

# Informe Preliminar



Informe de valoración para

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

Inmueble:

**229 Condominio Torre Mercedes (F.F.  
17-F-9)**

Junio, 2026

## Fondo de Inversión Popular Inmobiliario FINPO ND

### Asunto:

Informe de avalúo comercial para el inmueble Condominio Torre Mercedes (F.F. 17-F-9)

### Respetados:

Dando trámite a su solicitud, presentamos a ustedes el dictamen de avalúo preparado para la propiedad **229 Condominio Torre Mercedes (F.F. 17-F-9)**, 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 .....           | 12 |
| 5.1.   | Usuarios previstos y limitaciones de uso .....             | 12 |
| 5.2.   | Divisa empleada en la valuación.....                       | 13 |
| 5.3.   | Valuadores.....                                            | 13 |
| 5.4.   | Declaraciones .....                                        | 14 |
| 5.5.   | Definiciones .....                                         | 15 |
| 5.6.   | Supuestos y limitaciones.....                              | 17 |
| 6.     | Datos generales del inmueble .....                         | 19 |
| 6.1.   | Fecha de valoración y del informe.....                     | 19 |
| 6.2.   | Solicitante .....                                          | 19 |
| 6.3.   | Propietario del inmueble .....                             | 19 |
| 6.4.   | Nombre completo del inmueble .....                         | 19 |
| 6.5.   | Propósito del avalúo .....                                 | 19 |
| 6.5.1. | Objetivo Financiero y Regulatorio.....                     | 19 |
| 6.5.2. | Objetivo Técnico (Determinación del Valor Razonable) ..... | 20 |
| 6.6.   | Régimen e inscripción del inmueble.....                    | 20 |
| 6.7.   | Datos de inscripción .....                                 | 20 |
| 6.8.   | Ubicación.....                                             | 21 |
| 6.9.   | Linderos.....                                              | 22 |
| 6.10.  | Extensión .....                                            | 22 |
| 7.     | Descripción de la zona.....                                | 22 |
| 7.1.   | Características de la zona.....                            | 22 |
| 7.2.   | Descripción del terreno .....                              | 23 |

|         |                                                                                                              |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7.3.    | Plan regulador .....                                                                                         | 23 |
| 7.4.    | Zonificación del Ministerio de Hacienda.....                                                                 | 25 |
| 7.5.    | Mapas de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias .....                                                | 26 |
| 7.6.    | Accesos.....                                                                                                 | 27 |
| 7.7.    | Afectaciones .....                                                                                           | 28 |
| 7.8.    | Dinamismo del mercado inmobiliario en la zona .....                                                          | 28 |
| 8.      | Descripción de las construcciones .....                                                                      | 29 |
| 8.1.    | Descripción de las construcciones .....                                                                      | 29 |
| 8.2.    | Uso actual .....                                                                                             | 30 |
| 8.3.    | Edad.....                                                                                                    | 30 |
| 8.4.    | Arquitectura y funcionalidad .....                                                                           | 31 |
| 8.5.    | Estado de conservación.....                                                                                  | 31 |
| 8.6.    | Clasificación de las construcciones según el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda..... | 31 |
| 9.      | Enfoque del costo .....                                                                                      | 32 |
| 9.1.    | Detalle y justificación del valor asignado al enfoque de costo .....                                         | 32 |
| 9.2.    | Tabla resumen de valoración por costo .....                                                                  | 34 |
| 10.     | Valor asegurable .....                                                                                       | 34 |
| 10.1.   | Detalle del valor asignado a valor asegurable .....                                                          | 34 |
| 10.2.   | Valor total asegurable .....                                                                                 | 35 |
| 11.     | Enfoque de mercado .....                                                                                     | 35 |
| 11.1.   | Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de mercado .....                                         | 35 |
| 11.2.   | Tabla resumen de valoración de mercado por finca.....                                                        | 36 |
| 12.     | Enfoque de ingresos .....                                                                                    | 37 |
| 12.1.   | Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de ingresos .....                                        | 37 |
| 12.2.   | Detalle y justificación de la tasa de descuento.....                                                         | 37 |
| 12.3.   | Detalle de los supuestos utilizados en la proyección financiera .....                                        | 38 |
| 12.3.1. | Parámetros Generales de la Proyección .....                                                                  | 38 |
| 12.3.2. | Supuestos de Ingresos.....                                                                                   | 39 |
| 12.3.3. | Supuestos de Gastos Operativos y de Capital .....                                                            | 40 |
| 12.3.4. | Supuestos para el Valor Terminal (Valor Residual) .....                                                      | 41 |
| 12.4.   | Tabla resumen de valoración por rentas.....                                                                  | 41 |
| 13.     | Resultados del análisis.....                                                                                 | 42 |
| 13.1.   | Conclusión del valor asignado según la Norma Internacional de Información Financiera ....                    | 42 |
| 13.2.   | Resumen de los resultados de los tres enfoques y valor razonable .....                                       | 43 |
| 13.3.   | Liquidez del inmueble .....                                                                                  | 44 |
| 14.     | Comparación de resultados .....                                                                              | 44 |
| 15.     | Anexos.....                                                                                                  | 46 |
| 15.1.   | Indicadores macroeconómicos al momento del avalúo.....                                                       | 46 |
| 16.     | Índice de tablas .....                                                                                       | 48 |
| 17.     | Índice de gráficos .....                                                                                     | 48 |
| 18.     | Memorias de cálculo.....                                                                                     | 49 |
| 18.1.   | Valoración del terreno .....                                                                                 | 49 |

|       |                                                       |    |
|-------|-------------------------------------------------------|----|
| 18.2. | Valoración de las construcciones por reposición ..... | 50 |
| 18.3. | Valoración del equipo electromecánico .....           | 51 |
| 18.4. | Valoración por mercado .....                          | 51 |
| 18.5. | Valoración por rentas .....                           | 53 |
| 19.   | Registro fotográfico de la visita .....               | 54 |
|       | Fuentes consultadas.....                              | 56 |
| 20.   | Planos de catastro e Informes de Registro .....       | 57 |

## 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: 1-28051-F-000
- Planos de Catastro: 1-677792-2001.

**Ubicación del inmueble:**

- Provincia: San José
- Cantón: San José
- Distrito: Merced
- Dirección: Torre Mercedes, esquina noreste de la intersección de Paseo Colón y Calle 24,
- Coordenadas en CR-Sirgas: 490160, 1098574

**Valor estimado del inmueble:** \$529,000.00

**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      | Conservacion 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 Valeurs 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.<sup>i</sup>

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

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

## **5.6. Supuestos y limitaciones**

Para la valoración del terreno, se utilizó la base de datos de la compañía, confeccionada a partir de la investigación y análisis de las distintas zonas, además de visita al lugar, preguntas en sitio y llamadas telefónicas a propiedades en venta

dentro del área en estudio. No se asume responsabilidad ya que no se incluyen estudios geotécnicos o estructurales detallados ni análisis de laboratorios sobre la capacidad soportante de los suelos, por lo tanto, no es posible asegurar su estabilidad o permanencia.

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

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

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

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

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

Para la valoración de los equipos hemos utilizado datos históricos aportados por el Fondo, toda vez que corresponden con activos especiales de difícil cotización en el mercado.

## **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**

229 Condominio Torre Mercedes (F.F. 17-F-9).

### **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.*

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nº Matricula (FF)</b> | 1- 28051-F-000                                                                                                   |
| <b>Plano Catastro</b>    | SJ-0677792-2001                                                                                                  |
| <b>Gravámenes</b>        | SERVIDUMBRE TRASLADADA, CITAS: 244-00764-01-0901-001, CITAS: 261-00187-01-0905-001, CITAS: 305-16597-01-0901-001 |

|                    |                                          |
|--------------------|------------------------------------------|
|                    | HIPOTECA, CITAS: 2022-698383-01-0001-001 |
| <b>Anotaciones</b> | No hay                                   |

## 6.8. Ubicación

- Provincia: San José
- Cantón: San José
- Distrito: Merced
- Dirección: Torre Mercedes, esquina noreste de la intersección de Paseo Colón y Calle 24,
- Coordenadas en CR-Sirgas: 490160, 1098574

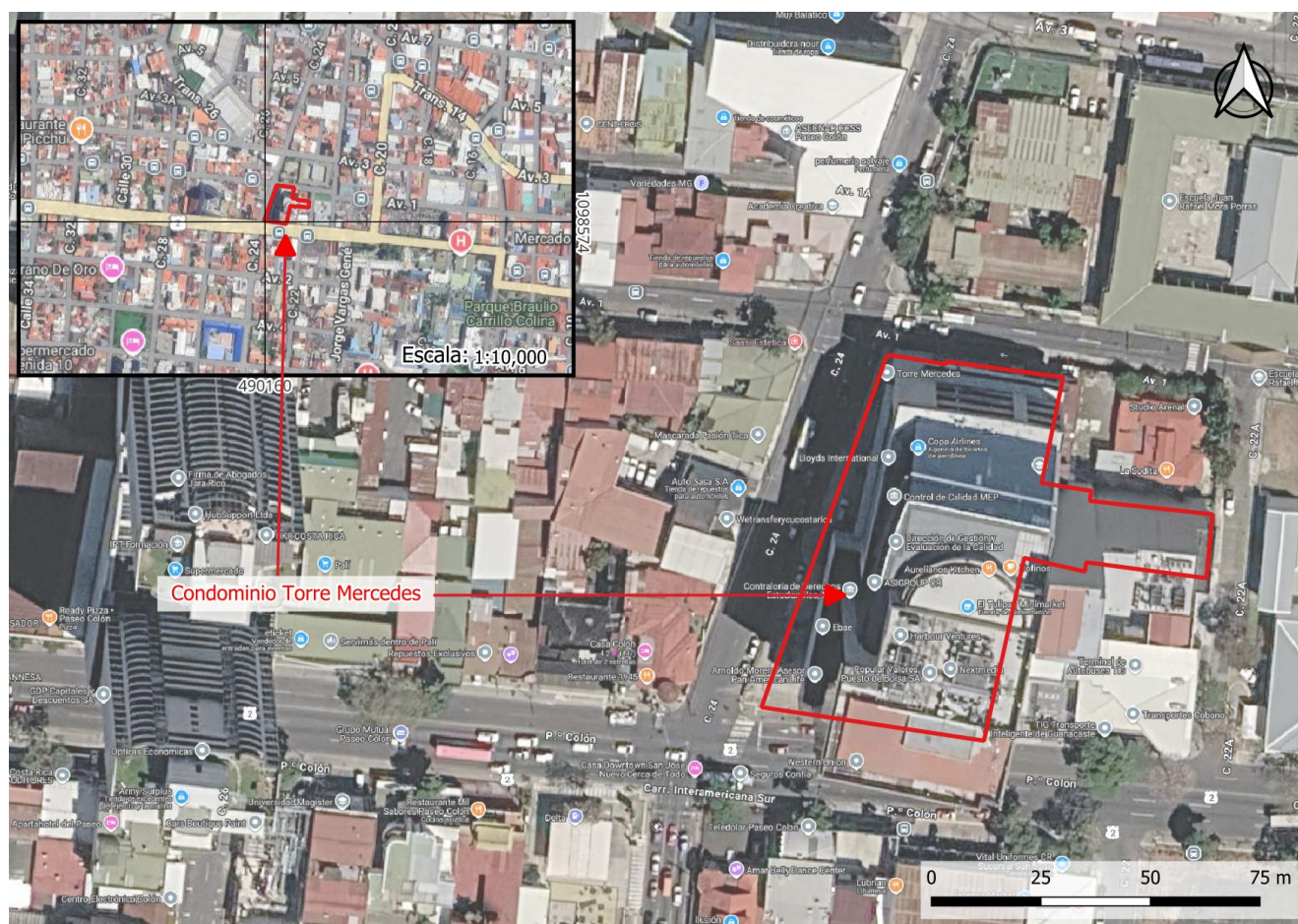


Figura 1. Representación de la ubicación de la propiedad en estudio.

## 6.9. Linderos

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

- **NORTE:** EN PARTE CON FILIAL 12 F 9 Y PARED COMUN EXTERIOR
- **SUR:** PARED COMUN EXTERIOR
- **ESTE:** FINCA FILIAL 16 F 9
- **OESTE:** PARED COMUN EXTERIOR

## 6.10. Extensión

Tabla 2. Comparación de áreas entre Catastro y Registro.

|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Área según Informe de Registro | 246.02 m <sup>2</sup> |
| Área según Plano de Catastro   | 246.02 m <sup>2</sup> |

## 7. Descripción de la zona

### 7.1. Características de la zona

El condominio Torre Mercedes en el distrito Merced, el cual abarca una superficie de 2.29 km<sup>2</sup> (Municipalidad de San José, 2022). A nivel demográfico, posee una alta densidad poblacional cercana a los 7,000 habitantes por kilómetro cuadrado, concentrando el grueso de su población residente en el estrato de 25 a 35 años (Municipalidad de San José, 2022). A pesar de esta base residente, el valor inmobiliario del distrito recae fuertemente en su masiva población flotante, la cual ingresa diariamente al casco central para actividades de trabajo, comercio y tránsito, dinamizando agresivamente el valor del suelo.

El entorno de la Torre Mercedes sobre el Paseo Colón ofrece un equipamiento urbano de primer nivel. Cuenta con cobertura total de servicios públicos, redes de

telecomunicaciones de alta velocidad y un intenso flujo de rutas de transporte público (Municipalidad de San José, 2022). La infraestructura vial es estratégica: el Paseo Colón actúa como arteria directa hacia la Autopista General Cañas, la Ruta 27 y el sector oeste de la capital. Además, aunque geográficamente pertenece a Merced, su límite sur fronterizo le permite un acceso peatonal e inmediato a los principales complejos médicos del país.

El uso de suelo en Merced es predominantemente comercial, de servicios y gubernamental. Las principales fuentes de empleo se agrupan en el sector terciario privado —el cual ocupa a casi el 89% de la fuerza laboral activa de la zona— y en la administración pública (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC], 2022). Complejos corporativos como la Torre Mercedes son catalizadores de este ecosistema, albergando corporaciones multinacionales, sector financiero y dependencias del Estado.

## **7.2. Descripción del terreno**

La finca madre del conominio Torre Mercedes está compuesta por un terreno de forma irregular, cabecero, a nivel de las calles que le dan acceso.

Según la investigación desarrollada, el área Catastral es de 4,930.16m<sup>2</sup>, siendo esta el área a valorar. El terreno se encuentra descrito en el Plano de Catastro SJ-469562-1998, el cual según consulta en el Sistema de Información del Registro Inmobiliario, se encuentra cancelado por el Transitorio IV de la Ley de Catastro Nacional.

## **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 m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup> tienen un CAS de 2.00, mientras que lotes mayores a 7000 m<sup>2</sup> pueden alcanzar un CAS de 10.37)

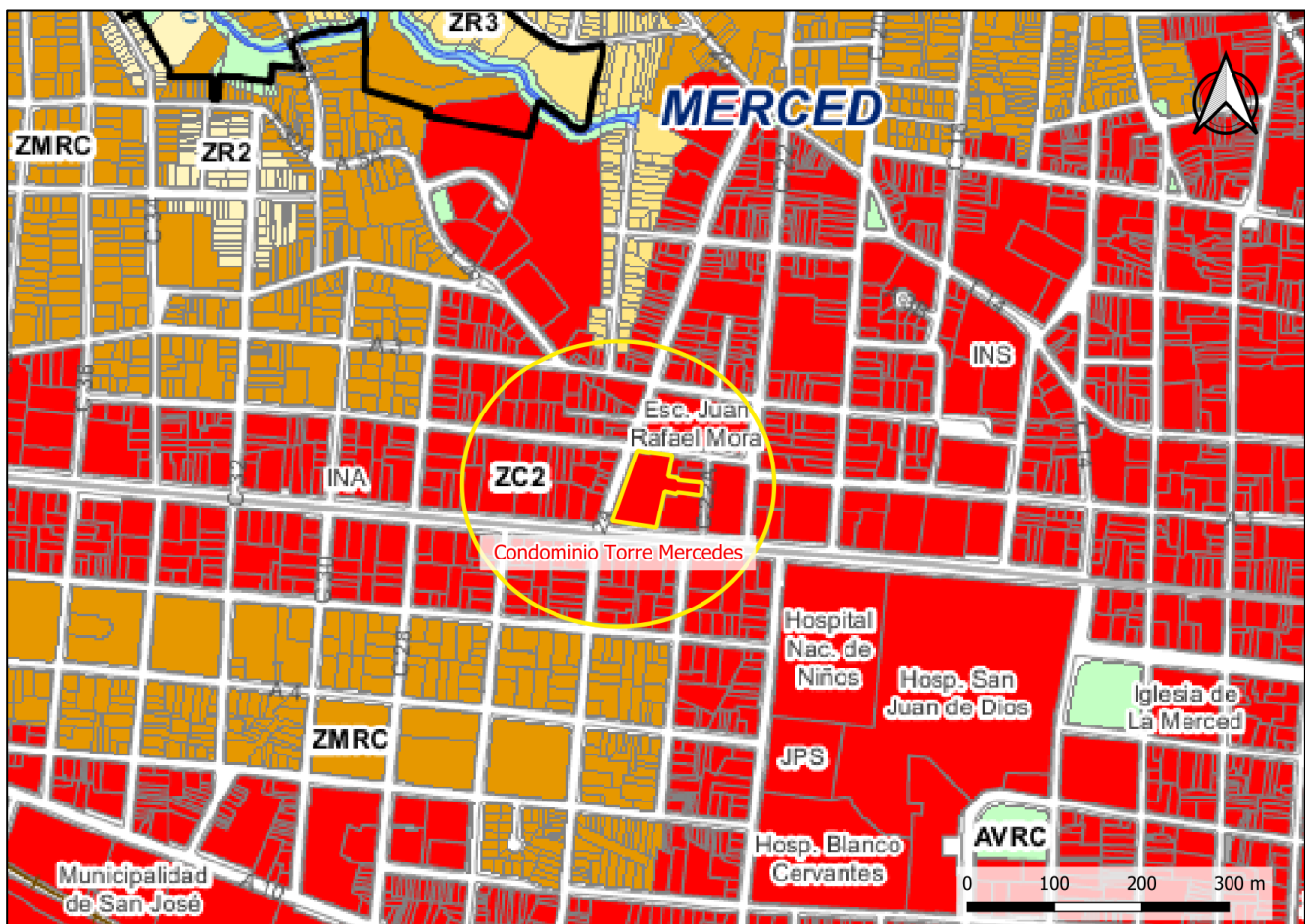


Figura 2. Ubicación de la propiedad en el Plan Regulador de la Municipalidad de San José.

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 (CIIU4)".

## 7.4. Zonificación del Ministerio de Hacienda

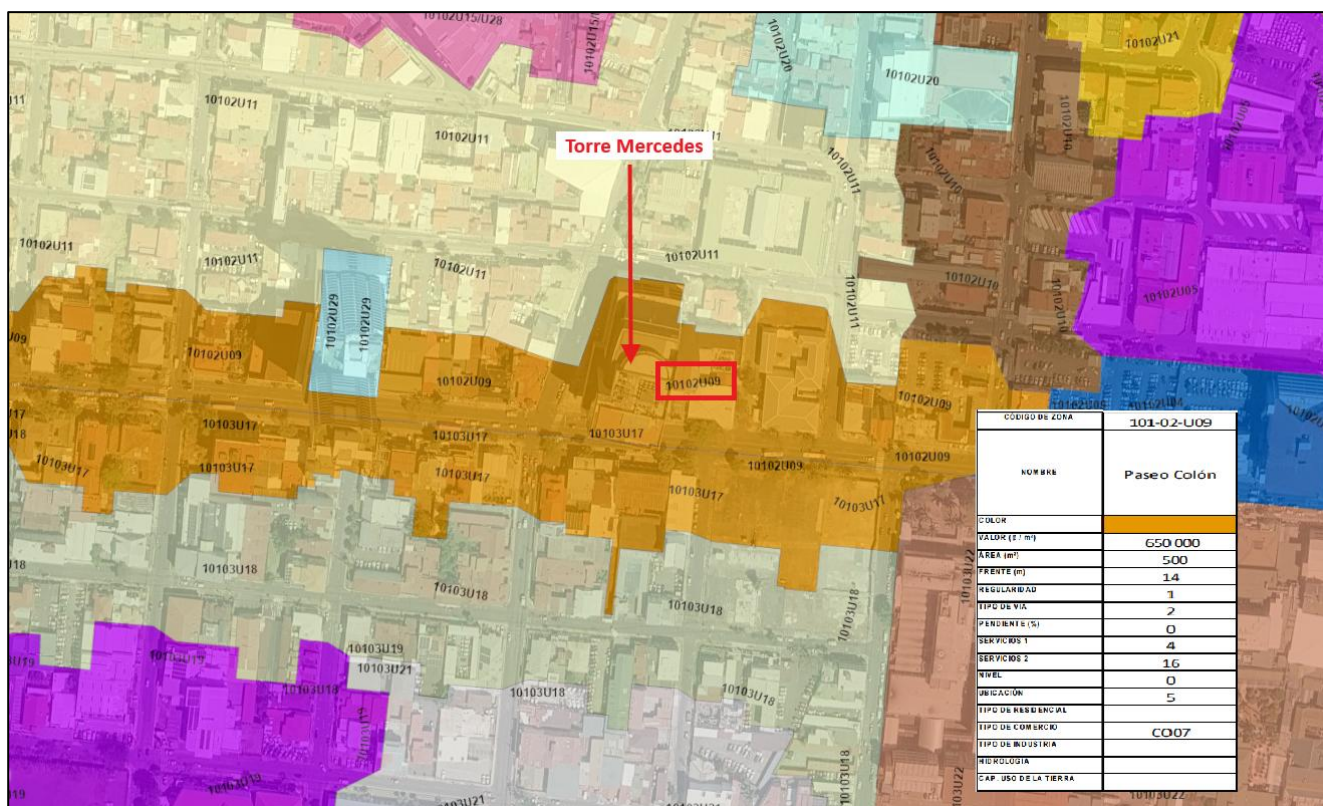


Figura 3. Ubicación de la propiedad en las Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda.

En la Figura 3 se detalla la ubicación de la propiedad en los mapas de Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda, en la que consta que se ubica en las zonas 101-02-U09 Paseo Colón.

## 7.5. Mapas de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias

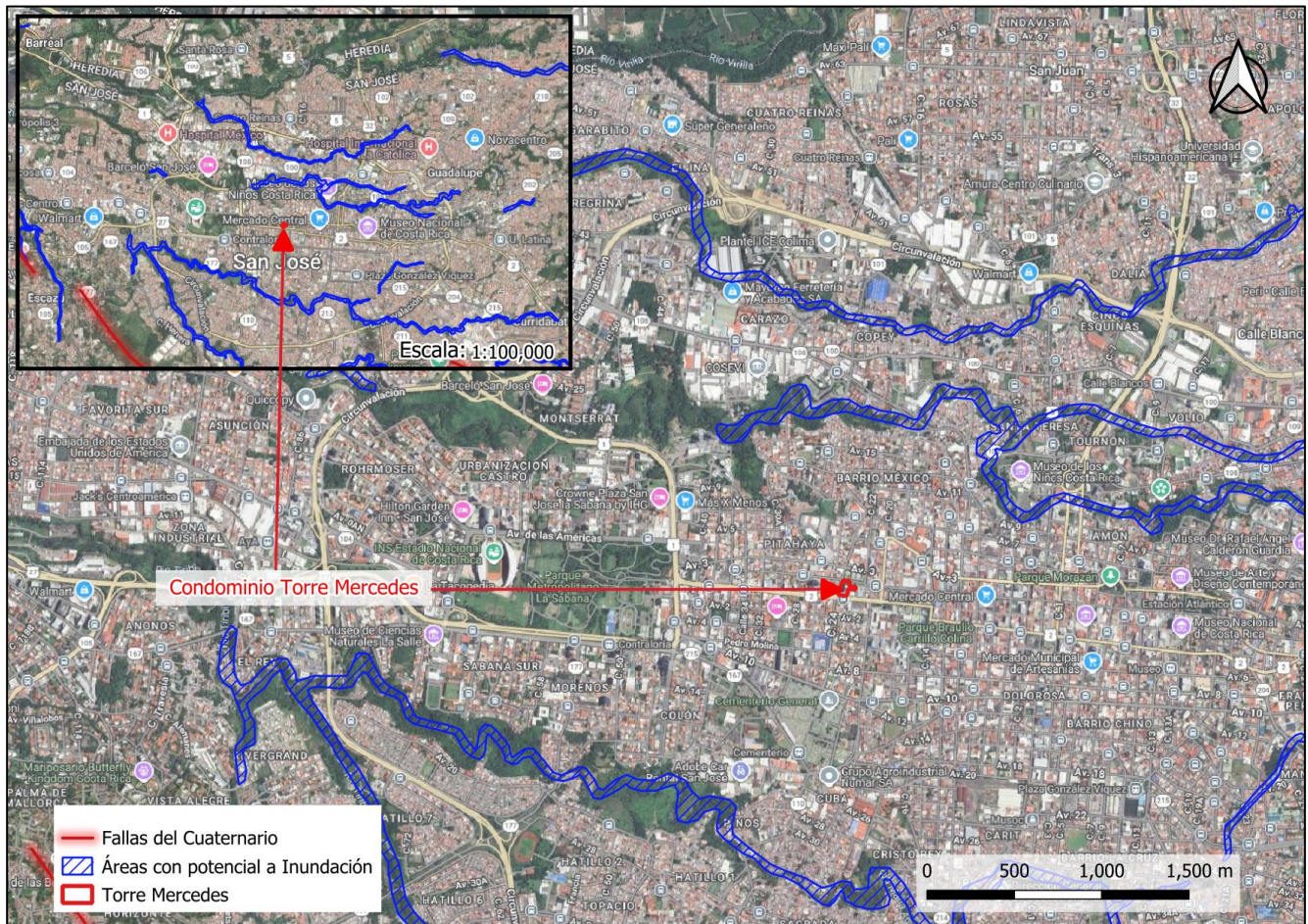


Figura 4. Riesgos según la Comisión Nacional de Emergencias.

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

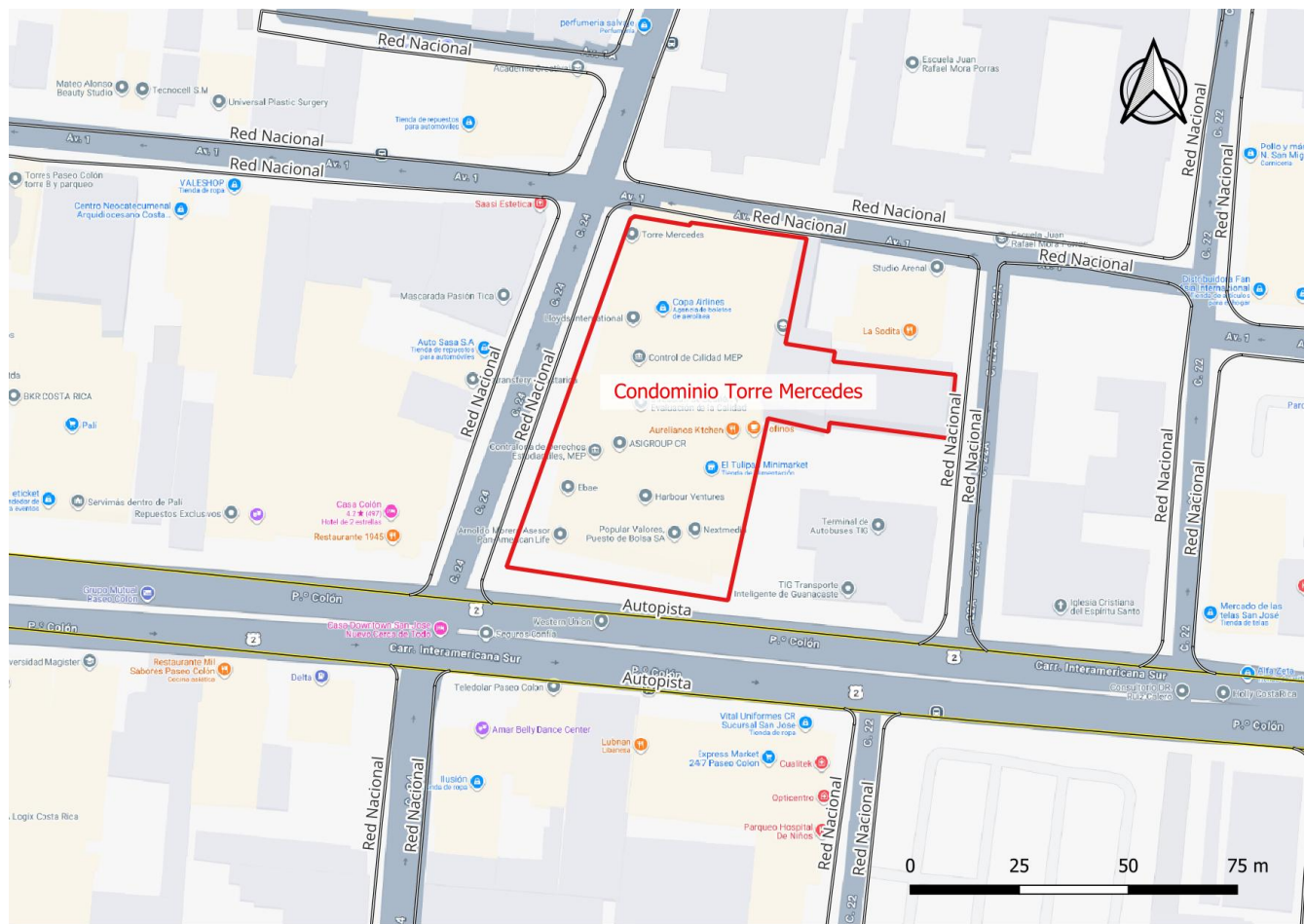


Figura 5. Vías de acceso que enfrenta la propiedad.

Torre Mercedes cuenta con frente a calle pública mediante Autopista en el costado sur (Paseo Colón), y mediante calles de la red nacional sobre el este, el oeste y el norte. El flujo vehicular suele ser denso, especialmente en horas pico. Seguidamente se detallan rutas de conexión y aproximación.

*Tabla 3. Rutas de conexión y aproximación a Torre Mercedes.*

| <b>rigen / Dirección</b>                                                      | <b>Vía de Conexión</b>                                          | <b>Detalle del Acceso</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Desde el Oeste<br><br>(Sabana, Escazú,<br>Santa Ana,<br>Alajuela, Heredia)    | Ruta 1 (Autopista<br>General Cañas) / Ruta<br>27 → Paseo Colón  | Los conductores ingresan a la capital por el sector del Parque Metropolitano La Sabana. Al tomar la salida hacia el este, se empalma de inmediato con el Paseo Colón, transitando en línea recta de oeste a este hasta las instalaciones de Torre Mercedes (intersección con Calle 24). |
| Desde el Este<br><br>(Casco central de<br>San José, San<br>Pedro, Curridabat) | Avenida 2 / Calles<br>Cantoniales<br>transversales              | Quienes provienen del casco central capitalino transitan hacia el oeste, habitualmente por la Avenida Segunda, desviándose hacia el norte (utilizando calles como la Calle 22 o 24) para interceptar el Paseo Colón y acceder a los ingresos del edificio.                              |
| Desde el Sur<br><br>(Hatillos, San<br>Sebastián,<br>Alajuelita)               | Ruta 39<br>(Circunvalación) /<br>Avenida 10                     | Se accede habitualmente tomando la Ruta 39 hasta las salidas de Sabana Sur o de los Hatillos, o bien ingresando al centro por la Avenida 10, para luego enrumbarse al norte a través de vías transversales que conectan directamente con la zona del Paseo Colón.                       |
| Desde el Norte<br><br>(La Uruca, Tibás,<br>Barrio México)                     | Ruta 108 / Calles<br>Cantoniales (Sector<br>Pitahaya / Mántica) | Existen múltiples calles cantoniales que conectan el sector norte con el distrito Merced. Los vehículos bajan hacia el sur cruzando la zona residencial y comercial colindante, hasta interceptar el Paseo Colón, girando según el flujo vehicular para ingresar al complejo.           |

## 7.7. Afectaciones

No se determinaron afectaciones evidentes.

## 7.8. Dinamismo del mercado inmobiliario en la zona

El dinamismo del mercado inmobiliario en la zona circundante a la Torre Mercedes (Paseo Colón y áreas aledañas en los distritos Merced y Hospital) se ve fuertemente impulsado por políticas de renovación urbana y una sólida recuperación en la demanda de espacios corporativos y residenciales. Desde el punto de vista regulatorio, la zona está inmersa en el Programa de Regeneración y Repoblamiento Urbano promovido por los lineamientos urbanísticos locales, el cual otorga incentivos de edificabilidad y construcción vertical (Municipalidad de San José, 2023). En específico, los lotes mayores a 1250 m<sup>2</sup> ubicados a lo largo de ejes urbanos como el Paseo Colón gozan de un 10% adicional en el Coeficiente de Aprovechamiento del Suelo (CAS), lo que estimula agresivamente el desarrollo de nuevas edificaciones de uso mixto y alta densidad (Municipalidad de San José, 2023).

En el segmento corporativo, el mercado de oficinas en las inmediaciones del Paseo Colón y La Sabana ha mostrado una acelerada recuperación y estabilización. Para el cierre de 2025, la tasa de vacancia de oficinas a nivel general en la ciudad descendió a un aproximado de 17.3%, pero sectores premium como La Sabana, Rohrmoser y zonas adyacentes reportaron tasas de disponibilidad muy bajas, inferiores al 10%, evidenciando que continúan siendo polos sumamente cotizados por las empresas (CBRE Costa Rica, 2026; JLL, 2025). Esta alta ocupación, sumada a la limitada entrada de nuevo inventario de oficinas, ha ejercido una presión al alza en los precios de alquiler, especialmente en inmuebles de mayor calidad constructiva (CBRE Costa Rica, 2026).

En el ámbito residencial y de uso mixto, el corredor oeste de la capital experimenta un crecimiento sostenido impulsado por tasas de interés competitivas y una fuerte demanda. Los precios de los inmuebles en el Gran Área Metropolitana han registrado aumentos interanuales que rondan entre el 4% y el 7% (INHAUS, 2026). Esta apreciación se complementa con un mercado enfocado cada vez más en proyectos sostenibles o de uso mixto (integrando áreas residenciales, corporativas y recreativas en un mismo complejo), logrando atraer a profesionales, nómadas digitales y capital de inversión amparado en la alta conectividad de la zona (INHAUS, 2026).

## 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 pilotes con vigas de amarre.
- **Entrepisos:** Los entrepisos son de concreto armado.
- **Escaleras:** Las escaleras principales de punto fijo son de concreto armado.

- **Paredes Externas (Cerramiento):** Las paredes perimetrales son de mampostería de bloques de concreto y muros de concreto armado con repello fino.
- **Divisiones Internas:** Predominan los sistemas livianos como gypsum. Se utilizan secciones de vidrio templado con marcos de aluminio para las divisiones internas en áreas de oficina y salas de reuniones.
- **Pisos:** Se emplean pisos de cerámica y porcelanato.
- **Cubierta de Techo:** Se trata de la losa de techo del edificio.
- **Cielorrasos:** En la filial inspeccionada no hay. Se observa la losa de entrepiso expuesta y pintada.
- **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 dedicadas a uso de oficina, con las siguientes distribuciones internas:

**Tabacón:** recepción, 2 aposentos dedicados a bodega, área abierta de trabajo, 4 oficinas, una sala de reuniones, cocineta, servicio sanitario y cuarto de servidores.

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

Cabe destacar que la finca filial analizada no cuenta con espacios de parqueo privativos asignados.

## **8.3. Edad**

La edad del inmueble es de 26 años.

## **8.4. Arquitectura y funcionalidad**

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

Así mismo, la distribución de la filial inspeccionada es adecuada para su aprovechamiento.

## **8.5. Estado de conservación**

En términos generales, el estado de conservación del inmueble es muy bueno.

Sin embargo, el equipo de aire acondicionado central instalado en la filial que sirve al sector sur se encuentra en mal estado. Al consultar al respecto, se indicó que no enfría. Este aspecto ha sido considerado en la valoración.

## **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 EO05.

**Vida Útil** 115 años.

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

**Paredes** Exteriores, ductos de escaleras y ascensores, de bloques de concreto con repello fino o muros de concreto armado, amplios sectores de fachada con muro cortina de vidrio y marcos de aluminio, divisiones interiores de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. 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 yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial. Láminas acrílicas en algunas zonas.

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

**Pisos** Cerámica, alfombra de buena calidad o similar.

**Baños** Dos baterías de baño tipo buena por planta. Previstas para cuartos de baño a cada 40,00 m<sup>2</sup> aproximadamente de área de oficinas.

**Otros** Edificios con buenos acabados. Ventanas de piso a cielo de vidrio insulado en fachada de la primera planta, incluye ascensor, tanque de almacenamiento de agua potable, bomba eléctrica y tanque hidroneumático. Planta eléctrica de emergencia, parqueo bajo techo. Edificios de una a más de quince plantas, la primera puede estar dedicada a comercio.

**VALOR** ₡730 000 / m<sup>2</sup>

## 9. Enfoque del costo

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

Se procedió a estimar el valor del terreno utilizando referencias que se consideran comparables y competitivas con el sujeto. La memoria de cálculo se incluye en la sección del desarrollo de ese procedimiento, se concluye que el valor \$52,786.92, 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.

En cuanto a las construcciones, con base en las características enunciadas y aplicando la metodología descrita, se concluyó un valor de \$302,976.20. De este valor el 73% corresponde con el valor del edificio en sí, y el 27% al acondicionamiento que presenta, es decir, a las mejoras realizadas para que funcione como oficina, como pisos, paredes e instalaciones electromecánicas. Con base en conversaciones durante la visita y las características de los acabados, se estima la edad del acondicionamiento en 10 años.

Tuvimos acceso a la tabla de áreas del condominio. Sin embargo, ese insumo no pormenoriza las áreas correspondientes a cada área común, por lo que, desde la perspectiva de valoración por costo, no se cuentan con datos 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.

También se valoraron equipos que se encuentran en el inmueble por un total de \$43,323.12. Este valor refleja el deterioro comunicado al momento de la visita, donde se indicó que el equipo enciende, pero no enfría. Se ajustó el estado de conservación de manera que refleja que requiere reparaciones. Además, se ajustó la vida útil para que corresponda con la que normalmente tienen estos equipos, y la edad con base en la estimación de la época en que se realizó el acondicionamiento actual.

Para efectos de la valoración por el Enfoque del Costo, esta afectación ha sido estrictamente penalizada en la memoria de cálculo mediante el castigo de su estado de conservación y edad efectiva. El Valor Neto de Reposición (VNR) asignado al equipo ya reconoce y absorbe la depreciación acelerada y el costo estimado para la eventual reparación o sustitución de sus componentes críticos.

Seguidamente se muestra un resumen de esta valoración.

## 9.2. Tabla resumen de valoración por costo

Tabla 4. Tabla resumen de valoración por costo.

| Sección                          | Medida                | Valor Unitario Final | Valor total USD     | Valor total CRC        |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------|------------------------|
| Terreno                          | 0.7563%               | \$6,979,627.51       | \$52,786.92         | ₡24,056,584.36         |
| Obras privativas principales     | 246.02 m <sup>2</sup> | \$894.09             | \$219,964.44        | ₡100,244,393.36        |
| Obras privativas complementarias | 246.02 m <sup>2</sup> | \$337.42             | \$83,011.76         | ₡37,830,949.11         |
| Equipos electromecánicos         | 1 glb                 | \$43,323.12          | \$43,323.12         | ₡19,743,644.89         |
| VALOR TOTAL:                     |                       |                      | <b>\$399,086.24</b> | <b>₡181,875,571.72</b> |

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

\$399,086.24

\*\*\*Trescientos noventa y nueve mil ochenta y seis dólares con veinticuatro centavos\*\*\*

₡181,875,571.72

\*\*\*Ciento ochenta y un millones ochocientos setenta y cinco mil quinientos setenta y un colones con setenta y dos 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:

\$496,750.00

\*\*\*Cuatrocientos noventa y seis mil setecientos cincuenta dólares\*\*\*

₡226,383,877.50

\*\*\*Doscientos veintiseis millones trescientos ochenta y tres mil ochocientos setenta y siete colones con cincuenta céntimos\*\*\*

Tabla 5. Desglose de valor por partida en dólares, sin redondear.

| Detalle                              | Medida               | Valor Unitario \$ | VRN \$            |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| Oficina                              | 246.02m <sup>2</sup> | 1,200.00          | 295,224.00        |
| Acondicionamiento                    | 246.02m <sup>2</sup> | 400.00            | 98,408.00         |
| Unidad de aire acondicionado central | 1.00 unidad          | 103,116.95        | 103,116.95        |
|                                      |                      |                   | <b>496,748.95</b> |

## 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. Esta variable es relevante ya que el sujeto no cuenta con espacios de parqueo asignados ni en área privativa.

**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 6. Resumen de la valoración por enfoque de mercado.

| Detalle                                 | Área rentable        | Valor unitario | Valor total USD | Valor total CRC |
|-----------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Condominio Torre Mercedes (F.F. 17-F-9) | 246.02m <sup>2</sup> | \$2,150.92     | \$529,169.33    | ₡241,158,337.02 |

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

\$529,169.33

\*\*\*Quinientos veintinueve mil ciento sesenta y nueve dólares con treinta y tres centavos\*\*\*

₡241,158,337.02

\*\*\*Doscientos cuarenta y un millones ciento cincuenta y ocho mil trescientos treinta y siete colones con dos céntimos\*\*\*

## 12. Enfoque de ingresos

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

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

### 12.2. Detalle y justificación de la tasa de descuento

Para la Tasa Libre de Riesgo se utilizó como estimador el retorno asociado a una duración de 10 años de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos, que para la fecha de la valoración es de 4.485%. 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 7. Resumen de los parámetros utilizados para determinar la tasa de descuento.

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

| Parámetro | Magnitud | Fuente                                                                                                                 |
|-----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| TLR       | 4.485%   | US Treasury Bond 10 años (MarketWatch)                                                                                 |
| $\beta$   | 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)                                                                                            |
| $\alpha$  | 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. El Informe de Registro advierte la existencia de una hipoteca (Citas 2022-698383-01-0001-001). Al no proveerse estados de cuenta actualizados por parte de la SAFI, el presente avalúo se emite bajo el Supuesto Extraordinario de que ese pasivo se encuentra liquidado o no compromete los flujos operativos del activo. Si se demuestra lo contrario, los resultados de este informe podrían variar al requerir la aplicación de un modelo WACC.
- **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 \$15.50/m<sup>2</sup> es adecuado y se utiliza para los flujos.

*Tabla 8. Estudio de mercado para estimar el valor razonable de alquiler de los locales desocupados.*

| Ubicación                         | Área (m <sup>2</sup> ) | Precio mensual (\$) | Precio unitario (\$/m <sup>2</sup> ) | Fuente    | Cantidad de parqueos | Calidad de los locales (Ref vs sujeto) | Negociación | Factor total | Valor homologado \$/m <sup>2</sup> |
|-----------------------------------|------------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------|----------------------|----------------------------------------|-------------|--------------|------------------------------------|
| Sujeto - Torre Mercedes           | 246.02                 |                     |                                      |           | 0                    |                                        |             |              |                                    |
| Torre Mercedes                    | 211.00                 | 4,009.25            | 19.00                                | 2234-1717 | 4                    | 0.91                                   | Similar     | 1.000        | 0.900                              |
| Torre Mercedes                    | 115.00                 | 1,854.00            | 16.12                                | 8842-0910 | 3                    | 0.85                                   | Inferior    | 1.100        | 1.000                              |
| Torre Mercedes                    | 161.00                 | 2,582.00            | 16.04                                | 6257-2667 | 4                    | 0.86                                   | Inferior    | 1.100        | 1.000                              |
| Valor homologado:                 |                        |                     |                                      |           |                      |                                        |             |              | 15.30                              |
| Monto a utilizar para los flujos: |                        |                     |                                      |           |                      |                                        |             |              | 15.50                              |

Nótese que la renta proyectada se ve limitada por la falta de parqueos en comparación con otras oficinas en el mismo edificio que sí ofrecen ese rubro.

- **Incrementos Anuales (g):** Los incrementos de alquiler consideran los porcentajes estipulados en los contratos. En su defecto, o para periodos posteriores al vencimiento de los contratos vigentes, se asume la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos, la cual es del 3% anual.
- **Tasas de Ocupación:** La ocupación actual del inmueble es del 100%. 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 2 meses, para el cálculo del valor esperado. Esto en el horizonte analizado, se aplica en el año 6, pues a pesar de que este año vence el

contrato actual, según se indica en la información proporcionada por el Fondo, a la fecha de elaboración de este informe, que no hay aviso de salida del inquilino, por lo que se presume que el contrato se renovará.

- **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 similares al actual, es decir, por 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 \$2,550.00 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 \$1,241.02 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. Para el primer año se utiliza el dato proporcionado de \$5,492.78.

- **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:** Dado que se estimó desocupación de 2 meses en el año 6, se incluye un costo de cuota condominal de \$2.90/m<sup>2</sup>, correspondiente con llevar a valor futuro el valor actual de \$2.50/m<sup>2</sup>, determinado según consulta a corredores de bienes raíces que ofrecen oficinas en el edificio.

#### 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 9. Resumen de valoración por enfoque de rentas.

| Descripción                             | Área rentable<br>m <sup>2</sup> | Valor unitario \$/m <sup>2</sup> | Valor total \$ | Valor total en ₡ |
|-----------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|----------------|------------------|
| Condominio Torre Mercedes (F.F. 17-F-9) | 246.02                          | 1,626.71                         | 400,204.37     | 182,385,136.06   |

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

\$400,204.37

\*\*\*Cuatrocientos mil doscientos cuatro dólares con treinta y siete centavos\*\*\*

₡182,385,136.06

\*\*\*Ciento ochenta y dos millones trescientos ochenta y cinco mil ciento treinta y seis colones con seis 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:

\$529,000.00

\*\*\*Quinientos veinte nueve mil dólares con cero centavos\*\*\*

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

- **Reflejo directo de la dinámica de oferta y demanda:** Este método captura de manera precisa la disposición a pagar de los inversionistas por espacios corporativos Clase B en el corredor Paseo Colón - La Sabana, un sector con escasez de inventario competitivo disponible.
- **Anclaje Institucional:** Este es el efecto estabilizador y de mitigación de riesgo que se genera cuando una porción significativa de un inmueble es propiedad de inversionistas institucionales (como Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión [SAFIs]), como es el caso de Torre Mercedes. El mercado reconoce y premia (mediante el precio por metro cuadrado) la plusvalía y la reducción de riesgo operativo que brinda estar en un condominio administrado bajo altos

estándares, impulsado por la fuerte presencia de fondos de inversión Este es un valor intangible que el enfoque de mercado captura eficientemente.

- **Homologación robusta y directa:** Se cuenta con referencias de mercado altamente comparables, lo que minimiza la subjetividad en los ajustes.

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

- **Enfoque del Costo (\$399,086.24):** En edificaciones en altura bajo el régimen de condominio (donde la unidad representa apenas un 0.7563% de participación sobre la finca matriz), la asignación del valor de la cuota ideal de terreno tiende a subrepresentar el valor comercial real del activo. Además, el cálculo de depreciación física (por los 26 años del edificio) castiga severamente el valor contable de las mejoras, ignorando que el mercado abierto paga un premio por la ubicación estratégica y el excelente mantenimiento institucional. Por otro lado, se presentó la limitación de que a pesar de contar con la tabla de áreas del condominio, esta no indica de manera pormenorizada la extensión de cada una de ellas, lo que técnicamente hace inviable valorar las áreas comunes.
- **Enfoque de Ingresos (\$400,204.37):** Si bien logramos justificar una tasa de descuento competitiva (8.45%) dada la calidad del activo y la reducción del riesgo país, el modelo de Flujo de Caja Descontado arroja un resultado más conservador. Esto se debe a que la renta proyectada se ve afectada producto de que la filial se alquile sin parqueos incluidos en el importe que se cobra al inquilino.

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

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

*Tabla 10. Resumen de los valores concluidos por cada enfoque.*

|                                         | Costo        | Mercado      | Rentas       |
|-----------------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Condominio Torre Mercedes (F.F. 17-F-9) | \$399,086.24 | \$529,169.33 | \$400,204.37 |

### 13.3. Liquidez del inmueble

Consideramos que la liquidez de los inmuebles es media: estimándose un periodo razonable de venta superior a los 12 meses.

## 14. Comparación de resultados

Tabla 11. Comparación de resultados entre el año anterior y el actual.

|                                                                                                                                                        | Año Anterior                                                                        | Año Actual                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | % de variación |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Valor razonable                                                                                                                                        | \$510,000.00                                                                        | \$529,000.00                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3.73%          |
| Enfoque de Costo                                                                                                                                       | \$417,000.00                                                                        | \$399,086.24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -4.30%         |
| Enfoque de Mercado                                                                                                                                     | \$536,000.00                                                                        | \$529,169.33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -1.27%         |
| Enfoque de Ingresos                                                                                                                                    | \$500,316.00                                                                        | \$400,204.37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -20.01%        |
| Tasa de descuento                                                                                                                                      | 10.50%                                                                              | 8.45%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -19.52%        |
| Técnica utilizada para determinar el resultado del Valor razonable:<br>Ponderación (indicar c/u), Valor de Ingresos, Valor de Costo, Valor de Mercado. | 50% Enfoque de mercado + 20% Capitalización Directa + 30% 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 Paseo Colón y La Sabana se encuentra en una etapa de madurez estructural. No han surgido nuevos mercados primarios, canales transaccionales disruptivos o plataformas de titulación que alteren la naturaleza comercial del mercado de referencia para este activo subyacente. La dinámica obedece a procesos de regeneración urbana y al traslado de demanda, pero la estructura transaccional se mantiene convencional. |                |

|                                                                          |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>(b) pasa a estar disponible nueva información</b>                     | <b>Sí</b> | Durante este ciclo pericial, se logró consolidar una muestra robusta de ofertas y transacciones recientes de oficinas corporativas de perfiles altamente comparables en su área de influencia directa. Esta disponibilidad de datos permitió homologar referencias de alta fiabilidad (clasificadas como variables observables de Nivel 2 según NIIF 13), lo cual facilita una estimación precisa del precio de salida sustentada en la evidencia transaccional directa del entorno.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>(c) deja de estar disponible información anteriormente utilizada.</b> | <b>No</b> | Existe continuidad en el acceso a la información interna y externa del activo. Se dispuso de los contratos de arrendamiento vigentes, las métricas de operación, los registros históricos de ocupación y los tractos registrales actualizados. La base informacional mantiene la consistencia necesaria, garantizando la transparencia y la replicabilidad de los modelos analíticos interanuales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>(d) mejora de técnicas de valoración.</b>                             | <b>Sí</b> | La transición desde un modelo multicriterio ponderado (50% Mercado, 20% Capitalización, 30% Flujo de Caja) hacia la aplicación exclusiva y concluyente del Enfoque de Mercado (100%) representa una optimización técnica crítica bajo las directrices de la IVS 2025 y NIIF 13. Las ponderaciones previas inducían un sesgo matemático al diluir el valor de intercambio real con el riesgo teórico de vacancia del modelo de ingresos y la depreciación del modelo de costos. 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 capturan el valor intangible del "anclaje institucional", proveyendo un valor de salida reproducible y técnicamente defendible.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>(e) cambio en las condiciones de mercado.</b>                         | <b>Sí</b> | La coyuntura macroeconómica actual refleja distorsiones significativas: una apreciación sostenida e histórica del colón frente al dólar (bajando a ₡455.73/\$) y un escenario continuo de deflación. Paralelamente, el riesgo país (EMBI) se ha comprimido al 1.32%, lo que reduce las tasas de descuento (8.45%). Sin embargo, la microeconomía del sector de oficinas muestra una lenta recuperación. En este contexto, el Enfoque de Ingresos arroja un resultado más conservador (\$400,204.37) debido, principalmente, a que la finca filial se alquila sin espacios de parqueo propios. Esta condición física penaliza directamente la tarifa de renta de mercado que el modelo puede proyectar (\$15.50/m²), limitando el límite máximo de los ingresos operativos netos del activo frente a opciones competidoras. Ante este desfase en el potencial de generación de rentas por la ausencia de estacionamientos, el Enfoque de Mercado aísla estas limitaciones del flujo de caja y refleja de manera más fiel la disposición de pago de los participantes del mercado por un activo físico estabilizado, bien ubicado y con un perfil institucional de bajo riesgo operativo. |

## 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. ....                          | 20 |
| Tabla 2. Comparación de áreas entre Catastro y Registro. ....                                            | 22 |
| Tabla 3. Rutas de conexión y aproximación a Torre Mercedes. ....                                         | 28 |
| Tabla 4. Tabla resumen de valoración por costo. ....                                                     | 34 |
| Tabla 5. Desglose de valor por partida en dólares. ....                                                  | 35 |
| Tabla 6. Resumen de la valoración por enfoque de mercado. ....                                           | 36 |
| Tabla 7. Resumen de los parámetros utilizados para determinar la tasa de descuento. ....                 | 37 |
| Tabla 8. Estudio de mercado para estimar el valor razonable de alquiler de los locales desocupados. .... | 39 |
| Tabla 9. Resumen de valoración por enfoque de rentas. ....                                               | 41 |
| Tabla 10. Resumen de los valores concluidos por cada enfoque. ....                                       | 43 |
| Tabla 11. Comparación de resultados entre el año anterior y el actual. ....                              | 44 |

## 17. Índice de gráficos

|                                                                           |    |
|---------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 1. Representación de la ubicación de la propiedad en estudio. .... | 21 |
|---------------------------------------------------------------------------|----|

|                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 2. Ubicación de la propiedad en el Plan Regulador de la Municipalidad de San José..... | 24 |
| Figura 3. Ubicación de la propiedad en las Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda. ....  | 25 |
| Figura 4. Riesgos según la Comisión Nacional de Emergencias.....                              | 26 |
| Figura 5. Vías de acceso que enfrenta la propiedad. ....                                      | 27 |

## 18. Memorias de cálculo

### 18.1. Valoración del terreno

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |                                        |    |                 |    |                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----------------------------------------|----|-----------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Terreno comercial de 2,110 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> 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)                           | 4,930.16 | 2,110.00       | 989.00         | 1,126.00       |
| Frente (m)                          | 55.21    | 42.40          | 24.00          | 20.60          |
| Tipo de vía                         | 2        | 3              | 2              | 2              |
| Ubicación en la manzana             | CABECERO | MEDIANERO      | MEDIANERO      | MEDIANERO      |
| Localización (Referencia vs sujeto) |          | Muy inferior   | Muy inferior   | Muy 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)                           |  | 0.8681       | 0.7651       | 0.7818       |
| Frente (m)                          |  | 1.0660       | 1.2233       | 1.2694       |
| Tipo de vía                         |  | 1.0687       | 1.0000       | 1.0000       |
| Ubicación en la manzana             |  | 1.0795       | 1.0795       | 1.0795       |
| Localización (Referencia vs sujeto) |  | 1.2000       | 1.2000       | 1.2000       |
| Negociación                         |  | 0.9500       | 0.9000       | 1.0000       |

|                                   |               |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Factor total                      | 1.2170        | 1.0912        | 1.2855        |
| Valor unitario homologado (\$/m²) | \$1,326.62/m² | \$1,476.25/m² | \$1,427.11/m² |

| Estadísticas de control |          |        |    |                 |          | Valor Conclusivo: | \$1,415.70/m² |
|-------------------------|----------|--------|----|-----------------|----------|-------------------|---------------|
| Media Acotada:          | 1,409.99 | -0.40% | OK | Promedio:       | 1,409.99 | -0.40%            | OK            |
| Mediana:                | 1,427.11 | 0.80%  | OK | Valor Ponderado | 1,415.70 | 0.00%             | OK            |

| 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 |
| Condominio Torre Mercedes (F.F. 17-F-9)                     | \$6,979,627.51                     | 0.7563%                                  | \$52,786.92                        | ₡24,056,584.36                     |
| VALOR TOTAL:                                                |                                    |                                          | \$52,786.92                        | ₡24,056,584.36                     |

## 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) |           |                |            |          |           |        |               |               |            |          |                         |
| Oficina                                        | 246.02    | 1,200.00       | 295,224.00 | 70.0     | 26.0      | MB     | 0.7453        | 0.9997        | 219,964.44 | 52.2     | 894.09                  |
| Subtotal                                       | 246.02    |                | 295,224.00 |          |           |        |               |               | 219,964.44 |          |                         |
| Obras Privativas Complementarias               |           |                |            |          |           |        |               |               |            |          |                         |
| Detalle                                        | Medida m² | Valor Unitario | VRN \$     | VUT años | Edad años | Estado | Factor Depre. | Factor Estado | VNR \$     | VUR años | Valor Unitario Final    |
| Finca: Condominio Torre Mercedes (F.F. 17-F-9) |           |                |            |          |           |        |               |               |            |          |                         |
| Acondicionamiento                              | 246.02    | 400.00         | 98,408.00  | 40.0     | 10.0      | MB     | 0.8438        | 0.9997        | 83,011.76  | 33.7     | 337.42                  |
| Subtotal                                       |           |                | 98,408.00  |          |           |        |               |               | 83,011.76  |          |                         |

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

## 18.3. Valoración del equipo electromecánico

| Equipo electromecánico               |                            |                         |                                                    |                      |                      |                   |             |                  |        |      |                       |                      |                  |
|--------------------------------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------|-------------|------------------|--------|------|-----------------------|----------------------|------------------|
| Detalle                              | Índice anterior Junio 2025 | Índice actual Mayo 2026 | Índice utilizado                                   | Costo Histórico (€)  | VRN actual (€)       | VRN actual (\$)   | Edad (Años) | Vida útil (Años) | Estado | X    | Valor de rescate (\$) | VNR (€)              | VNR \$           |
| Unidad de aire acondicionado central | 96.03                      | 90.594                  | 0403030101.- Máquinas de aire acondicionado - INEC | 49,813,285.00        | 46,993,488.92        | 103,116.95        | 10.00       | 25.00            | 4.00   | 1.50 | -                     | 19,743,644.89        | 43,323.12        |
| <b>Subtotal</b>                      |                            |                         |                                                    | <b>49,813,285.00</b> | <b>46,993,488.92</b> | <b>103,116.95</b> |             |                  |        |      |                       | <b>19,743,644.89</b> | <b>43,323.12</b> |

## 18.4. Valoración por mercado

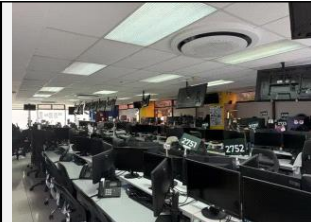
Características de las referencias

1

Oficina corporativa de 374 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito Mata Redonda, Sabana Sur, dentro del prestigioso 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 101 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito Merced, San José Centro, dentro del reconocido edificio Torres de Paseo Colón. Opera actualmente como una instalación ejecutiva totalmente remodelada. Cuenta con 7 oficinas privadas, sala de juntas y sus 5 espacios de parqueo incluidos.

|                      |                                |                 |        |
|----------------------|--------------------------------|-----------------|--------|
| Contacto:            | Pozuelo Properties - 8397-9806 |                 |        |
| Fecha de validación: | 30/6/2026                      | Tipo de fuente: | Oferta |
| Coordenadas:         | 9.93528                        | -84.09094       | ID: -  |



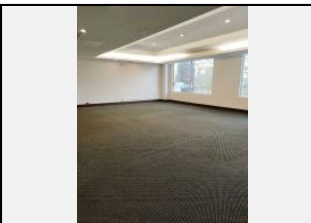


3

Oficina moderna de 162 m<sup>2</sup> ubicada en el distrito Mata Redonda, Sabana Sur, dentro del exclusivo complejo Torres del Lago. Opera actualmente como un activo estabilizado con un contrato de alquiler vigente por 2 años (generando una renta mensual de \$3,000). Cuenta con 3 espacios de parqueo.

|                      |                                       |                 |        |
|----------------------|---------------------------------------|-----------------|--------|
| Contacto:            | Condominio Torres del Lago - 83071888 |                 |        |
| Fecha de validación: | 30/6/2026                             | Tipo de fuente: | Oferta |
| Coordenadas:         | 9.932578                              | -84.103515      | ID: -  |





| Variables                                           |        |               |               |               |
|-----------------------------------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|
| Característica                                      | Sujeto | Referencia 1  | Referencia 2  | Referencia 3  |
| Área rentable (m²)                                  | 246.02 | 374.00        | 101.00        | 162.21        |
| Calidad de los acabados (Referencia vs Sujeto)      |        | Inferior      | Similar       | Inferior      |
| Calidad de las áreas comunes (Referencia vs Sujeto) |        | Inferior      | Muy superior  | Inferior      |
| Cantidad de parqueos                                | 0      | 6             | 5             | 3             |
| Cantidad de bodegas                                 | 0      | 2             | 0             | 0             |
| Localización (Referencia vs Sujeto)                 |        | Inferior      | Similar       | Inferior      |
| Valor total                                         |        | \$800,000.00  | \$420,000.00  | \$380,000.00  |
| Valor unitario                                      |        | \$2,139.04/m² | \$4,158.42/m² | \$2,342.64/m² |

| Factores aplicados                                   |  |              |              |              |
|------------------------------------------------------|--|--------------|--------------|--------------|
| Característica                                       |  | Referencia 1 | Referencia 2 | Referencia 3 |
| Área rentable                                        |  | 1.0723       | 0.8621       | 0.9329       |
| Calidad de los acabados (Sujeto vs referencias)      |  | 1.1000       | 1.0000       | 1.1000       |
| Calidad de las áreas comunes (Sujeto vs referencias) |  | 1.0500       | 0.9000       | 1.0500       |
| Cantidad de parqueos                                 |  | 0.8125       | 0.7024       | 0.8026       |
| Cantidad de bodegas                                  |  | 0.9875       | 1.0000       | 1.0000       |
| Localización (Referencia vs sujeto)                  |  | 1.1500       | 1.0000       | 1.1500       |
| Negociación                                          |  | 0.9000       | 0.9500       | 0.9000       |

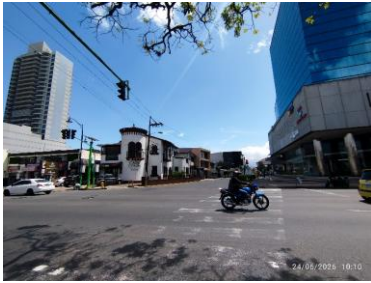
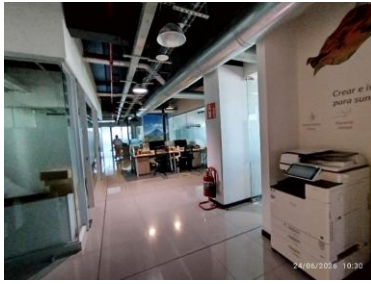
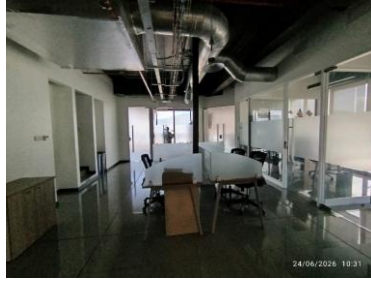
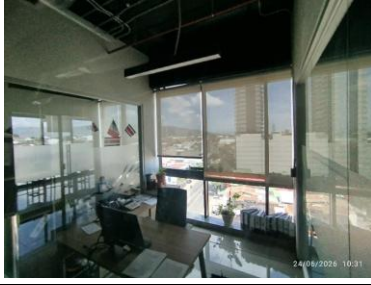
|                                   |               |               |               |
|-----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Factor total                      | 1.0285        | 0.5177        | 0.8951        |
| Valor unitario homologado (\$/m²) | \$2,199.97/m² | \$2,152.90/m² | \$2,096.91/m² |

| Estadísticas de control      |          |        |    |                 |          | Valor Conclusivo: \$2,150.92/m² |                 |
|------------------------------|----------|--------|----|-----------------|----------|---------------------------------|-----------------|
| Media Acotada:               | 2,149.93 | -0.05% | OK | Promedio:       | 2,149.93 | -0.05%                          | OK              |
| Mediana:                     | 2,152.90 | 0.09%  | OK | Valor Ponderado | 2,150.92 | 0.00%                           | OK              |
| VALOR HOMOLOGADO POR MERCADO |          |        |    |                 |          | \$529,169.33                    | €241,158,337.02 |

## 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           |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Ingresos</b>                         |                  |                  |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Alquileres                              | 45,773.16        | 45,759.72        | 47,132.51         | 48,546.49        | 50,002.88        | 42,919.14        | 53,048.06        | 54,639.50        | 56,278.68        | 48,305.87        |
| Intereses por depósitos de garantía     |                  |                  |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| <b>Total de Ingresos</b>                | <b>45,773.16</b> | <b>45,759.72</b> | <b>47,132.51</b>  | <b>48,546.49</b> | <b>50,002.88</b> | <b>42,919.14</b> | <b>53,048.06</b> | <b>54,639.50</b> | <b>56,278.68</b> | <b>48,305.87</b> |
| <b>Egresos</b>                          |                  |                  |                   |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| 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                     | 2,550.00         | 2,626.50         | 2,705.30          | 2,786.45         | 2,870.05         | 2,956.15         | 3,044.83         | 3,136.18         | 3,230.26         | 3,327.17         |
| Impuesto sobre Bienes Inmuebles         | 2,417.40         | 2,489.92         | 2,564.62          | 2,641.56         | 2,720.81         | 2,802.43         | 2,886.50         | 2,973.10         | 3,062.29         | 3,154.16         |
| Seguros                                 | 1,241.02         | 1,278.25         | 1,316.60          | 1,356.10         | 1,396.78         | 1,438.68         | 1,481.84         | 1,526.30         | 1,572.09         | 1,619.25         |
| 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         |
| Cuotas condominales locales desocupados | -                | -                | -                 | -                | -                | 1,426.92         |                  |                  |                  |                  |
| <b>Total de egresos</b>                 | <b>8,408.42</b>  | <b>8,660.67</b>  | <b>8,920.49</b>   | <b>9,188.11</b>  | <b>9,463.75</b>  | <b>11,174.58</b> | <b>10,040.09</b> | <b>10,341.30</b> | <b>10,651.54</b> | <b>10,971.08</b> |
| <b>Ingreso Operativo Neto</b>           | <b>37,364.74</b> | <b>37,099.05</b> | <b>38,212.02</b>  | <b>39,358.38</b> | <b>40,539.13</b> | <b>31,744.56</b> | <b>43,007.96</b> | <b>44,298.20</b> | <b>45,627.15</b> | <b>37,334.79</b> |
| <b>Impuesto sobre la renta</b>          | <b>5,492.78</b>  | <b>5,564.86</b>  | <b>5,731.80</b>   | <b>5,903.76</b>  | <b>6,080.87</b>  | <b>4,761.68</b>  | <b>6,451.19</b>  | <b>6,644.73</b>  | <b>6,844.07</b>  | <b>5,600.22</b>  |
| <b>Flujo libre</b>                      | <b>31,871.96</b> | <b>31,534.19</b> | <b>32,480.22</b>  | <b>33,454.62</b> | <b>34,458.26</b> | <b>26,982.88</b> | <b>36,556.77</b> | <b>37,653.47</b> | <b>38,783.08</b> | <b>31,734.57</b> |
| Valor de la perpetuidad en el año 10:   |                  |                  | 408,742.77        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Valor de la perpetuidad en el año 1:    |                  |                  | 181,616.17        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Valor actual de los flujos:             |                  |                  | 218,588.20        |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| Valor actual:                           |                  |                  | <b>400,204.37</b> |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |

## 19. Registro fotográfico de la visita

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    |
| 01 Torre Mercedes                                                                   | 02 Entorno al norte                                                                 | 03 Entorno al este                                                                    |
|    |    |    |
| 04 Entorno al oeste                                                                 | 05 Acceso a FF 17 - F-9                                                             | 06 Vista interna                                                                      |
|   |   |   |
| 07 Áreas de trabajo                                                                 | 08 Áreas de trabajo                                                                 | 09 Áreas de trabajo                                                                   |
|  |  |  |
| 10 Oficina                                                                          | 11 Oficina                                                                          | 12 Oficina                                                                            |
|  |  |  |
| 13 Oficina                                                                          | 14 Sala de reuniones                                                                | 15 Sala de reuniones                                                                  |

|                                                                                     |                                                                                     |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |    |
| 16 Comedor                                                                          | 17 Vista hacia el sur                                                               | 18 Baño                                                                               |
|    |    |    |
| 19 Cuarto de TI                                                                     | 20 Bodega                                                                           | 21 Unidad de aire central                                                             |
|   |   |   |
| 22 Unidad de aire central                                                           | 23 Unidad de aire central                                                           | 24 Caja de circuitos                                                                  |
|  |  |  |
| 25 Áreas comunes                                                                    | 26 Áreas comunes                                                                    | 27 Áreas comunes                                                                      |

## Fuentes consultadas

CBRE Costa Rica. (2026). Informe de mercado CBRE Costa Rica: Menos oficinas vacías y mayor uso de los espacios reflejan el regreso gradual a esquemas de trabajo presencial e híbrido. aDiarioCR.

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

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). *Censo Nacional de Población y Vivienda 2022: Resultados generales*. <https://inec.cr/>

JLL. (2025). Reporte oficina San Jose Costa Rica - 2S 2025. Jones Lang LaSalle Insights.

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

Municipalidad de San José. (2023). Modificación a los Reglamentos de Desarrollo Urbano del cantón San José (RDU). Séptima Edición. Publicado en Alcance Digital N°257 de la Gaceta N°237.



Plano(s) Catastrado(s)

|                  |              |                             |           |
|------------------|--------------|-----------------------------|-----------|
| Provincia:       | 1 - SAN JOSÉ | Número Inscripción:         | 677792    |
| Año Inscripción: | 2001         | Área Plano:                 | 246.02    |
| Bloque:          |              | Lote:                       |           |
| Estado:          | INSCRITO     | Coordenada Norte:           | 213200.0  |
| Coordenada Este: | 526500.0     | CRTM Norte:                 | 1098248.0 |
| CRTM Este:       | 490167.0     | Verificado Zona Catastrada: | No        |

Ubicación(es)

| Provincia    | Cantón       | Distrito   |
|--------------|--------------|------------|
| 1 - SAN JOSÉ | 1 - SAN JOSÉ | 2 - MERCED |

Titulares(es)

| Identificación | Nombre                               | Primer Apellido | Segundo Apellido |
|----------------|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| 3101221361     | FINCA FILIAL DIECISIETE NUEVE LXX SA |                 |                  |

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

| Provincia    | Número Finca | Sub-matrícula | Duplicado | Matriz Filial | Inmueble |
|--------------|--------------|---------------|-----------|---------------|----------|
| 1 - SAN JOSÉ | 1388         | 000           |           | M             |          |
| 1 - SAN JOSÉ | 28051        | 000           |           | F             |          |

Finca(s) Generada(s)

| Código Provincia | Número Finca | Sub-matrícula | Duplicado | Matriz Filial |
|------------------|--------------|---------------|-----------|---------------|
| 1 - SAN JOSE     | 28051        | 0             |           | F             |

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

Plano(s) Padre(s)

| Código Provincia | Número | Año  |
|------------------|--------|------|
| 1 - SAN JOSÉ     | 469562 | 1998 |

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: 28051--F-000**

---

**PROVINCIA:** SAN JOSÉ **FINCA:** 28051 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

**SEGREGACIONES:** NO HAY

**NATURALEZA:** FILIAL 17-F-9,UBICADA EN EL NIVEL 9 DESTINADA A OFICINAS

**SITUADA EN EL DISTRITO 2-MERCEDES CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ**

**LINDEROS:**

**NORTE :** EN PARTE CON FILIAL 12 F 9 Y PARED COMUN EXTERIOR

**SUR :** PARED COMUN EXTERIOR

**ESTE :** FINCA FILIAL 16 F 9

**OESTE :** PARED COMUN EXTERIOR

**MIDE:** DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS METROS CON DOS DECIMETROS CUADRADOS

**PLANO:**SJ-0677792-2001

**DATOS ADICIONALES:** CON UN PORCENTAJE DE VALOR 0.7563 %

**ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:**

| FINCA      | DERECHO | INSCRITA EN |
|------------|---------|-------------|
| 100001388M | 000     | FOLIO REAL  |

**VALOR FISCAL:** 295,712,433.00 COLONES

**PROPIETARIO:**

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ( FINPO INMOBILIARIO )

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS MIL DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0573-00023029-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-NOV-2007

**ANOTACIONES SOBRE LA FINCA:** NO HAY

**GRAVAMENES o AFECTACIONES:** SI HAY

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**

**CITAS:** 244-00764-01-0901-001

**FINCA REFERENCIA** 1073648 000

**AFECTA A FINCA:** 1-00028051 F-000

**CANCELACIONES PARCIALES:** SI HAY

**ANOTACIONES DEL GRAVAMEN:** NO HAY

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**

**CITAS:** 261-00187-01-0905-001

**FINCA REFERENCIA** 1119482 000

**AFECTA A FINCA:** 1-00028051 F-000

**CANCELACIONES PARCIALES:** SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**SERVIDUMBRE TRASLADADA**

CITAS: 305-16597-01-0901-001

FINCA REFERENCIA 1117919 000

AFECTA A FINCA: 1-00028051 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

**HIPOTECA**

CITAS: 2022-698383-01-0001-001

INICIA EL: 21-OCT-2022

FINALIZA EL: 31-MAY-2034

AFECTA A FINCA: 1-00028051 F-000

MONTO: QUINIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CON VEINTE CENTAVOS

INTERESES: CORRIENTES A UNA TASA ANUAL EQUIVALENTE A LA TASA DE REFERENCIA "PRIME RATE"+ UN FACTOR FIJO

INICIA: 21 DE OCTUBRE DE 2022

VENCE: 31 DE MAYO DE 2034

FORMA DE PAGO: MEDIANTE CUOTAS MENSUALES, VENCIDAS Y CONSECUTIVAS.

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: QUINIENTOS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN DOLARES CON VEINTE CENTAVOS

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITAL+INTERES

ACREEDOR

BANCO DAVIVIENDA COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-101-046008

DEUDOR

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ( FINPO INMOBILIARIO )

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

CANCELACIONES PARCIALES: SI HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 24-06-2026 a las 14:48 horas