociación		1.0000	0.8500	1.0000

Factor total	1.0511	1.3910	1.5688
Valor unitario homologado (\$/m ²)	\$609.79/m ²	\$708.42/m ²	\$596.14/m ²

Estadísticas de control						
Media Acotada:	638.12	1.48%	OK	Promedio:	638.12 1.48% OK	
Mediana:	609.79	-3.10%	OK	Valor Ponderado:	628.67 0.00% OK	
					Valor Conclusivo:	\$628.67/m ²

Tipo de Cambio colones por dólar (venta - BCCR): ₡499.37/\$				
Terreno en Copropiedad por:	Valor de Terreno de la Finca Madre	Factor de Copropiedad sobre Finca Matriz	Valor total de la Finca Filial USD	Valor total de la Finca Filial CRC
Local comercial 1 - 1-95856F-000	\$3,130,305.10	5.77000%	\$180,618.60	₡90,195,512.34
Local comercial 2 - 1-95857F-000	\$3,130,305.10	0.75000%	\$23,477.29	₡11,723,853.42
Local comercial 3 - 1-95869F-000	\$3,130,305.10	0.60000%	\$18,781.83	₡9,379,082.74
Local comercial 4 - 1-95864F-000	\$3,130,305.10	3.89000%	\$121,768.87	₡60,807,719.76
VALOR TOTAL:			\$344,646.59	₡172,106,168.26

18.2. Valoración de las construcciones por reposición

Obras Privativas Principales											
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	VRN \$	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR \$	VUR años	Valor Unit Final \$/ m ²
Finca: Local comercial 1 - 1-95856F-000											
I Nivel	184.00	1,400.00	257,600.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	224,019.01	60.9	1,217.49
II Nivel Restaurante	113.00	1,400.00	158,200.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	137,576.89	60.9	1,217.49
II Nivel Bodega	25.00	1,000.00	25,000.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	21,740.98	60.9	869.64
Subtotal	322.00		440,800.00						383,336.88		
Finca: Local comercial 2 - 1-95857F-000											
Terraza	42.00	800.00	33,600.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	29,219.87	60.9	695.71
Subtotal	42.00		33,600.00						29,219.87		
Finca: Local comercial 3 - 1-95869F-000											
Local comercial	34.00	1,200.00	40,800.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	35,481.27	60.9	1,043.57
Subtotal	34.00		40,800.00						35,481.27		
Finca: Local comercial 4 - 1-95864F-000											
I Nivel Terraza	43.00	800.00	34,400.00	70.0	15.0	B	0.8699	0.9748	29,170.46	59.4	678.38
I Nivel Local comercial	99.00	1,400.00	138,600.00	70.0	15.0	B	0.8699	0.9748	117,529.82	59.4	1,187.17
II Nivel Terraza	68.00	800.00	54,400.00	70.0	15.0	B	0.8699	0.9748	46,130.03	59.4	678.38
II Nivel Oficina	7.00	1,000.00	7,000.00	70.0	15.0	B	0.8699	0.9748	5,935.85	59.4	847.98
Subtotal	217.00		234,400.00						198,766.17		

Obras Comunes Condominales											
Detalle	Medida	Valor Unitario	VRN \$	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR \$	VUR años	Valor Unit Final \$/ m ²
Jardines y antejardines	416.46 m ²	5.00	2,082.30	20.0	15.0	MB	0.3438	0.9997	715.68	6.9	1.72
Zacate block en parqueo norte	50.00 m ²	70.00	3,500.00	20.0	15.0	MB	0.3438	0.9997	1,202.94	6.9	24.06
Jardineras aéreas	43.10 m ²	150.00	6,465.00	20.0	15.0	MB	0.3438	0.9997	2,222.00	6.9	51.55
Circulación peatonal sin techo	342.50 m ²	150.00	51,375.00	20.0	15.0	MB	0.3438	0.9997	17,657.43	6.9	51.55
Circulación vehicular sin techo	80.04 m ²	300.00	24,012.00	20.0	15.0	MB	0.3438	0.9997	8,252.85	6.9	103.11
Circulación vehicular sin techo (adoquinado)	364.49 m ²	150.00	54,673.50	20.0	15.0	MB	0.3438	0.9997	18,791.11	6.9	51.55
Parqueo norte sin techo (adoquinado)	416.52 m ²	150.00	62,478.00	20.0	15.0	MB	0.3438	0.9997	21,473.49	6.9	51.55
Zona muerta debajo de rampas	55.15 m ²	200.00	11,030.00	20.0	15.0	MB	0.3438	0.9997	3,790.98	6.9	68.74
Circulación peatonal techada	1,088.11 m ²	500.00	544,055.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	473,131.46	60.9	434.82
Circulación vehicular techada	1,504.82 m ²	500.00	752,410.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	654,325.10	60.9	434.82
Servicios para público (ss)	32.65 m ²	1,500.00	48,975.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	42,590.57	60.9	1,304.46
Caseta guarda-control	214.31 m ²	200.00	42,862.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	37,274.47	60.9	173.93
Basura, instalaciones electromec.	203.51 m ²	500.00	101,755.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	88,490.12	60.9	434.82
Instalaciones empleados	63.20 m ²	700.00	44,240.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	38,472.83	60.9	608.75
Paredes y columnas	475.94 m ²	1,200.00	571,128.00	70.0	15.0	MB	0.8699	0.9997	496,675.20	60.9	1,043.57
Avance	100%		2,321,040.80						1,905,066.23		

RESUMEN CONSTRUCCIONES

Tipo de Cambio USD: ₡499.37/\$

Finca Filial	Medida	VNR Obras privadas	VNR Obras Comunes Del Condominio Matriz	Terreno	De la Finca Filial Matriz: Total
Local comercial 1 - 1-95856F-000	322.00m ²	\$383,336.88	\$109,922.32	\$180,618.60	\$673,877.81
Local comercial 2 - 1-95857F-000	42.00m ²	\$29,219.87	\$14,288.00	\$23,477.29	\$66,985.16
Local comercial 3 - 1-95869F-000	34.00m ²	\$35,481.27	\$11,430.40	\$18,781.83	\$65,693.50
Local comercial 4 - 1-95864F-000	217.00m ²	\$198,766.17	\$74,107.08	\$121,768.87	\$394,642.11
Subtotal	615.00m²	\$646,804.19	\$209,747.79	\$344,646.59	\$1,201,198.58

VALOR TOTAL EDIFICACIONES:

\$1,201,198.58









₡599,842,533.05

METODO DE DEPRECIACION	ESTADO
ROSS-HEIDECKE	O OPTIMO
	MB MUY BUENO
	B BUENO
	I INTERMEDIO
	R REGULAR
	D DEFICIENTE
	M MALO
	MM MUY MALO
	DM DEMOLICION

DEFINICIONES	
Área Dimensión de la construcción medida en metros, metros cuadrados u otras unidades	Estado Estado Físico del Bien (actual)
V. Unit. Valor Unitario Nuevo	Factor Depre. Factor de Depreciación
VRN Valor de Reposición Nuevo	Factor Estado Factor de Estado
VUT Vida Útil Total Estimada del Bien	VNR Valor Neto de Reposición
Edad Edad del bien (años de Construido)	VUR Vida Útil Remanente

18.3. Valoración por mercado

Características de las referencias

1	Local comercial de 85 m ² en venta se ubica en el primer piso de la Torre Latitud Los Yoses, San Pedro. Cuenta con dos baños, fibra óptica y acceso a amenidades del complejo (gimnasio y piscina). Situado sobre vía principal. Precio: \$320.000.			 	
	Contacto:	Patricia Gómez - 88223079			
	Fecha de validación:	5/2/2026	Tipo de fuente:		Oferta
	Coordenadas:	9.93159	-84.06327		ID: -
2	Local de 61 m ² ubicado en el Gran Centro Comercial del Sur, San José. Situado en una zona de alto tránsito peatonal y vehicular, cuenta con un baño y parqueo para visitas.			 	
	Contacto:	Helcor Inmobiliaria - 62777750			
	Fecha de validación:	5/2/2026	Tipo de fuente:		Oferta
	Coordenadas:	9.91745	-84.07105		ID: -
3	Local de 55 m ² en Condominio Avenida 7, El Prado, Curridabat, se ubica en la primera planta. Remodelado para consultorio o estética, incluye recepción, oficina, baño Ley 7600 y seguridad 24/7. Actualmente alquilado.			 	
	Contacto:	Inhaus - 88121717			
	Fecha de validación:	5/2/2026	Tipo de fuente:		Oferta
	Coordenadas:	9.92382	-84.04672		ID: -
4	Local de 52 m ² se ubica en Plaza Galerías, en Rohrmoser. Cuenta con un baño, seguridad 24/7 y acceso a más de 20 espacios de parqueo para visitas. Posee una ubicación privilegiada cerca de servicios y centros educativos.			 	
	Contacto:	Go Property Real Estate - 88420910			
	Fecha de validación:	5/2/2026	Tipo de fuente:		Oferta
	Coordenadas:	9.94503	-84.11629		ID: -

Estimación del valor razonable de mercado - Local 1

Fecha: 2 de febrero de 2026

Tipo de Cambio USD: ₡499.37/\$

Variables

Característica	Sujeto	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable (m²)	322.00	85.00	61.00	55.00	52.44
Edad	15	9	40	5	22
Calidad de los acabados (Referencia vs Sujeto)		Similar	Similar	Similar	Inferior
Calidad de las áreas comunes (Referencia vs Sujeto)		Inferior	Inferior	Similar	Inferior
Localización (Referencia vs Sujeto)		Superior	Superior	Inferior	Similar
Valor total		\$320,000.00	\$150,000.00	\$165,000.00	\$125,000.00
Valor unitario		\$3,764.71/m²	\$2,459.02/m²	\$3,000.00/m²	\$2,383.68/m²

Factores aplicados

Característica		Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable		0.8009	0.7578	0.7449	0.7390
Edad		0.9400	1.2500	0.9000	1.0700
Calidad de los acabados (Sujeto vs referencias)		1.0000	1.0000	1.0000	1.1000
Calidad de las áreas comunes (Sujeto vs referencias)		1.1000	1.1000	1.0000	1.1000
Localización (Referencia vs sujeto)		0.8500	0.8500	1.1500	1.0000
Negociación		0.9000	0.9500	0.9500	0.9500

Factor total	0.6335	0.8414	0.7324	0.9089
Valor unitario homologado (\$/m²)	\$2,385.02/m²	\$2,069.00/m²	\$2,197.27/m²	\$2,166.63/m²

Estadísticas de control

Media Acotada:	2,204.48	0.34%	OK	Promedio:	2,204.48	0.34%	OK
Mediana:	2,181.95	-0.69%	OK	Valor Ponderado:	2,196.97	0.00%	OK

Valor Conclusivo: \$2,196.97/m²

VALOR HOMOLOGADO POR MERCADO

\$707,424.07

₡353,266,359.06

Estimación del valor razonable de mercado - Local 2

Fecha: 2 de febrero de 2026

Tipo de Cambio USD: ₡499.37/\$

Variables

Característica	Sujeto	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable (m ²)	42.00	85.00	61.00	55.00	52.44
Edad	15	9	40	5	22
Calidad de los acabados (Referencia vs Sujeto)		Superior	Superior	Superior	Superior
Localización (Referencia vs Sujeto)		Superior	Superior	Inferior	Similar
Valor total		\$320,000.00	\$150,000.00	\$165,000.00	\$125,000.00
Valor unitario		\$3,764.71/m ²	\$2,459.02/m ²	\$3,000.00/m ²	\$2,383.68/m ²

Factores aplicados

Característica		Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable		1.1247	1.0642	1.0460	1.0377
Edad		0.9400	1.2500	0.9000	1.0700
Calidad de los acabados (Sujeto vs referencias)		0.9000	0.9000	0.9000	0.9000
Calidad de las áreas comunes (Sujeto vs referencias)		1.1000	1.1000	1.0000	1.1000
Localización (Referencia vs sujeto)		0.8500	0.8500	1.1500	1.0000
Negociación		0.9000	0.9000	0.9500	0.9000

Factor total	0.8007	1.0075	0.9256	0.9893
Valor unitario homologado (\$/m ²)	\$3,014.34/m ²	\$2,477.37/m ²	\$2,776.89/m ²	\$2,358.20/m ²

Estadísticas de control

Media Acotada:	2,656.70	0.37%	OK	Promedio:	2,656.70	0.37%	OK
Mediana:	2,627.13	-0.75%	OK	Valor Ponderado	2,646.85	0.00%	OK

Valor Conclusivo: \$2,646.85/m²

VALOR HOMOLOGADO POR MERCADO

\$111,167.52 ₡55,513,724.61

Estimación del valor razonable de mercado - Local 3

Fecha: 2 de febrero de 2026

Tipo de Cambio USD: ₡499.37/\$

Variables					
Característica	Sujeto	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable (m ²)	34.00	85.00	61.00	55.00	52.44
Edad	15	9	40	5	22
Calidad de los acabados (Referencia vs Sujeto)		Superior	Superior	Superior	Superior
Localización (Referencia vs Sujeto)		Superior	Superior	Inferior	Similar
Valor total		\$320,000.00	\$150,000.00	\$165,000.00	\$125,000.00
Valor unitario		\$3,764.71/m ²	\$2,459.02/m ²	\$3,000.00/m ²	\$2,383.68/m ²

Factores aplicados					
Característica		Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable		1.1650	1.1023	1.0835	1.0749
Edad		0.9400	1.2500	0.9000	1.0700
Calidad de los acabados (Sujeto vs referencias)		0.9000	0.9000	0.9000	0.9000
Calidad de las áreas comunes (Sujeto vs referencias)		1.1000	1.1000	1.0000	1.1000
Localización (Referencia vs sujeto)		0.8500	0.8500	1.1500	1.0000
Negociación		0.9000	0.9000	0.9500	0.9000

Factor total	0.8294	1.0435	0.9588	1.0248
Valor unitario homologado (\$/m ²)	\$3,122.35/m ²	\$2,566.07/m ²	\$2,876.45/m ²	\$2,442.74/m ²

Estadísticas de control					
Media Acotada:	2,751.90	0.37%	OK	Promedio:	2,751.90 0.37% OK
Mediana:	2,721.26	-0.75%	OK	Valor Ponderado	2,741.69 0.00% OK
				Valor Conclusivo:	\$2,741.69/m²

VALOR HOMOLOGADO POR MERCADO **\$93,217.33** **₡46,549,938.14**

Estimación del valor razonable de mercado - Local 4

Fecha: 2 de febrero de 2026

Tipo de Cambio USD: ₡499.37/\$

Variables					
Característica	Sujeto	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable (m ²)	217.00	85.00	61.00	55.00	52.44
Edad	15	9	40	5	22
Calidad de los acabados (Referencia vs Sujeto)		Muy superior	Muy superior	Superior	Superior
Localización (Referencia vs Sujeto)		Superior	Superior	Inferior	Similar
Valor total		\$320,000.00	\$150,000.00	\$165,000.00	\$125,000.00
Valor unitario		\$3,764.71/m ²	\$2,459.02/m ²	\$3,000.00/m ²	\$2,383.68/m ²

Factores aplicados					
Característica		Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable		0.8554	0.8094	0.7955	0.7892
Edad		0.9400	1.2500	0.9000	1.0700
Calidad de los acabados (Sujeto vs referencias)		0.8000	0.8000	0.9000	0.9000
Calidad de las áreas comunes (Sujeto vs referencias)		1.1000	1.1000	1.0000	1.1000
Localización (Referencia vs sujeto)		0.8500	0.8500	1.1500	1.0000
Negociación		0.9000	0.9000	0.9500	0.9000

Factor total	0.5413	0.6811	0.7040	0.7524
Valor unitario homologado (\$/m ²)	\$2,037.85/m ²	\$1,674.86/m ²	\$2,111.87/m ²	\$1,793.48/m ²

Estadísticas de control					
Media Acotada:	1,904.52	-0.20%	OK	Promedio:	1,904.52 -0.20% OK
Mediana:	1,915.66	0.39%	OK	Valor Ponderado:	1,908.23 0.00% OK
					Valor Conclusivo: \$1,908.23/m ²

VALOR HOMOLOGADO POR MERCADO

\$414,086.25



₡206,782,252.03








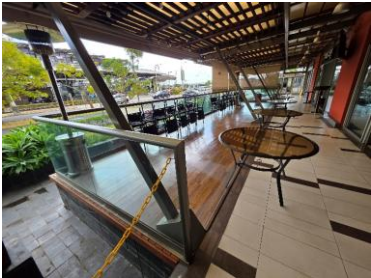



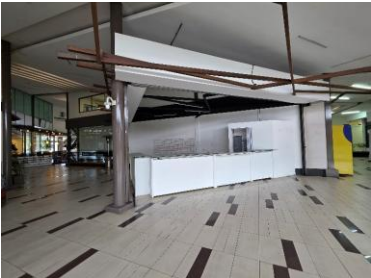


Finca Filial	Medida	Valor de mercado en \$	Valor de mercado en ₡
Local comercial 1 - 1-95856F-000	322.00m ²	\$707,424.07	₡353,266,359.06
Local comercial 2 - 1-95857F-000	42.00m ²	\$111,167.52	₡55,513,724.61
Local comercial 3 - 1-95869F-000	34.00m ²	\$93,217.33	₡46,549,938.14
Local comercial 4 - 1-95864F-000	217.00m ²	\$414,086.25	₡206,782,252.03
Subtotal	615.00m²	\$1,325,895.18	₡662,112,273.84

18.4. Valoración por rentas







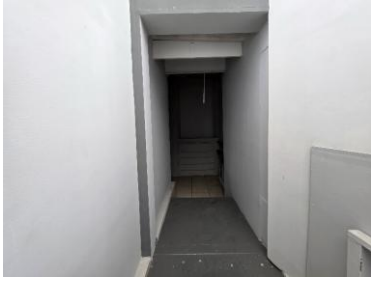

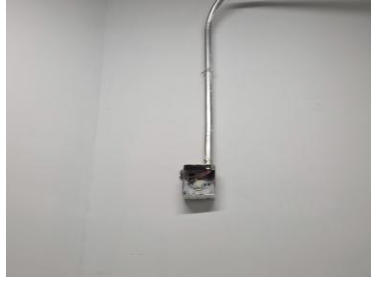


	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Valor en libros	1,190,000.00									
Ingresos										
Alquileres	60,800.85	75,439.90	77,703.10	80,034.19	82,435.22	84,908.28	87,455.52	90,079.19	92,781.56	95,565.01
Intereses por depósitos de garantía										
Total de Ingresos	60,800.85	75,439.90	77,703.10	80,034.19	82,435.22	84,908.28	87,455.52	90,079.19	92,781.56	95,565.01
Egresos										
Mantenimiento	1,000.00	1,030.00	1,060.90	1,092.73	1,125.51	1,159.27	1,194.05	1,229.87	1,266.77	1,304.77
Administración SAFI	11,900.00	12,257.00	12,624.71	13,003.45	13,393.55	13,795.36	14,209.22	14,635.50	15,074.56	15,526.80
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	12,195.23	12,561.09	12,937.92	13,326.06	13,725.84	14,137.61	14,561.74	14,998.59	15,448.55	15,912.01
Seguros	1,027.11	1,057.93	1,089.66	1,122.35	1,156.02	1,190.70	1,226.43	1,263.22	1,301.12	1,340.15
Servicios profesionales	1,130.00	1,163.90	1,198.82	1,234.78	1,271.82	1,309.98	1,349.28	1,389.76	1,431.45	1,474.39
Cuotas condominiales locales desocupados	6,972.78	3,515.84	3,621.32	3,729.96	3,841.86	3,957.11	4,075.83	4,198.10	4,324.04	4,453.76
Gastos de administración	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total de egresos	34,225.12	31,585.75	32,533.33	33,509.33	34,514.61	35,550.04	36,616.55	37,715.04	38,846.49	40,011.89
Ingreso Operativo Neto	26,575.73	43,854.15	45,169.77	46,524.87	47,920.61	49,358.23	50,838.98	52,364.15	53,935.07	55,553.12
Impuesto sobre la renta	3,189.09	6,578.12	6,775.47	6,978.73	7,188.09	7,403.73	7,625.85	7,854.62	8,090.26	8,332.97
Flujo libre	23,386.64	37,276.03	38,394.31	39,546.14	40,732.52	41,954.50	43,213.13	44,509.52	45,844.81	47,220.15
Valor de la perpetuidad en el año 10:			616,308.35							
Valor de la perpetuidad en el año 1:			276,892.14							
Valor actual de los flujos:			257,205.63							
Valor actual:			534,097.77							

19. Registro fotográfico de la visita

		
01 Fachada principal - Plaza Antares	02 Entorno al norte	03 Entorno al oeste
		
04 Boulevard frente a plaza Antares	05 Frente - Local 1	06 Pasillo entre locales 1 y 2
		
07 Área de mesas primer nivel	08 Área de mesas primer nivel	09 Servicios sanitarios
		
10 Servicios sanitarios	11 Servicios sanitarios	12 Cocina
		
13 Fachada posterior	14 Tableros eléctricos	15 Acceso a bodega

		
<p>16 Oficina en 2do nivel</p>	<p>17 Bodega</p>	<p>18 Área abierta de mesas 2do nivel</p>
		
<p>19 Salón privado</p>	<p>20 Vista general desde las escaleras</p>	<p>21 Doble altura</p>
		
<p>22 Local 2</p>	<p>23 Local 2</p>	<p>24 Local 2</p>
		
<p>25 Local 3</p>	<p>26 Local 3</p>	<p>27 Local 3</p>
		
<p>28 Local 3</p>	<p>29 Local 3 - Tableros eléctricos</p>	<p>30 Local 3 (canaletas)</p>

<p>30 Local 3 (canaletas)</p>	<p>31 Local 3 - Pérgola</p>	<p>32 Local 3 - Inst</p>
<p>33 Local 3 - Inst</p>	<p>34 Local 4</p>	<p>35 Local 4</p>
<p>36 Local 4 - Terraza 1er nivel</p>	<p>37 Local 4 - Terraza 1er nivel</p>	<p>38 Local 4 - I Nivel</p>
<p>39 Local 4 - I Nivel</p>	<p>40 Local 4 - I Nivel</p>	<p>41 Local 4 - I Nivel</p>
<p>42 Local 4 - Tableros eléctricos</p>	<p>43 Local 4 - Tableros eléctricos</p>	<p>44 Local 4 - Cajas octagonales sin tapa</p>

		
45 Cables expuestos	46 Uso de canaletas no certificadas	47 Cables expuestos
		
48 Local 4 II nivel	49 Local 4 II nivel	50 Local 4 II nivel
		
51 Local 4 II nivel	52 Local 4 II nivel	53 Caja sin tapa
		
54 Caja sin tapa	55 Caja sin tapa	

20. Fuentes consultadas

Loaiza, D. (2025). *Montes de Oca encabeza ranking de alquileres en C.R.* Diario Extra.

Despertar. (2025, enero 3). *Montes de Oca destaca por su competitividad, pero es de los peores en seguridad.* <https://www.despertar.cr/articulo/cantonales/montes-oca-destaca-competitividad-es-peores-seguridad/20250103203814009956.html>

21. Planos de catastro e Informes de Registro

Catastro Nacional:
 1-2658127
 No. Registro: 10928.15m²

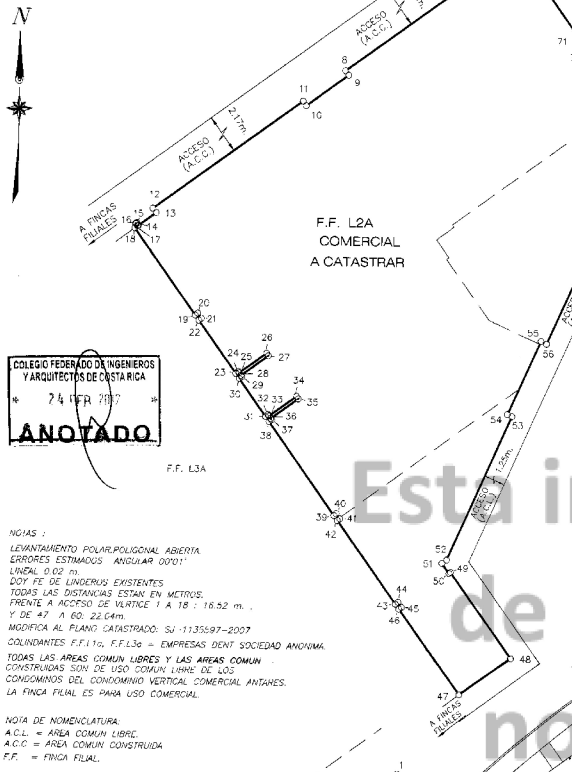
TABLA DE AMARRES

DE VERTICE 1 A 1'	ACIMUT	DIST. (m)
DE VERTICE 47 A 1'	S2°44'47"	36.26
	177°1857"	10.13

DERROTERO #2 PLANTA ALTA				DERROTERO #1 PLANTA BAJA			
LINEA	A C I M U T	DIST. (m)		LINEA	A C I M U T	DIST. (m)	
1-2	234° 09.4'	0.85		1-2	324° 09.4'	0.10	
2-3	324° 09.4'	0.20		2-3	324° 09.4'	0.10	
3-4	234° 09.3'	0.00		3-4	234° 09.4'	0.04	
4-5	144° 09.4'	0.20		4-5	144° 09.4'	0.70	
5-6	234° 09.3'	1.70		5-6	234° 09.2'	0.71	
6-7	324° 09.4'	0.20		6-7	324° 09.4'	0.18	
7-8	234° 09.3'	8.00		7-8	234° 09.4'	6.00	
8-9	144° 09.3'	0.20		8-8	44° 09.4'	0.18	
9-10	234° 09.3'	0.85		9-10	234° 09.4'	1.70	
10-11	144° 09.3'	3.45		10-11	324° 09.4'	0.18	
11-12	054° 09.4'	0.0		11-12	234° 09.4'	6.00	
12-13	144° 09.4'	0.20		12-13	144° 09.3'	0.18	
13-14	234° 09.4'	0.10		13-14	234° 09.3'	0.70	
14-15	44° 09.7'	2.10		14-15	234° 09.4'	0.10	
15-16	054° 09.2'	0.10		15-16	234° 09.4'	0.04	
16-17	144° 09.4'	1.70		16-17	144° 09.4'	0.10	
17-18	054° 09.4'	0.05		17-18	234° 09.4'	6.71	
18-19	144° 09.4'	0.10		18-18	144° 09.4'	3.45	
19-20	234° 09.4'	1.10		19-20	054° 09.4'	0.70	
20-21	44° 09.2'	0.05		20-21	44° 09.4'	0.20	
21-22	234° 09.4'	0.10		21-22	234° 09.4'	0.10	
22-23	144° 09.3'	1.50		22-23	144° 09.4'	2.10	
23-24	054° 09.4'	0.0		23-24	054° 09.4'	0.10	
24-25	144° 09.4'	0.05		24-25	144° 09.4'	0.05	
25-26	054° 09.4'	1.10		25-26	054° 09.4'	1.70	
26-27	144° 09.4'	0.10		26-27	44° 09.4'	0.0	
27-28	234° 09.4'	1.10		27-28	234° 09.4'	1.10	
28-29	144° 09.4'	0.05		28-29	144° 09.4'	6.05	
29-30	234° 09.4'	0.10		29-30	234° 09.2'	3.76	
30-31	144° 09.2'	3.69		30-31	144° 09.2'	1.56	
31-32	054° 09.4'	0.10		31-32	054° 09.4'	0.10	
32-33	144° 09.4'	0.17		32-33	144° 09.4'	0.05	
33-34	054° 09.4'	7.18		33-34	054° 09.4'	1.10	
34-35	024° 09.2'	1.60		34-35	144° 09.4'	0.10	
35-36	294° 09.4'	1.82		35-36	234° 09.2'	1.10	
36-37	324° 09.4'	2.43		36-37	44° 09.4'	0.05	
37-38	054° 09.4'	0.10		37-38	234° 09.4'	0.10	
38-39	324° 09.4'	0.70		38-38	144° 09.4'	3.69	
39-40	054° 09.3'	0.70		39-40	054° 09.4'	0.0	
40-41	324° 09.2'	0.03		40-41	144° 09.4'	0.20	
41-42	054° 09.4'	6.76		41-42	234° 09.4'	0.10	
42-43	324° 09.4'	0.17		42-43	44° 09.4'	3.31	
43-44	054° 09.4'	0.10		43-44	054° 09.4'	0.10	
44-45	324° 09.4'	2.10		44-45	144° 09.4'	0.20	
45-46	234° 09.4'	0.70		45-46	234° 09.4'	0.10	
46-47	324° 09.4'	0.20		46-47	144° 09.4'	3.47	
47-48	054° 09.4'	0.10		47-48	054° 09.4'	2.06	
48-49	324° 09.4'	3.45		48-49	324° 09.4'	3.42	
49-50	234° 09.4'	0.06		49-50	234° 09.4'	0.06	
50-51	324° 09.4'	0.41		50-51	324° 09.4'	0.41	
51-52	054° 09.4'	0.19		51-52	054° 09.4'	0.19	
52-53	024° 02.6'	5.07		52-53	024° 02.6'	5.07	
53-54	294° 09.4'	0.16		53-54	294° 09.4'	0.16	
54-55	024° 09.4'	2.60		54-55	024° 09.4'	2.60	
55-56	114° 09.6'	0.20		55-56	114° 09.6'	0.20	
56-57	024° 09.0'	6.29		56-57	024° 09.0'	6.29	
57-58	294° 09.4'	0.20		57-58	294° 09.4'	0.20	
58-59	024° 09.4'	1.21		58-59	024° 09.4'	1.21	
59-60	024° 09.4'	0.17		59-60	024° 09.4'	0.17	
60-61	124° 09.4'	0.87		60-61	124° 09.4'	0.87	
61-62	234° 09.4'	0.10		61-62	234° 09.4'	0.10	
62-63	324° 09.4'	0.05		62-63	324° 09.4'	0.05	
63-64	234° 09.2'	1.10		63-64	234° 09.2'	1.10	
64-65	324° 09.4'	0.10		64-65	324° 09.4'	0.10	
65-66	054° 09.4'	1.70		65-66	054° 09.4'	1.70	
66-67	241° 09.4'	0.05		66-67	241° 09.4'	0.05	
67-68	054° 09.4'	0.10		67-68	054° 09.4'	0.10	
68-69	324° 09.4'	2.10		68-69	324° 09.4'	2.10	
69-70	234° 09.2'	0.10		69-70	234° 09.2'	0.10	
70-71	324° 09.4'	0.20		70-71	324° 09.4'	0.20	
71-72	054° 09.4'	0.10		71-72	054° 09.4'	0.10	
72-1	324° 09.4'	3.45		72-1	324° 09.4'	3.45	

AREA: 138m²

DETALLE FINCA FILIAL L2A
 DETALLE DE PLANTA BAJA ESCALA 1:100



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTARRICA
 N.º 74 FEB 1997
ANOTADO

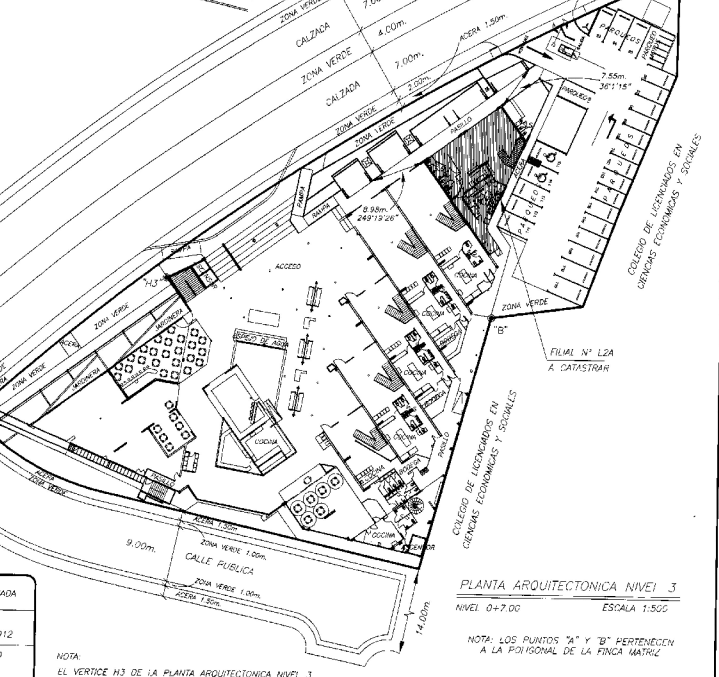
NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLARIPOLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00'01"
 LINEAL 0.02 m.
 DOP DE DE LINEAS EXISTENTES
 TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS.
 FRENTE A ACCESO DE VERTICE 1 A 18: 16.92 m.
 Y DE 47 A 60: 22.64m.
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO: SJ-1133597-2007
 MOLINDANTES F.F.110, F.F.L30 = EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA
 TODAS LAS AREAS COMUN LIBRES Y LAS AREAS COMUN
 CONSTRUIDAS SON DE USO COMUN LIBRE DE LOS
 CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES.
 LA FINCA FILIAL ES PARA USO COMERCIAL.

NOTA DE NOMENCLATURA:
 A.C.L. = AREA COMUN LIBRE
 A.C.C. = AREA COMUN CONSTRUIDA
 F.F. = FINCA FILIAL

NOTA:
 EL VERTICE 1 DE LA PRIMERA PLANTA
 COINCIDE CON EL VERTICE
 1 DE LA SEGUNDA PLANTA, CON UNA
 DIFERENCIA DE 2.50m. EN ALTURA.



PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 3
 NIVEL 0+7.00
 ESCALA 1:500



NOTA:
 EL VERTICE #3 DE LA PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 3
 ES COINCIDENTE CON EL PUNTO #2 DE LA PLANTA NIVEL 2
 CON NIVEL 0+3.50 CON UNA DIFERENCIA EN ALTURA DE 3.50m.

SITUADO EN: URBANIZACION DENT DISTRITO: 3º MERCADOS CANTON: 15º MONTES DE OCA PROVINCIA: 1º SAN JOSE AREA: 322m²	INFORMACION DE REGISTRO FOLIO REAL DE FINCA MATRIZ 1003227M-000 AREA SEGUN REGISTRO: 10928.15m ² FINCA FILIAL N.º L2A FOLIO REAL: 1005587-000 AREA SEGUN REGISTRO: 321.71 m ²	ESCALA: INICADA FECHA: ENERO / 2012 PROTOCOLO TOMO 17554 FOLIO 35-36
--	---	---

CONDominio VERTICAL COMERCIAL ANTARES

CARLOS LAUREN ZURIGA
 TOPOGRAFICO ASOCIADO E.A. 5063

Informe de Catastro e Informe de Registro

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1557100
Año Inscripción:	28 Feb 2012	Área Plano:	322.00
Bloque:		Lote:	L2A
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	213600.0
Coordenada Este:	530250.0	CRTM Norte:	1098644.0
CRTM Este:	493914.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	15 - MONTES DE OCA	3 - MERCEDES

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101067966	EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
COMERCIAL ANTARES			L2A

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	95856	000		F	
1 - SAN JOSÉ	3227	000		M	

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1135597	2007

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.

Informe de Catastro e Informe de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 95856--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 95856 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO CUATRO IDENTIFICADA COMO L-DOS A DE UNA PLANTA UBICADA EN EL TERCER NIVEL Y EL MEZZANINE DESTINADA A LOCAL COMERCIAL TOTALMENTE CONSTRUIDA SITUADA EN EL DISTRITO 3-MERCEDES CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN CONSTRUIDA, ACCESO Y FINCA FILIAL L UNO A

SUR : AREA COMUN LIBRE, ACCESO

ESTE : FINCA FILIAL L UNO A Y AREA COMUN LIBRE, ACESO

OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA,ACCESO Y FINCA FILIAL L TRES A

MIDE: TRESCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 5.77

VALOR MEDIDA: 0.0577

PLANO:SJ-1557100-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECH	INSCRITA EN
100003227M	O 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 485,808,448.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS DOLARES CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00072048-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-MAY-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 354-10518-01-0905-001

FINCA REFERENCIA 100581250 000

AFECTA A FINCA: 1-00095856 F-000

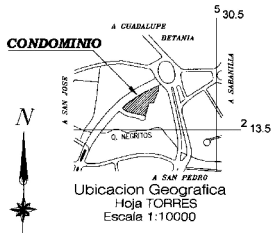
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-01-2026 a las 15:07 horas

Catastro Nacional
 1-269319
 28/FEB/2012 13:47:22
 Registro

LINEA	ACIMUT	DIST.(m)
1-2	234° 09.4'	13.44
2-3	144° 09.4'	3.10
3-4	054° 09.4'	13.44
4-1	324° 09.4'	3.10



DETALLE FINCA FILIAL L2B
 ESCALA 1:10

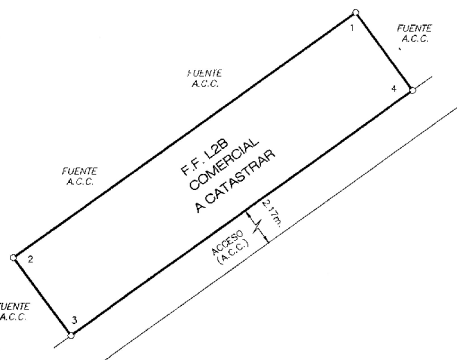
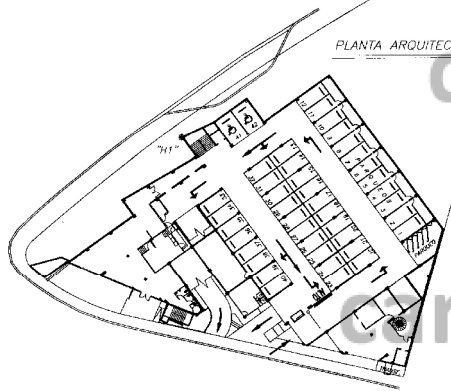


TABLA DE AMARRÉS

DE VERTICE 1 A 'A'	ACIMUT	DIST. (m)
DE VERTICE 1 A 'A'	61°7'40"	37.55
DE VERTICE 3 A 'B'	150°38'7"	30.01

Esta impresión
 de imagen
 no tiene
 carácter oficial

PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 1
 ESCALA 1:600



PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 3
 NIVEL 0+7.00
 ESCALA 1:500

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIEHVA
 ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0'00"
 LINEAL 0.02 m.
 DDT FE DE LINDEROS EXISTENTES
 TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS.
 FRENTE A ACCESO DE VERTICE 3 A 4 : 13.44 m.
 ANCHURA 40' PLANO CATASTRADO: SJ-1135597-2007
 TODAS LAS AREAS COMUN LIBRES Y LAS AREAS COMUN
 CONSTRUIDAS SON DE USO COMUN LIBRE DE LOS
 CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES.
 LA FINCA FILIAL ES PARA USO COMERCIAL.

NOTA DE NOMENCLATURA:
 A.C.L. = AREA COMUN LIBRE.
 A.C.C. = AREA COMUN CONSTRUIDA
 F.F. = FINCA FILIAL.

NOTA:
 EL VERTICE H3 DE LA PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 3
 ES COINCIDENTE CON EL PUNTO H3 DE LA PLANTA NIVEL 1
 CON NIVEL 0+7.00 CON UNA DIFERENCIA EN ALTURA DE 7.00m.

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 28 FEB 2012
 ANOTADO

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES

SITUADO EN: URBANIZACIÓN GENT DISTRITO: 3° MERCEDES CANTON 15° MONTE DE OCA PRIMICIA 1° SAN JOSE	INFORMACION DE REGISTRO FOLIO REAL DE FINCA MATRIZ 1003227M-000 AREA SEGUN REGISTRO: 10929.15m ²	ESCALA: INICIAL FECHA ENERO / 2012
AREA 42m ²	FINCA FILIAL N°: L2B FOLIO REAL: 1085857M-000 AREA SEGUN REGISTRO: 41.66 m ²	PROTOCOLO TOMO 12554 FOLIO 32-36
CARLOS LAUREANO ZURICA TOPOGRAFO ASOCIADO T.A. 5063		

Informe de Catastro e Informe de Registro

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1558675
Año Inscripción:	02 Mar 2012	Área Plano:	42.00
Bloque:		Lote:	L2B
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	213600.0
Coordenada Este:	530250.0	CRTM Norte:	1098644.0
CRTM Este:	493914.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	15 - MONTES DE OCA	3 - MERCEDES

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101067966	EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
COMERCIAL ANTARES			L2B

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	95857	000		F	
1 - SAN JOSÉ	3227	000		M	

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1135597	2007

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.

Informe de Catastro e Informe de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 95857--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 95857 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO CINCO IDENTIFICADA COMO L-DOS B DE UNA PLANTA UBICADA EN EL TERCER NIVEL DESTINADA A LOCAL COMERCIAL TOTALMENTE CONSTRUIDA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-MERCEDES CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE
SUR : AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE Y ACCESO
ESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE Y ACCESO
OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE

MIDE: CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.75

VALOR MEDIDA: 0.0075

PLANO:SJ-1558675-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECH	INSCRITA EN
100003227M	O 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 42,244,183.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO DOLARES CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00072048-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-MAY-2015

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 354-10518-01-0905-001

FINCA REFERENCIA 100581250 000

AFECTA A FINCA: 1-00095857 F-000

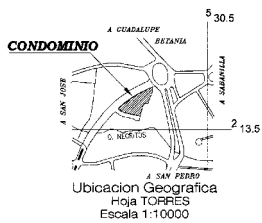
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

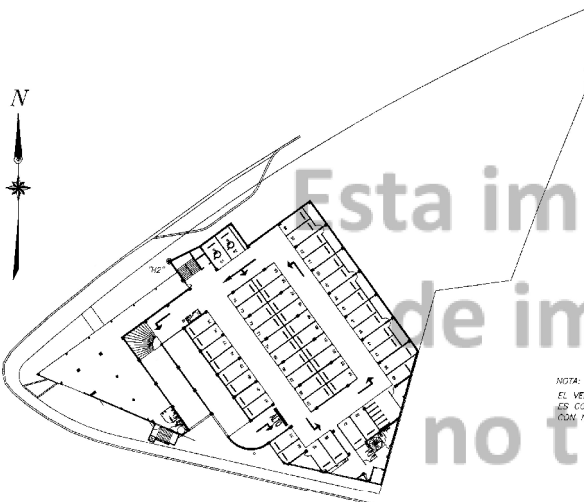
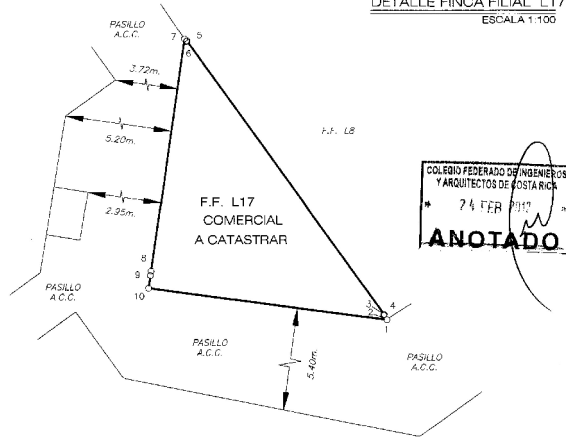
Emitido el 26-01-2026 a las 15:11 horas

Catastro Nacional
 1-2693045
 24.02.2012 13:40:12
 P. R. H. G. G.

LÍNEA	A	C	M	J	DIST. (m)
1-2	324'	09'	4"		0.19
2-3	039'	09'	4"		0.01
3-4	054'	09'	4"		0.07
4-5	324'	09'	4"		1.20
5-6	234'	09'	4"		0.03
6-7	324'	09'	4"		0.10
7-8	188'	06'	8"		7.78
8-9	188'	06'	8"		0.15
9-10	188'	06'	8"		0.42
10-1	097'	36'	0"		7.98



DETALLE FINCA FILIAL L17
 ESCALA 1:100



NOTA:
 EL VERTICE H3 DE LA PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 3
 ES COINCIDENTE CON EL PUNTO H2 DE LA PLANTA NIVEL 2
 CON NIVEL 0+15.00 CON UNA DIFERENCIA EN ALTURA DE 3.50m.

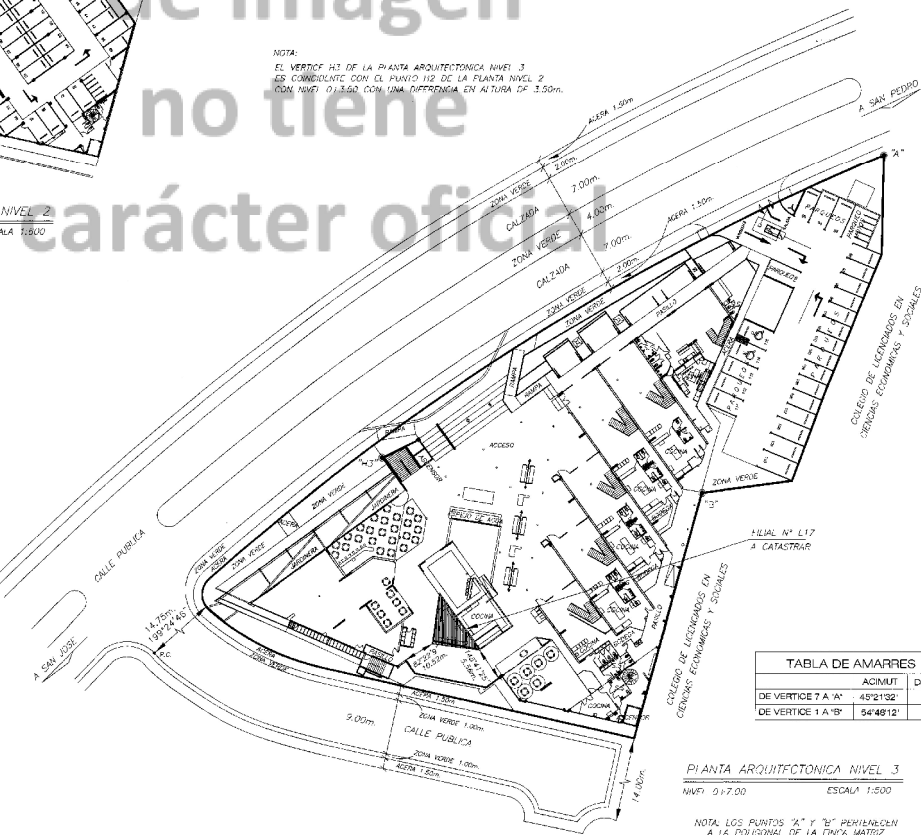


TABLA DE AMARRES		
DE VERTICE	ACINUT	DIST. (m)
7 A A'	45°2'32"	103.57
7 A B'	54°48'12"	45.17

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
 ERRORES ESTIMADOS ANTAHAR 00'01"
 LINEAL 0.02 ml
 DOP PE DE LINEEROS EXISTENTES
 TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS
 PRENTIF A ACCESO DE VERTICE 7 A 1 - 16.33m
 MODIFICAR AL PLANO CATASTRADO: SA-1135597-2007
 COLINANTE F.F.LB = EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA.

TODAS LAS AREAS COMUNES Y LAS AREAS COMUN
 CONSTRUIDAS SON DE USO COMUN LIBRE DE LOS
 CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES
 LA FINCA FILIAL ES PARA USO COMERCIAL.

NOTA DE NOMENCLATURA
 A.C.C. = AREA COMUN LIBRE
 A.C.C. = AREA COMUN CONSTRUIDA
 F.F. = FINCA FILIAL

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES

SITUADO EN:	INFORMACION DE REGISTRO:	ESCALA INDICADA:
URBANIZACION DENT DISTRITO 3° MERCEDES CANTON 15° MONTES DE OCA PROVINCIA 1° SAN JOSE	POLIGONO REAL DE LA FINCA MATRIZ 1003227M-000 AREA SEGUN REGISTRO: 10929.15m ²	FECHA ENERO / 2012
AREA 34m ²	FINCA FILIAL N° 117 FONDO RPAH: 1003069P-000 AREA SEGUN REGISTRO: 33.57 m ²	FOTOCOPIA TOMO 17554 FOLIO 52-36
	 CARLOS LLANUSA ZURITA TITULAR DEL REGISTRO 12 - 3263	

Informe de Catastro e Informe de Registro

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1556790
Año Inscripción:	27 Feb 2012	Área Plano:	34.00
Bloque:		Lote:	L17
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	213600.0
Coordenada Este:	530270.0	CRTM Norte:	1098644.0
CRTM Este:	493934.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	15 - MONTES DE OCA	3 - MERCEDES

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101067966	EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
COMERCIAL ANTARES			L17

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	95869	000		F	
1 - SAN JOSÉ	3227	000		M	

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1135597	2007

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.

Informe de Catastro e Informe de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 95869--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 95869 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO DIECISIETE IDENTIFICADA COMO L-DIECISIETE DE UNA PLANTA UBICADA EN EL TERCER NIVEL DESTINADA A LOCAL COMERCIAL TOTALMENTE CONSTRUIDA **SITUADA EN EL DISTRITO 3-MERCEDES CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL L OCHO Y AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO

SUR : AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO

ESTE : FINCA FILIAL L OCHO

OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO

MIDE: TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.6

VALOR MEDIDA: 0.006

PLANO:SJ-1556790-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECH	INSCRITA EN
100003227M	O 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 42,747,112.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00072048-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-MAY-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 354-10518-01-0905-001

FINCA REFERENCIA 100581250 000

AFECTA A FINCA: 1-00095869 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-01-2026 a las 15:02 horas

COLEGIO PETRADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 25 FEB 2012
ANOTADO

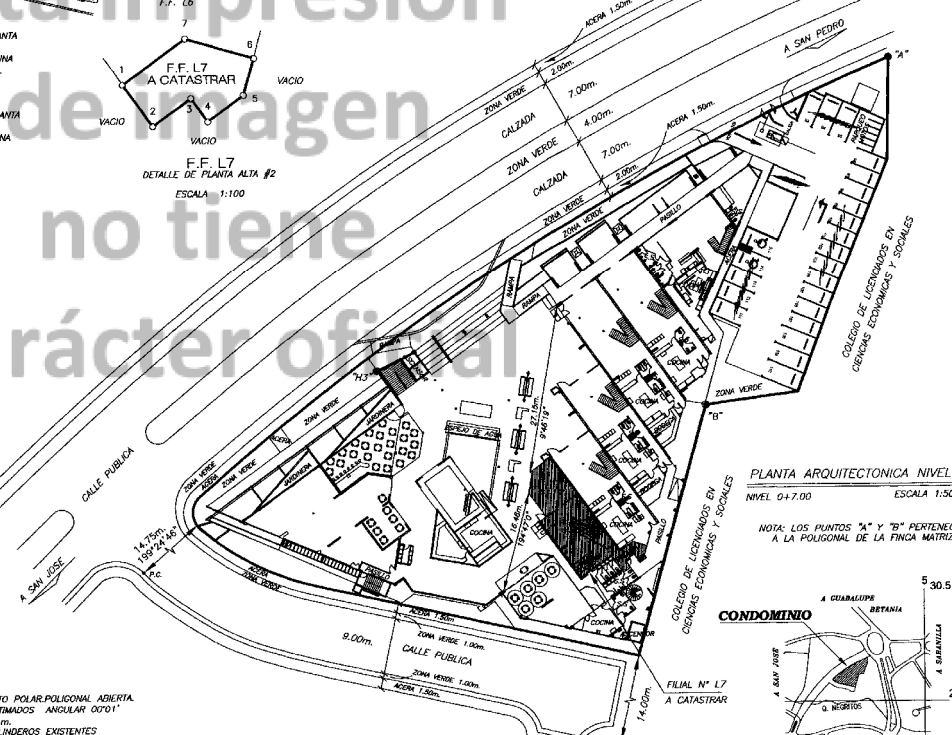
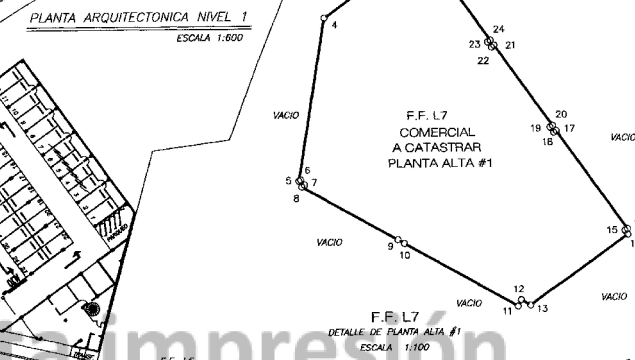
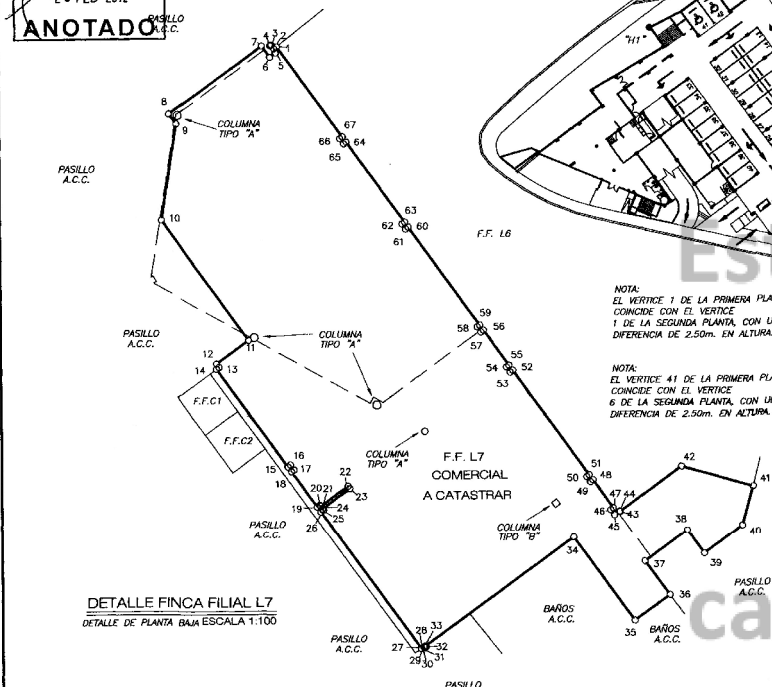
Catastro Nacional
 1-2693132
 25/05/2012 14: 24: 29.14

AREA DE DERROTERO 217.15m²
 AREA DE COLUMNAS TIPO "A" (4) 0.20m²
 AREA DE COLUMNAS TIPO "B" (1) 0.04m²
 AREA TOTAL DE FINCA FILIAL 216.91m²

LINEA	A	C	M	U	T	DIST.(m)
1-2	144'	09.4"				1.66
2-3	054'	09.4"				1.52
3-4	144'	09.4"				0.93
4-5	054'	09.4"				1.43
5-6	016'	03.0"				1.24
6-7	286'	03.0"				2.32
7-1	234'	09.4"				2.50
AREA: 7m ²						

LINEA	A	C	M	U	T	DIST.(m)
1-2	234'	09.4"				0.10
2-3	324'	09.4"				0.15
3-4	234'	08.6"				3.82
4-5	189'	09.3"				5.30
5-6	054'	09.4"				0.07
6-7	144'	09.4"				0.20
7-8	234'	09.4"				0.11
8-9	119'	09.3"				3.54
9-10	119'	09.7"				0.24
10-11	119'	09.2"				4.19
11-12	029'	09.4"				0.22
12-13	119'	09.4"				0.35
13-14	054'	09.4"				3.89
14-15	324'	09.4"				0.15
15-16	054'	09.4"				0.10
16-17	324'	09.4"				3.90
17-18	234'	09.4"				0.10
18-19	324'	09.4"				0.20
19-20	054'	09.4"				0.10
20-21	324'	09.4"				3.20
21-22	324'	09.4"				0.10
22-23	324'	09.4"				0.20
23-24	054'	09.4"				0.10
24-1	234'	09.4"				3.60
AREA: 68m ²						

LINEA	A	C	M	U	T	DIST.(m)
1-2	234'	09.4"				0.10
2-3	324'	09.4"				0.15
3-4	234'	09.4"				0.05
4-5	144'	09.4"				0.29
5-6	234'	09.4"				0.23
6-7	324'	09.4"				0.44
7-8	234'	13.5"				3.72
8-9	144'	09.4"				0.40
9-10	189'	09.4"				3.13
10-11	144'	09.4"				4.75
11-12	234'	09.4"				1.28
12-13	144'	09.4"				0.14
13-14	234'	09.4"				0.10
14-15	144'	09.4"				3.90
15-16	054'	09.4"				0.10
16-17	144'	09.4"				0.20
17-18	234'	09.4"				0.10
18-19	144'	09.4"				1.40
19-20	054'	09.4"				0.10
20-21	144'	08.2"				0.05
21-22	054'	09.4"				1.10
22-23	144'	09.4"				0.10
23-24	234'	09.4"				1.10
24-25	144'	09.4"				0.05
25-26	234'	09.4"				0.10
26-27	144'	09.4"				5.50
27-28	054'	09.4"				0.09
28-29	102'	50.2"				0.01
29-30	054'	09.4"				0.01
30-31	144'	09.4"				0.04
31-32	054'	34.8"				0.04
32-33	324'	09.4"				0.04
33-34	054'	09.4"				5.95
34-35	144'	09.4"				3.35
35-36	054'	09.4"				1.40
36-37	324'	09.4"				1.36
37-38	054'	09.4"				1.70
38-39	144'	09.4"				0.93
39-40	054'	09.4"				1.52
40-41	016'	03.0"				1.31
41-42	286'	03.0"				2.41
42-43	234'	09.4"				2.47
43-44	324'	09.4"				0.20
44-45	234'	09.4"				0.20
45-46	324'	09.4"				0.20
46-47	054'	09.4"				0.10
47-48	324'	09.4"				1.12
48-49	234'	09.4"				0.10
49-50	324'	09.4"				0.20
50-51	054'	09.4"				0.10
51-52	324'	09.4"				4.18
52-53	234'	09.4"				0.10
53-54	324'	09.4"				0.20
54-55	054'	09.4"				0.10
55-56	324'	09.4"				1.40
56-57	234'	09.4"				0.10
57-58	324'	09.4"				0.20
58-59	054'	09.4"				0.10
59-60	324'	09.4"				3.90
60-61	234'	09.4"				0.10
61-62	324'	09.4"				0.20
62-63	054'	09.4"				0.10
63-64	324'	09.4"				3.20
64-65	234'	09.4"				0.10
65-66	324'	09.4"				0.20
66-67	054'	09.4"				0.10
67-1	324'	09.4"				3.60
AREA: 142m ²						



NOTA: TODAS LAS AREAS COMUN LIBRES Y LAS AREAS COMUN CONSTRUIDAS SON DE USO COMUN LIBRE DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES. LA FINCA FILIAL ES PARA USO COMERCIAL.

NOTA DE NOMENCLATURA:
 A.C.L. = AREA COMUN LIBRE
 A.C.C. = AREA COMUN CONSTRUIDA
 F.F. = FINCA FILIAL

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES

SITUADO EN: URBANIZACION DENT DISTRITO: 3° MERCEDES CANTON 15° MONTES DE OCA PROVINCIA 1° SAN JOSE	INFORMACION DE REGISTRO FOLIO REAL DE FINCA MATRIZ 1003227M-000 AREA SEGUN REGISTRO: 10929.19m ²	ESCALA: INDICADA
AREA 217m ²	FINCA FILIAL N°: L7 FOLIO REAL: 1055894F-000 AREA SEGUN REGISTRO: 216.91 m ²	FECHA ENERO / 2012
CARLOS LAURIDO ZURIGA TOPOGRAFO ASOCIADO I.A. 5063		PROTOCOLO TOMO 17554 FOLIO 32-36

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR.POLIGONAL ABIERTA.
 ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0'00"
 LINEAL 0.62 m.
 DDT FE DE LINDEROS EXISTENTES
 TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS.
 FRENTE A ACCESO DE VERTICE 7 A 12 = 1.28 m
 Y DE 36 A 41 = 6.82m.
 MODIFICA AL PLAN CATASTRADO: SJ-1133597-2007
 COLINDANTE F.F.L6 = EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA.

NOTA:
 EL VERTICE #3 DE LA PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 3
 ES COINCIDENTE CON EL PUNTO H1 DE LA PLANTA NIVEL 1
 CON NIVEL 0+0.00 CON UNA DIFERENCIA EN ALTURA DE 7.00m.

NOTA: LOS PUNTOS "A" Y "B" PERTENECEN A LA POLIGONAL DE LA FINCA MATRIZ



DE VERTICE 1 A "A"	ACIMUT	DIST. (m)
4025955	84.87	
2300407	24.78	

Informe de Catastro e Informe de Registro

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1558890
Año Inscripción:	05 Mar 2012	Área Plano:	217.00
Bloque:		Lote:	L7
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	213580.0
Coordenada Este:	530260.0	CRTM Norte:	1098624.0
CRTM Este:	493924.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	15 - MONTES DE OCA	3 - MERCEDES

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101067966	EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
COMERCIAL ANTARES			L7

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	95864	000		F	
1 - SAN JOSÉ	3227	000		M	

Finca(s) Generada(s): Inexistente(s)

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1135597	2007

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.

Informe de Catastro e Informe de Registro

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 95864--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 95864 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO DOCE IDENTIFICADA COMO L-SIETE DE UNA PLANTA UBICADA EN EL TERCER NIVEL Y EN EL MEZZANINE DESTINADA A LOCAL COMERCIAL TOTALMENTE CONSTRUIDA **SITUADA EN EL DISTRITO 3-MERCEDES CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**
LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO Y FINCA FILIAL L SEIS
SUR : AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO, BA#OS Y FINCAS FILIALES C UNO Y C DOS
ESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO Y FINCA FILIAL L SEIS
OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO Y BA#OS

MIDE: DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 3.89

VALOR MEDIDA: 0.0389

PLANO:SJ-1558890-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECH	INSCRITA EN
100003227M	O 000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 298,179,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00149745-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-AGO-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 354-10518-01-0905-001

FINCA REFERENCIA 100581250 000

AFECTA A FINCA: 1-00095864 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-01-2026 a las 15:15 horas