



**POPULAR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE
INVERSIÓN, S.A.**

**VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES
Código SUGEVAL 469**

N I0312-F25-BPFI-OCE

MERCEDES, MONTES DE OCA, SAN JOSÉ

FEBRERO, 2025

Grupo Tecno Ingeniería Internacional, S.A

Profesionales afiliados a:

- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)
- Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas
- Instituto Costarricense de Valuación (ICOVAL)



info@grupotecnocr.com
www.grupotecnocr.com
(506) 2285-0010

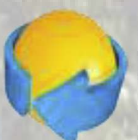


TABLA DE CONTENIDO

I. JUSTIFICACIÓN Y RECOMENDACIÓN DEL ENFOQUE DE VALUACIÓN.....	6
I.1. BASES DE VALOR Y PREMISAS SELECCIONADAS	8
I.1.1. BASES DE VALOR:.....	8
I.1.2. PREMISA DE VALOR:.....	8
II. PROPÓSITO Y ALCANCE DE LA VALORACIÓN FÍSICA.....	9
II.1. ENTORNO	9
II.1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA	9
II.1.2. ZONIFICACIÓN SEGÚN PLAN REGULADOR.....	11
II.1.3. ZONIFICACIÓN SEGÚN MINISTERIO DE HACIENDA.....	11
II.1.4. VERIFICACIÓN MAPA DE RIESGOS	12
II.1.5. SERVICIOS DISPONIBLES.....	12
II.2. INFORMACIÓN DEL REGISTRO Y DEL CATASTRO	14
III. VALORACIÓN DEL TERRENO	17
III.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA	17
III.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ENTORNO	18
III.3. CARACTERÍSTICA DE LAS PROPIEDADES VALORADAS.....	18
III.4. CÁLCULO DE VALOR ESTIMADO DEL TERRENO	20
III.4.1. ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN DE LOS TERRENOS.....	21
III.5. TABLA RESUMEN DE VALORACIÓN DE TERRENOS	22
IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS EDIFICACIONES	23
IV.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES	23
IV.2. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	24
V. ESTIMACIÓN DE VALOR DE LAS EDIFICACIONES	26
V.1. TABLA RESUMEN DE VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN).....	26
V.2. TABLA RESUMEN DE VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR)	27
V.3. TABLA RESUMEN FINAL DEL ENFOQUE DEL COSTO	28
VI. ESTIMACIÓN DE VALOR – ENFOQUE COMPARATIVO	29
VI.1.1. ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN DEL CONJUNTO CONSTRUCTIVO	30
VI.1.2. TABLA RESUMEN TOTAL DEL CONJUNTO CONSTRUCTIVO – ENFOQUE COMPARATIVO (MERCADO	34
VII. ANTECEDENTES.....	36
VIII. DESCRIPCIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN.....	36

IX. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.....	37
X. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD A VALORAR	38
XI. SUPUESTOS DE PROYECCIÓN.....	38
XI.1. VALOR EN LOS LIBROS NETO DEL INMUEBLE	38
XI.2. PLAZO DE PROYECCIÓN.....	38
XI.3. PROYECCIÓN DE INFLACIÓN EN DÓLARES DE E.E.U.U.	39
XI.4. INGRESOS POR ALQUILER.....	40
XI.5. GASTOS DE MANTENIMIENTO	40
XI.6. CUOTA DEL CONDOMINIO	40
XI.7. GASTOS POR SERVICIOS PROFESIONALES.....	40
XI.8. GASTOS POR COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	40
XI.9. GASTO POR SEGUROS.....	41
XI.10. IMPUESTOS	41
XI.10.1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	41
XI.10.2. IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS MUNICIPALES.....	41
XI.10.3. IMPUESTOS SOBRE EL VALOR AGREGADO	42
XI.11. GASTOS FINANCIEROS	42
XI.12. INVERSIONES DE CAPITAL	42
XII. RENDIMIENTO MÍNIMO ESPERADO POR INVERSIONISTAS.....	43
XIII. COSTO PROMEDIO DE CAPITAL	43
XIV. TASA DE DESCUENTO ALTERNATIVA	44
XV. VALOR TERMINAL	44
XVI. VALORACION DEL INMUEBLE	45
XVII.ENFOQUES DE VALUACIÓN.....	46
XVIII. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN FÍSICA.....	47
XIX. DEFINICIONES.....	48
XX. CONCLUSIONES GENERALES.....	50
XX.1. VALORACIÓN FÍSICA	50
XX.2. VALORACIÓN FINANCIERA.....	51
XXI. ALCANCES, LIMITACIONES, OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES	52
XXI.1. SGV-A-170. DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	52
XXI.1.1. ARTÍCULO 38: REVELACIONES DEL PROFESIONAL CONTRATADO	52
XXI.1.2. INDEPENDENCIA ENTRE LAS PARTES	53

XXI.1.3. CALIDAD DE LA INFORMACIÓN APORTADA	53
XXI.2. OTROS ALCANCES Y OBSERVACIONES	53
XXII.ANEXOS	58
XXII.1. ANEXO 1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA	59
XXII.2. ANEXO 2. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DE ACABADOS BASE	60
XXII.3. ANEXO 3. MEMORIA DE CÁLCULO DE LAS EDIFICACIONES.....	61
XXII.4. ANEXO 4. PROYECCIONES FINANCIERAS.....	62
XXII.5. ANEXO 5. ESTUDIOS DE REGISTRO Y PLANOS DE CATASTRO	63
XXII.6. ANEXO 6. FOTOGRAFÍAS GENERALES.....	64

San José, febrero de 2025

**Srs. Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión
Presente**

REF:
AVALÚO I0312-F25-PVL.OCE
PROPIEDAD en CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES

Estimados Señores:

De acuerdo con su solicitud se ha realizado el avalúo de las fincas folio real **1-95856F-000, 1-95857F-000, 1-95869F-000 y 1-95864F-000**, propiedad de **Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado**, cédula jurídica **3-110-633633**, sitas en el Distrito 03 Mercedes, Cantón 15 Montes de Oca, Provincia 01 San José.

El tipo de cambio a la fecha es de **508,72** colones por cada dólar estadounidense.

En resumen, los montos según los enfoques de costo, mercado e ingreso para los inmuebles valorados se detallan a continuación:

Detalle	COSTO	MERCADO	INGRESO
Cond. Plaza Antares	\$ 1 278 809,37	\$ 1 189 074,62	\$ 635 225,17

Según el análisis de variables para cada enfoque el **"Valor Razonable"** recomendado sería el de **MERCADO** por **\$1.190.000,00** cuyo monto redondeado sería de **\$1.190.000,00 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA MIL US DÓLARES CON 00/100)**.

Quedamos a sus órdenes para suministrar cualquier información que estimen necesaria.

Atentamente,

OTTO JOSE PEÑARANDA GUZMAN (FIRMA)
PERSONA FÍSICA, CPF-01-0830-0541.
Fecha declarada: 10/03/2025 05:19:51 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

Ing. Otto Peñaranda Guzmán, M.Sc.
GERENTE GENERAL
IT-17464

ROBERT LAURENT SANABRIA (FIRMA)
PERSONA FÍSICA, CPF-06-0199-0530.
Fecha declarada: 10/03/2025 05:22:41 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

Ing. Robert Laurent Sanabria, M.Sc.
CEO
IC-6456

c.c. Archivo

I. JUSTIFICACIÓN Y RECOMENDACIÓN DEL ENFOQUE DE VALUACIÓN

Las Normas Internacionales de Valuación ¹ establecen que los principales enfoques de valuación son: Enfoque de Mercado, Enfoque de Ingreso, y Enfoque de Costo.

- **Enfoque de Mercado:** El enfoque de mercado provee una estimación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comprables (similares) para los cuales se dispone de información de precios.
- **Enfoque de Ingresos:** El enfoque de ingresos provee una estimación de valor convirtiendo un flujo futuro de efectivo a un solo valor presente. Según el enfoque de ingresos, el valor de un activo se determina con referencia al valor de los ingresos, flujo de efectivo o ahorro de costos generado por el activo.
- **Enfoque de Costo:** El enfoque provee una estimación de valor calculando el costo de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

En función de las definiciones mencionadas, es claro que el **Enfoque de Costo** es una estimación del valor de las obras en su condición actual depreciada (Valor Neto de Reposición), y adicionalmente se le suma el valor del terreno al mercado. Este enfoque es de utilidad para procesos de aseguramiento, dado que en caso de un siniestro la empresa aseguradora indemnizará con base al Valor Neto de Reposición sobre los elementos afectados. Por lo tanto, el **Enfoque del Costo** no considera el factor de comercialización sobre las construcciones valoradas, de modo que no es una herramienta adecuada para estimar el Valor Razonable de Mercado.

Por su parte en el **Enfoque de Ingresos** al utilizar el método de Flujo de Caja Descontados (FCD), el flujo de efectivo pronosticado se descontará a la fecha de valuación, dando por resultado el valor presente del activo. Por lo que es claro que, a pesar de la fidelidad de la información, el valor resultante es una proyección de condiciones futuras estimadas.

¹ Normas Internacionales de Valuación NIV 2020

La Norma Internacional de Información Financiera 13² define el **“Valor Razonable”** como el **precio que se recibiría por la venta de un activo** o se pagaría para transferir un pasivo mediante una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de valoración.

Asimismo en las NIIF detalla que el **valor razonable es una valoración basada en el mercado**, no una valoración específica de la entidad. Para algunos activos y pasivos, es posible que se disponga de información de mercado o de transacciones de mercado observables. Para otros activos y pasivos, es posible que no se disponga de información de mercado ni de transacciones de mercado observables. Sin embargo, el objetivo de la valoración del valor razonable en ambos casos es el mismo: estimar el precio al que se realizaría una transacción ordenada para vender un activo o transferir un pasivo entre participantes en el mercado en la fecha de valoración bajo las condiciones de mercado actuales (es decir, un precio de salida en la fecha de valoración desde la perspectiva de un participante en el mercado que mantiene el activo o es titular del pasivo).

En este caso en particular se dispone de información adecuada de mercado, reflejada en comparables que sometidos a un proceso de homologación, permiten concluir en un valor razonable de mercado.

Por lo anterior, a la fecha de este estudio el enfoque recomendado para el establecimiento del **Valor Razonable** para los bienes tasados es el **Enfoque de Mercado**, en virtud de la disponibilidad de ofertas de inmuebles que permitieron ser considerados homologables adecuados, y que sometidos a los métodos de ajuste pertinentes, aseguran un monto probable de comercialización en caso de tener que exponer el inmueble a un eventual proceso de venta.

² Norma Internacional de Información Financiera NIIF 13 - 2017

I.1. BASES DE VALOR Y PREMISAS SELECCIONADAS

I.1.1. BASES DE VALOR:

En virtud de lo expuesto las Bases de Valor seleccionadas para este caso son: **“Valor de Mercado”** y **“Valor Razonable de Mercado”**, las cuales son definidas en las Normas Internacionales de Valuación de la siguiente forma:

a.1 Base de Valor: Valor de Mercado es la cantidad estimada por la cual un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valuación entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto, en una transacción independiente, después de adecuada comercialización y en la cual las partes hayan actuado cada cual con conocimiento, prudencia y sin presión.

a.2 Base de Valor: Valor Razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición

I.1.2. PREMISA DE VALOR:

La premisa de valor seleccionada es “Uso Actual / Uso Existente” que las Normas Internacionales define como:

b.1 Premisa: Uso actual/uso existente es la forma en que un activo, pasivo o grupo de activos y/pasivos se usa actualmente. El uso actual puede ser, pero no necesariamente es, el mayor y mejor uso.

En este caso el uso actual o existente es coincidente razonablemente con el mayor y mejor uso.

II. PROPÓSITO Y ALCANCE DE LA VALORACIÓN FÍSICA

El propósito de la valoración es establecer un valor razonable para el inmueble bajo el régimen de condominio mediante los enfoques de valuación internacionalmente aceptados de las propiedades ubicadas en las fincas folio real **1-95856F-000, 1-95857F-000, 1-95869F-000 y 1-95864F-000**, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción; lo anterior basados en datos de costos constructivos actualizados, detalles arquitectónicos y funcionales, oferta y demanda en la zona, base de datos, información recopilada en diferentes fuentes de promoción, ventas inmobiliarias y experiencia de los peritos.

Dicho trabajo se realiza a solicitud del **Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.** con la finalidad específica de establecer un rango de valor adecuado del inmueble.

La visita de campo para el levantamiento correspondiente se realizó el día martes 25 de febrero de 2025 y el informe viernes 28 de febrero de 2025.

II.1. ENTORNO

II.1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA

La propiedad se encuentra localizada en la provincia de San José, en el cantón de Montes de Oca, en el distrito Mercedes, en la zona de Barrio Dent, dentro del Condominio Vertical Comercial Antares.

Se encuentra ubicado según el sistema de coordenadas oficial de Costa Rica CRTM05, en las coordenadas:

Norte: 1.098.992

Este: 493.960

El Condominio Vertical Comercial Antares está ubicado sobre la calle 41 (Barrio Dente), en la salida a la Rotonda de La Bandera, a aproximadamente 1,2 kilómetros del Centro de San Pedro de Montes de Oca.

Es una zona de uso mixto, donde en el entorno existen Centros Comerciales tales como Mall San Pedro y Plaza Carolina, además también encontramos ofiencentros en su proximidad, y adicionalmente existen desarrollos habitacionales como condominios verticales.

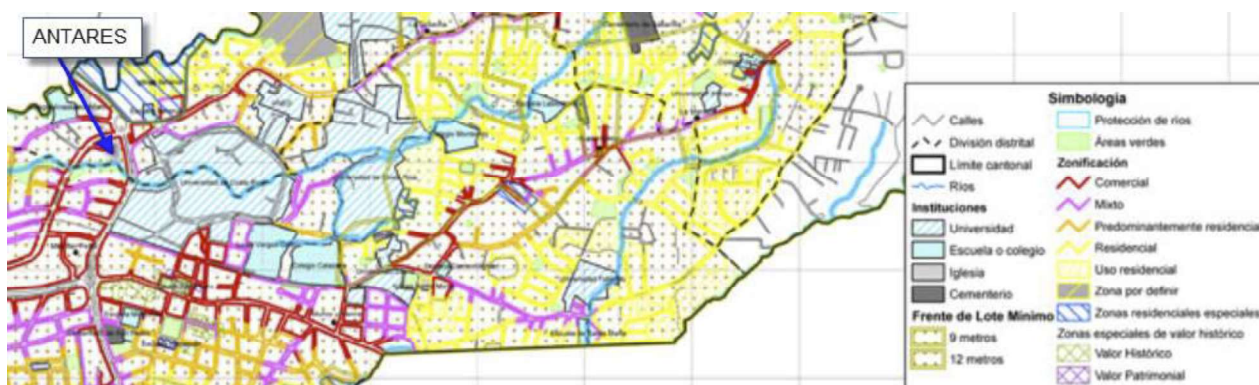
La carretera principal sobre Circunvalación (Rotonda de La Bandera), es en concreto asfáltico en buen estado y con un tránsito vehicular y peatonal alto, al igual que sobre la calle 41 (Boulevard Barrio Dent), se observó tendido eléctrico aledaño a la carretera que da acceso a las propiedades circunvecinas. La zona cuenta con los servicios urbanos de electricidad, agua potable, alcantarillado sanitario, telefonía, alumbrado público, recolección de basura y transporte público.

A la zona de Mercedes se puede acceder desde San José principalmente por Barrio Escalante o por Circunvalación, una de las vías más importantes del país.

Es importante reseñar el atractivo de la facilidad de acceso a este sector desde diferentes centros de población importantes.

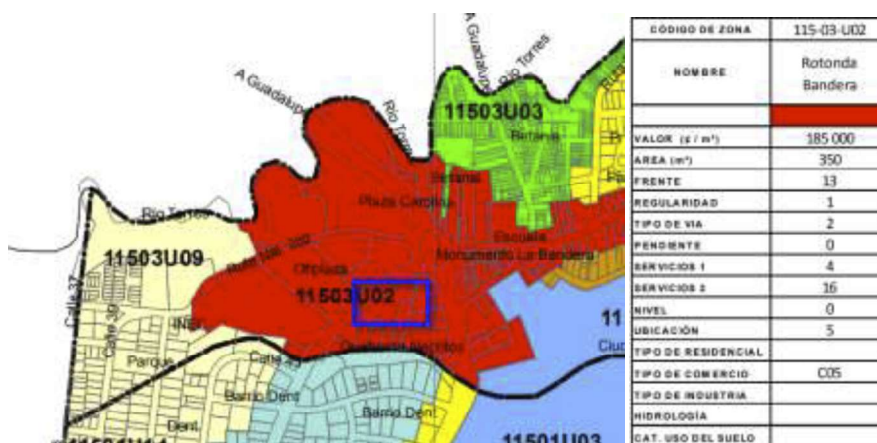
II.1.2.ZONIFICACIÓN SEGÚN PLAN REGULADOR

Según el Plan Regulador de la Municipalidad de Montes de Oca, el inmueble se encuentra en una zona comercial.



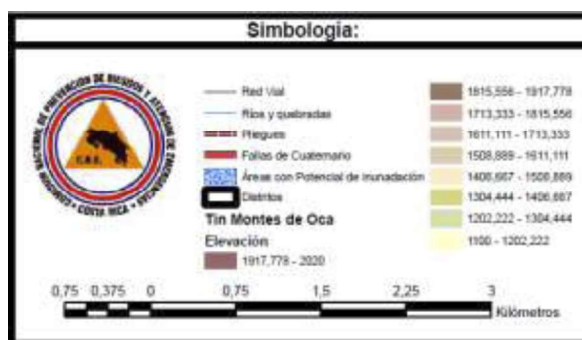
II.1.3.ZONIFICACIÓN SEGÚN MINISTERIO DE HACIENDA

Según mapas del Ministerio de Hacienda, el inmueble se ubica en la zona con código: 115-03-U02



II.1.4. VERIFICACIÓN MAPA DE RIESGOS

Según la clasificación de riesgos de la Comisión Nacional de emergencias, en el mapa de amenazas naturales potenciales del cantón de Montes de Oca, no se asocia ninguna potencial amenaza natural cercana a la zona donde se ubica el inmueble valorado.



II.1.5. SERVICIOS DISPONIBLES

A lo largo de las vías principales y las vías secundarias que acceden a la propiedad se observó alumbrado público y cables de alta tensión que alimentan de energía eléctrica a los inmuebles aledaños. Es de afirmar que el agua potable y el servicio telefónico no están ausentes en la zona.

La propiedad se localiza a 1.2 km del centro del cantón de Montes de Oca, por lo que dispone de todos los servicios con que cuenta el mismo.

A pesar de que el área inmediata cuenta con todos los servicios municipales, dentro del condominio se aportan otros servicios para los locales comerciales allí localizados.

El siguiente cuadro muestra la existencia de los servicios municipales y comerciales existentes en la zona.

SERVICIOS MUNICIPALES y FACILIDADES COMERCIALES

	Favorable	Deficiente	Ausente
Acueducto	✓		
Alcantarillado Pluvial	✓		
Alcantarillado Sanitario	✓		
Electricidad y alumbrado público	✓		
Teléfono Público	✓		
Teléfono propio	✓		
Aceras, cordón y caño	✓		
Calles asfaltadas	✓		
Servicios de educación	✓		
Servicios de salud	✓		
Servicios religiosos	✓		
Facilidades recreacionales	✓		
Comercio Mayor	✓		
Comercio menor	✓		
Transporte público	✓		

II.2. INFORMACIÓN DEL REGISTRO Y DEL CATASTRO

El estado legal de las propiedades según la consulta vía Internet del estudio registral del mes de Febrero del año en curso, se presenta en la siguiente tabla:

IDENTIFICACIÓN, PROPIETARIOS y CABIDA de las PROPIEDADES

FILIAL	LOCAL	PLANO CATASTRO	FOLIO REAL	PROPIETARIO	ÁREA (m²) según:		Medida para el avalúo	COEF. COPROP.	INQUILINO
					Registro Público	Plano Catastro			
F.F.N° 4	L-2A	SJ-1557100-2012	1-95856F-000	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado Ced. Jurídica 3-110-633633	322,00	322,00	322,00	0,0577	Chancay
F.F.N° 5	L-2B	SJ-1558675-2012	1-95857F-000	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado Ced. Jurídica 3-110-633633	42,00	42,00	42,00	0,0075	Chancay
F.F.N° 17	L-17	SJ-1556790-2012	1-95869F-000	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado Ced. Jurídica 3-110-633633	34,00	34,00	34,00	0,0061	Sparkles Bakery
F.F.N° 12	L-7	SJ-1558890-2012	1-95864F-000	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado Ced. Jurídica 3-110-633633	217,00	217,00	217,00	0,0389	Desocupado

NOTA GENERAL: Se tomó como válida la información de los planos de catastro y estudios de registro en cuanto a las medidas de las fincas filiales.

SITUACIÓN LEGAL de las PROPIEDADES (según consulta vía Internet)

FOLIO REAL	PLANO CATASTRADO	GRAVÁMENES	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA
1-95856F-000	SJ-1557100-2012	• Si posee	• No posee
1-95857F-000	SJ-1558675-2012	• Si posee	• No posee
1-95869F-000	SJ-1556790-2012	• Si posee	• No posee
1-95864F-000	SJ-1558890-2012	• Si posee	• No posee

NOTA IMPORTANTE: El perito valuador no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues no es materia de su especialidad y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.

LINDEROS

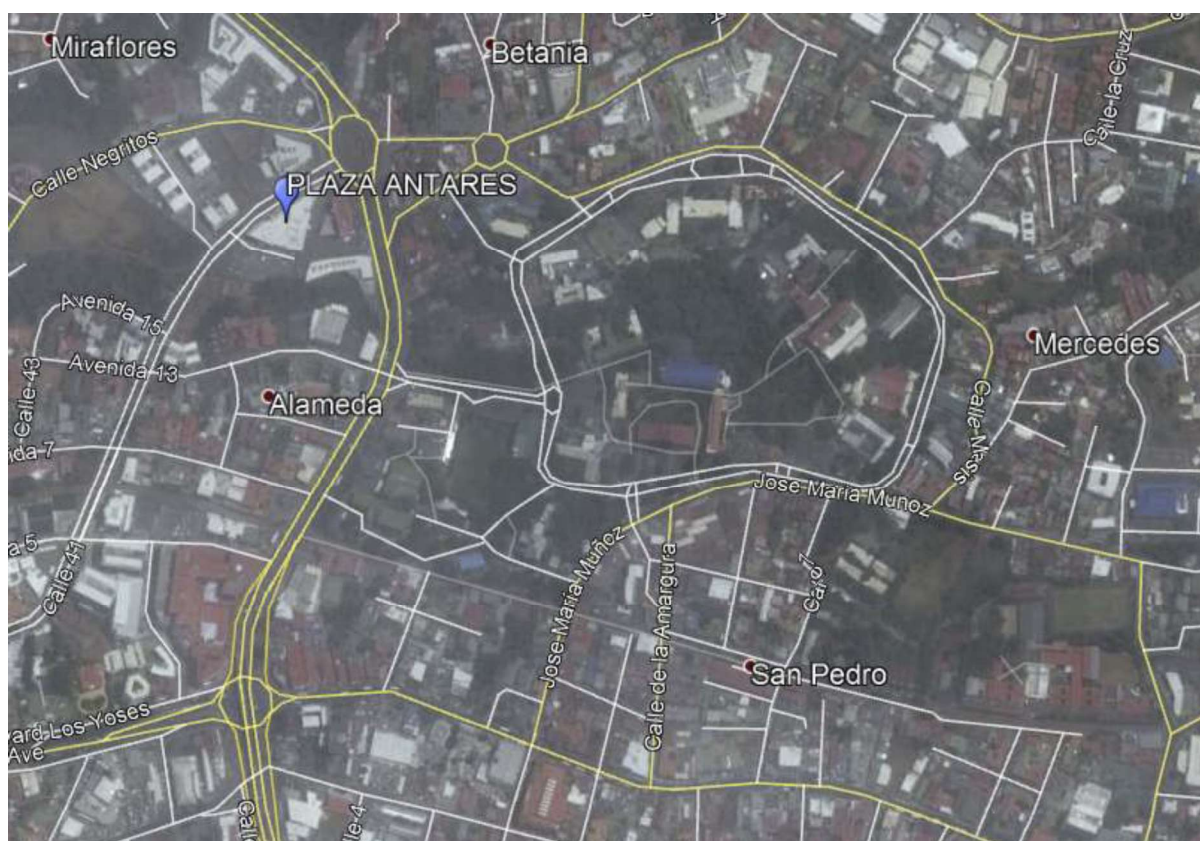
FINCA 1-95856F-000 (según estudio de registro)	
NORTE:	AREA COMUN CONSTRUIDA, ACCESO Y FINCA FILIAL L UNO A
SUR:	AREA COMUN LIBRE, ACCESO
ESTE:	FINCA FILIAL L UNO A Y AREA COMUN LIBRE, ACCESO
OESTE:	AREA COMUN CONSTRUIDA, ACCESO Y FINCA FILIAL L TRES A
FINCA 1-95857F-000 (según estudio de registro)	
NORTE:	AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE
SUR:	AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE Y ACCESO
ESTE:	AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE Y ACCESO
OESTE:	AREA COMUN CONSTRUIDA, FUENTE
FINCA 1-95869F-000 (según estudio de registro)	
NORTE:	FINCA FILIAL L OCHO Y AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO
SUR:	AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO
ESTE:	FINCA FILIAL L OCHO
OESTE:	AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO
FINCA 1-95864F-000 (según estudio de registro)	
NORTE:	AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO Y FINCA FILIAL L SEIS
SUR:	DOS
ESTE:	AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO Y FINCA FILIAL L SEIS
OESTE:	AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO Y BAÑOS

VALORACIÓN FÍSICA DE LOS INMUEBLES

III. VALORACIÓN DEL TERRENO

III.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El terreno se ubica, de acuerdo con la división política nacional, en el Distrito 03 Mercedes, Cantón 15 Montes de Oca, Provincia 01 San José, específicamente 1.2 km al noroeste del centro de San Pedro de Montes de Oca.



III.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ENTORNO

El entorno inmediato a la propiedad es la zona de Circunvalación aledaña a la rotonda de La Bandera y a la Ciudad Universitaria Rodrigo Facio.

En general la topografía de los terrenos circundantes internos del Condominio y externos es plana. Se cuenta con todos los servicios municipales, internamente el Condominio dispone con calles adoquinadas, aceras y alumbrado público; en tanto en el exterior la calle es en concreto asfáltico en buen estado, con aceras, existe tendido eléctrico y los demás servicios.

El área es mayormente dominada por oficentros, centros comerciales y comercio en general, obviamente por el uso de suelo en la zona, sin embargo, también se pudieron observar algunos desarrollos habitacionales, lo cual para la zona podría ser beneficioso en relación al alto tránsito tanto vehicular como peatonal.

III.3. CARACTERÍSTICA DE LAS PROPIEDADES VALORADAS

Las propiedades a valorar son:

- Finca folio real 1-95856F-000, plano catastrado SJ-1557100-2012 con un área de 322.00 m², con un frente de 16.52 m y un fondo aproximado de 15.00 m, relación de frente/fondo de 1:1.10, cuya naturaleza se indica destinada a local comercial ubicada en nivel 3 totalmente construido, según estudio de registro. Posee configuración irregular, la topografía es plana a nivel de calle con una ubicación esquinera y sin pendiente importante. En general, las características físicas del terreno son similares a las observadas en las propiedades del entorno.

- Finca folio real 1-95857F-000, plano catastrado SJ-1558675-2012 con un área de 42.00 m², con un frente de 13.44 m y un fondo aproximado de 3.10 m, relación de frente/fondo de 1:4.34, cuya naturaleza se indica destinada a local comercial ubicada en nivel 3 totalmente construido, según estudio de registro. Posee configuración rectangular, la topografía es plana a nivel de calle con una ubicación esquinera y sin pendiente importante. En general, las características físicas del terreno son similares a las observadas en las propiedades del entorno.
- Finca folio real 1-95869F-000, plano catastrado SJ-1556790-2012 con un área de 34.00 m², con un frente de 16.33 m y un fondo aproximado de 5.77 m, relación de frente/fondo de 1:2.83, cuya naturaleza se indica destinada a local comercial ubicada en nivel 3 totalmente construido, según estudio de registro. Posee configuración triangular, la topografía es plana a nivel de calle con una ubicación esquinera y sin pendiente importante. En general, las características físicas del terreno son similares a las observadas en las propiedades del entorno.
- Finca folio real 1-95864F-000, plano catastrado SJ-1558890-2012 con un área de 217.00 m², con un frente, de 13.28 m y un fondo aproximado de 22.19 m, relación de frente/fondo de 1:0.60, cuya naturaleza se indica destinada a local comercial ubicada en nivel 3 totalmente construido, según estudio de registro. Posee configuración irregular, la topografía es plana a nivel de calle con una ubicación esquinera y sin pendiente importante. En general, las características físicas del terreno son similares a las observadas en las propiedades del entorno.

III.4. CÁLCULO DE VALOR ESTIMADO DEL TERRENO

III.4.1. ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN DE LOS TERRENOS

TIPO DE CAMBIO		508,72		
DETALLE	SUJETO	COMPARABLES		
		1	2	3
Ubicación	San José	San José	San José	San José
Dirección	Montes de Oca	Montes de Oca	Montes de Oca	Curridabat
Fotografía				
Descripción	Lote uso comercial	Los Yoses, plano, medianero	San Pedro, plano, medianero	Curridabat, plano, medianero
Tipo inmueble	Lote	Lote	Lote	Lote
Tipo zona	Uso Comercial	Uso Mixto	Uso Mixto	Uso Mixto
Área terreno (m2)	4 977,25	2 116,00	3 128,00	2 103,00
Frente lote (m)	N/A	N/A	N/A	N/A
Fondo lote (m)	N/A	N/A	N/A	N/A
Perímetro (m)	N/A	N/A	N/A	N/A
Regularidad	1,00	1,00	1,00	1,00
Nivel	0,00 m	0,00 m	0,00 m	0,00 m
Tipo de Vía	2	3	3	3
Servicios 1	4	4	4	4
Servicios 2	16	16	16	16
Fecha	feb-25	ago-24	jun-24	oct-24
VALOR COLONES / m2		¢ 324 561,44	¢ 504 166,24	¢ 406 976,00
VALOR DOLARES / m2		\$638,00	\$991,05	\$800,00
Valor Mercado (colones)	?	¢ 686 772 000,00	¢ 1 577 032 000,00	¢ 855 870 528,00
Valor Mercado (dolares)		\$ 1 350 000,00	\$ 3 100 000,00	\$ 1 682 400,00
Condiciones de Venta	Avalúo	Referencia	Referencia	Referencia

- Ref. 1 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/gran-lote-para-desarrollar-los-yoses-san-jose/28762102>
- Ref. 2 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-terreno-uso-mixto-cerca-de-universidades-calle-principal-san-pedro/28193551>
- Ref. 3 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/venta-de-lote-en-curridabat-2103-m2-para-desarrollo-f468/29224678>

PORCENTAJE DE VALOR		Terreno= 100%		
Construcción= 0%				
COMPARABLE		FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACION		
		1	2	3
Área		0,9312	0,9620	0,9307
Frente		1,0000	1,0000	1,0000
Tipo Vía		1,0687	1,0687	1,0687
Servicios 1		1,0000	1,0000	1,0000
Servicios 2		1,0000	1,0000	1,0000
Ubicación / Infraestructura		1,0000	1,0000	1,0000
Negociación		0,9200	0,9000	0,9000
FACTOR GLOBAL		0,9156	0,9253	0,8952
VALOR / m2 HOMOLOGADO		¢ 297 161,00	¢ 466 518,91	¢ 364 330,34
		\$ 584,13	\$ 917,04	\$ 716,17
PROMEDIO GLOBAL HOMOLOGADO /m2		¢ 376 003,42		
		\$ 739,12		
VALOR TOTAL RECOMENDADO		¢ 1 871 463 005,48		
		\$ 3 678 768,29		

III.5. TABLA RESUMEN DE VALORACIÓN DE TERRENOS

FINCA 1-95856F-000 / FINCA 1-95857F-000 / FINCA 1-95869F-000 / FINCA 1-95864F-000

Tipo de Cambio ₡ 508,72

Valor base Zonal (₡/m²)	Factor de Extensión	Factor de Frente	Factor de Fondo	Factor de Regularid.	Factor de Ubicación	Factor de Negociación	Factor de Mejoras	Factor TOTAL	Valor (₡/m²)
411 901,23	0,9413	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9067	1,0000	0,9128	376 003,42

Sección	Área (m²)	Valor base Zonal (₡/m²)	Coef.	Motivo de Coeficiente	Valor Unitario Ajustado (₡/m²)	V.R.N. unitario (₡)
Única	4 977,25	411 901,23	0,9128	Extensión y Negoc.	376 003,42	1 871 463 005,48
Total Terreno (₡)						1 871 463 005,48
Total Terreno (\$)						3 678 768,29

Filial	Local	Coef. Copro	Área Finca Madre (m²)	Valor Homologado (₡/m²)	Valor Ajustado (₡/m²)	Valor Total (₡)	Valor Total (\$)
F.F.N° 4	L-2A	0,0577	4 977,25	376 003,42	21 704,11	108 026 761,99	212 350,14
F.F.N° 5	L-2B	0,0075	4 977,25	376 003,42	2 830,97	14 090 447,22	27 697,84
F.F.N° 17	L-17	0,0061	4 977,25	376 003,42	2 291,74	11 406 552,51	22 422,06
F.F.N° 12	L-7	0,0389	4 977,25	376 003,42	14 626,68	72 800 643,95	143 105,53
						206 324 405,67	405 575,57

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS EDIFICACIONES

IV.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se trata de cuatro fincas filiales con uso comercial, actualmente el local con folio real 1-95856F-000 y el local con folio real 1-95857F-000 se encuentran ocupados por el restaurante CHANCAY, el local con folio real 1-95869F-000 está ocupado por Sparkles Bakery, mientras que el local con folio real 1-95864F-000 se encuentra desocupado.

La estructura principal está conformada por paredes livianas. Es importante señalar que los cimientos y el sistema de cañería sanitaria no pudieron ser comprobados visualmente.

Según la tipología constructiva del Ministerio de Hacienda, el inmueble por sus características se puede categorizar como un local comercial tipo LC02 (ver anexos).

La cubierta de techo es en láminas de HG esmaltadas, la altura de los locales es variable.

La iluminación de los locales es con spots y fluorescentes. La ventilación general de todos los inmuebles es buena, poseen accesos con puertas de vidrio.

Los pasillos están contruidos en concreto con pisos de porcelanato.

Consideración sobre arquitectura y funcionalidad: Tanto la arquitectura como la funcionalidad del condominio y los locales, se consideran adecuadas. No existe ningún tipo de deficiencia.

Consideración sobre estado de conservación: En general todas las construcciones presentan un buen estado de conservación y mantenimiento a nivel interno y externo. No obstante, se observaron filtraciones de humedad en cielos y paredes de la oficina valorada.

IV.2. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Local Comercial L2A.

- Estructura principal consta de paredes de concreto reforzado.
- Divisiones internas con paredes de gypsum.
- Contra-piso de concreto.
- Acabado de piso: porcelanato y cerámica.
- Cubierta con láminas de HG esmaltadas.
- Puertas de vidrio con marcos de aluminio.
- Cielos en gypsum.

Local Comercial L2B.

- Contra-piso de concreto.
- Acabado de piso: madera.
- Cubierta con láminas de acrílico.

Local Comercial L17.

- Estructura principal consta de paredes de concreto reforzado.
- Contra-piso de concreto.
- Acabado de piso: porcelanato y cerámica.
- Cubierta con láminas de HG esmaltadas.
- Cielos en gypsum.

Local Comercial L7.

- Estructura principal consta de paredes de concreto reforzado.
- Divisiones internas con paredes de gypsum.
- Contra-piso de concreto.
- Acabado de piso: porcelanato y cerámica.
- Cubierta con láminas de HG esmaltadas.



- Puertas de vidrio con marcos de aluminio.
- Cielos en gypsum.

Obras Comunes: Parqueos, aceras, pasillos, escaleras, servicios sanitarios, elevadores.

Descripción general:

- El condominio posee áreas de uso común como aceras de concreto, escaleras de emergencia de acero, pasillos de concreto con piso de porcelanato, parqueos para clientes y condóminos de adoquín y concreto, servicios sanitarios con pisos cerámicos y cielos de gypsum, elevadores, caseta de vigilancia, área de oficinas, cuartos varios (maquinas, medidores, mecánico y eléctrico), transformadores, generador eléctrico, ductos, fuentes, jardinera y losas para equipos.

V. ESTIMACIÓN DE VALOR DE LAS EDIFICACIONES

V.1. TABLA RESUMEN DE VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN)

TABLA VALORACIÓN FÍSICA ACTUALIZADA / VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN)

Tipo de Cambio **¢ 508,72**

Detalle	Área (m²)	Edad (Años)	VRN Unitario / m²	VRN Total Estimado (¢)	VRN Total Estimado (\$)
ÁREAS PRIVATIVAS					
• Finca filial F.F.N° 4/ L-2A	322,00	14,00	¢ 590 115,20	¢ 190 017 094,40	\$ 373 520,00
• Finca filial F.F.N° 5/ L-2B	42,00	14,00	¢ 386 627,20	¢ 16 238 342,40	\$ 31 920,00
• Finca filial F.F.N° 17/ L-17	34,00	14,00	¢ 488 371,20	¢ 16 604 620,80	\$ 32 640,00
• Finca filial F.F.N° 12/ L-7	217,00	14,00	¢ 590 115,20	¢ 128 054 998,40	\$ 251 720,00
TOTAL	615,00			¢ 350 915 056,00	\$ 689 800,00
ÁREAS COMUNES					
• Finca filial F.F.N° 4/ L-2A	5 350,80	14,00	¢ 16 087,37	¢ 86 080 305,62	\$ 169 209,60
• Finca filial F.F.N° 5/ L-2B	5 350,80	14,00	¢ 2 098,35	¢ 11 227 865,95	\$ 22 070,82
• Finca filial F.F.N° 17/ L-17	5 350,80	14,00	¢ 1 698,67	¢ 9 089 224,82	\$ 17 866,85
• Finca filial F.F.N° 12/ L-7	5 350,80	14,00	¢ 10 841,49	¢ 58 010 640,74	\$ 114 032,55
TOTAL				¢ 164 408 037,13	\$ 323 179,82
TOTAL GENERAL	615,00			¢ 515 323 093,13	\$ 1 012 979,82

El **Valor de Reposición Nuevo (VRN)** corresponde al valor de cotización o estimado de una construcción igual o equivalente a la existente, considerando gastos directos e indirectos.

V.2. TABLA RESUMEN DE VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR)

TABLA VALORACIÓN FÍSICA ACTUALIZADA / VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR)

Tipo de Cambio **¢ 508,72**

Detalle	Área (m²)	Edad (Años)	VNR Unitario / m²	VNR Total Estimado (¢)	VNR Total Estimado (\$)
ÁREAS PRIVATIVAS					
• Finca filial F.F.N° 4/ L-2A	322,00	14,00	¢ 514 808,49	¢ 165 768 334,21	\$ 325 853,78
• Finca filial F.F.N° 5/ L-2B	42,00	14,00	¢ 337 288,32	¢ 14 166 109,52	\$ 27 846,57
• Finca filial F.F.N° 17/ L-17	34,00	14,00	¢ 426 048,41	¢ 14 485 645,83	\$ 28 474,69
• Finca filial F.F.N° 12/ L-7	217,00	14,00	¢ 514 808,49	¢ 111 713 442,62	\$ 219 597,11
TOTAL	615,00			¢ 306 133 532,18	\$ 601 772,16
ÁREAS COMUNES					
• Finca filial F.F.N° 4/ L-2A	5 350,80	14,00	¢ 13 512,92	¢ 72 304 950,40	\$ 142 131,13
• Finca filial F.F.N° 5/ L-2B	5 350,80	14,00	¢ 1 762,56	¢ 9 431 080,49	\$ 18 538,84
• Finca filial F.F.N° 17/ L-17	5 350,80	14,00	¢ 1 426,83	¢ 7 634 684,20	\$ 15 007,64
• Finca filial F.F.N° 12/ L-7	5 350,80	14,00	¢ 9 106,54	¢ 48 727 249,19	\$ 95 784,02
TOTAL				¢ 138 097 964,28	\$ 271 461,64
TOTAL GENERAL	615,00			¢ 444 231 496,46	\$ 873 233,80

El **Valor Neto de Reposición (VNR)** corresponde al valor de las edificaciones a la fecha en que se efectúa el avalúo y se determina a partir del Valor de Reposición Nuevo (VRN), corregido por los factores de depreciación (FD) debido a: vida útil total estimada, edad y estado de conservación.

V.3. TABLA RESUMEN FINAL DEL ENFOQUE DEL COSTO

RESUMEN de VALORACIÓN POR COSTO

Tipo de Cambio

¢ 508,72

Detalle	Área (m²)	Edad (Años)	Aporte Terreno Común (¢)	Aporte Áreas Comunes (¢)	Costo Construcciones Privativas (¢)	VNR Total Estimado (¢)	VNR Total Estimado (\$)
TERRENO							
• Finca filial F.F. N° 4/ L-2A	322,00	14	108 026 762	72 304 950	¢ 165 768 334,21	¢ 346 100 046,61	\$ 680 335,05
• Finca filial F.F. N° 5/ L-2B	42,00	14	14 090 447	9 431 080	¢ 14 166 109,52	¢ 37 687 637,22	\$ 74 083,26
• Finca filial F.F. N° 17/ L-17	34,00	14	11 406 553	7 634 684	¢ 14 485 645,83	¢ 33 526 882,54	\$ 65 904,39
• Finca filial F.F. N° 12/ L-7	217,00	14	72 800 644	48 727 249	¢ 111 713 442,62	¢ 233 241 335,76	\$ 458 486,66
TOTAL	615,00		¢ 206 324 405,67	¢ 138 097 964,28	¢ 306 133 532,18	¢ 650 555 902,14	\$ 1 278 809,37

VALOR DEL INMUEBLE ENFOQUE DEL COSTO

\$1.278.809,37

(UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NUEVE US DÓLARES CON 37/100)

VI. ESTIMACIÓN DE VALOR – ENFOQUE COMPARATIVO

VI.1.1. ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN DEL CONJUNTO CONSTRUCTIVO

DETALLE de HOMOLOGACIÓN 1 L-2A

TIPO DE CAMBIO		508,72		
DETALLE	SUJETO	COMPARABLES		
	Finca filial F.F.N° 4/ L-2A	1	2	3
Ubicación	San José	San José	San José	San José
Dirección	Montes de Oca	Curridabat	Escazú	Santa Ana
Fotografía				
Descripción	Local comercial en condominio	Local comercial en C.C. del Barrio Granadilla	Local comercial en Plaza Manara	Local comercial en C.C. en Santa Ana
Tipo inmueble	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial
Tipo zona	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Área construcción (m2)	322,00	110,00	151,00	283,00
Edad (años)	14,00	9,00	6,00	5,00
Vida útil (años)	70,00	70,00	70,00	70,00
CUS	N/A	N/A	N/A	N/A
Conservación	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
Q	0,9748	0,9748	0,9748	0,9748
Factor de depreciación	0,8724	0,9196	0,9435	0,9506
Fecha	feb-25	mar-24	ene-25	abr-24
VALOR MERCADO COLONES	?	¢ 142 441 600,00	¢ 184 179 023,68	¢ 386 627 200,00
VALOR MERCADO DOLARES	?	\$280 000,00	\$362 044,00	\$760 000,00
V. Unitario Total /u.c.	?	¢ 1 294 923,64	¢ 1 219 728,63	¢ 1 366 173,85
	\$ 1 824,53	\$ 2 545,45	\$ 2 397,64	\$ 2 685,51
Condiciones de Venta	Avalúo	Referencia	Referencia	Referencia

- Ref. 1 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/locales-comerciales-en-centro-comercial-del-barrio-granadilla-en-venta/25631477>
- Ref. 2 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/gran-oportunidad-de-inversion-local-comercial-en-plaza-manara-san-rafael-de-escazu/29870593>
- Ref. 3 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/se-vende-local-en-plaza-comercial-santa-ana/25683390>

PORCENTAJE DE VALOR				
Construcción= 100%		Terreno= 0%		
COMPARABLE	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACION			
	1	2	3	
Edad	0,9486	0,9246	0,9177	
Área	0,8666	0,9040	0,9829	
Estado de conservación	0,9486	0,9246	0,9177	
Exposición / Ubicación	1,0000	1,0000	1,0000	
Negociación	0,9000	0,9100	0,9000	
FACTOR GLOBAL	0,7018	0,7032	0,7451	
VALOR / m2 HOMOLOGADO	¢ 908 834,68	¢ 857 757,61	¢ 1 017 937,87	
	\$ 1 786,51	\$ 1 686,11	\$ 2 000,98	
VALOR TOTAL	¢ 99 971 814,92	¢ 129 521 399,52	¢ 288 076 417,86	
	\$ 196 516,38	\$ 254 602,53	\$ 566 276,97	
PROMEDIO	¢ 928 176,72			
	\$ 1 824,53			
VALOR TOTAL HOMOLOGADO	¢ 298 872 904,49			
	\$ 587 499,81			

DETALLE de HOMOLOGACIÓN 2 L-2B

TIPO DE CAMBIO		508,72		
DETALLE	SUJETO	COMPARABLES		
	Finca filial F.F.N° 5/ L-2B	1	2	3
Ubicación	San José	San José	San José	San José
Dirección	Montes de Oca	Curridabat	Escazú	Santa Ana
Fotografía				
Descripción	Local comercial en condominio	Local comercial en C.C. del Barrio Granadilla	Local comercial en Plaza Manara	Local comercial en C.C. en Santa Ana
Tipo inmueble	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial
Tipo zona	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Área construcción (m2)	42,00	110,00	151,00	283,00
Edad (años)	14,00	9,00	6,00	5,00
Vida útil (años)	70,00	70,00	70,00	70,00
CUS	N/A	N/A	N/A	N/A
Conservación	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
Q	0,9748	0,9748	0,9748	0,9748
Factor de depreciación	0,8724	0,9196	0,9435	0,9506
Fecha	feb-25	mar-24	ene-25	abr-24
VALOR MERCADO COLONES	?	¢ 142 441 600,00	¢ 184 179 023,68	¢ 386 627 200,00
VALOR MERCADO DOLARES		\$280 000,00	\$362 044,00	\$760 000,00
V. Unitario Total /u.c.	?	¢ 1 294 923,64	¢ 1 219 728,63	¢ 1 366 173,85
	\$ 2 393,86	\$ 2 545,45	\$ 2 397,64	\$ 2 685,51
Condiciones de Venta	Avalúo	Referencia	Referencia	Referencia

- Ref. 1 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/locales-comerciales-en-centro-comercial-del-barrio-granadilla-en-venta/25631477>
- Ref. 2 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/gran-oportunidad-de-inversion-local-comercial-en-plaza-manara-san-rafael-de-escazu/29870593>
- Ref. 3 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/se-vende-local-en-plaza-comercial-santa-ana/25683390>

PORCENTAJE DE VALOR				
Construcción= 100%		Terreno= 0%		
COMPARABLE	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACION			
	1	2	3	
Edad	0,9486	0,9246	0,9177	
Área	1,1370	1,1860	1,2896	
Estado de conservación	0,9486	0,9246	0,9177	
Exposición / Ubicación	1,0000	1,0000	1,0000	
Negociación	0,9000	0,9100	0,9000	
FACTOR GLOBAL	0,9208	0,9227	0,9776	
VALOR / m2 HOMOLOGADO	¢ 1 192 428,74	¢ 1 125 413,51	¢ 1 335 576,65	
	\$ 2 343,98	\$ 2 212,25	\$ 2 625,37	
VALOR TOTAL	¢ 131 167 161,59	¢ 169 937 440,40	¢ 377 968 191,16	
	\$ 257 837,63	\$ 334 049,07	\$ 742 978,83	
PROMEDIO	¢ 1 217 806,30			
	\$ 2 393,86			
VALOR TOTAL HOMOLOGADO	¢ 51 147 864,62			
	\$ 100 542,27			

DETALLE de HOMOLOGACIÓN 3 L-17

TIPO DE CAMBIO		508,72		
DETALLE	SUJETO	COMPARABLES		
	Finca filial F.F.N° 17/ L-17	1	2	3
Ubicación	San José	San José	San José	San José
Dirección	Montes de Oca	Curridabat	Escazú	Santa Ana
Fotografía				
Descripción	Local comercial en condominio	Local comercial en C.C. del Barrio Granadilla	Local comercial en Plaza Manara	Local comercial en C.C. en Santa Ana
Tipo inmueble	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial
Tipo zona	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Área construcción (m2)	34,00	110,00	151,00	283,00
Edad (años)	14,00	9,00	6,00	5,00
Vida útil (años)	70,00	70,00	70,00	70,00
CUS	N/A	N/A	N/A	N/A
Conservación	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
Q	0,9748	0,9748	0,9748	0,9748
Factor de depreciación	0,8724	0,9196	0,9435	0,9506
Fecha	feb-25	mar-24	ene-25	abr-24
VALOR MERCADO COLONES	?	¢ 142 441 600,00	¢ 184 179 023,68	¢ 386 627 200,00
VALOR MERCADO DOLARES		\$280 000,00	\$362 044,00	\$760 000,00
V. Unitario Total /u.c.	?	¢ 1 294 923,64	¢ 1 219 728,63	¢ 1 366 173,85
	\$ 2 462,27	\$ 2 545,45	\$ 2 397,64	\$ 2 685,51
Condiciones de Venta	Avalúo	Referencia	Referencia	Referencia

- Ref. 1 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/locales-comerciales-en-centro-comercial-del-barrio-granadilla-en-venta/25631477>
- Ref. 2 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/gran-oportunidad-de-inversion-local-comercial-en-plaza-manara-san-rafael-de-escazu/29870593>
- Ref. 3 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/se-vende-local-en-plaza-comercial-santa-ana/25683390>

PORCENTAJE DE VALOR				
Construcción= 100%		Terreno= 0%		
COMPARABLE	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACION			
	1	2	3	
Edad	0,9486	0,9246	0,9177	
Área	1,1695	1,2199	1,3265	
Estado de conservación	0,9486	0,9246	0,9177	
Exposición / Ubicación	1,0000	1,0000	1,0000	
Negociación	0,9000	0,9100	0,9000	
FACTOR GLOBAL	0,9472	0,9490	1,0055	
VALOR / m2 HOMOLOGADO	¢ 1 226 502,63	¢ 1 157 572,43	¢ 1 373 741,02	
	\$ 2 410,96	\$ 2 275,46	\$ 2 700,39	
VALOR TOTAL	¢ 134 915 289,76	¢ 174 793 437,14	¢ 388 768 708,67	
	\$ 265 205,40	\$ 343 594,58	\$ 764 209,60	
PROMEDIO	¢ 1 252 605,36			
	\$ 2 462,27			
VALOR TOTAL HOMOLOGADO	¢ 42 588 582,30			
	\$ 83 717,14			

DETALLE de HOMOLOGACIÓN 4 L-7

TIPO DE CAMBIO		508,72		
DETALLE	SUJETO	COMPARABLES		
	Finca filial F.F.N° 12/ L-	1	2	3
Ubicación	San José	San José	San José	San José
Dirección	Montes de Oca	Curridabat	Escazú	Santa Ana
Fotografía				
Descripción	Local comercial en condominio	Local comercial en C.C. del Barrio Granadilla	Local comercial en Plaza Manara	Local comercial en C.C. en Santa Ana
Tipo inmueble	Local comercial	Local comercial	Local comercial	Local comercial
Tipo zona	Comercial	Comercial	Comercial	Comercial
Área construcción (m2)	217,00	110,00	151,00	283,00
Edad (años)	14,00	9,00	6,00	5,00
Vida útil (años)	70,00	70,00	70,00	70,00
CUS	N/A	N/A	N/A	N/A
Conservación	BUENO	BUENO	BUENO	BUENO
Q	0,9748	0,9748	0,9748	0,9748
Factor de depreciación	0,8724	0,9196	0,9435	0,9506
Fecha	feb-25	mar-24	ene-25	abr-24
VALOR MERCADO COLONES	?	¢ 142 441 600,00	¢ 184 179 023,68	¢ 386 627 200,00
VALOR MERCADO DOLARES		\$280 000,00	\$362 044,00	\$760 000,00
V. Unitario Total /u.c.	?	¢ 1 294 923,64	¢ 1 219 728,63	¢ 1 366 173,85
	\$ 1 923,11	\$ 2 545,45	\$ 2 397,64	\$ 2 685,51
Condiciones de Venta	Avalúo	Referencia	Referencia	Referencia

- Ref. 1 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/locales-comerciales-en-centro-comercial-del-barrio-granadilla-en-venta/25631477>
- Ref. 2 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/gran-oportunidad-de-inversion-local-comercial-en-plaza-manara-san-rafael-de-escazu/29870593>
- Ref. 3 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/se-vende-local-en-plaza-comercial-santa-ana/25683390>

PORCENTAJE DE VALOR				
Construcción= 100%		Terreno= 0%		
COMPARABLE	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACION			
	1	2	3	
Edad	0,9486	0,9246	0,9177	
Área	0,9134	0,9528	1,0360	
Estado de conservación	0,9486	0,9246	0,9177	
Exposición / Ubicación	1,0000	1,0000	1,0000	
Negociación	0,9000	0,9100	0,9000	
FACTOR GLOBAL	0,7398	0,7412	0,7854	
VALOR / m2 HOMOLOGADO	¢ 957 938,68	¢ 904 101,94	¢ 1 072 936,68	
	\$ 1 883,04	\$ 1 777,21	\$ 2 109,09	
VALOR TOTAL	¢ 105 373 254,80	¢ 136 519 392,44	¢ 303 641 079,30	
	\$ 207 134,09	\$ 268 358,61	\$ 596 872,70	
PROMEDIO	¢ 978 325,76			
	\$ 1 923,11			
VALOR TOTAL HOMOLOGADO	¢ 212 296 690,83			
	\$ 417 315,40			

VI.1.2. TABLA RESUMEN TOTAL DEL CONJUNTO CONSTRUCTIVO – ENFOQUE COMPARATIVO (MERCADO)

RESUMEN de VALORACIÓN A MERCADO

Tipo de Cambio

¢ 508,72

Detalle	Área (m²)	Edad (Años)	VNR Total Estimado (¢)	VNR Total Estimado (\$)	F.C.	Total Estimado a Mercado (¢)	Total Estimado a Mercado (\$)
TERRENO							
• Finca filial F.F.N° 4/ L-2A	322,00	14	¢ 346 100 046,61	\$ 680 335,05	0,86	¢ 298 872 904,49	\$ 587 499,81
• Finca filial F.F.N° 5/ L-2B	42,00	14	¢ 37 687 637,22	\$ 74 083,26	1,36	¢ 51 147 864,62	\$ 100 542,27
• Finca filial F.F.N° 17/ L-17	34,00	14	¢ 33 526 882,54	\$ 65 904,39	1,27	¢ 42 588 582,30	\$ 83 717,14
• Finca filial F.F.N° 12/ L-7	217,00	14	¢ 233 241 335,76	\$ 458 486,66	0,91	¢ 212 296 690,83	\$ 417 315,40
TOTAL	615,00		¢ 650 555 902,14	\$ 1 278 809,37		¢ 604 906 042,25	\$ 1 189 074,62

NOTA: El Factor de Comercialización se obtuvo como promedio de la fórmula FC: ((VM)/VC), donde VM: Valor de Mercado del Inmueble y VC: Valor de las Construcciones.

VALOR DEL INMUEBLE ENFOQUE COMPARATIVO (MERCADO)

\$1.189.074.62

(UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y CUATRO US DÓLARES CON 62/100)

VALORACIÓN FINANCIERA DE LOS INMUEBLES

VII. ANTECEDENTES

Grupo Tecno Ingeniería (EL CONSULTOR), ha sido contratado por la **POPULAR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A** (en adelante la SAFI), con el objetivo de efectuar una valoración financiera de inmuebles en el **FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO** (en adelante el FONDO).

Este informe se realiza para cumplir con los artículos 87 y 88 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión de Sistema Financiero.

VIII. DESCRIPCIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN

EL FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO (en adelante el FONDO), está debidamente autorizado por la Superintendencia General de Valores según resolución según resolución SGV-R-2409, del día 1 de marzo del 2011.

Este es un fondo cerrado no financiero, de ingreso, con distribución de beneficios trimestrales. Las inversiones inmobiliarias del fondo se realizan exclusivamente en Costa Rica pero puede invertir su capital financiero El fondo podrá invertir en fondos de inversión extranjeros cerrados que cumplan con los requisitos establecidos en el prospecto. Adicionalmente el fondo tiene un capital social autorizado de **US\$ 100.000.000,00** representado por **100.000** participaciones con un valor nominal de **US\$ 1.000,00** cada una, las cuales se encuentran actualmente en circulación **68.833**, para un total de **US\$ 68.833.000,00**.

El Fondo se dedica exclusivamente a la actividad inmobiliaria que incluye la compra y venta, así como el arrendamiento de inmuebles. La venta de participaciones en el capital social del fondo y el financiamiento bancario constituyen sus principales fuentes de recursos.



Los inmuebles propiedad del fondo pueden tener plusvalías o minusvalías en función de las condiciones propias del inmueble y del mercado inmobiliario.

El resultado neto de los ingresos, gastos e impuestos propios de la actividad se distribuye a sus participantes como dividendos en forma mensual, constituyendo este el rendimiento líquido del fondo.

Las plusvalías (o minusvalías) y el rendimiento líquido conforman el rendimiento total del fondo.

En el prospecto respectivo se detallan las características, políticas de inversión, riesgos y demás información del FONDO, el mismo se encuentra a disposición del público en la SUGEVAL y las oficinas de **Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.**

IX. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

La metodología por emplear para la presente valoración es el Método de Flujos de Efectivo Descontados, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de la resolución SGV-A-170, "Disposiciones Operativas de las Sociedades Administrativas de Fondos de Inversión" reformada integralmente por la Superintendencia General de Valores el 25 de setiembre del 2015. Además, esta valoración se realiza considerando las Normas Internacionales de Valuación IVS específicamente la IVS 101 Alcances del trabajo; IVS-104 Base de Valor; IVS 105 Enfoques de valuación y métodos; y IVS 400 Derechos sobre Inmuebles.

Por lo indicado anteriormente, declaramos el cumplimiento de las normas y estándares establecidos en las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés).

X. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD A VALORAR

A continuación, el detalle de las características del inmueble objeto de valoración.

Plaza Antares	
Ubicación	
San José , Montes de Oca	
Área Total	615,00

Según información suministrada por los funcionarios encargados se detallan a continuación:

Arrendante	Varios
Cédula Jurídica	Varios
Precio Inicial de Alquiler / m ² Promedio	\$ 8,53
Ingreso Mensual	\$ 5 247,52
Mes de Inicio de Contrato	Varios
Plazo del Contrato	36 meses

XI. SUPUESTOS DE PROYECCIÓN

XI.1. VALOR EN LOS LIBROS NETO DEL INMUEBLE

El valor en libros neto del inmueble se toma como referencia para calcular la tasa interna de retorno de los inversionistas. También es utilizado para calcular y la comisión de administración del FONDO. Este valor neto se calcula así:

$$\text{Valor en Libros Neto} = \text{Valor en Libros} - \text{Saldo de la deuda Asociada.}$$

Según datos suministrados por el FONDO no se posee una deuda asociada a los inmuebles.

XI.2. PLAZO DE PROYECCIÓN

Se ha considerado realizar una proyección de flujos para los próximos 10 años completos a partir del mes de **enero de 2025**, considerando que este es un plazo aceptable en el cual se muestra la operación probable del INMUEBLE.

XI.3. PROYECCIÓN DE INFLACIÓN EN DÓLARES DE E.E.U.U.

Se observa que la inflación en dólares de los Estados Unidos de **2,90%**.



IPC - IPC General 2024			
	Interanual	Acum. desde Enero	Variación mensual
Diciembre 2024	2,9%	2,9%	0,0%
Noviembre 2024	2,8%	2,9%	-0,1%
Octubre 2024	2,6%	2,9%	0,1%
Septiembre 2024	2,4%	2,8%	0,2%
Agosto 2024	2,5%	2,6%	0,1%
Julio 2024	2,9%	2,5%	0,1%
Junio 2024	3,0%	2,4%	0,0%
Mayo 2024	3,3%	2,4%	0,2%
Abril 2024	3,4%	2,2%	0,4%
Marzo 2024	3,5%	1,8%	0,7%
Febrero 2024	3,2%	1,2%	0,6%
Enero 2024	3,1%	0,5%	0,5%
Diciembre 2023	3,4%	3,4%	-0,1%

Este dato corresponde a la inflación observada en el año **2024 (a diciembre)**, con base en el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos.

Para el crecimiento de los gastos se estimó en **3.00%**, como piso de la meta de inflación del Banco Central de Costa Rica.

XI.4. INGRESOS POR ALQUILER

El alquiler mensual actual del inmueble es de **US\$5.247,52**, como promedio del primer año de proyección:

- i) El incremento estipulado es de **3,00%** anual, aplicable en el mes en que se cumple el año de contrato.
- ii) Cabe destacar que por condiciones contractuales dan un período de gracias de 3 meses por lo que los primeros ingresos se estiman a partir del mes de junio de 2023.

XI.5. GASTOS DE MANTENIMIENTO

De acuerdo con los contratos de alquiler, los inquilinos se harán cargo de todos aquellos mantenimientos y mejoras en los locales. Pero como se estima un porcentaje de desocupación se proyecta que se tendrá un gasto anual de mantenimiento de locales desocupados de **\$ 1.000,00** anuales.

XI.6. CUOTA DEL CONDOMINIO

La propiedad bajo análisis se encuentra afecto al régimen de condominio, pero los contratos indican que ese rubro será cubierto por los inquilinos por lo que no se proyecta este tipo de erogación en los flujos de efectivo. Se incluyó un monto por los locales desocupados actuales y la proyección de desocupación.

XI.7. GASTOS POR SERVICIOS PROFESIONALES

De acuerdo con la normativa de la SUGEVAL, anualmente el fondo debe realizar una valoración aplicando los tres enfoques internacionalmente aceptados, el costo anual de dichas valoraciones es de **US\$1.000,00 + IVA**.

XI.8. GASTOS POR COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

La SAFI estableció una comisión meta de administración del fondo en **0,90%**, y estima que se mantendrá igual durante todo el periodo de proyección. Esta comisión se aplica anualmente sobre el valor en libros neto del INMUEBLE, que es el valor en libros menos la deuda financiera asociada a la propiedad.

XI.9. GASTO POR SEGUROS

Para la proyección de seguros Todo riesgo se utilizó una prima de **0,14%** sobre el monto total asegurado del INMUEBLE. El monto asegurado en el primer año es de **US\$ 683.650,00**.

XI.10. IMPUESTOS

De acuerdo con la reforma de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas que rige a partir del 1 de julio de 2019, el esquema tributario es el siguiente:

XI.10.1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

De conformidad con el numeral 28 del capítulo XI del título I de la Ley N° 7092 “Ley de Impuesto sobre la Renta”, introducido por reforma de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, se aplica a los ingresos del fondo, una tasa impositiva del 15% como Impuesto sobre la Renta. Asimismo, la norma tributaria asigna el disfrute de un 20% de gastos deducibles a los Fondos de Inversión Inmobiliaria:

Artículo 29- Renta imponible del capital inmobiliario

1. La renta imponible del capital inmobiliario será la diferencia entre la renta bruta y los gastos deducibles.
2. Se entenderá por renta bruta el importe total de la contraprestación.
3. Para la deducción de gastos, el contribuyente podrá aplicar una reducción del quince por ciento (15%) del ingreso bruto, sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.
4. Los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley N° 7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores, de 17 de diciembre de 1997, podrán aplicar una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto, como gasto deducible sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.

XI.10.2. IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS MUNICIPALES

Se aplica la tarifa de **0,25%** establecida en la Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (No 7509), sobre el valor en libros proyectado.

XI.10.3. IMPUESTOS SOBRE EL VALOR AGREGADO

El Fondo de Inversión es agente recaudador del 13% sobre los alquileres de sus bienes inmuebles, como obligación establecida por la Ley del Impuesto sobre el Valor Agregado (Ley No. 6826, reformada por Ley 9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas).

El Fondo de Inversión se encuentra sujeto al pago del impuesto sobre el valor agregado bajo la tarifa del 13% sobre los servicios que consuma, tales como mantenimiento, seguros y servicios profesionales.

Este impuesto será trasladable al cliente del FONDO, disfrutando del crédito fiscal, cuando los servicios sean utilizados en la realización de operaciones sujetas al impuesto. Se encuentran exentos del Impuesto sobre el Valor Agregado los intereses y comisiones derivados de todos los préstamos y créditos.

XI.11. GASTOS FINANCIEROS

Al no tener deuda asociada no se estiman gastos financieros para este inmueble.

XI.12. INVERSIONES DE CAPITAL

Se asume que el INMUEBLE no requiere de inversiones adicionales en mejoras que le permitirá continuar generando alquileres durante el resto de su vida útil. Ya que con el mantenimiento indicado mantendrá las condiciones adecuadas y por ser parte de un proyecto en condominio no se pueden realizar modificaciones sustanciales en la infraestructura.

XII. RENDIMIENTO MÍNIMO ESPERADO POR INVERSIONISTAS

El rendimiento mínimo esperado por los inversionistas, que se utilizará como tasa de descuento de los flujos de efectivo, corresponde al rendimiento meta del FONDO. Esta tasa refleja la situación actual de la economía ya que, por la alta inflación en los Estados Unidos, la Reserva Federal se ha visto obligada a subir las tasas de interés lo que afecta la tasa libre de riesgo del que se parte para el presente análisis, y la proyección es a largo plazo se decidió realizar un ajuste de **3.51%** y la tasa de descuento para la valoración de este inmueble se determina en **8,26%**.

Rendimiento Esperado por los Accionistas

Tasa Libre de Riesgo USA	4,58%
Beta No Apalancado (Sector)	0,58419
Relación D/E Compañía	-
Beta Apalancada Sector	0,58419
Premio USA	4,33%
Premio CRC	1,98%
ke CRC\$	8,26%

XIII. COSTO PROMEDIO DE CAPITAL

Según los datos suministrados por la SAFI la propiedad tiene un valor estimado del inmueble en libros de **US\$1.175.000,00** sin una deuda asociada. Por lo que el costo ponderado de capital es de **8,26%** equivalente al rendimiento esperado por los inversionistas. A saber:

COSTO PONDERADO DE CAPITAL

Valor en libros del Inmueble	\$ 1 175 000,00
Porcentaje Accionistas	100,00%
Deuda Financiera	\$ 0,00
Porcentaje pasivos	0,00%
Rendimiento Esperado de Accionistas	8,26%
Tasa de Interés	0,00%
Costo Ponderado de Capital	8,26%

XIV. TASA DE DESCUENTO ALTERNATIVA

Como metodología alterna, se realiza la siguiente estimación, utilizando la información local. Se estima una tasa libre de riesgo que corresponde a la Tasa Efectiva en Dólares (TED) estimada por el Banco Central de Costa Rica, la cual la define de la siguiente manera:

"II. Tasa efectiva en dólares (TED) ³⁸

La Tasa efectiva en dólares es un promedio ponderado de las tasas de interés brutas de captación a plazo, en dólares, para cada uno de los plazos ofrecidos por los intermediarios financieros y del endeudamiento externo (captación a plazo con no residentes, préstamos directos y líneas de crédito), en dólares, de las Otras Sociedades de Depósito (OSD). Este promedio se redondeará al punto básico más cercano.

38 adicionado mediante el artículo 8 del acta de la sesión 5703-2015, del 13 de octubre de 2015.

Una vez analizada la tasa de descuento en base a información local y rendimientos históricos del inmueble, se considera que esta no es adecuada para el presente ejercicio de valoración, por lo anterior se opta por aplicar el WACC tal como se determinó en capítulos previos.

XV. VALOR TERMINAL

El valor terminal se calculó bajo la metodología indicada. A continuación, el cálculo:

Detalle del Valor Terminal	
Flujo de Caja Libre Último Período	\$ 44 701,16
Gastos Financieros	\$ 0,00
FACC Referencia	\$ 44 701,16
Tasa de Descuento	8,26%
Porcentaje pasivos	0,00%
g (crecimiento)	2,70%
Valor Terminal	\$ 804 429,84
Valor Terminal Descontado	\$ 378 497,14

XVI. VALORACION DEL INMUEBLE

La valoración financiera total del inmueble se estima en **US\$635.225,17** en el escenario base. A una tasa de descuento (CAP RATE) del **8,26%** y una tasa de crecimiento del **2,70%** y no posee costo promedio ponderado de deuda.

Valoración del Inmueble por el Método de Descuento de Flujos de Efectivo	
Valor en libros del Inmueble	\$ 1 175 000,00
valor por m ²	1 910,57
Tasa de Descuento	8,26%
Porcentaje pasivos	0,00%
g	2,70%
Flujo de Efectivo Descontado	\$ 256 728,03
Valor Terminal	\$ 804 429,84
Valor Terminal Descontado	\$ 378 497,14
Valor del Inmueble	\$ 635 225,17
Valor del Inmueble m2	\$ 1 032,89

Tal como se indicó anteriormente, la metodología empleada para la valoración es el Método de Flujos de Efectivo Descontados, de conformidad con lo establecido en el Artículo 8 de la resolución SGV-A-199, emitida por la Superintendencia General de Valores el 25 de setiembre de 2015.

XVII. ENFOQUES DE VALUACIÓN

Con el objetivo de concluir en un valor de acuerdo conforme a la base o bases de valor, se pueden emplear uno o más enfoques de valuación.

Los tres enfoques descritos a continuación son los principales enfoques utilizados en valuación. Todos ellos se basan en los principios económicos de equilibrio de precio, anticipación de beneficios o sustitución.

Los principales enfoques de valuación son:

- a. enfoque de comparación (de mercado),
- b. enfoque basado en el ingreso, y
- c. enfoque del coste.

Las NIV los define como:

“20. Enfoque de comparación

20.1. El Enfoque de comparación provee una estimación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (similares) para los cuales se dispone de información de precios.

40. Enfoque basado en el ingreso (o enfoque de renta)

40.1. El enfoque basado en el ingreso provee una estimación de valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería a un solo valor presente. Según el enfoque basado en el ingreso, el valor de un activo se determina con referencia al valor de los ingresos, flujo de caja o ahorro de costes generados por el activo.

60. Enfoque del coste

60.1. El enfoque del coste provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagaría por un activo más que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgo u otros

factores. El enfoque provee una estimación de valor calculando el coste de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia."

XVIII. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN FÍSICA

El avalúo del inmueble se llevó a cabo considerando la siguiente metodología.

Para la confección del presente avalúo se utilizó el **Enfoque del Coste** el cual considera los costos necesarios para reproducir el bien con las mismas características y condiciones al bien valuado, lo anterior basado en el principio de sustitución. Adicionalmente se utilizó el **Enfoque de Mercado**, el cual es la estimación de valor por medio del análisis y comparación en el mercado de ventas recientes de un bien igual o similar al valuado para concluir en el precio más probable de venta.

Los terrenos se valoraron considerando bancos de datos del profesional a cargo e información de la zona.

Para ello se monitoreó la zona para comparar valores con los terrenos (sujeto) a valorar, así como información de venta de propiedades con características similares.

Las edificaciones se valoraron a partir del Valor de Reposición Nuevo (VRN), el cual consiste en determinar lo que costaría hoy día construir las mismas en condiciones similares y restarle la depreciación, considerando las edades, las vidas útiles totales estimadas y los estados de conservación (Método de Ross-Heidecke), obteniendo de esta manera el Valor Neto de Reposición (VNR).

Fórmulas Utilizadas

$$VUR = VUT * \frac{VNR}{VRN} \qquad VNR = VRN \left[1 - \frac{1}{2} \left(\frac{E}{VUT} + \frac{E^2}{VUT^2} \right) \right] FE$$

Se consideraron valores de construcciones en el mercado a costos de febrero de 2025.

XIX. DEFINICIONES

VALOR DE REPOSICION NUEVO (VRN):

El valor de cotización o estimado de una construcción igual o equivalente al existente, más los gastos en que se incurriría en la actualidad por concepto de ingeniería civil, electromecánica, permisos, seguros, etc.

VALOR NETO DE REPOSICION (VNR):

El valor que tienen las edificaciones en la fecha en que se efectúa el avalúo y se determina a partir del Valor de Reposición Nuevo (VRN), corregido por los factores de depreciación (FD) debidos a: vida útil total estimada, edad y estado de conservación.

VIDA UTIL TOTAL ESTIMADA (VUT):

La vida que se estima para las edificaciones según su estructura y que es calculada de acuerdo a la vida para cada uno de sus elementos que la constituyen (cimientos, paredes, pisos, puertas, vidrios, pintura etc.), ponderada.

Sin embargo, por el estado de conservación las edificaciones pueden alargar su existencia por el remanente de vida de sus partes vitales (cimientos y estructura) o establecerse una edad efectiva menor a la edad real de la edificación de acuerdo al porcentaje y tiempo de las remodelaciones de secciones del inmueble.

VIDA UTIL REMANENTE (VUR):

La vida estimada entre la fecha en que se practicó el avalúo y la fecha en que se consideró que el bien dejará de cumplir con su objetivo.

EDAD (E):

Edad de la edificación.

FACTOR DE DEPRECIACION (FD):

El factor de depreciación sigue la metodología Ross-Heideck que considera la edad del bien, la vida útil total estimada y el estado de conservación según se muestra a continuación:

ESTADO	CALIFICACIÓN	FACTOR "Q"
Nuevo	10	1.000
Bueno	9	0.9968
Medio	8	0.9748
Regular	7	0.9191
Reparaciones sencillas	6	0.8190
Reparaciones medias	5	0.6680
Reparaciones importantes	4	0.4740
Daños graves	3	0.2480
En desecho	2	0.1350
Inservibles	1	0.0000

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN (FC):

Es la relación entre el Valor de Mercado y el Valor de Costo.

XX. CONCLUSIONES GENERALES

XX.1. VALORACIÓN FÍSICA

De acuerdo con su solicitud se ha realizado el avalúo de las fincas folio real **1-95856F-000, 1-95857F-000, 1-95869F-000 y 1-95864F-000** propiedad de **Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado**, cédula jurídica **3-110-633633**, sita en el Distrito 03 Mercedes, Cantón 15 Montes de Oca, Provincia 01 San José.

El tipo de cambio a la fecha es de **508,72** colones por cada dólar estadounidense.

En resumen, el monto vía **COSTO** estimado del avalúo adjunto en US Dólares es de **\$1.278.809,37 (UN MILLÓN DOSCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NUEVE US DÓLARES CON 37/100 CENTAVOS)**.

En resumen, el monto vía **MERCADO** estimado del avalúo adjunto en US dólares es de **\$ 1.189.074,62 (UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL SETENTA Y CUATRO US DÓLARES CON 62/100)** cuyo monto redondeado sería de **\$1.190.000,00 (UN MILLÓN CIENTO NOVENTA MIL US DÓLARES CON 00/100)**.

Profesional Responsable, **ingeniero Aida Laurent Valespín**, carné **IT-15684**; como revisor el **ingeniero Sergio Echavarría Arce**, carné **IT/IC-22267**, **Gerente Técnico**.

XX.2. VALORACIÓN FINANCIERA

En resumen, el monto vía **INGRESO** aplicando la metodología del “Descuento de Flujos Descontados”, para la valoración adjunta con una tasa de descuento del **8,26%** se estima en **\$635.225,17 (SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS VEINTICINCO US DÓLARES CON 12/100 CENTAVOS)**.

Para la valoración financiera, el profesional responsable es **Ricardo González Ledezma**, carné **CCE-40568**, Administrador de Empresas especialista en Banca y Finanzas y Contador Privado.

Quedamos a sus órdenes para suministrar cualquier información que estimen necesaria.

XXI. ALCANCES, LIMITACIONES, OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES

XXI.1. SGV-A-170. DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 38 de la resolución SGV-A170 de la Superintendencia General de Valores, realizamos las siguientes revelaciones:

XXI.1.1. ARTÍCULO 38: REVELACIONES DEL PROFESIONAL CONTRATADO

Experiencia en valoración de inmuebles

Los profesionales a cargo de **GRUPO TECNOINGENIERÍA INTERNACIONAL, S.A.**, poseen más de 20 años de experiencia en valoración de bienes muebles e inmuebles para clientes privados y entidades financieras públicas y privadas.

La empresa cuenta con profesionales en ingeniería civil, ingeniería en construcción y topografía debidamente incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) y al Instituto Costarricense de Valuación (ICOVAL), dentro los que destacan cuatro ingenieros con Maestría en Valuación, tres de los cuales imparten lecciones en la UCR, CFIA y ITCR. Así mismo se cuenta con profesionales en materia financiera debidamente incorporados el Colegio de Ciencias Económicas.

El cuerpo de peritos cuenta con actualizaciones en materia valuatoria constante a nivel nacional e internacional con participación en los congresos de la Unión Panamericana de Asociaciones de valuación (UPAV).

Adicionalmente, se cuenta con departamentos de trabajos conjunto en Valoración, Sistemas de Información Geográfica (SIG), Topografía y Proyectos Constructivos con más de 4,500 proyectos finalizados.

XXI.1.2. INDEPENDENCIA ENTRE LAS PARTES

Independencia necesaria en relación con la sociedad administradora, su grupo financiero y la persona que ofrece vender o comprar el inmueble a valorar.

GRUPO TECNOINGENIERÍA INTERNACIONAL, S.A., cuenta con total independencia con **FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO, POPULAR SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S.A.**, sociedad administradora, **BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL**, su grupo financiero, y terceros que venden o compran el inmueble valorado.

XXI.1.3. CALIDAD DE LA INFORMACIÓN APORTADA

Indicar en forma destacada si el profesional considera satisfactoria la calidad de la información existente sobre el activo sujeto a evaluación facilitada por la sociedad administradora o terceros que le brinden asistencia. Si el profesional considera que existen sólo datos históricos limitados, debe indicar en forma destacada las limitaciones que dicha situación generaron sobre la opinión en emite en su informe.

GRUPO TECNOINGENIERÍA INTERNACIONAL, S.A., considera suficiente y satisfactoria la información y documentación aportada para realizar la valoración solicitada.

XXI.2. OTROS ALCANCES Y OBSERVACIONES

El cálculo de las obras comunes se realizó en base a información aportada por los funcionarios del Fondo de Inversión (acta constitutiva).

Liquidez y deseabilidad de la propiedad. El inmueble presenta una **liquidez media-alta**, así como una **deseabilidad media-alta** debido a su ubicación y características del entorno.

No existe ninguna recomendación importante que pueda afectar la comercialización del bien.

La valoración de los locales se ha realizado con base en la investigación en el sitio, referencias comerciales, base de datos y experiencia de los profesionales valuadores de **Grupo Tecno Ingeniería Internacional, S.A.**

Manifestamos que el presente informe de valoración cumple con las Normas Internacionales de Valuación. Asimismo, los valuadores que desarrollan este informe han llevado cursos sobre Normas Internacionales lo que les permite tener la capacidad para interpretar dichas normas.

Otros factores considerados para realizar la valoración son: la vocación y características socioeconómicas del entorno y su relación con las propiedades en cuestión, características geométricas, ubicación en relación con la definición macroscópica de la zona, situación actual del mercado inmobiliario y finalmente el propósito del avalúo.

Como parte de este estudio no se realizaron pruebas de laboratorio de ninguna especie ni ningún tipo de análisis de resistencia estructural de construcciones, capacidad de carga de los suelos, ni de la calidad de ningún material y por lo tanto no se asume ningún tipo de responsabilidad que pueda derivarse por estos aspectos.

Tampoco se asume responsabilidad por vicios o defectos no detectables durante la inspección visual del inmueble o de los documentos aportados o por cambios físicos, políticos o económicos que sucedan posteriores a la fecha de visita y que puedan afectar el resultado obtenido en el análisis.

El perito valuador no se pronuncia sobre ninguna situación legal, pues no es materia de su especialidad y por lo tanto salva cualquier tipo de responsabilidad.

La documentación registral es para uso informativo y cualquier información que se haga sobre la misma es de carácter técnico (desde la perspectiva del valuador). Por lo que el departamento legal deberá pronunciarse sobre los alcances legales de cualquier anotación o restricción que pudiese afectar el bien.

El avalúo se expresa en colones por ser la moneda de curso legal del país y se advierte que los bienes tasados no necesariamente se revaloran conforme al diferencial cambiario.

El tipo de cambio a la fecha es de **508,72** colones por cada dólar estadounidense.

Tanto la empresa valuadora como el profesional responsable declaran no tener ningún interés particular en las fincas, sus edificaciones y los resultados que puedan derivarse del análisis financiero de este informe.

La información de mercado ha sido obtenida únicamente de ofertas de venta y no de transacciones cerradas.

Es importante mencionar que se tomó como válida la información de los planos de catastro y estudios de registro en cuanto a las medidas del inmueble.

La visita de inspección y la confección del presente informe fueron realizados por la ingeniera topógrafa Aida Laurent Valespín, M.Sc. Por otro lado, los ingenieros Sergio Echavarría Arce, como Gerente Técnico de la empresa participó en el proceso de revisión.

La visita de campo para el levantamiento correspondiente se realizó el día martes 25 de febrero y el informe se finalizó el día viernes 28 de febrero de 2025.

Exactitud de los datos proyectados: Los supuestos utilizados son aquellos que tanto el Consultor como el "Cliente o sus representantes legales" consideran importantes para las proyecciones antes indicadas o son factores críticos sobre los cuales dependerán los resultados financieros en las circunstancias actuales y futuras.

Los informes serán para uso exclusivo del cliente y para los propósitos descritos en el SGV-A-170, y no deberán ser utilizados con otros fines.

La valoración financiera se fundamenta en supuestos proporcionados en su mayoría por la SAFI que administra el inmueble por cuenta de los inversionistas propietarios del fondo.

Grupo Tecno Ingeniería Internacional, S.A. y sus asociados, no asumen responsabilidad alguna en ningún aspecto legal, tales, pero no únicos, como interpretaciones a contratos o leyes. Presuponemos que toda licencia, permiso y otros están vigentes y no efectuaremos indagación alguna para verificar su existencia o no.

Ninguna persona que firme o que participe en nuestros informes, estará obligado a rendir testimonio o declaración alguna en tribunales de cualquier tipo.

No asumimos responsabilidad alguna porque nuestros informes se utilicen como evidencia alguna para fines arbitrales, litigiosos o jurisdiccionales.

Las conclusiones de nuestros informes estarán basadas en el análisis de fuentes primarias y secundarias. La información y estimados que se presentarán en el informe, se basarán en estadísticas financieras y económicas, información financiera histórica suministrada por el "cliente" y supuestos de mercado, y los mismos podrían variar.

Nuestro análisis parte de que la SAFI y sus colaboradores cuentan con las capacidades administrativas y comerciales, para cumplir con las proyecciones financieras y comerciales utilizados en nuestro análisis.

El resultado de la valoración financiera no deberá ser considerado una valoración del fondo en que están incorporados los inmuebles en particular, ni una calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo ni sobre la solvencia del Fondo o su Sociedad Administradora.

Asimismo es importante dejar claro, que ni la empresa valuadora, ni ningún individuo que firme y que esté asociado con este trabajo, estará sujeto por motivo del mismo, a dar testimonio o a comparecer en corte o en procesos legales, salvo que específicamente y por escrito, exista un acuerdo previo entre las partes (contratante y contratado).

El descuento de flujo de efectivo refleja de mejor manera la intención del usuario final de parte del fondo que es tener una renta fija, también que con las adecuadas herramientas se pueden realizar una estimación razonable del comportamiento futuro del inmueble que el mercado se puede ver afectado por ciclos y/o situaciones particulares.

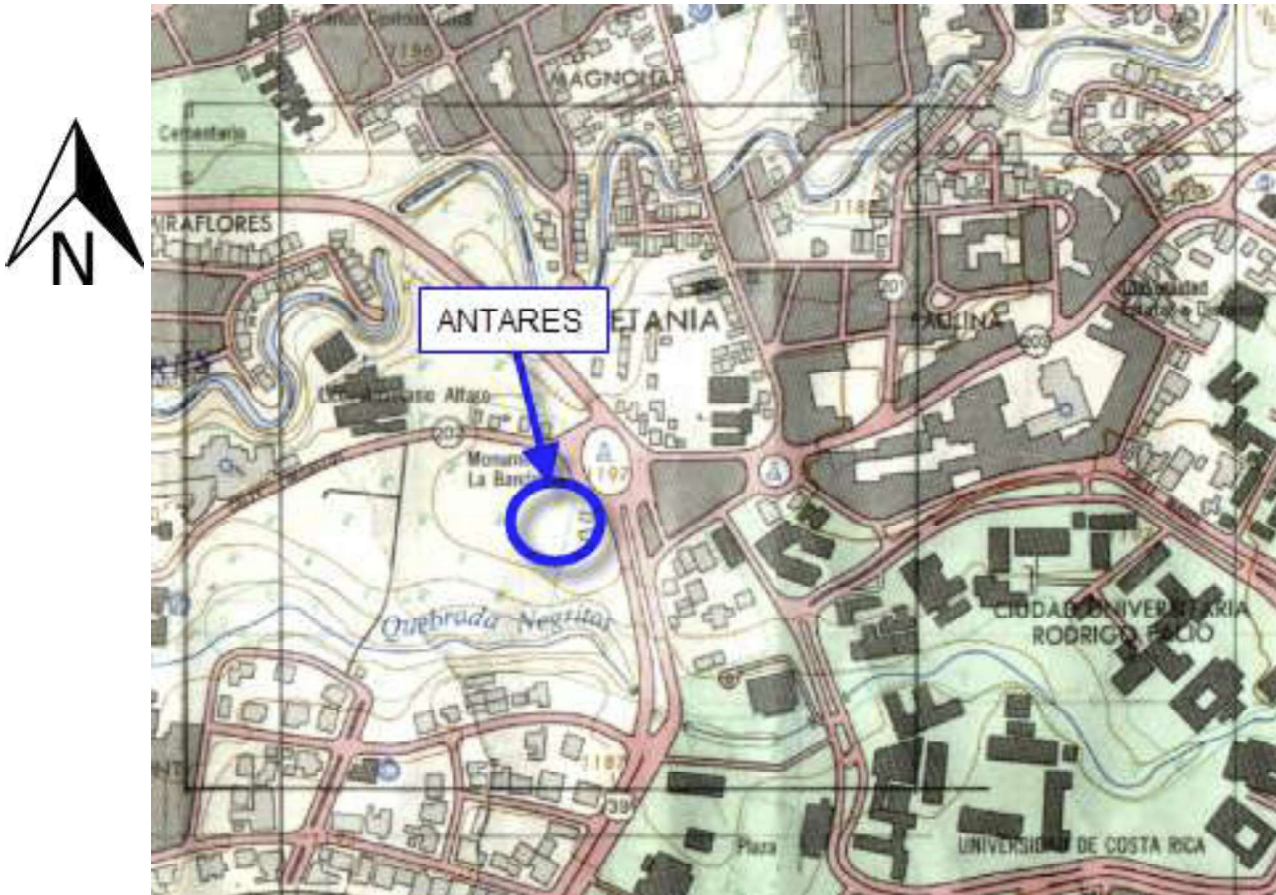
Toda la información proporcionada por el Fondo se presume cierta y es responsabilidad de esta velar por el control interno necesario para garantizar un ambiente de control.

Se presume que, las operaciones entre partes relacionadas se prestan aplicando el principio de libre competencia (o arm's length principle), y que terceras partes podrían ser contratadas para realizar estas operaciones a precios y condiciones similares. En caso de que en alguna parte de la valoración no aplique esta condición será expresada de manera clara y especificando las operaciones y los ajustes que se realizaron o la limitación que esto conlleve al presente informe.

XXII. ANEXOS

1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA
2. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA
3. MEMORIA DE CÁLCULO DE EDIFICACIONES
4. PROYECCIONES FINANCIERAS
5. ESTUDIOS de REGISTRO y PLANOS de CATASTRO
6. FOTOGRAFÍAS GENERALES

XXII.1. ANEXO 1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA



INSTITUTO GEOGRÁFICO NACIONAL
HOJA: TORRES
1:10.000

XXII.2. ANEXO 2. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DE ACABADOS BASE

6.1.17.5. Tipo LC05

Vida Útil	105 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto o prefabricado, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, repello fino o concreto. Algunos enchapes de cerámica, aluminio compuesto y/o policarbonato. Alturas mayores de 3,00 m.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltada. Precintas de láminas de hierro galvanizado esmaltado de tipo estructural. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Tablilla PVC, o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio, o poliestireno expandido o similar, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Viguetas prefabricadas o coladas en sitio con losa de concreto.
Pisos	Porcelanato, cerámica de buena calidad o similar.
Baños	Un cuarto de baño tipo normal.
Otros	Amplias vitrinas con marcos de aluminios anodizado color bronce o negro. Luces indirectas, muy común el uso de tonos metálicos. Rótulos luminosos. Bodega en la parte posterior. Locales de una a dos plantas.
VALOR	¢400 000 / m ²

TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA 2023 DE ACABADOS BASE

XXII.3. ANEXO 3. MEMORIA DE CÁLCULO DE LAS EDIFICACIONES

VALORACION de las EDIFICACIONES

Tipo de Cambio **¢ 508,72**

Descripción	Área o Longitud	Un.	V.R.N. UNITARIO (¢)	V.R.N. TOTAL (¢)	VUT años	EDAD años	Q	C.C.	VUR años	V.N.R. TOTAL (¢)	V.N.R. TOTAL (US\$)
ÁREAS PRIVATIVAS											
Finca filial F.F.N° 4/ L-2A	322,00	m²	590 115,20	190 017 094,40	70	14,00	0,9748	1,0000	61	¢ 165 768 334,21	\$ 325 853,78
Finca filial F.F.N° 5/ L-2B	42,00	m²	386 627,20	16 238 342,40	70	14,00	0,9748	1,0000	61	¢ 14 166 109,52	\$ 27 846,57
Finca filial F.F.N° 17/ L-17	34,00	m²	488 371,20	16 604 620,80	70	14,00	0,9748	1,0000	61	¢ 14 485 645,83	\$ 28 474,69
Finca filial F.F.N° 12/ L-7	217,00	m²	590 115,20	128 054 998,40	70	14,00	0,9748	1,0000	61	¢ 111 713 442,62	\$ 219 597,11
TOTALES	615,00			¢ 350 915 056,00						¢ 306 133 532,18	\$ 601 772,16
ÁREAS COMUNES / MONTO CORRESPONDIENTE POR FILIAL SEGÚN COPROPIEDAD											
Finca filial F.F.N° 4/ L-2A	5 350,80	m²	234 098,81	1 252 615 900,90	70	14,00	0,9748	0,0577	70	¢ 72 304 950,40	\$ 142 131,13
Finca filial F.F.N° 5/ L-2B	5 350,80	m²	234 098,81	1 252 615 900,90	70	14,00	0,9748	0,0075	70	¢ 9 431 080,49	\$ 18 538,84
Finca filial F.F.N° 17/ L-17	5 350,80	m²	234 098,81	1 252 615 900,90	70	14,00	0,9748	0,0061	70	¢ 7 634 684,20	\$ 15 007,64
Finca filial F.F.N° 12/ L-7	5 350,80	m²	234 098,81	1 252 615 900,90	70	14,00	0,9748	0,0389	70	¢ 48 727 249,19	\$ 95 784,02
TOTALES				1 252 615 900,90						¢ 138 097 964,28	\$ 271 461,64
GRAN TOTAL										¢ 444 231 496,46	\$ 873 233,80
Simbología Un. Unidad Utilizada V.U.T. Vida Útil Total Q Estado de Conservación V.U.R. Vida Útil Remanente V.R.N. Valor de Reposición Nuevo Edad: Edad del bien en años C.C. Coeficiente de Copropiedad V.N.R. Valor Neto de Reposición											

VALORACION de ÁREAS COMUNES

Descripción	Área o Longitud	Un.	V.R.N. UNITARIO (¢)	V.R.N. TOTAL (¢)	VUT años	EDAD años	Q	C.C.	VUR años	V.N.R. TOTAL (¢)	V.N.R. TOTAL (US\$)
ÁREAS COMUNES											
Jardines y antejardines	416,46	m²	2 543,60	1 059 307,66	15	14,00	0,9748	1,0000	1	¢ 95 074,59	\$ 186,89
Zacate block en parqueo norte	50,00	m²	10 174,40	508 720,00	15	14,00	0,9748	1,0000	1	¢ 45 658,45	\$ 89,75
Jardineras aéreas	43,10	m²	2 543,60	109 629,16	15	14,00	0,9748	1,0000	1	¢ 9 839,40	\$ 19,34
Circulación peatonal sin techo	342,50	m²	12 718,00	4 355 915,00	15	14,00	0,9748	1,0000	1	¢ 390 950,46	\$ 768,50
Circulación vehicular sin techo	80,04	m²	15 261,60	1 221 538,46	15	14,00	0,9748	1,0000	1	¢ 109 635,07	\$ 215,51
Circulación vehicular sin techo (adoquín)	364,49	m²	17 805,20	6 489 817,35	15	14,00	0,9748	1,0000	1	¢ 582 471,67	\$ 1 144,97
Parqueo norte sin techo (adoquín)	416,52	m²	17 805,20	7 416 221,90	15	14,00	0,9748	1,0000	1	¢ 665 617,99	\$ 1 308,42
Zona muerta debajo de rampas	55,15	m²	7 630,80	420 838,62	15	14,00	0,9748	1,0000	1	¢ 37 770,95	\$ 74,25
Circulación peatonal techada	1 088,11	m²	562 135,60	611 665 367,72	70	14,00	0,9748	1,0000	61	¢ 533 608 565,18	\$ 1 048 923,90
Circulación vehicular techada	1 504,82	m²	25 436,00	38 276 601,52	15	14,00	0,9748	1,0000	1	¢ 3 435 387,28	\$ 6 753,00
Servicios para público (ss)	32,65	m²	816 495,60	26 658 581,34	70	14,00	0,9748	1,0000	61	¢ 23 256 584,55	\$ 45 715,88
Caseta guarda-control	214,31	m²	282 339,60	60 508 199,68	60	14,00	0,9748	1,0000	51	¢ 51 293 908,09	\$ 100 829,35
Basura, instalaciones electromec.	203,51	m²	3 410 967,60	694 166 016,28	70	14,00	0,9748	1,0000	61	¢ 605 581 011,27	\$ 1 190 401,42
Instalaciones empleados	63,20	m²	358 647,60	22 666 528,32	70	14,00	0,9748	1,0000	61	¢ 19 773 971,67	\$ 38 870,05
Paredes y columnas	475,94	m²	33 066,80	15 737 812,79	70	14,00	0,9748	1,0000	61	¢ 13 729 454,28	\$ 26 988,23
TOTALES	5 350,80			1 491 261 095,79						¢ 1 252 615 900,90	\$ 2 462 289,47

XXII.4. ANEXO 4. PROYECCIONES FINANCIERAS

Flujo de Caja Projectado
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
3-110-633633
Zeta BP Antares
3/3/2025
En US Dólar

[Regresar al Índice](#)

		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ingresos											
Alquiler Propiedad		\$ 62 970,21	\$ 70 894,88	\$ 73 053,49	\$ 75 277,97	\$ 77 570,34	\$ 79 932,66	\$ 82 367,09	\$ 84 875,83	\$ 87 461,15	\$ 90 125,40
Otros Ingresos		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total Ingresos		\$ 62 970,21	\$ 70 894,88	\$ 73 053,49	\$ 75 277,97	\$ 77 570,34	\$ 79 932,66	\$ 82 367,09	\$ 84 875,83	\$ 87 461,15	\$ 90 125,40
Egresos											
Operativos											
Gastos de Mantenimiento	3,00%	\$ 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
Reservas	3,00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuota de Condominio	3,00%	\$ 3 307,20	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Servicios Profesionales	3,00%	\$ 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
Comisión de Administración	0,90%	\$ 10 575,00	\$ 10 892,25	\$ 11 219,02	\$ 11 555,59	\$ 11 902,26	\$ 12 259,32	\$ 12 627,10	\$ 13 005,92	\$ 13 396,09	\$ 13 797,98
Seguros											
Responsabilidad Civil	3,00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Todo Riesgo	3,00%	\$ 1 017,95	\$ 1 046,49	\$ 1 079,95	\$ 1 112,35	\$ 1 145,72	\$ 1 180,09	\$ 1 215,49	\$ 1 251,96	\$ 1 289,51	\$ 1 328,20
Monto Asegurado		\$ 683 650,00	\$ 683 650,00	\$ 683 650,00	\$ 683 650,00	\$ 683 650,00	\$ 683 650,00	\$ 683 650,00	\$ 683 650,00	\$ 683 650,00	\$ 683 650,00
Flujo Operativo		\$ 46 070,05	\$ 56 894,14	\$ 58 632,73	\$ 60 424,58	\$ 62 271,35	\$ 64 174,70	\$ 66 136,39	\$ 68 158,21	\$ 70 242,00	\$ 72 389,68
Impuestos											
Rentas de Capital	12,00%	\$ 7 556,43	\$ 8 507,39	\$ 8 766,42	\$ 9 033,36	\$ 9 308,44	\$ 9 591,92	\$ 9 884,05	\$ 10 185,10	\$ 10 495,34	\$ 10 815,05
Bienes Inmuebles	3,00%	\$ 12 932,11	\$ 13 320,07	\$ 13 719,67	\$ 14 131,26	\$ 14 555,20	\$ 14 991,86	\$ 15 441,61	\$ 15 904,86	\$ 16 382,01	\$ 16 873,47
Flujo de Efectivo Operativo Neto		\$ 25 581,52	\$ 35 066,68	\$ 36 146,64	\$ 37 259,97	\$ 38 407,71	\$ 39 590,93	\$ 40 810,73	\$ 42 068,25	\$ 43 364,66	\$ 44 701,16
CAPEX	0,00%										\$ -
Flujo de Caja Libre		\$ 25 581,52	\$ 35 066,68	\$ 36 146,64	\$ 37 259,97	\$ 38 407,71	\$ 39 590,93	\$ 40 810,73	\$ 42 068,25	\$ 43 364,66	\$ 44 701,16
Flujo de acreedores del fondo		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Flujo de Caja Libre		\$ 25 581,52	\$ 35 066,68	\$ 36 146,64	\$ 37 259,97	\$ 38 407,71	\$ 39 590,93	\$ 40 810,73	\$ 42 068,25	\$ 43 364,66	\$ 44 701,16
Flujo Descuento	8,26%	-€24 586,32	-€31 131,20	-€29 641,71	-€28 223,57	-€26 873,37	-€25 587,83	-€24 363,87	-€23 198,54	-€22 089,01	-€21 032,61



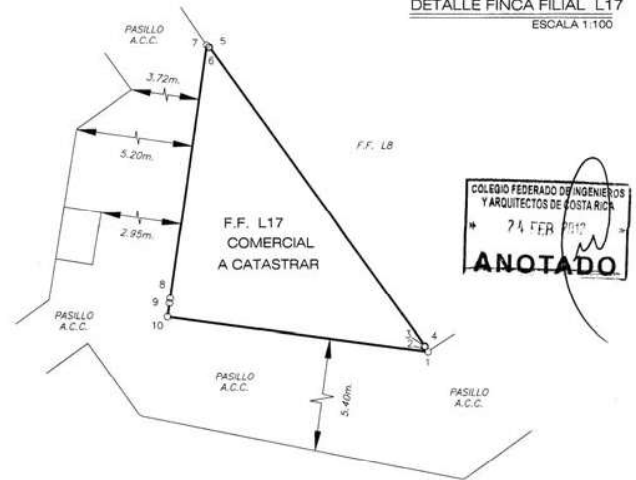
XXII.5. ANEXO 5. ESTUDIOS DE REGISTRO Y PLANOS DE CATASTRO

Catastro Nacio
1-26930-2
24/02/2012 1:
Reino de

3-4	054° 09' 4"	0.02
4-5	324° 09' 4"	11.20
5-6	234° 09' 4"	0.03
6-7	324° 09' 4"	0.10
7-8	188° 06' 8"	7.78
8-9	188° 06' 8"	0.15
9-10	188° 06' 8"	0.42
10-1	097° 36' 0"	7.98



DETALLE FINCA FILIAL L17
ESCALA 1:100



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

PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 2
ESCALA 1:600



TABLA DE AMARRES		
	ACIMUT	DIST. (m)
DE VERTICE 7 A 1A	45°21'52"	109.57
DE VERTICE 1 A 8B	54°48'12"	45.17

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR-POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0'00"1
LINEAL 0.02 m.
DOY FE DE LINDEROS EXISTENTES
TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS.
FRENTE A ACCESO DE VERTICE 7 A 1 : 16.33m.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO: SJ-1135597-2007
CULMINANTE F.F.LB = EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA.

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

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

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES

SITUADO EN: URBANIZACION DENT DISTRITO: 3° MERCEDES CANTON 15° MONTE DE OCA PROVINCIA 1° SAN JOSE	INFORMACION DE REGISTRO FOLIO REAL DE FINCA MATRIZ 1003227M-000 AREA SEGUN REGISTRO: 10929.15m ²	ESCALA: INDICADA FECHA ENERO / 2012
AREA 34m ²	FINCA FILIAL N° L17 FOLIO REAL: 10958697-000 AREA SEGUN REGISTRO: 33.57 m ²	PROTOCOLO TOMO 17554 FOLIO 32-36
	 CARLOS LAURO ZUÑIGA TOPOGRAFIA ASOCIADO I.A. 5063	

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: Número de Plano 

Provincia Inscripción: 1 - SAN JOSÉ 

Número Inscripción: 1556790

Año Inscripción: 2012

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

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

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101067966	EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
COMERCIAL ANTARES			L17

Finca(s)

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

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

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1135597	2007

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

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

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

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL NUMERO DIECISIETE IDENTIFICADA COMO L-DIECISIETE DE UNA PLANTA UBICADA EN EL TERCER NIVEL
DESTINADA A LOCAL COMERCIAL TOTALMENTE CONSTRUIDA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-MERCEDES CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL L OCHO Y AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO
SUR : AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO
ESTE : FINCA FILIAL L OCHO
OESTE : AREA COMUN CONSTRUIDA, PASILLO

MIDE: TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.6
VALOR MEDIDA: 0.006
PLANO:SJ-1556790-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003227M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 42,747,112.00 COLONES

PROPIETARIO:
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
CEDULA JURIDICA 3-110-633633
ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y CUATRO DOLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00072048-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-MAY-2015

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 354-10518-01-0905-001
FINCA REFERENCIA 100581250 000
AFECTA A FINCA: 1-00095869 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 28-02-2025 a las 07:06 horas

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

Catastro Nacional
1-2693127
24.02.2012 13:13
Reingreso

TABLA DE AMARRES		
	ACIMUT	DIST. (m)
DE VERTICE 1 A 1'A	52°44'47"	36.26
DE VERTICE 47 A 8"	177°16'57"	10.13

1-2	234° 09' 4"	0.85	1-2	234° 09' 4"	0.10
2-3	324° 09' 4"	0.20	2-3	324° 09' 4"	0.10
3-4	234° 09' 3"	6.00	3-4	234° 09' 4"	0.04
4-5	144° 09' 4"	0.20	4-5	144° 09' 4"	0.10
5-6	234° 09' 3"	1.70	5-6	234° 09' 2"	0.71
6-7	324° 09' 4"	0.20	6-7	324° 09' 4"	0.18
7-8	234° 09' 3"	6.00	7-8	234° 09' 4"	6.00
8-9	144° 09' 3"	0.20	8-9	144° 09' 4"	0.18
9-10	234° 09' 3"	0.85	9-10	234° 09' 4"	1.70
10-11	144° 09' 3"	3.45	10-11	324° 09' 4"	0.18
11-12	054° 09' 4"	0.10	11-12	234° 09' 4"	6.00
12-13	144° 09' 4"	0.20	12-13	144° 09' 3"	0.18
13-14	234° 09' 4"	0.10	13-14	234° 09' 3"	0.70
14-15	144° 09' 4"	2.10	14-15	324° 09' 4"	0.10
15-16	054° 09' 4"	0.10	15-16	234° 09' 4"	0.04
16-17	144° 09' 4"	0.05	16-17	144° 09' 4"	0.10
17-18	054° 09' 4"	1.10	17-18	234° 09' 4"	0.11
18-19	144° 09' 4"	0.10	18-19	144° 09' 4"	3.45
19-20	234° 09' 4"	1.10	19-20	054° 09' 4"	0.10
20-21	144° 09' 2"	0.05	20-21	144° 09' 4"	0.20
21-22	234° 09' 4"	0.10	21-22	234° 09' 4"	0.10
22-23	144° 09' 3"	1.50	22-23	144° 09' 4"	2.10
23-24	054° 09' 4"	0.10	23-24	054° 09' 4"	0.10
24-25	144° 09' 4"	0.05	24-25	144° 09' 4"	0.05
25-26	054° 09' 4"	1.10	25-26	054° 09' 4"	1.10
26-27	144° 09' 4"	0.10	26-27	144° 09' 4"	0.10
27-28	234° 09' 4"	1.10	27-28	234° 09' 4"	1.10
28-29	144° 09' 4"	0.05	28-29	144° 09' 4"	0.05
29-30	234° 09' 4"	0.10	29-30	234° 09' 4"	0.10
30-31	144° 09' 4"	3.69	30-31	144° 09' 4"	1.50
31-32	054° 09' 4"	0.10	31-32	054° 09' 4"	0.10
32-33	144° 09' 4"	0.17	32-33	144° 09' 4"	0.05
33-34	054° 09' 4"	7.18	33-34	054° 09' 4"	1.10
34-35	024° 09' 4"	1.60	34-35	144° 09' 4"	0.10
35-36	294° 09' 4"	1.82	35-36	234° 09' 4"	1.10
36-37	324° 09' 4"	2.43	36-37	144° 09' 4"	0.05
37-38	054° 09' 4"	0.10	37-38	234° 09' 4"	0.10
38-39	324° 09' 4"	0.70	38-39	144° 09' 4"	3.69
39-40	054° 09' 3"	0.70	39-40	054° 09' 4"	0.10
40-41	324° 09' 4"	0.09	40-41	144° 09' 4"	0.20
41-42	054° 09' 4"	6.75	41-42	234° 09' 4"	0.10
42-43	324° 09' 4"	0.17	42-43	144° 09' 4"	3.31
43-44	054° 09' 4"	0.10	43-44	054° 09' 4"	0.10
44-45	324° 09' 4"	2.10	44-45	144° 09' 4"	0.20
45-46	234° 09' 4"	0.10	45-46	234° 09' 4"	0.10
46-47	324° 09' 4"	0.20	46-47	144° 09' 4"	3.42
47-48	054° 09' 4"	0.10	47-48	054° 09' 4"	2.06
48-49	324° 09' 4"	3.45	48-49	324° 09' 4"	3.42
49-50	234° 09' 4"	0.06	49-50	234° 09' 4"	0.06
50-51	324° 09' 4"	0.41	50-51	324° 09' 4"	0.41
51-52	054° 09' 4"	0.19	51-52	054° 09' 4"	0.19
52-53	024° 02' 6"	5.07	52-53	024° 02' 6"	5.07
53-54	294° 09' 4"	0.16	53-54	294° 09' 4"	0.16
54-55	024° 09' 4"	2.60	54-55	024° 09' 4"	2.60
55-56	114° 09' 0"	0.20	55-56	114° 09' 0"	0.20
56-57	024° 09' 0"	6.29	56-57	024° 09' 0"	6.29
57-58	294° 09' 4"	0.20	57-58	294° 09' 4"	0.20
58-59	024° 09' 4"	1.21	58-59	024° 09' 4"	1.21
59-60	024° 09' 4"	0.17	59-60	024° 09' 4"	0.17
60-61	324° 09' 4"	0.87	60-61	324° 09' 4"	0.87
61-62	234° 09' 4"	0.10	61-62	234° 09' 4"	0.10
62-63	324° 09' 4"	0.05	62-63	324° 09' 4"	0.05
63-64	234° 09' 4"	1.10	63-64	234° 09' 4"	1.10
64-65	324° 09' 4"	0.10	64-65	324° 09' 4"	0.10
65-66	054° 09' 4"	1.10	65-66	054° 09' 4"	1.10
66-67	324° 09' 4"	0.05	66-67	324° 09' 4"	0.05
67-68	054° 09' 4"	0.10	67-68	054° 09' 4"	0.10
68-69	324° 09' 4"	2.10	68-69	324° 09' 4"	2.10
69-70	234° 09' 4"	0.10	69-70	234° 09' 4"	0.10
70-71	324° 09' 4"	0.20	70-71	324° 09' 4"	0.20
71-72	054° 09' 4"	0.10	71-72	054° 09' 4"	0.10
72-1	324° 09' 4"	3.45	72-1	324° 09' 4"	3.45

AREA: 138m²

AREA: 184m²

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



COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
* 24 FEB 2012 *

NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 0.001°
LINEAL 0.02 m.
DOY FE DE LINDEROS EXISTENTES
TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS
FRENTE A ACCESO DE VERTICE 1 A 18 = 16.52 m.
Y DE 47 A 60: 22.04m.
MODIFICA AL PLANO CATASTRAL: SJ-1135597-2007
COLINDANTES F.F. L10, F.F. L30 = EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA.
TODAS LAS AREAS COMUN LIBRES Y LAS AREAS COMUN
CONSTRUIDAS SON DE USO COMUN LIBRE DE LOS
CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES.
LA FINCA FILIAL ES PARA USO COMERCIAL.

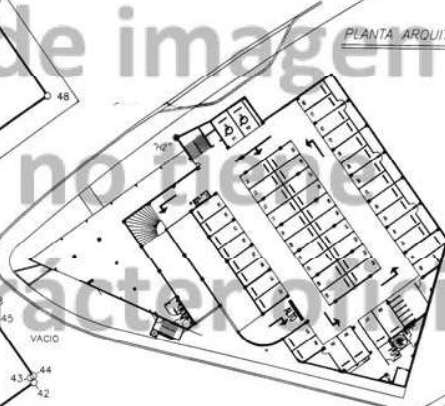
NOTA DE NOMENCLATURA:
A.C.L. = AREA COMUN LIBRE
A.C.C. = AREA COMUN CONSTRUIDA
F.F. = FINCA FILIAL

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



Ubicacion Geografica
Hoja TORRES
Escala 1:10000

PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 2
ESCALA 1:600



F.F. L2A
COMERCIAL
A CATASTRAR

F.F. L3A

F.F. L2A
DETALLE DE PLANTA ALTA
ESCALA 1:100

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES

SITUADO EN:
URBANIZACION DENT
DISTRITO: 3° MERCEDES
CANTON: 15° MONTE DE OCA
PROVINCIA: 1° SAN JOSE

INFORMACION DE REGISTRO
FOLIO REAL DE FINCA MATRIZ
1003227M-000
AREA SEGUN REGISTRO:
10929.15m²

FINCA FILIAL N° L2A
FOLIO REAL: 1095856F-000

ESCALA: INDICADA
FECHA
ENERO / 2012
PROTOCOLO
TOMO
170614

NOTA:
EL VERTICE H3 DE LA PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 3

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

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

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: Número de Plano 

Provincia Inscripción: 1 - SAN JOSÉ 

Número Inscripción: 1557100

Año Inscripción: 2012

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

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

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101067966	EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
COMERCIAL ANTARES			L2A

Finca(s)

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

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

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1135597	2007

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

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

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

SEGREGACIONES: NO HAY

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

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

SUR : AREA COMUN LIBRE, ACCESO

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

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

MIDE: TRESCIENTOS VEINTIDOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 5.77

VALOR MEDIDA: 0.0577

PLANO:SJ-1557100-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003227M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 485,808,448.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

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

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00072048-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-MAY-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 354-10518-01-0905-001

FINCA REFERENCIA 100581250 000

AFECTA A FINCA: 1-00095856 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 28-02-2025 a las 06:56 horas

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

Catastro Nacional
1-2693115
20/02/2012 13:42
Folios
Folios

1-2	234' 09.4"	13.44
2-3	144' 09.4"	3.10
3-4	054' 09.4"	13.44
4-1	324' 09.4"	3.10



DETALLE FINCA FILIAL L2B
ESCALA 1:100

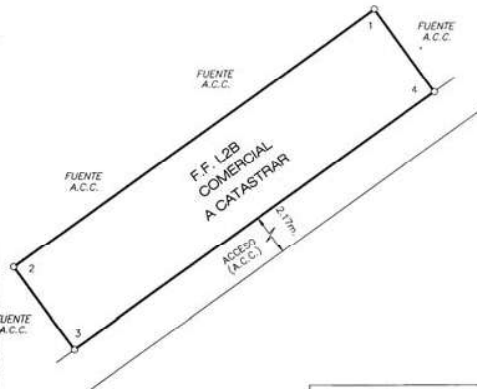
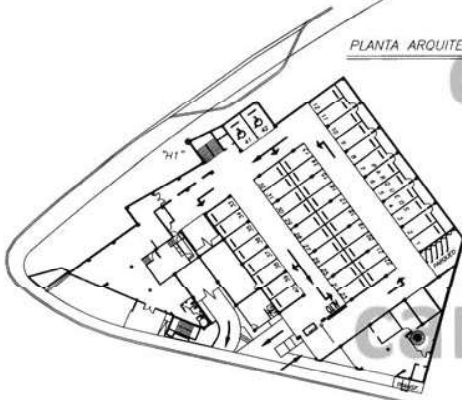


TABLA DE AMARRES		
	ACUMUL	DIST. (m)
DE VERTICE 1 A 'A'	61°7'40"	37.55
DE VERTICE 3 A 'B'	156°38'7"	30.01

Esta impresión
de imagen
no tiene
carácter oficial

PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 1
ESCALA 1:600



NOTAS:
LEVANTAMIENTO POLAR POLIGONAL ABIERTA
ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00'01"
LINEAL 0.02 m
D.O. FE DE LINDEROS EXISTENTES
TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN EN METROS
FRENTE A ACCESO DE VERTICE 3 A 4 - 13.44 m
MODIFICA AL PLANO CATASTRAL: SJ-1135597-2007
TODAS LAS AREAS COMUN LIBRES Y LAS AREAS COMUN
CONSTRUIDAS SON DE USO COMUN LIBRE DE LOS
CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL ANTARES
LA FINCA FILIAL ES PARA USO COMERCIAL

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



NOTA:
EL VERTICE H3 DE LA PLANTA ARQUITECTONICA NIVEL 3
ES COINCIDENTE CON EL PUNTO H1 DE LA PLANTA NIVEL 1
CON NIVEL 0+0.00 CON UNA DIFERENCIA EN ALTURA DE 7.00m.

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

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

CONDominio VERTICAL COMERCIAL ANTARES

SITUADO EN: URBANIZACION DENT DISTRITO: 3° MERCEDES CANTON 15° MONTES DE OCA PROVINCIA 1° SAN JOSE	INFORMACION DE REGISTRO FOLIO REAL DE FINCA MATRIZ 1003227M-000 AREA SEGUN REGISTRO: 10929.15m ² FINCA FILIAL N° L2B FOLIO REAL: 1095857F-000 AREA SEGUN REGISTRO: 44.66 m ²	ESCALA: INDICADA FECHA ENERO / 2012 PROTOCOLO TOMO 17554 FOLIO ...
--	--	---

CARLOS LAUREN TURIGA

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: Número de Plano 

Provincia Inscripción: 1 - SAN JOSÉ 

Número Inscripción: 1558675

Año Inscripción: 2012

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

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

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101067966	EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
COMERCIAL ANTARES			L2B

Finca(s)

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

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

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1135597	2007

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

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

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

SEGREGACIONES: NO HAY

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

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

MIDE: CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.75
VALOR MEDIDA: 0.0075
PLANO:SJ-1558675-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003227M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 42,244,183.00 COLONES

PROPIETARIO:
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
CEDULA JURIDICA 3-110-633633
ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO DOLARES CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00072048-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-MAY-2015

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 354-10518-01-0905-001
FINCA REFERENCIA 100581250 000
AFECTA A FINCA: 1-00095857 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 28-02-2025 a las 06:58 horas

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

LINEA	A	C	M	L	U	T	DIST
1-2	234°	09.4°					
2-3	234°	09.4°					
3-4	234°	09.4°					
4-5	144°	09.4°					
5-6	234°	09.4°					
6-7	324°	09.4°					
7-8	234°	13.5°					
8-9	144°	09.4°					
9-10	189°	09.4°					
10-11	144°	09.4°					
11-12	234°	09.4°					
12-13	144°	09.4°					
13-14	234°	09.4°					
14-15	144°	09.4°					
15-16	054°	09.4°					
16-17	144°	09.4°					
17-18	234°	09.4°					
18-19	144°	09.4°					
19-20	144°	08.2°					
20-21	054°	09.4°					
21-22	054°	09.4°					
22-23	144°	09.4°					
23-24	234°	09.4°					
24-25	144°	09.4°					
25-26	234°	09.4°					
26-27	144°	09.4°					
27-28	054°	09.4°					
28-29	054°	09.4°					
29-30	102°	50.2°					
30-31	054°	39.0°					
31-32	144°	09.4°					
32-33	054°	34.8°					
33-34	234°	09.4°					
34-35	054°	09.4°					
35-36	144°	09.4°					
36-37	324°	08.4°					
37-38	054°	09.4°					
38-39	144°	09.4°					
39-40	054°	09.4°					
40-41	016°	03.0°					
41-42	286°	03.0°					
42-43	234°	09.4°					
43-44	324°	09.4°					
44-45	144°	09.4°					
45-46	324°	09.4°					
46-47	054°	09.4°					
47-48	324°	09.4°					
48-49	234°	09.4°					
49-50	324°	09.4°					
50-51	054°	09.4°					
51-52	324°	09.4°					
52-53	234°	09.4°					
53-54	324°	09.4°					
54-55	054°	09.4°					
55-56	324°	09.4°					
56-57	234°	09.4°					
57-58	324°	09.4°					
58-59	054°	09.4°					
59-60	324°	09.4°					
60-61	234°	09.4°					
61-62	324°	09.4°					
62-63	054°	09.4°					
63-64	324°	09.4°					
64-65	234°	09.4°					
65-66	054°	09.4°					
66-67	324°	09.4°					
67-68	234°	09.4°					
68-69	054°	09.4°					
69-70	324°	09.4°					
70-71	234°	09.4°					
71-72	054°	142°					

[illegible]

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

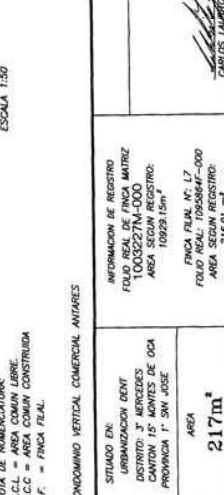
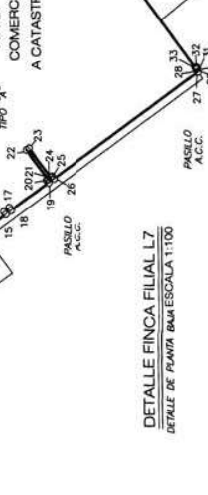
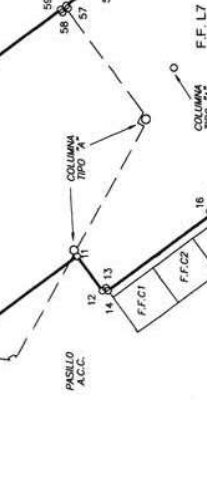
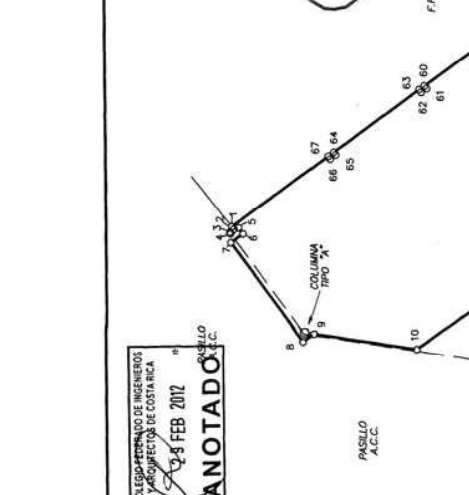
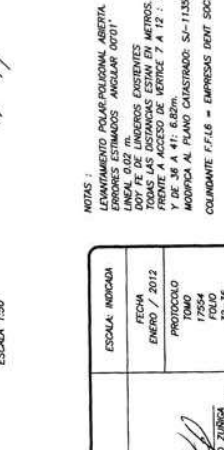
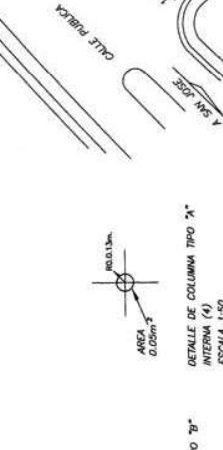
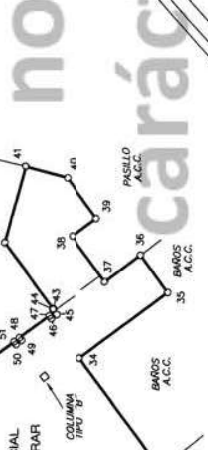
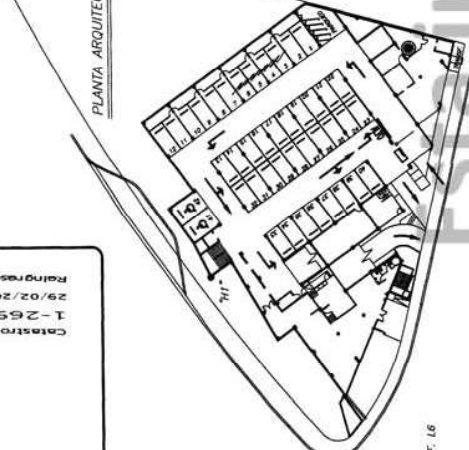
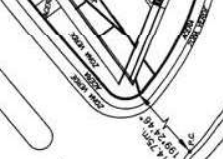
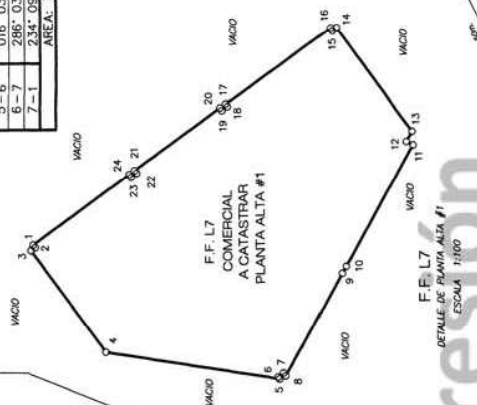


TABLA DE AMARRES		DIST.
	ACUMUL	
DE VERTICE 1 A "A"	40'25'35"	84.8
DE VERTICE 1 A "B"	00'00'04"	24.7

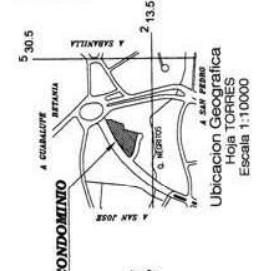


Fig. 1. *Diagram of the structure of the film.*

NOTA:
EL VERTICE N.º 3 DE LA PLANTA ARQUITECTÓNICA NIVEL 3
ES COINCIDENTE CON EL PUNTO HI DE LA PLANTA NIVEL 1
CON NIVEL 0+0.00 CON UNA DIFERENCIA EN ALTURA DE 7.00m.

NOTAS :
LEVANTAMIENTO POLAR POLICIONAL ASERTIVA.
ERRORES ESTIMADOS ANGULAR 00701°.
LINEAL 0,02 m.
DOY FE DE LINDEROS EXISTENTES
TODAS LAS DISTANCIAS ESTÁN EN METROS.
FRENTE A ACCESO DE VERTICE 7 A 12 : 13,28 m
Y DE 36 A 41 : 6,80m.
MODIFICA AL PLANO CATASTRADO: SA-1135697-2007
COUNJANTE F.F/L6 = EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA.

ESCALA: INDICADA	FECHA ENERO / 2012	PROTOCOLLO TOMO 17354 FOLIO
 CARLOS LAMARTINI ZÚÑIGA		

SITUADO EN: URBANIZACION GENT DISTRITO: 3^ª MERCEDES CANTON: 15^ª MONTES DE OCA PROVINCIA: 1^ª SAN JOSE	INFORMACION DE REGISTRO FOLIO REAL DE FINCA MATRIZ 1003227M-000 AREA SEGUN REGISTRO: 10929.15m²
AREA 217m²	FINCA FILIAL N^º 17 FOLIO REAL: 109386M-000 AREA SEGUN REGISTRO: 10929.15m²

[illegible]

Consulta de Plano

 Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: Número de Plano 

Provincia Inscripción: 1 - SAN JOSÉ 

Número Inscripción: 1558890

Año Inscripción: 2012

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

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

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101067966	EMPRESAS DENT SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
COMERCIAL ANTARES			L7

Finca(s)

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

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

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1135597	2007

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

Imprimir

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

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

SEGREGACIONES: NO HAY

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

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

MIDE: DOSCIENTOS DIECISIETE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 3.89
VALOR MEDIDA: 0.0389
PLANO:SJ-1558890-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003227M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 298,179,000.00 COLONES

PROPIETARIO:
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
CEDULA JURIDICA 3-110-633633
ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS VEINTICINCO MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2015-00149745-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-AGO-2015

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 354-10518-01-0905-001
FINCA REFERENCIA 100581250 000
AFECTA A FINCA: 1-00095864 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 28-02-2025 a las 07:00 horas

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



XXII.6. ANEXO 6. FOTOGRAFÍAS GENERALES



ENTORNO



ENTORNO



FRENTE DE PLAZA ANTARES



ACCESO A PARQUEOS



PARQUEOS



PARQUEOS



LOCAL L-2A



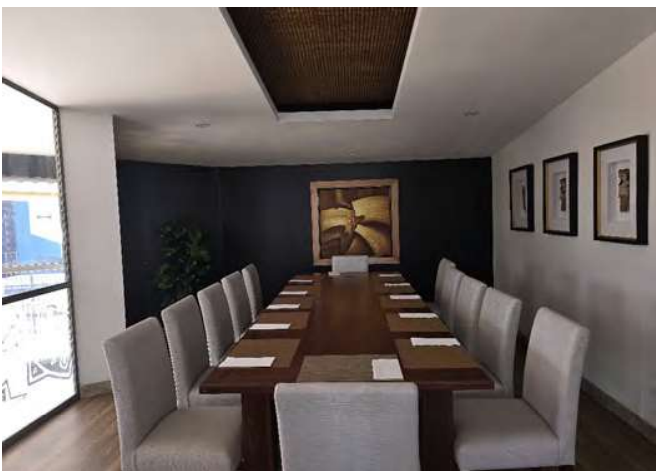
LOCAL L-2A



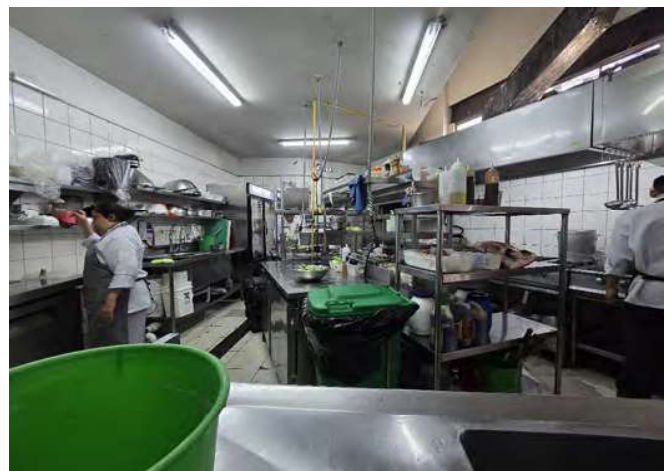
LOCAL L-2A



LOCAL L-2A



LOCAL L-2A



LOCAL L-2A



LOCAL L-2A



LOCAL L-2A



LOCAL L-2A



LOCAL L-2B



LOCAL L-2B



LOCAL L-2B



LOCAL L-7



LOCAL L-7



LOCAL L-7



LOCAL L-7



LOCAL L-7



LOCAL L-7



LOCAL L-7



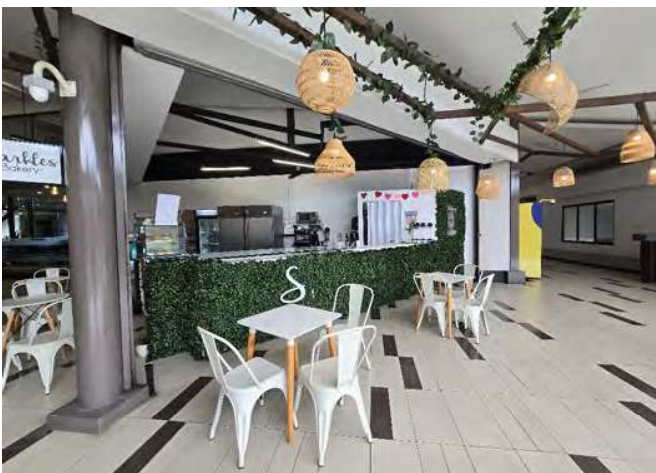
LOCAL L-7



LOCAL L-7



LOCAL L-7



LOCAL L-17



LOCAL L-17



LOCAL L-17



LOCAL L-17



LOCAL L-17