

Informe Preliminar



Informe de valoración para

**FONDO DE INVERSION POPULAR
INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)**

Inmueble:

**230 Oficentro Ejecutivo La Sabana
(local 13)**

Junio, 2026

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO ND

Asunto:

Informe de avalúo comercial para el inmueble 230 Oficentro Ejecutivo La Sabana (local 13)

Respetados:

Dando trámite a su solicitud, presentamos a ustedes el dictamen de avalúo preparado para la propiedad **230 Oficentro Ejecutivo La Sabana (local 13)**, 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
4.2.2.	Actualización por índices	9
4.3.	Enfoque de Ingresos	10
4.3.1.	Metodología para determinar la tasa de descuento	10
4.4.	Conciliación y Conclusión del Valor Razonable	12
5.	Otros aspectos relacionados con el alcance	13
5.1.	Usuarios previstos y limitaciones de uso	13
5.2.	Divisa empleada en la valuación	13
5.3.	Valuadores	13
5.4.	Declaraciones.....	14
5.5.	Definiciones.....	16
5.6.	Supuestos y limitaciones.....	18
6.	Datos generales del inmueble.....	19
6.1.	Fecha de valoración y del informe	19
6.2.	Solicitante.....	20

6.3.	Propietario del inmueble.....	20
6.4.	Nombre completo del inmueble.....	20
6.5.	Propósito del avalúo	20
6.5.1.	Objetivo Financiero y Regulatorio	20
6.5.2.	Objetivo Técnico (Determinación del Valor Razonable)	21
6.6.	Régimen e inscripción del inmueble.....	21
6.7.	Datos de inscripción	21
6.8.	Ubicación.....	23
6.9.	Linderos.....	24
6.10.	Extensión.....	25
7.	Descripción de la zona	25
7.1.	Características de la zona	25
7.2.	Descripción del terreno.....	26
7.3.	Plan regulador	27
7.4.	Zonificación del Ministerio de Hacienda.....	29
7.5.	Mapas de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias	30
7.6.	Accesos	31
7.7.	Afectaciones.....	32
7.8.	Dinamismo del mercado inmobiliario en la zona.....	32
8.	Descripción de las construcciones	33
8.1.	Descripción de las construcciones.....	33
8.2.	Uso actual.....	34
8.3.	Edad	34
8.4.	Arquitectura y funcionalidad	34
8.5.	Estado de conservación	35
8.6.	Clasificación de las construcciones según el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda	35

9. Enfoque del costo.....	36
9.1. Detalle y justificación del valor asignado al enfoque de costo	36
9.2. Tabla resumen de valoración por costo.....	38
10. Valor asegurable.....	38
10.1. Detalle del valor asignado a valor asegurable	38
10.2. Valor total asegurable.....	38
11. Enfoque de mercado.....	39
11.1. Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de mercado	39
11.2. Tabla resumen de valoración de mercado por finca	40
12. Enfoque de ingresos.....	41
12.1. Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de ingresos	41
12.2. Detalle y justificación de la tasa de descuento.....	41
12.3. Detalle de los supuestos utilizados en la proyección financiera.....	42
12.3.1. Parámetros Generales de la Proyección.....	43
12.3.2. Supuestos de Ingresos.....	43
12.3.3. Supuestos de Gastos Operativos y de Capital.....	44
12.3.4. Supuestos para el Valor Terminal (Valor Residual)	45
12.4. Tabla resumen de valoración por rentas.....	46
13. Resultados del análisis	46
13.1. Conclusión del valor asignado según la Norma Internacional de Información Financiera.....	46
13.2. Resumen de los resultados de los tres enfoques y valor razonable.....	49
13.3. Liquidez del inmueble	49
14. Comparación de resultados.....	49
15. Anexos.....	52
15.1. Indicadores macroeconómicos al momento del avalúo	52
16. Índice de tablas.....	54
17. Índice de gráficos.....	55
18. Memorias de cálculo	56
18.1. Valoración del terreno	56

18.2.	Valoración de las construcciones por reposición.....	57
18.3.	Valoración de los equipos electromecánicos.....	58
18.4.	Valoración por mercado	59
18.5.	Valoración por rentas.....	61
19.	Registro fotográfico de la visita	62
20.	Fuentes consultadas	64
21.	Planos de catastro e Informes de Registro	66

1. Resumen

Fecha del avalúo: 24 de junio 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 mercado.

Identificación del inmueble:

- Folio Real: 1-16461-F-000, 1-16429-F-000, 1-16430-F-000, 1-16431-F-000, 1-16432-F-000 y 1-16433-F-000
- Planos de Catastro: SJ-0718143-2001, SJ-0707944-2001, SJ-0707942-2001, SJ-0707940-2001, SJ-0707934-2001 y SJ-0707932-2001

Ubicación del inmueble:

- Provincia: San José
- Cantón: San José
- Distrito: Mata Redonda
- Dirección: Oficentro Ejecutivo La Sabana, Sabana Sur, 400m de la Contraloría General de la República, Edificio 1, Oficina 13.
- Coordenadas en CR-Sirgas: 488830, 1098120

Valor estimado del inmueble: \$379,000.00

Tipo de cambio de referencia: ₡455.73/\$ (24 de junio 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 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.
- 3. Valor de 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 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 el caso analizado, el uso actual o existente es 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 sustitutivos), 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.

3. Valoración de Equipos: La metodología utilizada para la valuación de equipos consiste en determinar el Costo de Reposición o la inversión global necesaria para reemplazarlas bajo condiciones nuevas y características similares a las inspeccionadas.

Para obtener el Valor de Reposición Depreciado se procedió a determinar la vida útil técnica y la edad efectiva.

La determinación del Valor de Reposición Depreciado de los equipos dependerá de la vida útil técnica asignada y de su edad efectiva. La edad efectiva considera además de la edad cronológica, las condiciones de operación, mantenimiento y desgaste físico.

Tinsa CR aplica la metodología Jans-Heidecke siguiendo los pasos:

Nomenclatura:

- CRN: Costo de Reposición a Nuevo / Valor Asegurable
- VRD: Valor de Reposición Depreciado / Valor Razonable
- VU: Vida Útil
- EF: Edad Efectiva
- VR: Vida Remanente
- IA: Índice de Actualización
- CR: Costo de Reposición
- CH: Costo Histórico
- %NAC: Porcentaje de transporte, seguros, nacionalización e instalación
- %R: Porcentaje de Rescate
- VRe: Valor residual
- X: Factor X según el tipo de activo.
- K: Factor de depreciación total
- K1: Coeficiente de depreciación por edad
- K2: Coeficiente de depreciación por estado de conservación
- OB: Obsolescencia técnica, económica y/o funcional
- BD: Base Depreciable

1. Determinación del costo del activo:

En el caso de tener valores históricos, estos se proceden a actualizar:

$$CR = CH \cdot IA$$

2. Determinación del Valor Razonable del activo:

Se puede iniciar con el coeficiente K2 según la tabla de estado de conservación Heidecke:

Estado	Condiciones físicas del bien	Coeficiente
1	Nuevo	0,000%
2	Muy bueno entre nuevo y conservación normal	0,032%
3	Conservación normal o bueno	2,520%
4	Entre bueno y con necesidad de reparaciones simples	8,090%
5	Requiere de reparaciones simples	18,100%
6	Entre necesitar reparaciones simples e importantes	33,200%
7	Requiere de reparaciones importantes	52,600%
8	Entre requerir de reparaciones importantes y malo	75,200%
9	Malo u obsoleto	100,000%

Ahora el K1 relacionado con la edad:

$$K_1 = \left(\frac{EF}{VU} \right)^{\frac{1}{X}}$$

Nótese que, la EF podrá ser en ocasiones igual a la Edad Cronológica, con la diferencia que la Edad Efectiva toma en cuenta todas aquellas inversiones sobre la restauración de dicho activo, por lo que esto lo calculará el perito según su criterio experto.

Además, el Factor X está también en función del tipo de activo, el cual viene dado en la tabla a continuación por medio de intervalos, el valor final dado de X está a criterio experto del perito.

Consecutivo	Categoría del bien o activo	Valor de X
1	Construcciones	
	Edificios	0,50 a 1,000
	Viviendas	0,50 a 1,001
	Bodegas	0,50 a 1,002
2	Equipamiento para edificios	
	Mobiliarios	1,50 a 2,00
	Enseres	a,75 a 2,25
	Aparatos de comunicación	1,50 a 2,00
	Equipos de informática	2,00 a 2,50
	Equipos de audio y video	1,75 a 2,25
3	Vehículos-Camiones y buses	
	Automóviles utilitarios	1,25 a 1,75
	Autos de lujo	1,50 a 2,00
	Camiones	1,25 a 1,75
	Buses y busetas	1,25 a 1,75
4	Máquinas y equipo	
	Máquinas industriales instaladas	1,50 a 2,00
	Maquinaria agrícola	1,25 a 1,75
	Maquinaria pesada - caminos	1,50 a 2,00
	Maquinar para construcción	1,50 a 2,00
5	Equipos especiales con depreciación acelerada	
	A criterio del profesional	3,50 a 10,00

El factor K de depreciación se obtiene mediante:

$$K = 1 - (K_1 + (1 - K_1) \cdot K_2)$$

Seguidamente el Valor residual:

$$VRe = \%R \cdot CRN$$

Ahora bien, para el cálculo del VRD tenemos la siguiente ecuación:

$$VRD = (CRN - VRe) \cdot K$$

El término (CRN - VRe) también se le suele llamar Base Depreciable.

En caso de tener obsolescencia económica o algún otro tipo de obsolescencia, entonces el factor K se modifica a como sigue:

$$K' = K \cdot OB$$

Nótese que, el término OB es un valor porcentual según el tipo de afectación, cuyo valor será determinado por el criterio experto del perito.

Obteniendo la siguiente ecuación:

$$VRD = BD \cdot K'$$

4.2.2. Actualización por índices

Tal como se mencionó en la metodología anterior, en el caso de que no sea posible obtener de forma rápida o de ninguna manera el costo de reposición actual de un equipo ya sea porque este ya no se produce como tal, o porque tenga características muy singulares que no lo hace fiable de comparar con otros en el mercado, en dichas situaciones, cuando se cuente costos históricos, es decir, con precios de adquisición pasados, es posible actualizar dichos precios de compra a valor presente mediante la utilización de índices macroeconómicos, con lo cual se puede obtener el costo actualizado de estos.

Tomando como base la metodología del subcapítulo anterior, tenemos que:

$$CR = CH \cdot IA$$

Siendo CR: costo de reposición; CH: costo histórico; IA: índice de actualización.

El índice de actualización refleja la variación que ha tenido el costo de producción en la industria a la que pertenece el objeto a valorar. Este índice es seleccionado por el perito valuador según el activo que se desea valorar y puede ser un índice nacional o internacional, según la procedencia de los activos objeto de estudio.

En términos generales, el IA se calcula de la siguiente manera:

$$IA = \frac{IAa}{IAh}$$

Siendo IAa: el índice a la fecha que se realiza la valoración (fecha actual); IAh: el índice a la fecha que se posee el precio de referencia (histórico).

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:

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

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.

α: es la prima por Riesgo Específico del Activo" utilizada para reflejar la falta de diversificación y la iliquidez de una sola finca filial frente a un fondo cotizado.

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 ₡455.73/\$ (24 de junio 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:

Accesorios por destino: elementos que alguna vez fueron independientes, pero al adherirse al inmueble se vuelven parte de él de manera fija y permanente. Aplicable a equipos que forman parte de sistemas electromecánicos de un edificio.

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.

Considérese como limitación del ejercicio, que no se encontraron en el mercado fincas de una extensión similar al sujeto con el mismo uso de suelo, por lo que fue necesario utilizar referencias de áreas menores y homologarlas.

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.

La copia aportada del acta constitutiva del condominio no permite leer de manera completa la descripción de las áreas comunes. Adicionalmente, no detalla el área correspondiente a cada cosa que la conforma, lo que es una limitación por varias circunstancias, entre ellas:

1. Define que el terreno es área común, lo cual es verdadero y ya fue considerado en el valor, por lo que no corresponde contabilizarlo nuevamente.
2. No se pormenoriza las áreas correspondientes a cada área común, por lo que, desde la perspectiva de valoración por costo, no se cuentan con insumos suficientes para catalogar cada área común según su tipología constructiva, incidiendo tanto en su valor de reposición a nuevo, como en el neto.

Debido a las limitaciones anteriores, a pesar de que las áreas comunes son existentes, no se cuenta con suficiente información para valorarlas por el enfoque del costo.

El valor inicial de los equipos de aire acondicionado se fundamenta exclusivamente en los datos contables/históricos provistos por la Administración del Fondo, limitando la responsabilidad del valuator sobre la exactitud de ese monto base original.

6. Datos generales del inmueble

6.1. Fecha de valoración y del informe

La valoración se realizó con fecha 24 de junio de 2026.

El informe se emite con fecha 2 de julio de 2026.

6.2. Solicitante

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

6.3. Propietario del inmueble

Según la información consignada en el Informe de Registro, corresponde con FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO), cédula jurídica 3-110-417302

6.4. Nombre completo del inmueble

230 Oficentro Ejecutivo La Sabana (local 13).

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 una propiedad en régimen condominal que presenta una oficina en alquiler.

6.7. Datos de inscripción

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

Filial	1	2	3	4	5	6
Nº Matricula (FF)	1-16461-F-000	1-16429-F-000	1-16430-F-000	1-16431-F-000	1-16432-F-000	1-16433-F-000
Plano Catastro	SJ-0718143-2001	SJ-0707944-2001	SJ-0707942-2001	SJ-0707940-2001	SJ-0707934-2001	SJ-707932-2001
Anotaciones	No hay					

Considérese que, al realizar las diferentes consultas en el Registro Nacional, encontramos que el Plano de Catastro SJ-718143-2001 correspondiente con la filial de oficina, se encuentra cancelado. Es altamente recomendable que se atienda este asunto, de manera que la filial cuente con un Plano de Catastro que describa su cabida.

Tabla 2. Gravámenes por número de finca

Finca	Tipo de gravamen	Citas
1-16429-F-000	SERVIDUMBRE TRASLADADA	393-09488-01-0925-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0900-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0902-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0311-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0313-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0314-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0315-001
1-16430-F-000	SERVIDUMBRE TRASLADADA	393-09488-01-0925-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0900-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0902-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0311-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0313-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0314-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0315-001
1-16431-F-000	SERVIDUMBRE TRASLADADA	393-09488-01-0925-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0900-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0902-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0311-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0313-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0314-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0315-001
1-16432-F-000	SERVIDUMBRE TRASLADADA	393-09488-01-0925-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0900-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0902-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0311-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0313-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0314-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0315-001
1-16433-F-000	SERVIDUMBRE TRASLADADA	393-09488-01-0925-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0900-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0902-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0311-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0313-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0314-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0315-001
1-16461-F-000	SERVIDUMBRE TRASLADADA	393-09488-01-0925-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0900-001
	SERVIDUMBRE TRASLADADA	405-07019-01-0902-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0311-001

Finca	Tipo de gravamen	Citas
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0313-001
	SERVIDUMBRE DE PASO	407-16007-01-0314-001
	SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO	407-16007-01-0315-001

6.8. Ubicación

- Provincia: San José
- Cantón: San José
- Distrito: Mata Redonda
- Dirección: Oficentro Ejecutivo La Sabana, Sabana Sur, 400m de la Contraloría General de la República, Edificio 1, Oficina 13.
- Coordenadas en CR-Sirgas: 488830, 1098120



6.9. Linderos

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

Tabla 3. Colindantes por finca según Informes de Registro

Finca	Colindantes
1-16429-F-000	Norte: AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO
	Sur: ESTACIONAMIENTO NUMERO 26-1
	Este: AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO
	Oeste: ESTACIONAMIENTO NUMERO 32-1
1-16430-F-000	Norte: AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO
	Sur: ESTACIONAMIENTO NUMERO 27-1
	Este: ESTACIONAMIENTO NUMERO 31-1
	Oeste: ESTACIONAMIENTO NUMERO 33-1
1-16431-F-000	Norte: AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO
	Sur: ESTACIONAMIENTO NUMERO 28-1
	Este: ESTACIONAMIENTO NUMERO 32-1
	Oeste: ESTACIONAMIENTO NUMERO 34-1
1-16432-F-000	Norte: AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO
	Sur: ESTACIONAMIENTO NUMERO 29-1
	Este: ESTACIONAMIENTO NUMERO 33-1
	Oeste: ESTACIONAMIENTO NUMERO 35-1
1-16433-F-000	Norte: AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO
	Sur: ESTACIONAMIENTO NUMERO 31-1
	Este: ESTACIONAMIENTO NUMERO 34-1
	Oeste: PARED COMUN
1-16461-F-000	Norte: PARED EXTERIOR Y DUCTO COMUN
	Sur: LOCAL NUMERO 14-1,AREA COMUN DE CIRCULACION Y SERVICIOS SANITARIOS
	Este: LOCAL NUMERO 16,AREA COMUN DE CIRCULACION Y SERVICIO SANITARIO
	Oeste: PARED EXTERIOR COMUN

6.10. Extensión

Tabla 4. Comparación de áreas entre Catastro y Registro.

Número de Finca	Área según Registro (m²)	Área según Catastro (m²)
1-16429-F-000	12.48	12.28
1-16430-F-000	11.20	11.06
1-16431-F-000	11.20	11.05
1-16432-F-000	11.20	11.02
1-16433-F-000	13.78	12.61
1-16461-F-000	217.58	215.73

Obsérvese que en todos los casos la información de Catastro y de Registro no está conciliada, pues las áreas no coinciden. Para efectos de este informe, siempre que sea necesario utilizar alguna de estas áreas para valorar, se utiliza la menor.

Es altamente recomendable realizar las conciliaciones Catastrales y Registrales de las áreas mencionadas.

7. Descripción de la zona

7.1. Características de la zona

El Oficentro Ejecutivo La Sabana se encuentra en el distrito Mata Redonda, el cual posee una superficie oficial de 3.68 km² (Municipalidad de San José, 2022). Desde la perspectiva demográfica, este distrito registra una de las densidades poblacionales más bajas del centro capitalino (aproximadamente 2,700 habitantes por km²), debido a que gran parte de su territorio está destinado al Parque Metropolitano La Sabana (Municipalidad de San José, 2022). La base de residentes muestra una concentración importante en el estrato de 30 a 39 años, seguido de un envejecimiento demográfico notable con un alto porcentaje de población mayor a 75 años (Municipalidad de San José, 2022). Sin embargo, la vitalidad inmobiliaria del sector no depende de sus residentes, sino de una masiva población flotante.

El nivel de equipamiento urbano es de categoría premium. Sabana Sur garantiza una conectividad vial estratégica, ofreciendo salidas expeditas hacia la Ruta 27 (acceso a

los sectores oeste y costa pacífica), la Ruta 39 (Circunvalación) y la Autopista General Cañas. Además, el entorno provee acceso peatonal e inmediato a La Sabana, que con sus 644,000 metros cuadrados es el principal centro de esparcimiento de la ciudad (Municipalidad de San José, 2022). La zona dispone de cobertura total en servicios públicos de alta capacidad, fibra óptica y un robusto ecosistema de transporte público.

El uso de suelo en la zona es de una consolidada vocación comercial, institucional y de servicios, en un marcado proceso de verticalización. Las principales fuentes de empleo se concentran en el sector terciario: administración corporativa, servicios financieros y burocracia estatal (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC], 2023). El área que rodea al Oficentro alberga instituciones públicas de peso nacional, firmas de servicios profesionales y empresas multinacionales. Este dinamismo sostiene un ecosistema donde el alquiler de oficinas clase A, el desarrollo habitacional vertical y el comercio especializado representan las actividades de mayor rentabilidad.

7.2. Descripción del terreno

La finca madre del condominio Oficentro Ejecutivo La Sabana está compuesta por un terreno de forma irregular, medianero con dos frente, a nivel de las calles que le dan acceso.

Según la investigación desarrollada, no hay un Plano de Catastro que exprese la forma del terreno de la finca madre del Condominio. Se rastrearon los antecedentes de los planos actuales, sin embargo, la mayoría están cancelados por el Transitorio V de la Ley de Catastro Nacional. Esto se convirtió en una limitación de este ejercicio, pues por esa vía no fue posible estimar el área de la finca madre. Debido a lo anterior, procedimos a consultar el acta constitutiva donde se detalla que el terreno de este condominio tiene un área de 15,497.81 m² (Acta Constitutiva Oficentro La Sabana, 1993, página 50). Esta será, por lo tanto, el área que utilizaremos para la valoración del terreno de la finca madre.

7.3. Plan regulador

La propiedad se ubica en uso de suelo Zona Comercial 2 (ZC-2).

El objetivo de este uso de suelo es albergar y propiciar el desarrollo de actividades de comercio y servicios que tengan un alcance de nivel nacional y regional.

Para la edificación, fraccionamiento o desarrollo en la zona ZC-2, la normativa exige los siguientes parámetros mínimos:

- Superficie mínima del lote: 400 m².
- Frente mínimo del lote: 15 metros.
- Retiro frontal: Se debe respetar el alineamiento dictado en el Mapa "Retiros del cantón San José".
- Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo (CAS) y Coeficiente de Altura (CA): Se rigen de acuerdo con la Tabla 2 del Reglamento de Disposiciones Generales, la cual asigna valores progresivos dependiendo del tamaño del lote (por ejemplo, lotes menores a 100 m² tienen un CAS de 2.00, mientras que lotes mayores a 7000 m² pueden alcanzar un CAS de 10.37)

Por otro lado, los usos permitidos en esta zona incluyen:

- Usos Conformes: Por su naturaleza comercial central, la ZC-2 permite una alta concentración y variedad de actividades económicas. Las actividades específicas autorizadas, condicionadas o prohibidas se rigen por la Tabla 1: Lista General de Actividades y Zonificación con sus Condicionantes.
- Clasificación detallada: Para actividades muy específicas, el uso se complementa con el documento conexo "Clasificación de Actividades Económicas, Zonificación y Condicionantes para el cantón San José (CIU4)".

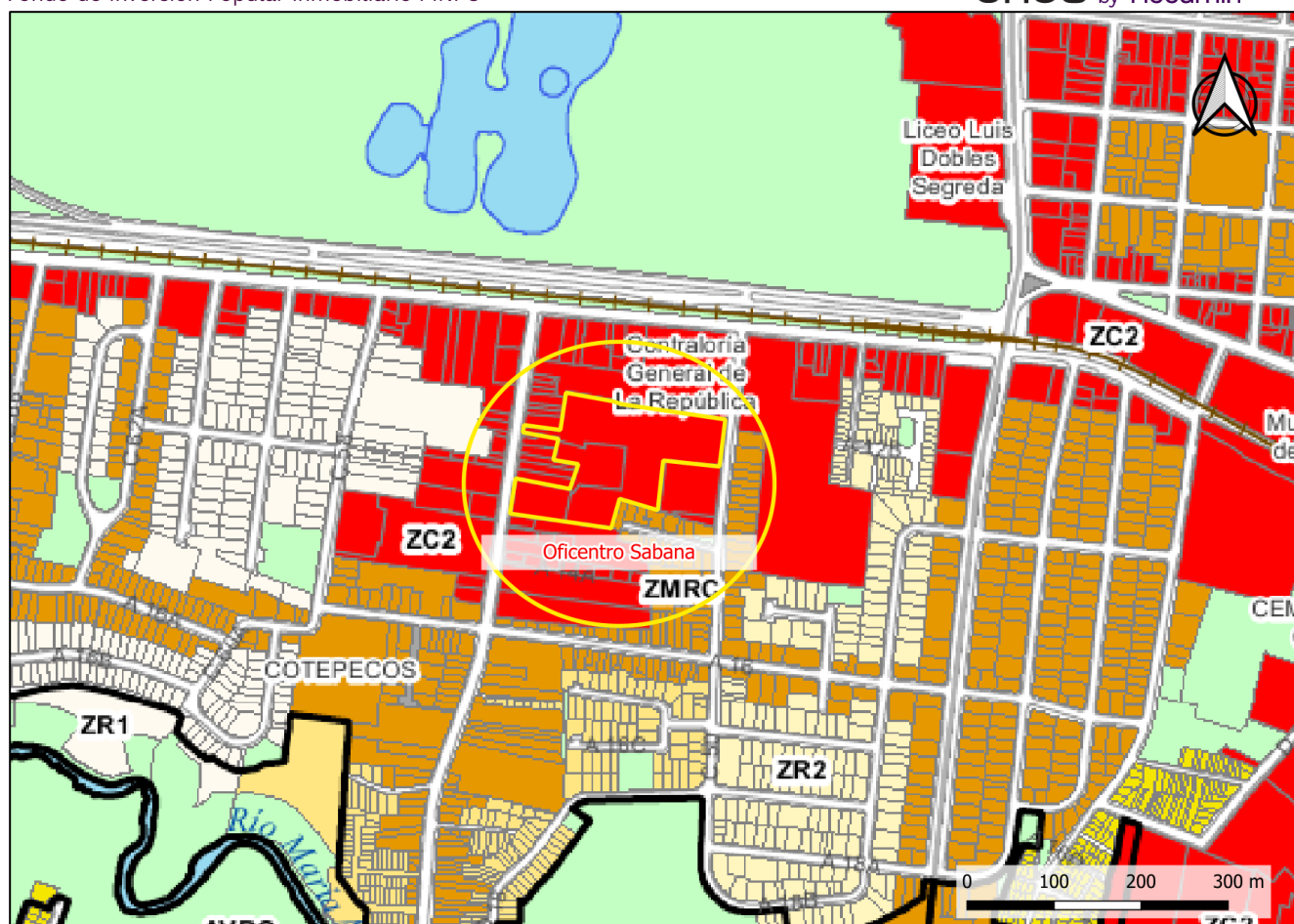


Figura 2. Ubicación de la propiedad en el Plan Regulador de la Municipalidad de San José.

7.5. Mapas de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias

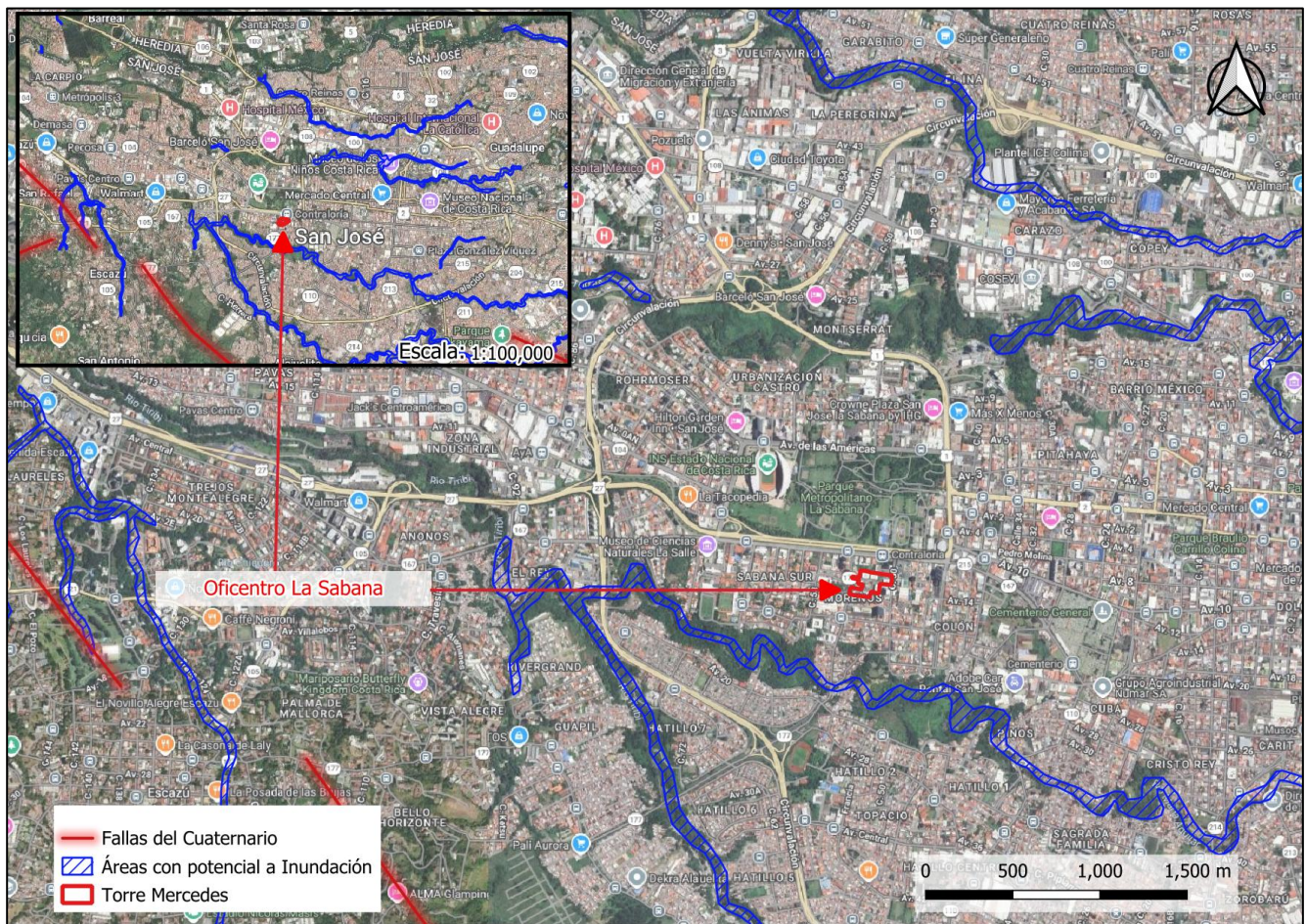


Figura 4. Riesgos según la Comisión Nacional de Emergencias.

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

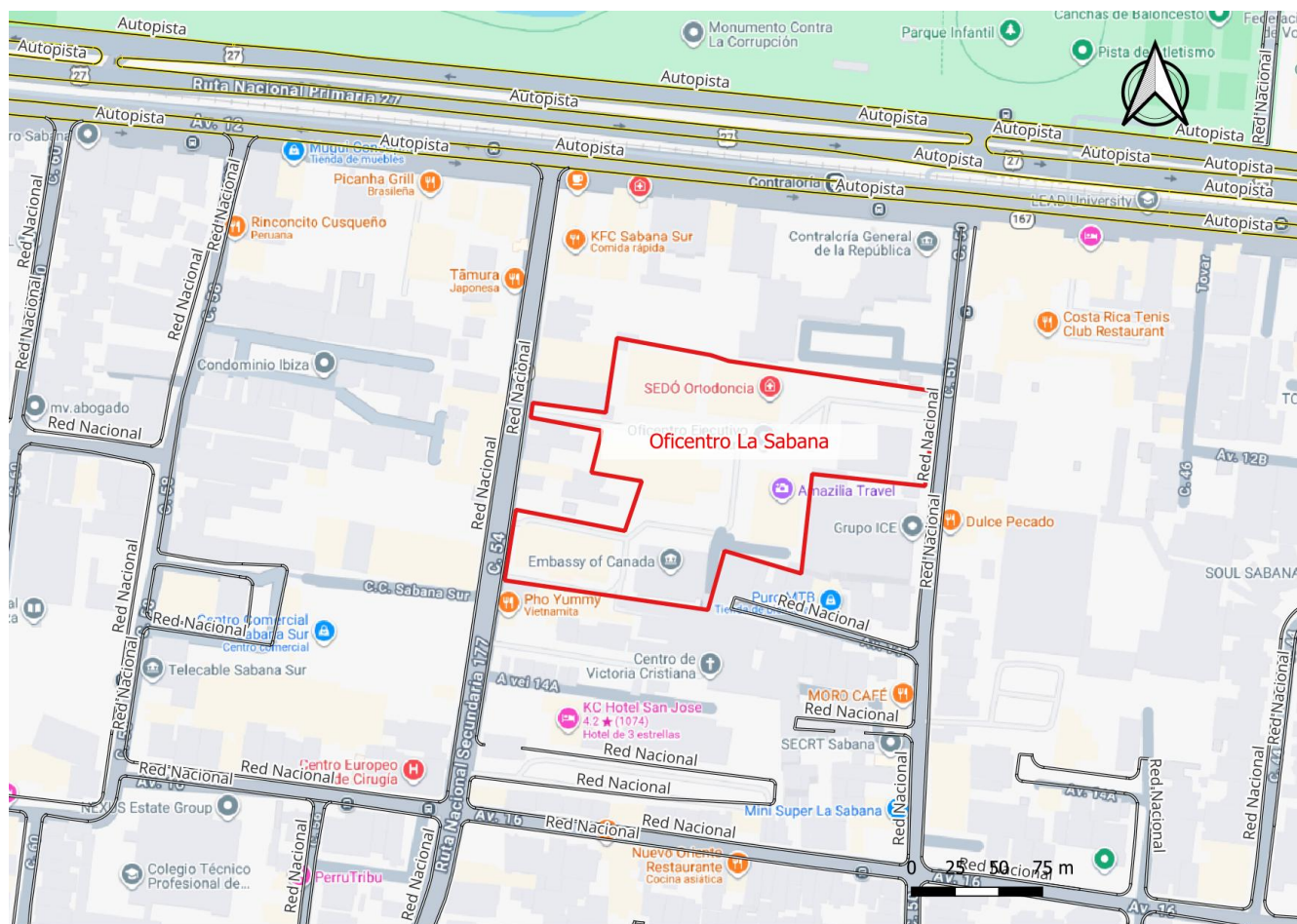


Figura 5. Vías de acceso que enfrenta la propiedad.

Oficentro Ejecutivo La Sabana cuenta con frente a calle pública mediante Red Nacional en el costado este y oeste. El flujo vehicular suele ser denso, especialmente en horas pico. Seguidamente se detallan rutas de conexión y aproximación.

Tabla 5. Rutas de conexión y aproximación a Torre Mercedes.

Origen / Dirección	Vía de Conexión	Detalle del Acceso
Desde el Oeste		
(Escazú, Santa Ana, Ciudad Colón, Ruta 27)	Ruta 27 (Autopista Próspero Fernández)	Es el acceso más expedito. Los vehículos que provienen de los cantones del oeste por la Ruta 27 tienen ingreso directo e inmediato al sector de Sabana Sur al finalizar la autopista, conectando rápidamente con el área del oficentro.
Desde el Este		
(Casco central de San José, San Pedro, Curridabat)	Avenida 10 / Paseo Colón → Calle 42	El flujo vehicular se canaliza principalmente a través de la Avenida 10, la cual desemboca directamente en Sabana Sur. Alternativamente, los conductores pueden transitar por el Paseo Colón y bordear el Parque Metropolitano La Sabana hacia el costado sur.
Desde el Sur		
(Hatillos, San Sebastián, Alajuelita, Desamparados)	Ruta 39 (Circunvalación)	Cuenta con una excelente conectividad mediante el anillo periférico de la Circunvalación. Los conductores transitan hacia el norte y toman la salida directa hacia Sabana Sur (a la altura de la Contraloría General de la República), logrando un ingreso rápido al complejo.
Desde el Norte		
(La Uruca, Tibás, Heredia, Alajuela)	Ruta 1 (General Cañas) / Ruta 39 (Circunvalación)	Los conductores que ingresan por la Autopista General Cañas o descienden desde La Uruca por la Circunvalación, ingresan al sector oeste de La Sabana y bordean el parque hacia el sur (vía Calle 42 o transversales locales) hasta empalmar con el oficentro.

7.7. **Afectaciones**

No se determinaron afectaciones evidentes.

7.8. **Dinamismo del mercado inmobiliario en la zona**

El mercado inmobiliario en la zona circundante al Oficentro Ejecutivo La Sabana (Sabana Sur) se caracteriza por un fuerte proceso de transformación, consolidándose como uno de los polos urbanos más dinámicos del Gran Área Metropolitana (GAM). Este sector se ve directamente beneficiado por los flujos crecientes de inversión extranjera directa y la recuperación económica del país (Cushman & Wakefield, 2024).

El área de La Sabana y el corredor oeste mantienen su protagonismo en la atracción de operaciones empresariales. Para el periodo 2025-2026, el mercado de oficinas experimenta una transformación enfocada en la colaboración, exigiendo espacios que ofrezcan experiencias estratégicas y servicios de alto valor agregado a sus usuarios (Cushman & Wakefield, 2024).

- Se proyecta que la tasa de disponibilidad corporativa tienda a estabilizarse alrededor del 16%, producto de la consolidación de nuevas transacciones y la absorción del inventario de oficinas recién construido (Cushman & Wakefield, 2024).
- A nivel de precios, el mercado del GAM ha mostrado un ligero incremento en los precios de lista, promediando los \$18.04 por metro cuadrado al mes (Newmark, 2025).
- Este comportamiento refleja un esfuerzo continuo por parte de los propietarios en zonas prémium como Sabana Sur para modernizar los edificios y retener inquilinos en un entorno sumamente competitivo (Newmark, 2025).

Complementando su perfil corporativo, el corredor oeste de San José —que abarca de manera directa a La Sabana— lidera la demanda y el desarrollo de nuevos proyectos habitacionales y de uso mixto (Inhaus, 2026).

- Los precios de los inmuebles en el GAM han registrado un incremento interanual de entre un 4% y un 7% (Inhaus, 2026).
- Esta sólida apreciación de los valores está respaldada por tasas de interés estables y competitivas que han estimulado la demanda crediticia de la clase media profesional (Inhaus, 2026).
- La reducción del inventario disponible en las zonas más cotizadas ejerce presión al alza sobre los precios, fortaleciendo el potencial de plusvalía del sector (Inhaus, 2026).

La sinergia entre oficinas de alto nivel y el constante desarrollo residencial vertical afianza a Sabana Sur como un núcleo inmobiliario de excepcional retención de valor y rentabilidad comprobada.

8. Descripción de las construcciones

8.1. Descripción de las construcciones

- **Estructura:** La estructura principal está conformada marcos de concreto con muros de corte

- **Cimentación:** Se presumen cimientos basados en placas aisladas y 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:** Se emplean pisos de cerámica.
- **Cubierta de Techo:** Se trata de la estructura de techo del edificio.
- **Cielorrasos:** Suspendidos de aluminio con paneles de fibra mineral.
- **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

La finca filial está dedicada a uso de oficina, con múltiples espacios destinados a oficinas individuales, áreas abiertas de trabajo y otros sectores de soporte.

Actualmente se encuentra desocupada.

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 34 años.

8.4. Arquitectura y funcionalidad

El inmueble posee un diseño eminentemente funcional; sin embargo, evidencia cierto grado de obsolescencia frente a las dinámicas actuales del mercado. Su

competitividad se ha visto mermada por la creciente oferta de edificios corporativos Clase A y A+, los cuales integran tendencias arquitectónicas contemporáneas. Estos nuevos desarrollos destacan por ofrecer mayor altura libre (piso a cielo), diseños de planta abierta y un ecosistema de amenidades enfocado integralmente en la experiencia y el bienestar del usuario.

8.5. Estado de conservación

En términos generales, el estado de conservación del inmueble es bueno. En algunos sectores perimetrales hacia el exterior del edificio se observan problemas de humedad que se recomienda se atiendan de inmediato para evitar el deterioro del inmueble.

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 EO03.

Vida Útil 105 años.

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

Paredes Externas bloques de concreto con repello quemado, divisiones internas con láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o similar. Alturas mayores y/o dobles en la primera planta.

Cubierta Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltado o similar. Canoas y bajantes internos ocultos, de hierro galvanizado o PVC.

Cielos Láminas de poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.

Entrepisos Prefabricados con viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.

Pisos Cerámica de mediana calidad o similar.

Baños Dos cuartos de baño tipo económico por planta.

Otros Estos edificios presentan acabados sencillos, con una altura de paredes en la primera planta mayor que en las restantes, ventanas con marcos de aluminio, incluye ascensor. Edificios de una a más de cinco plantas. La primera puede estar dedicada a comercio.

VALOR ₡595 000 / 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 el valor \$151,331.84 para el conjunto de las 6 fincas filiales, al aplicar el coeficiente de copropiedad sobre la finca madre descrito en el Informe de Registro.

Todas las referencias utilizadas se encuentran en el mismo uso de suelo que el sujeto, esto para evitar sesgos producto de usos permitidos y parámetros urbanísticos diferentes que puedan incidir en el valor si se comparan con terrenos que, aunque estén más cercanos, están en otros usos de suelo según el Plan Regulador. Nuevamente, debe tomarse en cuenta el supuesto extraordinario enunciado en la descripción del terreno.

Considérese como limitación del ejercicio, que no se encontraron en el mercado fincas de una extensión similar al sujeto con el mismo uso de suelo, por lo que fue necesario utilizar referencias de áreas menores y homologarlas.

En cuanto a las construcciones, con base en las características enunciadas y aplicando la metodología descrita, se concluyó un valor para el conjunto de \$152,957.30.

El acta constitutiva del Condominio no diferencia entre áreas comunes construidas y áreas comunes libres. Indica que el condominio presenta:

“TREINTA Y DOS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO METROS CUARENTA DECIMETROS CUADRADOS de área común constituida por el terreno donde se asientan las edificaciones, los cimientos, las paredes maestras, los techos, las galerías, las zonas verdes, las vías de entrada, de salida y de comunicación de las filiales, los sistemas de” (Acta Constitutiva Oficentro La Sabana, 1993)

La copia aportada no permite leer de manera completa la descripción de las áreas comunes. Adicionalmente, no detalla el área correspondiente a cada cosa que la conforma, lo que es una limitación por varias circunstancias, entre ellas:

3. Define que el terreno es área común, lo cual es verdadero y ya fue considerado en el valor, por lo que no corresponde contabilizarlo nuevamente.
4. No se pormenoriza las áreas correspondientes a cada área común, por lo que, desde la perspectiva de valoración por costo, no se cuentan con insumos suficientes para catalogar cada área común según su tipología constructiva, incidiendo tanto en su valor de reposición a nuevo, como en el neto.

Debido a las limitaciones anteriores, a pesar de que las áreas comunes son existentes, no se cuenta con suficiente información para valorarlas por el enfoque del costo.

Además, se valoraron las unidades de aire acondicionado instaladas en la finca filial. Para ello, el Fondo aportó el valor histórico de los equipos reportados en 2024 (¢18,065,925.00) (Rodríguez & Arata, 2024), el cual primero se actualizó mediante el índice de precios de edificios y posteriormente se depreció con la metodología indicada anteriormente. El valor concluido de los equipos es de \$9,084.19.

Seguidamente se muestra un resumen de esta valoración.

9.2. Tabla resumen de valoración por costo

Tabla 6. Tabla resumen de valoración por costo.

Finca Filial	Área construida	Obras civiles	Equipo electromecánico	Terreno	Total
Oficentro La Sabana Local 13	273.75m ²	\$152,957.30	\$9,084.19	\$151,331.84	\$313,373.33
Subtotal	273.75m²	\$152,957.30	\$9,084.19	\$151,331.84	\$313,373.33

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

\$313,373.33

Trescientos trece mil trescientos setenta y tres dólares con treinta y tres centavos

¢142,813,626.40

Ciento cuarenta y dos millones ochocientos trece mil seiscientos veintiséis colones con cuarenta 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.

10.2. Valor total asegurable

Hemos establecido el valor asegurable del inmueble, el cual incluye obra civil y equipos, en:

\$273,610.00

Doscientos setenta y tres mil seiscientos diez dólares

₡124,692,285.30

Ciento veinticuatro millones seiscientos noventa y dos mil doscientos ochenta y cinco colones con treinta céntimos

Tabla 7. Desglose de valores asegurables en dólares por finca

Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	VRN \$
Finca: Condominio Torre Mercedes (F.F. 17-F-9)			
Parqueo -1-16429-F-000	12.28	500.00	6,140.00
Parqueo -1-16430-F-000	11.06	500.00	5,530.00
Parqueo -1-16431-F-000	11.05	500.00	5,525.00
Parqueo -1-16432-F-000	11.02	500.00	5,510.00
Parqueo -1-16433-F-000	12.61	500.00	6,305.00
Oficina - 1-16461-F-000	215.73	1,000.00	215,730.00
Equipos de aire acondicionado	1glb	28,870.00	28,870.00
Subtotal	273.75		273,610.00

11. Enfoque de mercado

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

Se realizó una investigación de oficinas 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.

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: este factor compara la calidad, cantidad y especificaciones de las áreas comunes de los condominios en los que se encuentran el sujeto y las referencias.

Cantidad de parqueos: toma en cuenta la cantidad de espacios de estacionamiento con la que se comercializan cada una de las referencias y los compara con el sujeto, considerando que forman parte integral del precio de las ofertas, por lo que debe ajustarse de cada una de manera proporcional al monto que la diferencia de cantidad de parqueos representa.

Cantidad de bodegas: toma en cuenta la cantidad de bodegas de almacenamiento con la que se comercializan cada una de las referencias y los compara con el sujeto, considerando que forman parte integral del precio de las ofertas, por lo que debe ajustarse de cada una de manera proporcional al monto que la diferencia de cantidad de bodegas representa.

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 8. Resumen de la valoración por enfoque de mercado.

Detalle	Área rentable	Valor unitario	Valor total USD	Valor total CRC
Oficentro Ejecutivo La Sabana (local 13)	215.73m ²	\$1,756.04	\$378,830.31	₡172,644,339.44

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

\$378,830.31

Trescientos setenta y ocho mil ochocientos treinta dólares con treinta y un centavos

₡172,644,339.44

cuatro céntimos***

Tabla 9. Desglose de valores por finca.

Desglose de valor por finca				
Finca	Medida (m²)	Peso porcentual (con base en enfoque del costo)	Valor total de la Finca Filial USD	Valor total de la Finca Filial CRC
Parqueo -1-16429-F-000	12.28 m²	3.52%	\$13,352.21	€6,085,003.39
Parqueo -1-16430-F-000	11.06 m²	3.12%	\$11,808.48	€5,381,480.18
Parqueo -1-16431-F-000	11.05 m²	3.12%	\$11,804.51	€5,379,667.41
Parqueo -1-16432-F-000	11.02 m²	3.11%	\$11,792.57	€5,374,229.11
Parqueo -1-16433-F-000	12.61 m²	3.56%	\$13,483.48	€6,144,824.76
Oficina - 1-16461-F-000	215.73 m²	83.57%	\$316,589.06	€144,279,134.59
Total	273.75 m²	100.00%	\$378,830.31	€172,644,339.44

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 4.485%. 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 0.39.

La tasa de mercado utilizada es de 4.23% y se estimó utilizando la prima sobre el índice S&P 500 para 2025, publicada New York University.

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 1.32%.

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:

8.45%

Ocho punto cuarenta y cinco por ciento

Tabla 10. Resumen de los parámetros utilizados para determinar la tasa de descuento.

CAPM=TLR+β(TM-TLR)+RPI+α		
Parámetro	Magnitud	Fuente
TLR	4.485%	US Treasury Bond 10 años (MarketWatch)
β	0.39	Proveniente del mercado estadounidense, publicada por New York University, para la industrial de REITs, desapalancada.
(TM-TLR)	4.23%	Prima sobre índice S&P 500 2025, , publicada por New York University.
RPI	1.32%	EMBI JP Morgan (24/06/2026)
α	1.00%	Prima por riesgo específico del activo (falta de diversificación de una sola finca filial frente a un fondo cotizado)
CAPM	8.45%	

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.
- **Apalancamiento:** Se presume que no existe nivel de apalancamiento (deuda asociada) con el inmueble en cuestión.
- **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 8.45%.
- **Tasa de Crecimiento (g):** Se establece una tasa de crecimiento de 3% para los ingresos y egresos que así lo requieran, más conservadora que el 5% que registra el contrato actual, toda vez que se presume que se renegociará con condiciones normales del mercado actual.

12.3.2. Supuestos de Ingresos

- **Ingresos por Alquiler:** El cálculo de los ingresos corresponde a las rentas anuales según las condiciones contractuales vigentes. Dado que el contrato vence este año, se realizó investigación de mercado para estimar en cuánto se están alquilando las oficinas en Torre Mercedes y con ello contrastar el monto actual. Este análisis no incluye cuotas de mantenimiento ni el impuesto al valor agregado. Se concluye que el precio actual de \$18/m² es adecuado y se utiliza para los flujos.

Tabla 11. Estudio de mercado para estimar el valor razonable de alquiler de los locales desocupados.

Ubicación	Área (m ²)	Precio mensual (\$)	Precio unitario (\$/m ²)	Fuente	Cantidad de parqueos	Calidad de los locales (Ref vs sujeto)	Negociación	Factor total	Valor homologado \$/m ²
Sujeto - Oficentro Ejecutivo La Sabana	246.02				5				
Oficentro Ejecutivo La Sabana	243.35	4,137.00	17.00	2291-2863	5	1.00	Similar	1.000	1.000
Oficentro Ejecutivo La Sabana	150.00	2,700.00	18.00	2291-2863	3	1.07	Similar	1.000	0.950
Oficentro Ejecutivo La Sabana	131.00	2,096.00	16.00	2291-2863	2	1.13	Similar	1.000	1.000
Oficentro Ejecutivo La Sabana	132.34	2,418.00	18.27	2291-2863	2	1.11	Similar	1.000	0.900
Oficentro Ejecutivo La Sabana	194.38	3,498.00	18.00	2291-2863	4	1.03	Similar	1.000	1.000

Valor homologado: 18.01
Monto a utilizar para los flujos: 18.00

Para el año 1, por lo tanto, se considera que al alquilar las oficinas no se percibe un ingreso individual por los parqueos, sino que se ofrece todo dentro de la misma bolsa.

Por lo tanto, en los meses donde la oficina permanece desocupada, sí se considera el ingreso proveniente del alquiler de los espacios de estacionamiento.

En el caso del año 6, el ingreso se estimó considerando el 50% de ocupación de la bolsa de filiales.

- **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:** El inmueble actualmente se encuentra desocupado, únicamente se alquilan los espacios de parqueo. La estimación del Fondo es colocar la oficina en alquiler en un periodo máximo de 3 meses (setiembre 2026), sin embargo, apegados al criterio de prudencia dado que ha permanecido sin alquilar por más de un año, se ha estimado una desocupación de 6 meses. Para efectos de cálculos, se ha estimado la ocupación para los periodos posteriores a la finalización de los contratos, considerando el tipo de inquilino, su probabilidad de renovación y un periodo de desocupación de 6 meses, para el cálculo del valor esperado. Esto en el horizonte analizado, se aplica en el año 6.
- **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 se renovará por periodos de cinco años.

12.3.3. Supuestos de Gastos Operativos y de Capital

- **Gastos de administración:** Según reporta la SAFI no hay gastos de administración en este inmueble, toda vez que le corresponde al inquilino cancelar la cuota de mantenimiento del edificio y los servicios públicos.

- **Comisión de Administración de la SAFI:** Según la información aportada corresponde con el 0.5% del valor del activo, monto que asciende a \$1,705.00 para el año 1.
- **Impuesto de Bienes Inmuebles y servicios municipales:** Según la información aportada, el monto pagado por este concepto para el inmueble en estudio es de \$2,417.40 en el año 1.
- **Seguros:** Se incluyen los gastos por póliza multiriesgo por un monto de \$436.65 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 \$1,200.00 para el primer año.
- **Impuesto sobre la Renta:** Se considera como parte de los gastos en el modelo de proyección. Se utiliza la tasa impositiva del 15% sobre el monto de beneficios antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.
- **Mantenimiento el inmueble:** Se informó que se mantendrá un fondo de \$1,000.00 para este fin, el cual se considera en la totalidad de años del flujo, considerando la tasa de crecimiento.
- **Cuotas condominales locales desocupados y gastos de administración asumidos por el Fondo:** según la información proporcionada, el Fondo está asumiendo el costo total de la cuota condominal de todas las filiales y los gastos de administración que corresponden, monto que en conjunto ascienden a \$860.07 anuales. Este monto se ha incluido para el año 1, y se ha proyectado con la tasa de crecimiento y la de desocupación en el año 6, según los supuestos de renovación de contratos utilizados.

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 rentas.

Tabla 12. Resumen de valoración por enfoque de rentas.

Descripción	Área rentable m ²	Valor unitario \$/m ²	Valor total \$	Valor total en ¢
Oficentro La Sabana Local 13	215.73	1,453.08	313,473.40	142,859,230.71

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

\$313,473.40

Trescientos trece mil cuatrocientos setenta y tres dólares con cuarenta centavos

¢142,859,230.71

Ciento cuarenta y dos millones ochocientos cincuenta y nueve mil doscientos treinta colones con setenta y un 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.

Tras la conciliación de los métodos aplicados, hemos concluido que el valor razonable del inmueble es mejor expresado mediante el Enfoque de Mercado.

Por lo tanto, se concluye que el valor del inmueble es de:

\$379,000.00

Trescientos setenta y nueve mil dólares con cero centavos

Se recomienda adoptar el valor resultante del Enfoque de Mercado como el indicador principal y concluyente del valor razonable por las siguientes razones técnicas de peso:

- **Dinámica de Absorción para Usuarios Finales:** Dada la actual desocupación del 100% de la finca filial, el comprador más probable en el mercado abierto no se limita a un inversionista de rentas, sino que incluye a usuarios finales (empresas) que buscan establecer sus operaciones en el corredor corporativo de La Sabana. El enfoque comparativo captura fielmente la disposición de pago de estos participantes, quienes adquieren el activo por su valor de uso y ubicación, sin aplicar los descuentos especulativos por riesgo de recolocación que exige un modelo puramente financiero.
- **Evidencia Empírica de Alta Homologación:** Se logró consolidar una muestra robusta de ofertas recientes de espacios corporativos altamente comparables (referencias dentro del mismo Oficentro Ejecutivo La Sabana). Esto permite aislar y capturar el valor exacto que el mercado asigna a la infraestructura, minimizando la volatilidad de los ajustes teóricos y validando el precio mediante variables observables directas (Nivel 2).
- **Captura Objetiva del Descuento por Obsolescencia y Vacancia Estructural:** Dado que el Oficentro Ejecutivo La Sabana presenta una alta disponibilidad de espacios y un grado evidente de obsolescencia frente a desarrollos contemporáneos (Clase A y A+), los modelos teóricos de valuación tienden a distorsionar la realidad. El Enfoque de Mercado, al nutrirse de transacciones y ofertas reales dentro del mismo condominio ya tiene interiorizado el "castigo" o descuento que el mercado exige por la antigüedad y la desocupación. Esto refleja con total precisión el precio real que un inversionista de oportunidad o un usuario final está dispuesto a pagar hoy por un activo Clase B.

Para cumplir con el marco normativo integral, se evaluaron los enfoques adicionales, los cuales no fueron seleccionados como concluyentes del valor final debido a las siguientes limitantes metodológicas intrínsecas a la coyuntura del activo:

- **Enfoque de Ingresos (\$313,473.40):** Fue descartado por la penalización asimétrica y severa que ejerce el modelo de Flujo de Caja Descontado (FCD)

sobre un activo con vacancia total. Al no contar con un inquilino, el modelo proyecta tiempos de absorción (6 meses), el pago de cuotas condominales durante la desocupación, comisiones de corretaje y la aplicación de una tasa de capitalización estresada por el riesgo de liquidez. Esta mecánica deprime el Valor Presente Neto (VPN), arrojando un escenario excesivamente ácido que castiga el inmueble como un vehículo de inversión riesgoso, distanciándose del valor de intercambio real que el activo físico posee en el mercado abierto.

- **Enfoque del Costo (\$313,373.33):** Fue descartado por presentar una distorsión metodológica propia de los regímenes de propiedad horizontal. La asignación proporcional de la cuota ideal de terreno (1.78% sobre la finca matriz) diluye el peso real e intangible de la ubicación estratégica en La Sabana. Adicionalmente, el modelo de depreciación física de Ross-Heidecke penaliza matemáticamente la estructura por sus 34 años, ignorando que el mercado secundario no descuenta el valor a esa misma tasa debido al buen estado de conservación general y la funcionalidad vigente del complejo.

En consecuencia, el valor razonable asignado al inmueble corresponde al monto resultante del Enfoque de Mercado, el cual representa de manera precisa, auditable y fundamentada el valor de salida del activo bajo una transacción ordenada, superando las penalizaciones teóricas que los enfoques de costo e ingresos imponen a un inmueble actualmente desocupado.

Es imperativo aclarar que el incremento interanual del 11.14% reflejado en el Valor Razonable expresado en dólares estadounidenses (pasando de \$341,000.00 a \$379,000.00) obedece de manera casi exclusiva a un efecto cambiario y no a una plusvalía intrínseca atípica del activo.

Al analizar el valor del inmueble en moneda local, se observa que el activo se valoró en ₡172.4 millones durante el periodo anterior (con un tipo de cambio de referencia cercano a ₡505.68/\$). Para el presente ciclo, el valor en colones se sitúa en ₡172.7 millones (con un tipo de cambio de ₡455.73/\$). Esto representa una variación en moneda local de apenas 0.16%, lo cual indica que el activo ha mantenido una estricta estabilidad en su valor patrimonial. Dado que el mercado inmobiliario costarricense tiene una alta indexación a componentes locales (costos de reposición, cuotas condominales, negociaciones de cierre), la fuerte y sostenida apreciación del colón frente al dólar genera un "espejismo" matemático al re-expresar el valor estable del inmueble en la divisa extranjera. Por lo tanto, el aumento en dólares está plenamente

fundamentado por la macroeconomía cambiaria y refleja con prudencia la retención de valor del inmueble en el mercado de Sabana Sur.

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

Tabla 13. Resumen de los valores concluidos por cada enfoque.

	Costo	Mercado	Rentas
Oficentro Ejecutivo La Sabana (local 13)	\$313,373.33	\$378,830.31	\$313,473.40

13.3. Liquidez del inmueble

Consideramos que la liquidez de los inmuebles es media-baja: estimándose un periodo razonable de venta superior a los 18 meses.

14. Comparación de resultados

Tabla 14. Comparación de resultados entre el año anterior y el actual.

	Año Anterior	Año Actual	% de variación
Valor razonable	\$341,000.00	\$379,000.00	11.14%
Enfoque de Costo	\$311,000.00	\$313,373.33	0.76%
Enfoque de Mercado	\$356,000.00	\$378,830.31	6.41%
Enfoque de Ingresos	\$337,203.00	\$313,473.40	-7.04%
Tasa de descuento	10.50%	8.45%	-19.52%
Técnica utilizada para determinar el resultado del Valor razonable: Ponderación (indicar c/u), Valor de Ingresos, Valor de Costo, Valor de Mercado.	50% Enfoque de mercado + 25% Capitalización Directa + 25% Análisis de Flujo de Caja	Enfoque de Mercado	
Justificación del cambio en las técnicas de valoración	Aplica (Sí/No)	Comentarios	

(a) desarrollo de nuevos mercados.	No	El mercado de espacios corporativos en el corredor de Sabana Sur se encuentra en una etapa de madurez estructural. La dinámica actual obedece a procesos de verticalización y competencia con nuevos desarrollos (Clase A+). No han surgido nuevos mercados primarios, canales transaccionales disruptivos o plataformas de titulización que alteren la naturaleza comercial del mercado de referencia para este activo.
(b) pasa a estar disponible nueva información		Durante este ciclo pericial, se logró consolidar una muestra sumamente robusta y específica de ofertas de oficinas corporativas <i>dentro del mismo</i> Oficentro Ejecutivo La Sabana. Esta disponibilidad de datos permitió homologar referencias de altísima fiabilidad (variables observables de Nivel 2 según NIIF 13), posibilitando una estimación precisa del precio de salida sustentada en evidencia directa del microentorno.
(c) deja de estar disponible información anteriormente utilizada.	No	Existe continuidad en el acceso a la información interna y externa del activo. Se dispuso de las métricas de operación, el historial de vacancia, gastos proyectados por la SAFI y los tractos registrales actualizados. La base informacional mantiene la consistencia necesaria, garantizando la transparencia y la replicabilidad de los modelos analíticos interanuales.
(d) mejora de técnicas de valoración.	Sí	El viraje desde un modelo multicriterio ponderado (50% Mercado, 25% Cap. Directa, 25% FCD) hacia la aplicación exclusiva y concluyente del Enfoque de Mercado (100%) representa una optimización técnica crítica. La ponderación previa inducía un sesgo matemático severo al promediar el valor de intercambio físico con los "castigos" teóricos de flujo de caja (meses de vacancia forzada, cuotas condominales sin ingresos y comisiones). Al decantarse por el Enfoque de Mercado, se elimina la varianza introducida por ponderaciones subjetivas y se jerarquiza el uso de variables observables directas que <i>ya tienen interiorizado</i> el descuento por obsolescencia y vacancia exigido por los inversionistas reales.

(e) cambio en las condiciones de mercado.	Sí	El Oficentro Ejecutivo La Sabana enfrenta un entorno altamente competitivo frente a nuevos desarrollos corporativos, lo que ha generado una desocupación total (100%) en la finca filial analizada y evidenciado un grado de obsolescencia en su infraestructura (34 años). En estas condiciones de estrés, el Enfoque de Ingresos deprime artificialmente el valor del activo, ya que la matemática del modelo financiero asume fricciones y reservas que asfixian el Valor Presente Neto. Paralelamente, la macroeconomía refleja una apreciación histórica del colón (₡455.73/\$) y una caída en el riesgo país (EMBI), lo que comprime las tasas de descuento, generando un desfase entre la macroeconomía y la microeconomía del inmueble vacío. Ante esto, el Enfoque de Mercado aísla las distorsiones especulativas del flujo de caja temporalmente cesante y refleja de manera fiel y objetiva la disposición de pago de un participante del mercado (como un usuario final o inversionista) por el activo físico posicionado estratégicamente en Sabana Sur.
---	-----------	---

15. Anexos

15.1. Indicadores macroeconómicos al momento del avalúo

Inflación (Índice de Precios al Consumidor - IPC): A mayo de 2026, Costa Rica atraviesa un periodo continuo de inflación negativa (deflación). Según el último reporte del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) sobre los datos de abril de 2026:

- **Variación Interanual:** El IPC se situó en -1,64% (comparando abril de 2026 con abril de 2025).
- **Variación Mensual:** En abril de 2026, los precios cayeron un -0,04%.
- **Factores Clave:** La persistente baja sigue fuertemente influenciada por la apreciación del colón y la disminución de precios en divisiones como transporte y alimentos. No obstante, el Banco Central de Costa Rica (BCCR) proyecta que la inflación regresará gradualmente al rango de tolerancia hacia el último trimestre de 2026.

Actividad económica (Índice Mensual de Actividad Económica - IMAE): La economía mantiene un desempeño positivo, impulsada tanto por la demanda interna como externa, aunque la dinámica dual persiste. Los datos al primer trimestre de 2026 indican un crecimiento interanual de la producción cercano al 4,6%.

- **Régimen Especial (Zonas Francas):** Sigue siendo el gran dinamizador de la economía nacional, con tasas de crecimiento de doble dígito sustentadas en la exportación de dispositivos médicos y servicios de alta tecnología.
- **Régimen Definitivo:** Muestra una estabilización y un crecimiento más moderado, manteniéndose en promedios cercanos al 2%.
- **Sectores Rezagados:** El sector primario continúa viéndose afectado por fluctuaciones climáticas y una menor demanda internacional de exportaciones tradicionales como piña y banano.

Proyección de crecimiento económico (PIB) para 2026-2027: El BCCR actualizó sus perspectivas macroeconómicas en el Informe de Política Monetaria (IPM) presentado a finales de abril de 2026:

- Cierre del Primer Trimestre 2026: La producción mantuvo un sólido desempeño, creciendo un 4,6% impulsada por la demanda doméstica.
- Perspectiva Bienio 2026-2027: Se proyecta que la economía costarricense continuará en expansión, con un crecimiento promedio del 3,5%. Esta cifra representa una ligera revisión a la baja respecto a estimaciones previas, justificada por un entorno de elevada incertidumbre global y tensiones geopolíticas.

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: Respecto a la política fiscal y monetaria, el país sostiene sus esfuerzos de consolidación:
 - Balance Fiscal: Se mantiene un control disciplinado del gasto primario, aunque la alta carga de intereses por la deuda pública sostiene la presión sobre el déficit financiero general.
 - Política Monetaria: La Tasa de Política Monetaria (TPM) se fijó en un 3,25% en abril de 2026, adoptando una postura neutral para apuntalar el crecimiento económico mientras las expectativas de inflación se estabilizan.
 - Reservas Internacionales: El BCCR conserva niveles de blindaje financiero sumamente altos, permitiéndole operar con un amplio margen de maniobra frente a shocks externos,

Tipo de cambio: El mercado cambiario evidencia una apreciación histórica y sostenida del colón frente al dólar estadounidense, alcanzando niveles no vistos de manera tan persistente en las últimas décadas.

- Comportamiento Reciente: Mientras que en 2025 el dólar fluctuó cerca de la barrera de los ₡500, para finales de mayo de 2026 la caída se ha profundizado.
- Niveles Actuales: El mercado muestra referencias alrededor de los ₡449 para la compra y ₡455 para la venta en el BCCR.
- Impacto: Esta fortaleza del colón obedece al abundante flujo de divisas proveniente de la Inversión Extranjera Directa (IED), las exportaciones del Régimen Especial y la dinámica turística.

16. Índice de tablas

Tabla 1. Identificación de las propiedades y sus gravámenes y anotaciones.	21
Tabla 2. Gravámenes por número de finca	22
Tabla 3. Colindantes por finca según Informes de Registro	24
Tabla 4. Comparación de áreas entre Catastro y Registro.	25
Tabla 5. Rutas de conexión y aproximación a Torre Mercedes.	32
Tabla 6. Tabla resumen de valoración por costo.	38
Tabla 7. Desglose de valores asegurables en dólares por finca	39
Tabla 8. Resumen de la valoración por enfoque de mercado.	40
Tabla 9. Desglose de valores por finca.	41
Tabla 10. Resumen de los parámetros utilizados para determinar la tasa de descuento.	42
Tabla 11. Estudio de mercado para estimar el valor razonable de alquiler de los locales desocupados.	43
Tabla 12. Resumen de valoración por enfoque de rentas.	46
Tabla 13. Resumen de los valores concluidos por cada enfoque.	49
Tabla 14. Comparación de resultados entre el año anterior y el actual.	49

17. Índice de gráficos

Figura 1. Representación de la ubicación de la propiedad en estudio.....	24
Figura 2. Ubicación de la propiedad en el Plan Regulador de la Municipalidad de San José.....	28
Figura 3. Ubicación de la propiedad en las Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda.	29
Figura 4. Riesgos según la Comisión Nacional de Emergencias.....	30
Figura 5. Vías de acceso que enfrenta la propiedad.	31

18. Memorias de cálculo

18.1. Valoración del terreno

Terreno comercial de 2,110 m² ubicado en el centro de San José, en las inmediaciones del Hotel Auroa. Opera actualmente como un parqueo de alta demanda y gran rentabilidad, sin embargo, su verdadero potencial está relacionado con el mayor y mejor uso que ofrece para el desarrollo de grandes proyectos verticales de uso mixto o vivienda urbana, pues se ubica en ZC-2 según el Plan Regulador.									
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		02. Buenas características comerciales							
Contacto:		Coldwell Banker del Este - 87941590							
Fecha de validación:		30/6/2026		Tipo de fuente:		Anuncio			
Coordenadas:		9.936225 -84.076456		ID:		-			

Terreno comercial de 989 m² ubicado en el distrito Hospital, centro de San José, muy próximo a la Asamblea Legislativa. Opera actualmente como un parqueo consolidado con 44 espacios, sin embargo, su verdadero potencial está relacionado con el mayor y mejor uso que le ofrece el estar en ZC-2 según el Plan Regulador.								
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		02. Buenas características comerciales						
Contacto:		Inhaus - 2234-1717						
Fecha de validación:		30/6/2026	Tipo de fuente:		Anuncio			
Coordenadas:		9.93308	-84.07034	ID:	-			

Se trata de un terreno de 1,126 m² ubicado en Barrio González Lahmann, distrito Catedral, muy cerca del Primer Circuito Judicial. El mayor valor del activo radica en su alto potencial de desarrollo debido a su ubicación en zona ZC-2 según el Plan Regulador de San José						
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	02. Buenas características comerciales					
Contacto:	88968888					
Fecha de validación:	30/6/2026	Tipo de fuente:		Anuncio		
Coordenadas:	9.92097	-84.05276	ID:	-		





Variables				
Característica	Sujeto	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
Área (m²)	15,497.81	2,110.00	989.00	1,126.00
Tipo de vía	2	3	2	2
Ubicación en la manzana	MEDIANERO CON DOS FRENTES	MEDIANERO	MEDIANERO	MEDIANERO
Localización (Referencia vs sujeto)		Inferior	Similar	Inferior
Valor total		\$2,300,000.00	\$1,338,000.00	\$1,250,000.00
Valor unitario		\$1,090.05/m²	\$1,352.88/m²	\$1,110.12/m²

Factores aplicados				
Característica		Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
Área (m²)		0.5179	0.4033	0.4209
Tipo de vía		1.0687	1.0000	1.0000
Ubicación en la manzana		1.0258	1.0258	1.0258
Localización (Referencia vs sujeto)		1.1000	1.0000	1.1000
Negociación		0.9500	0.9000	1.0000

Factor total	0.5933	0.3723	0.4749
Valor unitario homologado (\$/m²)	\$646.76/m²	\$503.74/m²	\$527.25/m²

Tipo de Cambio colones por dólar (venta - BCCR): ₡455.73/\$				
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
Parqueo -1-16429-F-000	\$8,501,788.61	0.0800%	\$6,801.43	₡3,099,616.10
Parqueo -1-16430-F-000	\$8,501,788.61	0.0700%	\$5,951.25	₡2,712,164.09
Parqueo -1-16431-F-000	\$8,501,788.61	0.0700%	\$5,951.25	₡2,712,164.09
Parqueo -1-16432-F-000	\$8,501,788.61	0.0700%	\$5,951.25	₡2,712,164.09
Parqueo -1-16433-F-000	\$8,501,788.61	0.0800%	\$6,801.43	₡3,099,616.10
Oficina - 1-16461-F-000	\$8,501,788.61	1.4100%	\$119,875.22	₡54,630,733.74
VALOR TOTAL:			\$151,331.84	₡68,966,458.19

18.2. Valoración de las construcciones por reposición

Obras Privativas Principales											
Detalle	Medida m²	Valor Unitario	VRN \$	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR \$	VUR años	Valor Unit Final \$/ m²
Finca: Condominio Torre Mercedes (F.F. 17-F-9)											
Parqueo -1-16429-F-000	12.28	500.00	6,140.00	70.0	34.0	MB	0.6392	0.9997	3,923.51	44.7	319.50
Parqueo -1-16430-F-000	11.06	500.00	5,530.00	70.0	34.0	MB	0.6392	0.9997	3,533.72	44.7	319.50
Parqueo -1-16431-F-000	11.05	500.00	5,525.00	70.0	34.0	MB	0.6392	0.9997	3,530.52	44.7	319.50
Parqueo -1-16432-F-000	11.02	500.00	5,510.00	70.0	34.0	MB	0.6392	0.9997	3,520.94	44.7	319.50
Parqueo -1-16433-F-000	12.61	500.00	6,305.00	70.0	34.0	MB	0.6392	0.9997	4,028.95	44.7	319.50
Oficina - 1-16461-F-000	215.73	1,000.00	215,730.00	70.0	34.0	B	0.6392	0.9748	134,419.67	43.6	623.09
Subtotal	273.75		244,740.00						152,957.30		

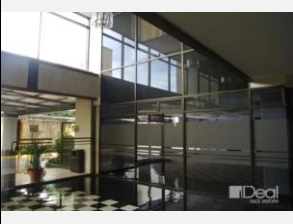
METODO DE DEPRECIACION		ESTADO	
ROSS- HEIDECKE		O	ÓPTIMO
		MB	MUY BUENO
		B	BUENO
		I	INTERMEDIO
		R	REGULAR
		D	DEFICIENTE
		M	MALO
		MM	MUY MALO
		DM	DEMOLICION
DEFINICIONES			
Área	Dimensión de la construcción medida en metros, metros cuadrados u otras unidades		
V. Unit.	Valor Unitario Nuevo	Estado	Estado Físico del Bien (actual)
VRN	Valor de Reposición Nuevo	Factor Depre.	Factor de Depreciación
VUT	Vida Útil Total Estimada del Bien	Factor Estado	Factor de Estado
Edad	Edad del bien (años de Construido)	VNR	Valor Neto de Reposición
		VUR	Vida Útil Remanente

18.3. Valoración de los equipos electromecánicos

Equipo electromecánico														
Detalle	Indice anterior Julio 2024 (base febrero 2012)	Indice Febrero 2023 (base febrero 2012)	Indice Febrero 2025 (base febrero 2025)	Indice actual Mayo 2026	Factor de actualización	Indice utilizado	Costo Historico (€)	VRN actual (€)	VRN actual (\$)	Edad (Años)	Vida útil (Años)	Estado	X	Valor de rescate (\$)
Unidad de aire acondicionado central	133.337	131.606	100	97.109	0.958	Indice de precios de edificios - INEC	18,065,925.00	13,157,367.50	28,870.97	8.00	15.00	4.00	1.50	-
Subtotal							18,065,925.00	13,157,367.50	28,870.97					4,139,937.55
														9,084.19

18.4. Valoración por mercado

Características de las referencias

1	Oficina corporativa de 374 m² ubicada en el distrito Mata Redonda, Sabana Sur, dentro de Oficentro Ejecutivo La Sabana. Opera actualmente como un activo estabilizado con contrato de arrendamiento hasta 2032, destacando su verdadero potencial de inversión por su rentabilidad neta del 10% y su flexibilidad arquitectónica para dividirse.					
	Contacto:	Donovan Hernández Ruiz - 8705-3648				
	Fecha de validación:	30/6/2026	Tipo de fuente:	Oferta		
	Coordenadas:	9.931426462	-84.10127954	ID:		
2	Oficina corporativa de 200 m² ubicada en el distrito Mata Redonda, Sabana Sur, dentro de Oficentro Ejecutivo La Sabana. Incluye 4 parqueos.					
	Contacto:	iDeal Real Estate - 8458-7442				
	Fecha de validación:	30/6/2026	Tipo de fuente:	Oferta		
	Coordenadas:	9.931426462	-84.10127954	ID:		
3	Oficina en venta en Oficentro Ejecutivo La Sabana. La oficina esta en lista para ocupar de inmediato, y cuenta con: Área de recepción y sala de espera, Sala de juntas con espacio para mesa de 12 puestos, Siete oficinas privadas, Área de comedor y cocineta, Una bodega grande en uno de los espacios de parqueo en sótano, Cuarto de TI, Cuatro estacionamientos en sótano. El precio de venta es de \$351.000.00					
	Contacto:	Oficentro Ejecutivo La Sabana - 2291-2863				
	Fecha de validación:	30/6/2026	Tipo de fuente:	Oferta		
	Coordenadas:	9.931426462	-84.10127954	ID:		
4	Oficina en venta en Oficentro Ejecutivo La Sabana. Opción de oficina para venta con inquilino. Cuenta con un área de recepción y sala de espera, zonas abiertas para estaciones de trabajo con algunos muebles, dos salas de juntas, baños para hombres y mujeres, cocineta, comedor, cinco oficinas, seis estacionamientos en sótano. El edificio cuenta con Torre de enfriamiento, piso de alfombra, cielo raso suspendido. Es una oficina esquinera y cuenta con muy buena iluminación natural.					
	Contacto:	Oficentro Ejecutivo La Sabana - 2291-2863				
	Fecha de validación:	30/6/2026	Tipo de fuente:	Oferta		
	Coordenadas:	9.931426462	-84.10127954	ID:		

Variables					
Característica	Sujeto	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable (m²)	215.73	374.00	200.00	194.38	308.00
Calidad de los acabados (Referencia vs Sujeto)		Similar	Similar	Similar	Similar
Calidad de las áreas comunes (Referencia vs Sujeto)		Similar	Similar	Similar	Similar
Cantidad de parqueos	5	6	4	4	6
Cantidad de bodegas	0	2	0	1	0
Localización (Referencia vs Sujeto)		Similar	Similar	Similar	Similar
Valor total		\$800,000.00	\$330,000.00	\$351,000.00	\$522,000.00
Valor unitario		\$2,139.04/m²	\$1,650.00/m²	\$1,805.74/m²	\$1,694.81/m²

Factores aplicados					
Característica		Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable		1.0960	0.9875	0.9828	1.0611
Calidad de los acabados (Sujeto vs referencias)		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Calidad de las áreas comunes (Sujeto vs referencias)		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Cantidad de parqueos		0.9850	1.0364	1.0342	0.9770
Cantidad de bodegas		0.9875	1.0000	0.9858	1.0000
Localización (Referencia vs sujeto)		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Negociación		0.9000	1.0000	0.9500	0.9500

Factor total	0.9595	1.0234	0.9518	0.9849
Valor unitario homologado (\$/m²)	\$2,052.32/m²	\$1,688.63/m²	\$1,718.75/m²	\$1,669.17/m²

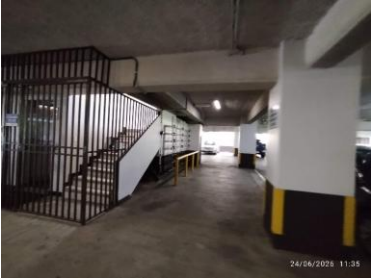
Estadísticas de control					
Media Acotada:	1,782.21	1.47%	OK	Promedio:	1,782.21 1.47% OK
Mediana:	1,703.69	-3.07%	OK	Valor Ponderado	1,756.04 0.00% OK
				Valor Conclusivo:	\$1,756.04/m²
VALOR HOMOLOGADO POR MERCADO			\$378,830.31 ₡172,644,339.44		

18.5. Valoración por rentas

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos										
Alquileres	25,998.84	47,995.61	49,435.48	50,918.54	52,446.10	27,009.74	55,640.07	57,309.27	59,028.55	30,399.70
Intereses por depósitos de garantía										
Total de Ingresos	25,998.84	47,995.61	49,435.48	50,918.54	52,446.10	27,009.74	55,640.07	57,309.27	59,028.55	30,399.70
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	1,705.00	1,756.15	1,808.83	1,863.10	1,918.99	1,976.56	2,035.86	2,096.93	2,159.84	2,224.64
Impuesto sobre Bienes Inmuebles	2,267.97	2,336.01	2,406.09	2,478.27	2,552.62	2,629.19	2,708.07	2,789.31	2,872.99	2,959.18
Seguros	436.65	449.75	463.24	477.14	491.45	506.20	521.38	537.02	553.14	569.73
Servicios profesionales	1,200.00	1,236.00	1,273.08	1,311.27	1,350.61	1,391.13	1,432.86	1,475.85	1,520.12	1,565.73
Gastos de administración asumidos por el Fondo	185.57					107.56				
Cuotas condominales locales desocupados	674.50					390.97				
Total de egresos	7,469.69	6,807.90	7,012.14	7,222.51	7,439.18	8,160.89	7,892.23	8,128.99	8,372.86	8,624.05
Ingreso Operativo Neto	18,529.15	41,187.71	42,423.34	43,696.04	45,006.92	18,848.86	47,747.84	49,180.27	50,655.68	21,775.65
Impuesto sobre la renta	3,899.83	6,178.16	6,363.50	6,554.41	6,751.04	2,827.33	7,162.18	7,377.04	7,598.35	3,266.35
Flujo libre	14,629.33	35,009.55	36,059.84	37,141.63	38,255.88	16,021.53	40,585.66	41,803.23	43,057.33	18,509.30
Valor de la perpetuidad en el año 10:			238,400.72							
Valor de la perpetuidad en el año 1:			105,928.30							
Valor actual de los flujos:			207,545.10							
Valor actual:			313,473.40							

19. Registro fotográfico de la visita

		
01 Acceso Oeste - Oficentro Ejecutivo La Sabana	02 Entorno al sur	03 Entorno al norte
		
04 Acceso	05 Calles y estacionamientos internos	06 Calles y estacionamientos internos
		
07 Fachada Edificio 1	08 Pasillo interno	09 Baños
		
10 Acceso a la filial	11 Vista interna de la filial	12 Vista interna de la filial
		
13 Vista interna de la filial	14 Vista interna de la filial	15 Vista interna de la filial

		
16 Vista interna de la filial	17 Vista interna de la filial	18 Vista interna de la filial
		
19 Vista interna de la filial	20 Vista interna de la filial	21 Daños por humedad
		
22 Daños por humedad	23 Parqueo 31	24 Parqueo 32
		
25 Parqueo 33	26 Parqueo 34	27 Parqueo 35
		
28 Vista general del sótano	29 Vista general de los parqueos	30 Vista general del sótano

 24/04/2024 11:18	 24/04/2024 11:18	 24/04/2024 11:18
31 Equipos de aire acondicionado	32 Equipos de aire acondicionado	33 Equipos de aire acondicionado
 24/04/2024 11:18	 24/04/2024 11:22	
34 Equipos de aire acondicionado	35 Equipos de aire acondicionado	

20. Fuentes consultadas

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023). Anuario Estadístico 2021-2022. <https://inec.cr/>

Municipalidad de San José. (2022). Ficha de información distrital: Mata Redonda. Dirección de Desarrollo Urbano. <https://www.msj.go.cr/>

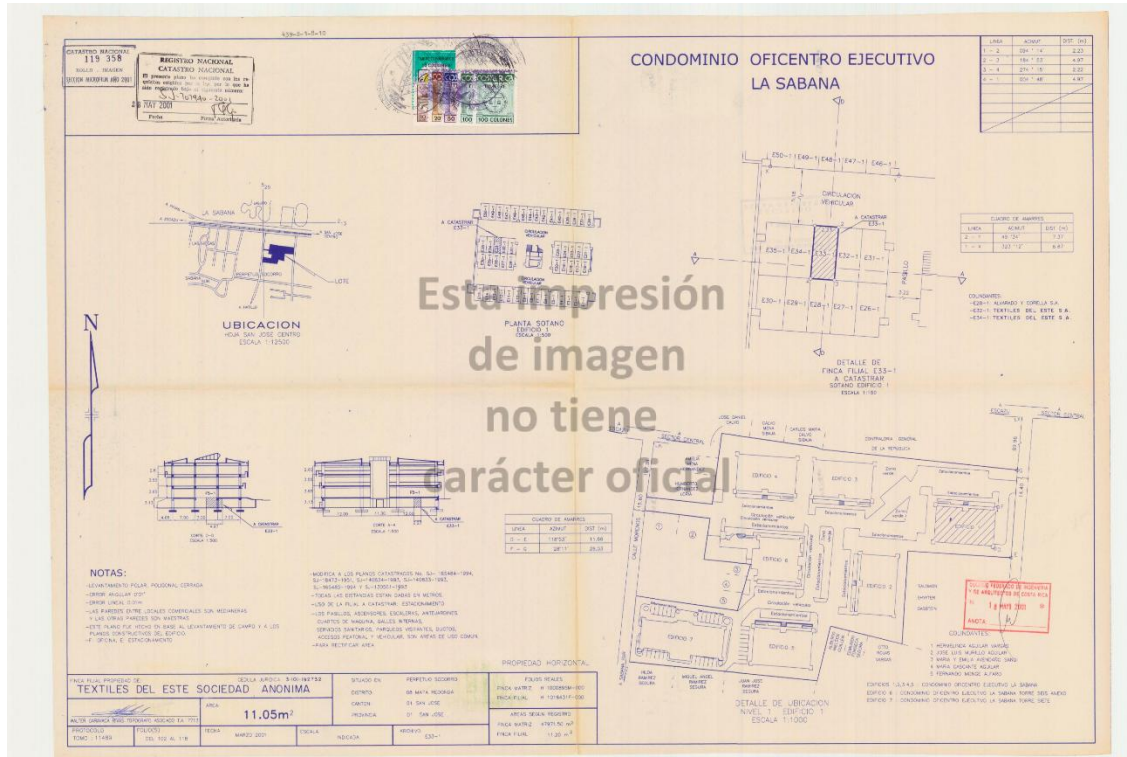
Cushman & Wakefield. (2024). Sector inmobiliario con panorama prometedor y dinámico para periodo 2025-2026. El Mundo CR.

Inhaus. (2026). Estado del mercado inmobiliario en Costa Rica en 2026: tendencias y proyecciones. Inhaus Costa Rica.

Newmark. (2025). GAM Costa Rica Mercado de Oficinas - 4Q 2024. Newmark Latin America.

Registro Nacional de la República de Costa Rica. (1993). Acta Constitutiva del Condominio Oficentro La Sabana.

Rodríguez Jerez, M., & Arata Herrero, E. (2024, 26 de julio). *Valoración inmobiliaria Fondo de Inversión Popular Inmobiliario No Diversificado (FINPO Inmobiliario) "Oficentro Ejecutivo La Sabana" Cód. Inmueble 230*. Consorcio ICICOR-SIGA.





Registro Nacional República de Costa Rica

Sistema de Certificaciones e Informes Digitales



"La Patria"
Mural de César Valverde
Registro Nacional de Costa Rica

- Detalle de Certificaciones o Productos ★
- Bienes Monitoreados
- Búsqueda Gráfica Marcas
- Carrito de Compras
- Consultas Gratuitas ★
- Certificación Imágenes ★
- Historial de Compras
- Historial de Usos
- Impuesto Personas Jurídicas
- Índice Personas Físicas
- Índice de Personas Jurídicas
- Transitorio III Ley 9428
- Mi Cuenta
- Mi Inventario
- Reserva de Matrícula
- Solicitud de Placas
- Consulta Salidas del País
- Certificado Catastral
- Tarjeta de Salidas del País
- Título de Propiedad

Avisos importantes

- Estimado usuario, recuerde

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

El plano indicado se encuentra cancelado

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	707944
Año Inscripción:	2001	Área Plano:	12.28
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212700.0
Coordenada Este:	525100.0	CRTM Norte:	1097750.0
CRTM Este:	488767.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	8 - MATA REDONDA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101192732	TEXTILES DEL ESTE SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	895	000		M	
1 - SAN JOSÉ	16429	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	16429	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	18473	1951
1 - SAN JOSÉ	130561	1993
1 - SAN JOSÉ	140833	1993
1 - SAN JOSÉ	140834	1993
1 - SAN JOSÉ	165484	1994
1 - SAN JOSÉ	165485	1994

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.

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	707942
Año Inscripción:	2001	Área Plano:	11.06
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212700.0
Coordenada Este:	525100.0	CRTM Norte:	1097750.0
CRTM Este:	488767.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	8 - MATA REDONDA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101192732	TEXTILES DEL ESTE SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	895	000		M	
1 - SAN JOSÉ	16430	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	16430	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	18473	1951
1 - SAN JOSÉ	130561	1993
1 - SAN JOSÉ	140833	1993
1 - SAN JOSÉ	140834	1993
1 - SAN JOSÉ	165484	1994
1 - SAN JOSÉ	165485	1994

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.

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	707940
Año Inscripción:	2001	Área Plano:	11.05
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212700.0
Coordenada Este:	525100.0	CRTM Norte:	1097750.0
CRTM Este:	488767.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	8 - MATA REDONDA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101192732	TEXTILES DEL ESTE SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	895	000		M	
1 - SAN JOSÉ	16431	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	16431	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	18473	1951
1 - SAN JOSÉ	130561	1993
1 - SAN JOSÉ	140833	1993
1 - SAN JOSÉ	140834	1993
1 - SAN JOSÉ	165484	1994
1 - SAN JOSÉ	165485	1994

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.

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	707934
Año Inscripción:	2001	Área Plano:	11.02
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212700.0
Coordenada Este:	525100.0	CRTM Norte:	1097750.0
CRTM Este:	488767.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	8 - MATA REDONDA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101192732	TEXTILES DEL ESTE SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	895	000		M	
1 - SAN JOSÉ	16432	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	16432	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	18473	1951
1 - SAN JOSÉ	130561	1993
1 - SAN JOSÉ	140833	1993
1 - SAN JOSÉ	140834	1993
1 - SAN JOSÉ	165484	1994
1 - SAN JOSÉ	165485	1994

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.

**PÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 16461--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 16461 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: EDIFICIO 1: TERCER PISO: LOCAL 13-1, DESTINADO A USO DE OFICINAS.

SITUADA EN EL DISTRITO 8-MATA REDONDA CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : PARED EXTERIOR Y DUCTO COMUN

SUR : LOCAL NUMERO 14-1,AREA COMUN DE CIRCULACION Y SERVICIOS SANITARIOS

ESTE : LOCAL NUMERO 16,AREA COMUN DE CIRCULACION Y SERVICIO SANITARIO

OESTE : PARED EXTERIOR COMUN

MIDE: DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CON CINCUENTA Y OCHO DECIMETROS
CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.41

PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100000895M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 208,156,767.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0573-00023022-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-DIC-2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 393-09488-01-0925-001

FINCA REFERENCIA 1000895 M000

AFECTA A FINCA: 1-00016461 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 405-07019-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 1000895 M000

AFECTA A FINCA: 1-00016461 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 405-07019-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016461 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0311-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016461 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0313-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016461 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0314-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016461 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0315-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016461 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-06-2026 a las 14:54 horas

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 16429--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 16429 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: EDIFICIO 1: PLANTA SOTANO: ESTACIONAMIENTO NUMERO 31-1

SITUADA EN EL DISTRITO 8-MATA REDONDA CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO

SUR : ESTACIONAMIENTO NUMERO 26-1

ESTE : AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO

OESTE : ESTACIONAMIENTO NUMERO 32-1

MIDE: DOCE METROS CON CUARENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.08

PLANO:SJ-0707944-2001

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100000895M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 8,729,304.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CON SESENTA Y NUEVE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0573-00023022-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-DIC-2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 393-09488-01-0925-001

FINCA REFERENCIA 1000895 M000

AFECTA A FINCA: 1-00016429 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 405-07019-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 1000895 M000

AFECTA A FINCA: 1-00016429 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 405-07019-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016429 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0311-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016429 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0313-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016429 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0314-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016429 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0315-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016429 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-06-2026 a las 15:02 horas

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 16430--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 16430 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: EDIFICIO 1: PLANTA SOTANO: ESTACIONAMIENTO NUMERO 32-1

SITUADA EN EL DISTRITO 8-MATA REDONDA CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO

SUR : ESTACIONAMIENTO NUMERO 27-1

ESTE : ESTACIONAMIENTO NUMERO 31-1

OESTE : ESTACIONAMIENTO NUMERO 33-1

MIDE: ONCE METROS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.07

PLANO: SJ-0707942-2001

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100000895M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,699,470.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

**ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO DOLARES
CON CINCO CENTAVOS**

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0573-00023022-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-DIC-2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 393-09488-01-0925-001

FINCA REFERENCIA 1000895 M000

AFECTA A FINCA: 1-00016430 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 405-07019-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 1000895 M000

AFECTA A FINCA: 1-00016430 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 405-07019-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016430 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0311-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016430 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0313-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016430 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0314-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016430 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0315-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016430 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-06-2026 a las 15:05 horas

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	707940
Año Inscripción:	2001	Área Plano:	11.05
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212700.0
Coordenada Este:	525100.0	CRTM Norte:	1097750.0
CRTM Este:	488767.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	8 - MATA REDONDA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101192732	TEXTILES DEL ESTE SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	895	000		M	
1 - SAN JOSÉ	16431	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	16431	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	18473	1951
1 - SAN JOSÉ	130561	1993
1 - SAN JOSÉ	140833	1993
1 - SAN JOSÉ	140834	1993
1 - SAN JOSÉ	165484	1994
1 - SAN JOSÉ	165485	1994

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.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 16432--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 16432 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: EDIFICIO 1: PLANTA SOTANO: ESTACIONAMIENTO NUMERO 34-1
SITUADA EN EL DISTRITO 8-MATA REDONDA CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO

SUR : ESTACIONAMIENTO NUMERO 29-1

ESTE : ESTACIONAMIENTO NUMERO 33-1

OESTE : ESTACIONAMIENTO NUMERO 35-1

MIDE: ONCE METROS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.07

PLANO: SJ-0707934-2001

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100000895M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 7,699,470.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MIL CUATROCIENTOS DOS DOLARES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0573-00023022-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-DIC-2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 393-09488-01-0925-001

FINCA REFERENCIA 1000895 M000

AFECTA A FINCA: 1-00016432 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 405-07019-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 1000895 M000

AFECTA A FINCA: 1-00016432 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 405-07019-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016432 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0311-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016432 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0313-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016432 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0314-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016432 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0315-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016432 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-06-2026 a las 15:10 horas

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	707932
Año Inscripción:	2001	Área Plano:	12.61
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212700.0
Coordenada Este:	525100.0	CRTM Norte:	1097750.0
CRTM Este:	488767.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	8 - MATA REDONDA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101192732	TEXTILES DEL ESTE SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	895	000		M	
1 - SAN JOSÉ	16433	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	16433	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	18473	1951
1 - SAN JOSÉ	130561	1993
1 - SAN JOSÉ	140833	1993
1 - SAN JOSÉ	140834	1993
1 - SAN JOSÉ	165484	1994
1 - SAN JOSÉ	165485	1994

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.

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 16433--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 16433 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: EDIFICIO 1: PLANTA SOTANO: ESTACIONAMIENTO NUMERO 35-1

SITUADA EN EL DISTRITO 8-MATA REDONDA CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO

SUR : ESTACIONAMIENTO NUMERO 31-1

ESTE : ESTACIONAMIENTO NUMERO 34-1

OESTE : PARED COMUN

MIDE: TRECE METROS CON SETENTA Y OCHO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.08

PLANO:SJ-0707932-2001

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100000895M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 9,763,519.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRECE MIL CUARENTA Y SIETE DOLARES CON OCHENTA Y OCHO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0573-00023022-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-DIC-2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 393-09488-01-0925-001

FINCA REFERENCIA 1000895 M000

AFECTA A FINCA: 1-00016433 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 405-07019-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 1000895 M000

AFECTA A FINCA: 1-00016433 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 405-07019-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016433 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0311-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016433 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0313-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016433 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0314-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016433 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE LINEAS ELECTRICAS Y DE PASO
CITAS: 407-16007-01-0315-001
INICIA EL: 16-NOV-1993
FINCA REFERENCIA 1000895 M000
AFECTA A FINCA: 1-00016433 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-06-2026 a las 15:13 horas