

Valoración Inmobiliaria Fondo de Inversión Popular
Inmobiliario Zeta No Diversificado

“CONDOMINIO TORRES DEL LAGO, 5 FF.”



CÓDIGO DEL INMUEBLE:

577

San José, Mata Redonda.

Elaborado por Consorcio ICICOR- SIGA:



13 de junio del 2025

13 de junio del 2025



Señores:

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado

Presente

Ref: CONDOMINIO TORRES DEL LAGO. Valoración Pericial y Financiera Inmobiliaria

Estimados señores:

Reciban de ICICOR Costa Rica un saludo cordial. El pasado 05 de junio del 2025, se llevó a cabo la visita para establecer el valor de un local comercial y cuatro estacionamientos catastrados, ubicados en San José, San José, Mata Redonda, **Condominio Torres del Lago**, FF 333 identificada como FFCO-1C01 (local comercial), FF 199 identificada como FFEN1-01 (estacionamiento), FF 200 identificada como FFEN1-02 (estacionamiento), FF 201 identificada como FFEN1-03 (estacionamiento) y FF 202 identificada como FFEN1-04 (estacionamiento), todas ubicadas en el nivel 1 de la Torre C. Fincas inscritas bajo los folios reales 1-096873-F-000, 1-096739-F-000, 1-096740-F-000, 1-096741-F-000 y 1-096742-F-000.

Presentamos a continuación la medición del valor razonable del activo conforme a la NIIF13. La Norma NIIF 13 menciona tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas que son: Enfoque de Mercado, Enfoque de Costo y Enfoque del Ingreso (Flujos Descontados). En el presente informe se realizan las valoraciones de los bienes utilizando los 3 enfoques antes mencionados.

Según los enfoques de valoración utilizados, se concluye un valor final razonable para el inmueble de **US \$995.000 (Novecientos noventa y cinco mil dólares exactos).**

Esperamos que la información sea satisfactoria y sirva de insumo para la toma de decisiones. Para cualquier consulta al respecto, no duden en contactarnos.

Atentamente,

Ing. Manfred Rodríguez Jerez. MBA, MSc.
Carné CFIA IC-9586
Socio

Mba. Esteban Arata Herrero.
Carné CPCECR N° 028753
Socio

Tabla de Contenido

OBJETIVO	8
ANTECEDENTES	8
CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.....	10
1. DATOS GENERALES	12
1.1 Información General	12
1.1.1. Generalidades del Inmueble a Valorar.....	12
1.2 Descripción de la Zona	14
1.2.1. Características del entorno directo e indirecto.....	14
1.2.2. Estado de los servicios y zonificación.....	14
1.3 Descripción del Terreno	18
1.4 Descripción de las Construcciones	19
1.4.1 Generalidades de las Edificaciones	19
2. RESUMEN DE VALORACIONES	22
2.1 Resumen de la valoración de costos	22
2.2. Resumen de la valoración de mercado	23
2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos	26
2.4. Valor Final del Inmueble	26
3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN	27
3.1 Metodología de Valoración	27
3.1.1 Enfoque de Costo	27
3.1.1.1 Valoración del Terreno.....	27
3.1.1.2 Valoración de Edificaciones.....	27
4. VALORACIÓN DE MERCADO	29
4.1 Enfoque de Mercado.....	29
5. ANÁLISIS DEL ENTORNO	30
5.1 Entorno Internacional	30
5.1.1 Un momento crítico en medio de cambios en las políticas	30
5.2 Entorno Nacional.....	31
5.2.1 Empleo.....	31
5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE).....	34

5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA	38
5.2.4 Situación fiscal de Costa Rica	41
5.2.5 Perspectivas Económicas	42
5.2.6 Sector Inmobiliario: Local Comercial.....	43
5.2.6.1 Sector Inmobiliario: Local Comercial, Mercado SJ GAM	45
5.2.6.2. Sector Inmobiliario: Local Comercial, Submercado Sabana.....	50
6. VALORACIÓN DE INGRESOS.....	54
6.1 Introducción a la Valoración de Ingresos	54
6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar	54
6.2.1 Del Fondo de Inversión	54
6.2.2 Del Inmueble a Valorar.....	56
6.2.3 Condiciones contractuales y Supuestos de Colocación del Inmueble	56
6.2.4 Valoración Financiera y Supuestos de Proyección	57
6.2.4.1 Valor en libros neto del inmueble	57
6.2.4.2 Plazo de Proyección	57
6.2.4.3 Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU	57
6.2.4.4 Ingresos por Alquiler	58
6.2.4.5 Ocupación Histórica	58
6.2.4.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos.....	59
A. Gastos de Mantenimiento:.....	59
B. Gastos por Comisión de Administración cobrada por la SAFI al Fondo:	59
C. Gastos de Seguros:	59
D. Impuestos:.....	59
E. Gastos por Servicios Profesionales:.....	60
6.2.4.7 Inversiones de Capital	61
6.2.4.8 Tasa de Descuento	61
6.2.4.9 Valor Terminal	62
6.3 Análisis de Riesgos:.....	63
6.3.1 Sensibilización del Valor del Inmueble.....	63
6.3.2 Riesgo país.....	65
6.3.3 Riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles	66
6.3.4 Riesgo por adquisición de activos especializados o construidos en lugares no aptos. 67	
6.3.5 Riesgo de morosidad.....	67

6.3.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento	68
7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE	69
8. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN	70
8.1 Criterios Para la Toma de Decisiones	70
9. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR.....	74
10.REVELACIONES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO	75
ANEXOS	79
ANEXO 1. Memoria de Cálculo.....	80
ANEXO 2. Fotografías	81
ANEXO 3. Documentos Legales	82
ANEXO 4. Proyección Ingresos Ocupación (12 meses)	83
ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años).....	84
ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización	85
ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio	86
ANEXO 8. Declaración sobre Acatamiento Normas IVS	87

Índice de Tablas

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar.....	12
Tabla N° 2: Datos de inscripción, linderos, extensión y afectaciones de la propiedad.	13
Tabla N° 3: Generalidades y materiales constructivos de las edificaciones	21
Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo	22
Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado y % de Responsabilidad por FF.....	25
Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos	26
Tabla N° 7: Resumen Valoración Final.....	26
Tabla N° 8: Perspectivas de la Economía Mundial, abril de 2026.....	31
Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2019 al 2025* (feb-mar-abr).....	32
Tabla N° 10: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2021-2025*)	39
Tabla N° 11: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación, preliminar junio 2025*.....	40
Tabla N° 12: Estadísticas del Mercado Local Comercial 2020 – 2024 y Pronóstico 2025.....	44
Tabla N° 13: Inventario en m ² , % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por Clase (SJ GAM).....	47
Tabla N° 14: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por submercado (SJ GAM).....	48
Tabla N° 15: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por subtipo (SJ GAM)	49
Tabla N° 16: Inventario m ² , % disponibilidad y alquiler Local Comercial por Clase, Sabana	52
Tabla N° 17: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por subtipo, Sabana	53
Tabla N° 18: Detalle de Valoración de Fincas Filiales	56
Tabla N° 19: Condiciones Contractuales y supuestos de colocación del inmueble	56
Tabla N° 20: Inversión en el último periodo.....	61
Tabla N° 21: Cálculo de la Tasa de Descuento.....	62
Tabla N° 22: Cálculo del Valor Terminal	63
Tabla N° 23: Variables críticas sensibilizadas	64
Tabla N° 24: Calificación de riesgo país.....	66
Tabla N° 25: Resumen Valor Neto de Reposición	69
Tabla N° 26: Resumen Valor de Reposición Nuevo	69
Tabla N° 27: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración	72

Índice de Gráficos

Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2019-2025* (feb-mar-abr).....	33
Gráfico N° 2 Variación Interanual IMAE, marzo 2021 - marzo 2025.....	35
Gráfico N° 3 IMAE, Variación interanual por actividad marzo 2024 - marzo 2025.....	36
Gráfico N° 4 Variación Interanual IMAE, por actividades económicas marzo 2022- marzo 2025.....	37
Gráfico N° 5 Variación Interanual IMAE-Construcción marzo 2022- marzo 2025.....	38
Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2021-2025 (*preliminar junio).....	39
Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2021-2025) (preliminar 2025). Construcción Nueva por Tipo.....	40
Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados *preliminar junio /2025. Construcción Nueva por Tipo.....	41
Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2018-2024	42
Gráfico N° 11. Oferta y Demanda Total Anual Oficinas GAM. 2018-2022, Proyección 2023	44
Gráfico N° 12. Oferta y Demanda de Local Comercial (SJ GAM). 2019- junio 2025	45
Gráfico N° 13. % Disponibilidad Local Comercial (SJ GAM). 2019- junio 2025	46
Gráfico N° 14. Precio de alquiler de Local Comercial (SJ GAM). 2019-junio 2025	46
Gráfico N° 15. Inventario en m², % de disponibilidad Local Comercial por Clase (SJ GAM).....	47
Gráfico N° 16: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por submercado (SJ GAM).....	48
Gráfico N° 17: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por subtipo (SJ GAM).....	49
Gráfico N° 18. Oferta y Demanda Local Comercial (Sabana). 2019- junio 2025	50
Gráfico N° 19. % Disponibilidad Local Comercial, Sabana. 2019 - junio 2025.....	51
Gráfico N° 20. Precio de alquiler de Local Comercial, Sabana. 2019 - junio 2025	51
Gráfico N° 21. Inventario en m², % de disponibilidad Local Comercial por Clase, Sabana	52
Gráfico N° 22: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por subtipo Sabana	53
Gráfico N° 23. Ocupación histórica del inmueble	58
Gráfico N° 24. Valores según Enfoque.....	73
Gráfico N° 25. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor.....	73

OBJETIVO

La valoración de cinco fincas filiales ubicadas en el **Condominio Torres del Lago**, en la Provincia 1ª San José, Cantón 1º San José, Distrito 8º Mata Redonda, busca emitir un criterio imparcial y técnicamente fundamentado a fin de determinar un valor razonable del activo a partir de tres metodologías comúnmente aceptadas para la valoración de bienes inmuebles: metodología de costo, metodología de mercado y metodología de flujos netos de efectivo; de manera que pueda ser utilizado para el registro del valor del inmueble en los estados financieros del Fondo de Inversión, sirva de apoyo al proceso de toma de decisiones y se cumpla con lo dispuesto en los Artículos 87 y 88 del Reglamento General de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

ANTECEDENTES

La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), según lo dispuesto en la Ley Reguladora del Mercado de Valores N° 7732, tiene como fin propiciar la transparencia de los mercados de valores, la formación correcta de los precios en ellos y la protección de los inversionistas. Con este propósito, la SUGEVAL lleva a cabo una serie de acciones de supervisión, regulación y fiscalización.

Bajo la supervisión o regulación de la SUGEVAL, se encuentran, entre otras, las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y sus Fondos. Dentro de los instrumentos de regulación, se encuentra el Reglamento General de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante artículo 17 del acta de la sesión 762-2008, celebrada el 19 de diciembre del 2008 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 10 del 15 de enero del 2009.

Respecto a los fondos de inversión inmobiliarios, éstos son patrimonios independientes que administran sociedades administradoras de fondos de inversión, por cuenta y riesgo de los participantes, cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta.

Dicho Reglamento, fue modificado en el artículo 8º de la sesión 1611-2020, celebrada el 12 de octubre de 2020, en los artículos 52, 82 y 87. En su exposición de motivos el CONASIF establece que “en lugar de requerir dos informes con enfoques diferentes, se llegue a solicitar un solo informe o estudio de valoración que permita identificar el valor razonable de los inmuebles”. Específicamente en el Artículo 87. Valoración de inmuebles, menciona que “Debe existir valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado”. Esta valoración debe incluir los enfoques y métodos de valuación que satisfagan la definición de valor razonable de las Normas Internacionales de Información Financiera

(NIIF); así como cumplir con la información indicada en las Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

En este orden de ideas, en las consideraciones sobre la valoración de los inmuebles el CONASSIF menciona que *“la “IVS 400 Real Property Interests” desarrolla los principios para determinar el valor de los inmuebles, en la cual se describen tres enfoques de valoración: el enfoque de mercado (precio de transacciones similares o comparables), el enfoque de ingresos (descuento de flujos de caja) y el enfoque de costo (costo de reposición depreciado, que puede usarse cuando no hay evidencia de precios de transacciones para una propiedad similar o no hay un flujo de ingresos identificable)”*. Estas normas de valoración rigen a partir del 1 de enero de 2021, según el acuerdo de la SUGEVAL SGV-A-245 del 10 de diciembre de 2020.

Desde el punto de vista de mejor uso que “Es el uso más probable para una propiedad el cual debe ser físicamente posible, legalmente permisible, apropiadamente justificado y financieramente factible” el inmueble **Condominio Torres del Lago**, se considera se explota con el uso mejor probable, tanto por las condiciones del desarrollo como por la infraestructura existente y ubicación.

El artículo 87 menciona además que “La valoración no puede tener una antigüedad superior a seis meses, respecto a la fecha de adquisición del activo o de la actualización de la información financiera del fondo”.

Es por esta razón que ICICOR Costa Rica elabora un informe que para llegar a una única valoración que identifica el valor razonable de los inmuebles sobre la base de la NIC 40 y la NIIF 13.

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

La Valoración de cinco fincas filiales ubicadas en el **Condominio Torres del Lago**, se realiza en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Acuerdo SGV-A-245 **“MODIFICACIÓN AL ACUERDO SGV-A-170 “DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSION”**, que actualiza la normativa vigente sobre valoración de inmuebles y permite migrar hacia la adopción de estándares internacionales como las Normas Internacionales de Valuación (IVS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC), esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.”

Adicionalmente, se cumplen las disposiciones indicadas en la NIC40 y NIIF13 que introducen un concepto comprensivo de valor razonable.

Respecto al Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios, éstas son disposiciones emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Valuación (IVSC). La Junta de Normas del IVSC es el órgano encargado de establecer las Normas Internacionales de Valuación (*IVS por sus siglas en inglés*), que son estándares para realizar asignaciones de valoración usando conceptos y principios generalmente reconocidos que promueven la transparencia y la coherencia en la práctica de la valoración. El objetivo de las IVS es aumentar la confianza de los usuarios de los servicios de valuación estableciendo prácticas de valuación, transparentes y consistentes.

Específicamente, el Marco Conceptual contiene los principios generales para los valuadores que siguen las IVS en cuanto se refiere a calificaciones del valuador, objetividad, criterio, competencia y desviaciones aceptables.

Las Normas Generales IVS, establecen los requisitos para la ejecución de todos los trabajos de valuación incluyendo el establecimiento de los términos, bases de valor, enfoques y métodos de valuación, e información de la valuación. Están diseñadas para ser aplicables a la valuación de todo tipo de activos y para cualquier propósito.

La valoración de este inmueble considera a cabalidad el cumplimiento de los requisitos de las 5 categorías en las que se dividen las Normas Generales IVS, a saber: Alcance, Investigaciones y cumplimiento, Informes, Bases de Valor y los Enfoques y metodologías. Así mismo, incorpora los requisitos para la valuación de derechos sobre propiedad inmobiliaria del Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios, de conformidad con el artículo 36 de Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

Con respecto a las Bases de Valor o Estándares de Valor, describen las premisas fundamentales en las que se basarán los valores. Es fundamental que estas bases sean adecuadas para los términos y el propósito de la asignación de valuación, ya que influye en la selección de métodos, insumos y supuestos de un valuador, y por ende en la opinión final del valor.

Bajo este contexto, para la presente valoración, se consideran las siguientes bases y premisas de valoración:

- **Base de Valoración:** Según los Estándares Internacionales de Valoración 104 (IVS 104), se establece como bases de valoración el Valor de Mercado y el Valor Razonable según las NIIF.

El Valor de Mercado es la cantidad estimada por la que un activo o pasivo debe intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada y donde las partes habrían actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción. El concepto de Valor de Mercado presupone un precio negociado en un mercado abierto y competitivo donde los participantes actúan libremente. Además, el valor de mercado de un activo reflejará su máximo y mejor uso. El mayor y mejor uso es el uso de un activo que maximice su potencial y que sea posible, legalmente permisible y financieramente factible.

La NIIF 13 define el Valor Razonable como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

- **Premisa de Valoración:** Según los Estándares Internacionales de Valoración 104 (IVS 104), se establece como premisa de valor el uso actual o existente.

Una premisa de valor o uso supuesto describe las circunstancias de cómo se utiliza un activo o pasivo. Diferentes bases de valor pueden requerir una premisa de valor particular o permitir la consideración de múltiples premisas de valor.

Para el caso analizado, se considera que la premisa de uso actual corresponde también con la premisa de máximo y mejor uso que, desde la perspectiva del participante, es el que produciría el valor más alto para un activo.

El mayor y mejor uso debe ser físicamente posible (cuando corresponda), financieramente factible, legalmente permitido y resultar en el valor más alto.

1. DATOS GENERALES

1.1 Información General

1.1.1. Generalidades del Inmueble a Valorar

El inmueble a valorar son cinco fincas filiales ubicadas en el **Condominio Torres del Lago**, en la Provincia 1ª San José, Cantón 1º San José, Distrito 8º Mata Redonda.

La propiedad valorada, posee un área arrendable de 409 m². En la valoración financiera se observa en detalle las condiciones de arrendamiento y los supuestos de colocación estimados. En la siguiente tabla, se muestra la información general del inmueble a valorar:

INFORMACIÓN GENERAL:		
Fecha de Valoración:	05 de junio del 2025	
Solicitante de la valoración:	Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A. Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado.	
Cédula Jurídica:	3-110-633633	
Propósito del avalúo:	Determinar el valor del inmueble.	
Propietario del inmueble:	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado.	
Régimen de Propiedad:	Fincas Filiales en Condominio	
Ubicación política y coordenadas CRTM-05		
Detalle	Número	Nombre
Distrito	Octavo	Mata Redonda
Cantón	Primero	San José
Provincia	Primera	San José
Dirección por señas	Sabana Sur, Frente al Lago La Sabana.	
CRTM-05		
	NORTE	ESTE
Coordenada	1.097.920	488.625

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar



Mapa N° 1. Ubicación General de la propiedad valorada

Datos de inscripción, linderos, extensión, gravámenes y afectaciones de la propiedad:

INFORMACIÓN GENERAL DEL BIEN		
	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de inscripción	1-096873-F-000 / 1-096739-F-000 / 1-096740-F-000 / 1-096741-F-000 / 1-096742-F-000	SJ-1561917-2012 / SJ-1559955-2012 / SJ-1559954-2012 / SJ-1559953-2012 / SJ-1559952-2012
Propietario	FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO / FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO / FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO / FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO / FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	Banco Crédito Agrícola de Cartago / Esquina del Lago S.A., Banco Crédito Agrícola de Cartago y 3-102-618981 SRL / 3-102-618981 SRL / Esquina del Lago S.A., Banco Crédito Agrícola de Cartago y 3-102-618981 SRL / Esquina del Lago S.A., Banco Crédito Agrícola de Cartago y 3-102-618981 SRL
Área	409 / 14 / 18 / 14 / 14	409 / 14 / 18 / 14 / 14
Lindero norte	ACL circulación vehicular, escaleras y rampa de acceso vehicular / ACL circulación vehicular / ACL circulación vehicular / ACL acera / FF 201 FFEN1-03	ACL circulación vehicular, escaleras y rampa de acceso vehicular / ACL circulación vehicular / ACL circulación vehicular / ACL acera / FF 201 FFEN1-03
Lindero sur	Condominio Ibiza S.A. / ACL Acera / ACL acera / FF 202 FFEN1-04 / ACL Acera	Condominio Ibiza S.A. / ACL Acera / ACL acera / FF 202 FFEN1-04 / ACL Acera
Lindero Este	ACL zona verde, acceso peatonal / FF 200 FFEN1-02 / ACL acera / ACL circulación vehicular / ACL circulación vehicular	ACL zona verde, acceso peatonal / FF 200 FFEN1-02 / ACL acera / ACL circulación vehicular / ACL circulación vehicular
Lindero Oeste	Área común construida de pasillo y finca filial 214 / Área común construida de pasillo	Condominio Ibiza S.A. / Condominio Ibiza S.A. / FF 199 FFEN1-01 / Condominio Ibiza S.A. / Condominio Ibiza S.A.

Tabla N° 2: Datos de inscripción, linderos, extensión y afectaciones de la propiedad.

Afectaciones y gravámenes: No Hay.

1.2 Descripción de la Zona

1.2.1. Características del entorno directo e indirecto



La propiedad se encuentra en Sabana Sur, en la Calle Morenos. Se ubica en una zona de uso mixto ya que se observan propiedades con uso comercial y residencial.

En la zona se pueden observar centros comerciales como Plaza Mayor y tipo Strip Center en donde se ubican tiendas de conveniencia, restaurantes, entre otros, comercios independientes como locales comerciales frente a las principales vías que en ocasiones corresponden a viviendas remodeladas para el uso comercial como restaurantes, oficinas, además de casas de habitación. La propiedad se ubica en una zona comercial importante.

1.2.2. Estado de los servicios y zonificación

- **Infraestructura y Servicios Básicos:**
- **Infraestructura (S1):** Posee todos los servicios (Clasificación 4)

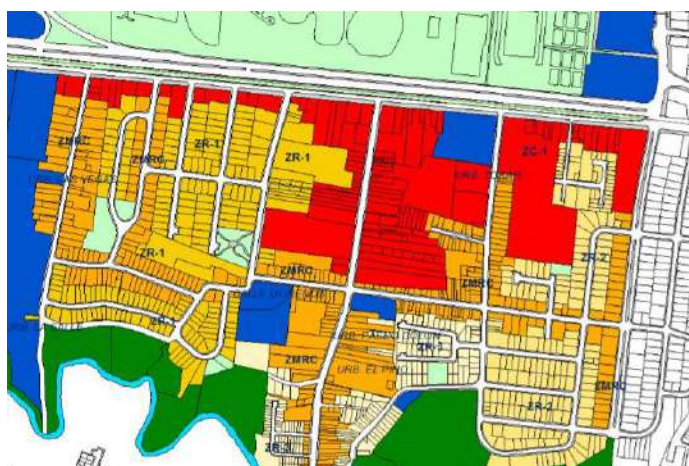
Tabla N° 5: Clasificación para servicios 1		
DISPONIBILIDAD		CLASIFICACIÓN
ACERA	CORDÓN Y CAÑO	
0	0	1
0	1	2
1	0	3
1	1	4

- **Servicios Básicos (S2):** Posee todos los servicios (Clasificación 16)

Tabla N° 6: Clasificación para servicios 2				
Alumbrado	Teléfono	Electricidad	Cañería	Clasificación
0	0	0	0	1
1	0	0	0	2
0	1	0	0	3
0	0	1	0	4
0	0	0	1	5
1	1	0	0	6
1	0	1	0	7
1	0	0	1	8
0	1	1	0	9
0	1	0	1	10
0	0	1	1	11
1	1	1	0	12
1	1	0	1	13
1	0	1	1	14
0	1	1	1	15
1	1	1	1	16

- **Zonificación según Plan Regulador**

Según el Plan Regulador de la Municipalidad de San José, la propiedad se encuentra en Zona Comercial 1 (ZC-1).



Mapa N° 2. Zonificación Según Plan Regulador

8.1 Zona Comercio y Servicios-1 (ZC-1). *Corresponde a las radiales y corredores comerciales del cantón de San José. Se caracteriza por poseer lotes con un promedio de 650 m².*

8.1.1 Propósito. *En esta zona se busca desarrollar las actividades de comercio y servicios de alcance nacional y regional. La misma se encuentra ubicada principalmente a lo largo de los ejes viales primarios y secundarios, lo que la anterior versión del PDU denominaba Corredores Nacionales y Locales de Comercio y Servicio. La delimitación precisa de esta zona se encuentra en el Mapa de Zonificación de Uso del Suelo del PDU.*

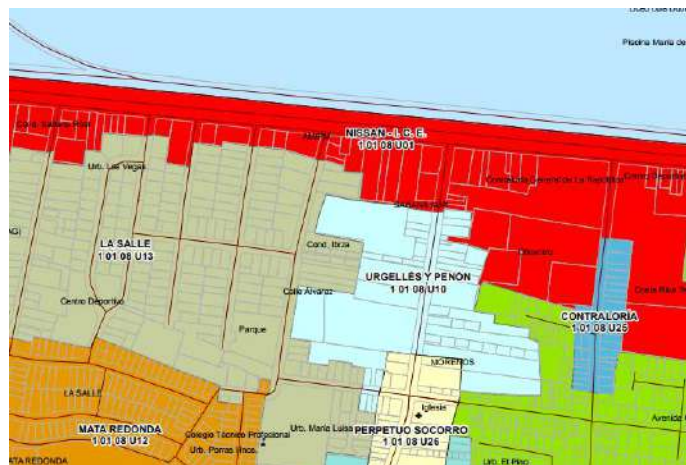
8.1.2 Requisitos:

- a. *Superficie mínima del lote: 400 m².*
- b. *Frente mínimo del lote: 15 m*
- c. *Retiro frontal: Ver Mapa de Retiros del PDU.*

8.1.3 Usos no permitidos. No se permiten las siguientes actividades:

Plantas de tratamiento de alcance regional, fábrica de materiales de construcción, aserraderos, fábricas recicladoras; industria alimentaria, textil y química, excepto los PYMES hasta 100 m² de área útil; taller de contenedores, furgones y autobuses, almacenes fiscales; bodegas y almacenes de depósito, almacenaje y distribución y depósitos de materiales de construcción mayores de 500 m² en vías locales y mayores de 1000 m² en las vías nacionales; alquiler-venta de maquinaria y equipo pesado; estacionamientos, talleres y servicio de transporte de carga y descarga (autobuses, contenedores y furgones); depósitos de chatarra y cementerios.

- **Zonificación según mapas del Ministerio de Hacienda:** Código 101-08-U01 (Nissan-ICE).



Mapa N° 3. Zonificación Según mapas del Ministerio de Hacienda

Condiciones de acceso: Tanto dentro como fuera del condominio, las calles y acceso se encuentran en buen estado de mantenimiento.

Percepción del dinamismo del mercado inmobiliario en la zona: Se observó en la zona una oferta y demanda balanceada. Asimismo, la zona es comercial y en los últimos años se han construido desarrollos con este enfoque, incluyendo el condominio donde se encuentra la propiedad valorada. Se considera que el valor de la propiedad es el adecuado debido al acondicionamiento como sucursal bancaria que presenta el local actualmente y en comparación con las referencias utilizadas para esta valoración.

1.3 Descripción del Terreno



Área, forma y frente: El terreno de la finca madre es irregular y presenta dos frentes a calle pública.

El área de la finca madre es de 3.462,22 metros cuadrados.

El área según plano de catastro y estudio de registro para las fincas es de 409, 14, 18, 14 y 14 metros cuadrados para las fincas 1-096873-F-000, 1-096739-F-000, 1-096740-F-000, 1-096741-F-000 y 1-096742-F-000, respectivamente.

La finca madre del condominio colinda al Norte con calle pública asfaltada y locales comerciales, al Sur con viviendas y locales comerciales, al Este con calle pública asfaltada y locales comerciales y al Oeste con locales comerciales y viviendas.

Topografía:

- Nivel respecto a calle pública: el Condominio se encuentra a nivel de calle pública.
- Pendiente: No se observa una pendiente importante.

Afectaciones físicas en terreno: No se observaron afectaciones de particularidad.

Verificación de mapas de riesgo de CNE: Según el mapa de CNE, no existen amenazas asociadas.



Mapa N° 4. Mapa de riesgos según CNE

1.4 Descripción de las Construcciones

1.4.1 Generalidades de las Edificaciones

Acerca de las edificaciones		
Uso actual de las edificaciones:	Comercial	
Configuración de planta de los inmuebles:	El local está construido en un nivel y cuenta con área de cajeros automáticos, área de servicio al cliente, cajas y plataforma de servicios, dos oficinas administrativas, cuarto de tableros, cuarto de servidores, cuarto de archivo, cuarto de mantenimiento, comedor, dos cuartos de baños de empleados y dos cuartos de baños de clientes. Además, cuenta con cuatro estacionamientos catastrados.	
Edad:	13 años	
Vida Útil Residual:	57,3 años	
Descripción de los materiales constructivos:	Sistema Estructural	Concreto
	Cimientos	Placa Aislada (Notas: Se asume)
	Paredes internas	Bloque y Gypsum.
	Paredes externas	Bloque
	Estructura de techo	Metálica y Concreto
	Cubierta de techo	Concreto
	Aleros	Notas: NA
	Precintas	Notas: NA
	Entrepiso	Acero y Concreto
	Escaleras	Concreto
	Sistema de aguas residuales	Sistema Alcantarillado
	Sistema de agua potable	Red de agua caliente, Tanque de Captación, Bomba de Agua

	Sistema eléctrico	Entubado, 110/220, Centro de carga (Breakers), Termomagnético. Planta Eléctrica propia en Local Comercial.
	Sistema pluvial	Oculto
	Pisos	Porcelanato
	Cielorrasos	Cielos Suspendidos
	Puertas	Madera sólida, Vidrio, Marcos de aluminio, Marcos de madera. Otros.
	Ventanas	Vidrios tintados, temperados. Marcos de Aluminio.
	Rodapie	Madera
	Cornisas	NA
	Loza sanitaria	Normal
	Grifería	Normal
	Cerrajería	Normal
	Muebles de cocina	Carcasa: Melamina Puertas y Frentes Melamina Sobres Formica Notas: En comedor de empleados
	Muebles de baño	Sobres Concreto, Cerámica. Otros. Notas: Pedestales.
	Guardaropas	Notas: NA
	Cerramientos	Notas: NA
	Piscina	Notas: Área Común (Sin acceso por parte de locales comerciales.
	Rancho fiestas	Notas: NA
	Otros	Sistema de alarma, Aire Acondicionado. Cámaras y seguridad durante el día.
Consideración sobre arquitectura y funcionalidad:		Para el uso actual de la propiedad, la distribución y arquitectura son las adecuadas, ya que cuenta con espacios para el servicio al cliente, oficinas y baños de clientes o empleados acondicionados.

Consideración sobre estado de conservación:	El local presenta buen estado de mantenimiento y no se observaron deficiencias en el mismo. Además, las áreas comunes del condominio como accesos vehiculares y pasillos se encuentran en buen estado de mantenimiento.
Caracterización de las construcciones según ONT del MH:	La propiedad valorada se puede clasificar como EC03. No obstante, el valor por metro cuadrado debe considerarse con las condiciones de acondicionamiento para un Salón de Estética.

  6.1.18.3. Tipo EC03 <table> <tr> <td>Vida Útil</td><td>120 años.</td></tr> <tr> <td>Estructura</td><td>Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.</td></tr> <tr> <td>Paredes</td><td>Bloques de concreto con repello fino, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas mayores y/o dobles en la primera planta.</td></tr> <tr> <td>Cubierta</td><td>Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.</td></tr> <tr> <td>Cielos</td><td>Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, con diseños especiales para luces indirectas.</td></tr> <tr> <td>Entrepisos</td><td>Viguetas prefabricadas doble T o similar o coladas, con losa de concreto.</td></tr> <tr> <td>Pisos</td><td>Porcelanato, cerámica de tránsito pesado de excelente calidad.</td></tr> <tr> <td>Baños</td><td>Dos baterías de baño tipo buena, dos cuartos de baño tipo bueno.</td></tr> <tr> <td>Otros</td><td>Fachadas con buen diseño, ventanas de piso a cielo en la fachada principal con marcos de aluminio anodizado natural, incluye ascensor. Edificios de una a más de diez plantas.</td></tr> <tr> <td>VALOR</td><td>\$570 000 / m²</td></tr> </table>		Vida Útil	120 años.	Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.	Paredes	Bloques de concreto con repello fino, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas mayores y/o dobles en la primera planta.	Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.	Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, con diseños especiales para luces indirectas.	Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar o coladas, con losa de concreto.	Pisos	Porcelanato, cerámica de tránsito pesado de excelente calidad.	Baños	Dos baterías de baño tipo buena, dos cuartos de baño tipo bueno.	Otros	Fachadas con buen diseño, ventanas de piso a cielo en la fachada principal con marcos de aluminio anodizado natural, incluye ascensor. Edificios de una a más de diez plantas.	VALOR	\$570 000 / m²
Vida Útil	120 años.																				
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.																				
Paredes	Bloques de concreto con repello fino, láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas mayores y/o dobles en la primera planta.																				
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas onduladas de hierro galvanizado esmaltadas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.																				
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, con diseños especiales para luces indirectas.																				
Entrepisos	Viguetas prefabricadas doble T o similar o coladas, con losa de concreto.																				
Pisos	Porcelanato, cerámica de tránsito pesado de excelente calidad.																				
Baños	Dos baterías de baño tipo buena, dos cuartos de baño tipo bueno.																				
Otros	Fachadas con buen diseño, ventanas de piso a cielo en la fachada principal con marcos de aluminio anodizado natural, incluye ascensor. Edificios de una a más de diez plantas.																				
VALOR	\$570 000 / m²																				

Tabla N° 3: Generalidades y materiales constructivos de las edificaciones

2. RESUMEN DE VALORACIONES

2.1 Resumen de la valoración de costos

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE COSTO				
Tipo de cambio utilizado		512,02		
Edad de construcción		13	años	
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
TERRENOS				
TERRENO LOCAL (1-096873-F-000)	69,94	Q543 963,81	Q38 043 112,08	\$ 74 300,05
TERRENO ESTACIONAMIENTO 1 (1-096739-F-000)	2,42	Q543 963,81	Q1 318 325,67	\$ 2 574,75
TERRENO ESTACIONAMIENTO 2 (1-096740-F-000)	3,12	Q543 963,81	Q1 694 990,14	\$ 3 310,40
TERRENO ESTACIONAMIENTO 3 (1-096741-F-000)	2,42	Q543 963,81	Q1 318 325,67	\$ 2 574,75
TERRENO ESTACIONAMIENTO 4 (1-096742-F-000)	2,42	Q543 963,81	Q1 318 325,67	\$ 2 574,75
Total			Q43 693 079,22	\$ 85 334,71
OBRAS PRINCIPALES				
Area General Local (1-096873-F-000)	409,00	Q1 133 215,82	Q463 485 270,55	\$ 905 209,31
Estacionamiento 1 (1-096739-F-000)	14,00	Q308 058,67	Q4 312 821,37	\$ 8 423,15
Estacionamiento 2 (1-096740-F-000)	18,00	Q308 058,67	Q5 545 056,05	\$ 10 829,76
Estacionamiento 3 (1-096741-F-000)	14,00	Q308 058,67	Q4 312 821,37	\$ 8 423,15
Estacionamiento 4 (1-096742-F-000)	14,00	Q308 058,67	Q4 312 821,37	\$ 8 423,15
Total	469,00		Q481 968 790,73	\$ 941 308,52
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Calles	105,60	Q236 470,27	Q24 971 567,26	\$ 48 770,69
Aceras	27,83	Q236 470,27	Q6 582 125,45	\$ 12 855,21
Parqueos	7,15	Q236 470,27	Q1 691 367,81	\$ 3 303,32
Juegos infantiles	23,39	Q7 291,50	Q170 521,28	\$ 333,04
Ascensores	11,95	Q415 089,92	Q4 959 301,80	\$ 9 685,76
Tanque de agua potable	1,58	Q174 782,38	Q276 669,31	\$ 540,35
Escaleras	33,18	Q201 513,80	Q6 686 964,54	\$ 13 059,97
Paredes, columnas y elementos estructurales	68,83	Q361 454,71	Q24 877 247,54	\$ 48 586,48
Ductos	8,70	Q361 454,71	Q3 144 152,82	\$ 6 140,68
Cuarto mecánico	1,67	Q361 454,71	Q604 444,80	\$ 1 180,51
Taller de mantenimiento	0,41	Q361 454,71	Q147 589,19	\$ 288,25
Cuarto asco y bodegas	0,29	Q361 454,71	Q103 564,00	\$ 202,27
Transformador	0,66	Q230 864,62	Q152 594,13	\$ 298,02
Lobby	0,91	Q503 784,49	Q459 564,31	\$ 897,55
Cuarto para basura	0,49	Q361 454,71	Q177 274,74	\$ 346,23
Rampa Vehicular	14,97	Q268 176,07	Q4 014 231,11	\$ 7 839,99
Cuarto eléctrico y cuarto telefónico	0,35	Q361 454,71	Q124 779,95	\$ 243,70
Caseta de control servicio sanitario y cocina	0,79	Q339 283,43	Q266 839,64	\$ 521,15
Servicios sanitarios	1,15	Q339 283,43	Q389 711,81	\$ 761,13
Cuarto de máquinas piscina	0,29	Q361 454,71	Q106 247,44	\$ 207,51
Gimnasio	2,63	Q342 798,98	Q901 942,51	\$ 1 761,54
Spa	2,20	Q335 170,91	Q738 794,44	\$ 1 442,90
Vestibulo y pasillos	39,38	Q571 331,64	Q22 497 929,15	\$ 43 939,55
Equipo aire acondicionado	0,16	Q198 217,10	Q32 098,48	\$ 62,69
Área de Bar	2,45	Q335 170,91	Q821 141,91	\$ 1 603,73
Sala de reunión y espera	1,89	Q503 784,49	Q950 802,55	\$ 1 856,96
Área recreativa	5,21	Q268 176,07	Q1 397 888,17	\$ 2 730,14
Modulo escaleras y servidor	0,07	Q174 782,38	Q12 164,85	\$ 23,76
Zonas verde	31,85	Q13 991,80	Q445 669,57	\$ 870,41
Terrazas	0,28	Q268 176,07	Q75 842,34	\$ 148,12
Domos acrilicos y Vacios	17,63	Q97 942,57	Q1 726 718,82	\$ 3 372,37
Total			Q109 507 751,74	\$ 213 873,97
EQUIPOS ELECTROMECAÑICOS				
Aire Acondicionado centralizado	1	Q19 833 369,65	Q19 833 369,65	\$ 38 735,54
Sistema contra incendios	1	Q10 505 506,20	Q10 505 506,20	\$ 20 517,77
Total			Q30 338 875,85	\$ 59 253,30
Valor Total Construcciones:		Q621 815 418,32	\$1 214 435,80	
Valor Total Terreno y Construcciones:		Q665 508 497,54	\$1 299 770,51	

Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo

Valor total en colones: ₡665.508.497,54 (Seiscientos sesenta y cinco millones quinientos ocho mil cuatrocientos noventa y siete colones con 54/100).

Valor total en dólares: US \$1.299.770,51 (Un millón doscientos noventa y nueve mil setecientos setenta dólares con 51/100) al tipo de cambio de ₡ 512,02/US\$.

2.2. Resumen de la valoración de mercado

Con base en la visita al sitio y a las condiciones actuales del mercado, se estima que el valor de la propiedad es de:

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado		512,02		
Edad de construcción		13	años	
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
TERRENOS				
TERRENO LOCAL (1-096873-F-000)	69,94	Q543 963,81	Q38 043 112,08	\$ 74 300,05
TERRENO ESTACIONAMIENTO 1 (1-096739-F-000)	2,42	Q543 963,81	Q1 318 325,67	\$ 2 574,75
TERRENO ESTACIONAMIENTO 2 (1-096740-F-000)	3,12	Q543 963,81	Q1 694 990,14	\$ 3 310,40
TERRENO ESTACIONAMIENTO 3 (1-096741-F-000)	2,42	Q543 963,81	Q1 318 325,67	\$ 2 574,75
TERRENO ESTACIONAMIENTO 4 (1-096742-F-000)	2,42	Q543 963,81	Q1 318 325,67	\$ 2 574,75
Total			Q43 693 079,22	\$ 85 334,71
OBRAS PRINCIPALES				
Area General Local (1-096873-F-000)	409,00	Q1 133 215,82	Q463 485 270,55	\$ 905 209,31
Estacionamiento 1 (1-096739-F-000)	14,00	Q308 058,67	Q4 312 821,37	\$ 8 423,15
Estacionamiento 2 (1-096740-F-000)	18,00	Q308 058,67	Q5 545 056,05	\$ 10 829,76
Estacionamiento 3 (1-096741-F-000)	14,00	Q308 058,67	Q4 312 821,37	\$ 8 423,15
Estacionamiento 4 (1-096742-F-000)	14,00	Q308 058,67	Q4 312 821,37	\$ 8 423,15
Total	469,00		Q481 968 790,73	\$ 941 308,52
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Calles	105,60	Q236 470,27	Q24 971 567,26	\$ 48 770,69
Aceras	27,83	Q236 470,27	Q6 582 125,45	\$ 12 855,21
Parqueos	7,15	Q236 470,27	Q1 691 367,81	\$ 3 303,32
Juegos infantiles	23,39	Q7 291,50	Q170 521,28	\$ 333,04
Ascensores	11,95	Q415 089,92	Q4 959 301,80	\$ 9 685,76
Tanque de agua potable	1,58	Q174 782,38	Q276 669,31	\$ 540,35
Escaleras	33,18	Q201 513,80	Q6 686 964,54	\$ 13 059,97
Paredes, columnas y elementos estructurales	68,83	Q361 454,71	Q24 877 247,54	\$ 48 586,48
Ductos	8,70	Q361 454,71	Q3 144 152,82	\$ 6 140,68
Cuarto mecánico	1,67	Q361 454,71	Q604 444,80	\$ 1 180,51
Taller de mantenimiento	0,41	Q361 454,71	Q147 589,19	\$ 288,25
Cuarto aseco y bodegas	0,29	Q361 454,71	Q103 564,00	\$ 202,27
Transformador	0,66	Q230 864,62	Q152 594,13	\$ 298,02
Lobby	0,91	Q503 784,49	Q459 564,31	\$ 897,55
Cuarto para basura	0,49	Q361 454,71	Q177 274,74	\$ 346,23
Rampa Vehicular	14,97	Q268 176,07	Q4 014 231,11	\$ 7 839,99
Cuarto eléctrico y cuarto telefónico	0,35	Q361 454,71	Q124 779,95	\$ 243,70
Caseta de control servicio sanitario y cocina	0,79	Q339 283,43	Q266 839,64	\$ 521,15
Servicios sanitarios	1,15	Q339 283,43	Q389 711,81	\$ 761,13
Cuarto de máquinas piscina	0,29	Q361 454,71	Q106 247,44	\$ 207,51
Gimnasio	2,63	Q342 798,98	Q901 942,51	\$ 1 761,54
Spa	2,20	Q335 170,91	Q738 794,44	\$ 1 442,90
Vestíbulo y pasillos	39,38	Q571 331,64	Q22 497 929,15	\$ 43 939,55
Equipo aire acondicionado	0,16	Q198 217,10	Q32 098,48	\$ 62,69
Área de Bar	2,45	Q335 170,91	Q821 141,91	\$ 1 603,73
Sala de reunión y espera	1,89	Q503 784,49	Q950 802,55	\$ 1 856,96
Área recreativa	5,21	Q268 176,07	Q1 397 888,17	\$ 2 730,14
Modulo escaleras y servidor	0,07	Q174 782,38	Q12 164,85	\$ 23,76
Zonas verde	31,85	Q13 991,80	Q445 669,57	\$ 870,41
Terrazas	0,28	Q268 176,07	Q75 842,34	\$ 148,12
Domos acrilicos y Vacios	17,63	Q97 942,57	Q1 726 718,82	\$ 3 372,37
Total			Q109 507 751,74	\$ 213 873,97
EQUIPOS ELECTROMECÁNICOS				
Aire Acondicionado centralizado	1	Q19 833 369,65	Q19 833 369,65	\$ 38 735,54
Sistema contra incendios	1	Q10 505 506,20	Q10 505 506,20	\$ 20 517,77
Total			Q30 338 875,85	\$ 59 253,30
Valor Total Construcciones:			Q621 815 418,32	\$1 214 435,80
Utilidad del desarrollador -15%			-Q101 035 577,03	-\$197 327,40
Valor Total Terreno y Construcciones:			Q564 472 920,51	\$1 102 443,11

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE MERCADO				
Tipo de cambio utilizado	512,02			
Edad de construcción	13	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
AREA CONSTRUIDA	409,00	¢1 380 129,39	¢564 472 920,51	\$ 1 102 443,11
Valor Total Construcciones:			¢564 472 920,51	\$1 102 443,11

RESUMEN	MEDIDA M2	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL (\$)
FINCA 1-096873-F-000				
TERRENO	69,94	¢461 380,80	¢32 267 516,73	\$ 63 020,03
OBRAS PRINCIPALES	409,00	¢961 174,27	¢393 120 276,08	\$ 767 783,05
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢103 277 303,33	\$ 201 705,60
TOTAL			¢528 665 096,14	\$ 1 032 508,68
PORCENTAJE DE RESPONSABILIDAD	94%			
FINCA 1-096739-F-000				
TERRENO	2,42	¢461 380,80	¢1 118 181,27	\$ 2 183,86
OBRAS PRINCIPALES	14,00	¢261 290,09	¢3 658 061,30	\$ 7 144,37
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢3 578 916,45	\$ 6 989,80
TOTAL			¢8 355 159,02	\$ 16 318,03
PORCENTAJE DE RESPONSABILIDAD	1%			
FINCA 1-096740-F-000				
TERRENO	3,12	¢461 380,80	¢1 437 661,64	\$ 2 807,82
OBRAS PRINCIPALES	18,00	¢261 290,09	¢4 703 221,67	\$ 9 185,62
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢4 601 464,01	\$ 8 986,88
TOTAL			¢10 742 347,31	\$ 20 980,33
PORCENTAJE DE RESPONSABILIDAD	2%			
FINCA 1-096741-F-000				
TERRENO	2,42	¢461 380,80	¢1 118 181,27	\$ 2 183,86
OBRAS PRINCIPALES	14,00	¢261 290,09	¢3 658 061,30	\$ 7 144,37
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢3 578 916,45	\$ 6 989,80
TOTAL			¢8 355 159,02	\$ 16 318,03
PORCENTAJE DE RESPONSABILIDAD	1%			
FINCA 1-096742-F-000				
TERRENO	2,42	¢461 380,80	¢1 118 181,27	\$ 2 183,86
OBRAS PRINCIPALES	14,00	¢261 290,09	¢3 658 061,30	\$ 7 144,37
OBRAS COMPLEMENTARIAS			¢3 578 916,45	\$ 6 989,80
TOTAL			¢8 355 159,02	\$ 16 318,03
PORCENTAJE DE RESPONSABILIDAD	1%			
VALOR TERRENOS			¢37 059 722,19	\$ 72 379,44
VALOR CONSTRUCCIONES			¢527 413 198,33	\$ 1 030 063,67
VALOR TOTAL			¢564 472 920,51	\$ 1 102 443,11

Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado y % de Responsabilidad por FF

Valor total en colones: ¢ 564.472.920,51 (Quinientos sesenta y cuatro millones cuatrocientos setenta y dos mil novecientos veinte colones con 51/100).

Valor total en dólares: US\$1.102.443,11 (Un millón ciento dos mil cuatrocientos cuarenta y tres dólares con 11/100), al tipo de cambio de referencia ¢ 512,02/US\$.

NOTA: Los valores expresados en dólares estadounidenses son el equivalente del valor en colones, al tipo de cambio de referencia de la fecha de realización del avalúo. Tipo de cambio de referencia de ₡ 512,02/US\$.

2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos

Inmueble	Área Arrendable m ²	Valor Financiero ₡	Valor Financiero US\$
Condominio Torres del Lago, 5 FF	409	₡ 213.884.643,83	\$ 417.727,13

Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos

Valor total en colones: ₡ 213.884.643,83 (doscientos trece millones ochocientos ochenta y cuatro mil seiscientos cuarenta y tres colones con 83/100).

Valor total en dólares: US\$ 417.727,13 (Cuatrocientos diecisiete mil setecientos veintisiete dólares con 13/100) al tipo de cambio de ₡ 512,02/US\$.

2.4. Valor Final del Inmueble

Fecha de la valoración: 05 de junio del 2025

Área arrendable: 409 m²

ENFOQUE	RESULTADO
Enfoque de Costos	\$1 299 771
Enfoque de Mercado	\$1 102 443
Enfoque de Ingresos Descontados	\$417 727
CONCILIACIÓN	
Valor concluido	\$995 099
Valor concluido redondeado	\$995 000

Tabla N° 7: Resumen Valoración Final

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Presenta una liquidez media debido a su alto valor adquisitivo y deseabilidad alta debido a su ubicación y tipo de condominio. Según el valor concluido en el presente informe se estima un tiempo razonable de venta entre 12-18 meses.

3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN

3.1 Metodología de Valoración

3.1.1 Enfoque de Costo

El enfoque de costos se basa en determinar el valor de reposición nuevo de un inmueble. Según lo anterior esto implica determinar el valor razonable del terreno y sumar el costo nuevo de todas las mejoras existentes y que sean sujeto de la transacción. Se calcula además la depreciación estimada de las construcciones y mejoras existentes para efectos de asignación de valor.

3.1.1.1 Valoración del Terreno

La valoración de la tierra se lleva a cabo por medio de comparación directa. (Supone el valor de la propiedad en verde).

El enfoque implica una primera etapa de investigación sobre terrenos con características similares a la propiedad valorada, de los cuales se conozca su valor de transacción o precio de lista. También se utilizaron referencias del mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas del cantón correspondiente. El listado de terrenos obtenidos de la investigación se convierte en la tabla de referencias para llevar a cabo la comparación de valor con la propiedad valorada.

Una vez que se seleccionan las referencias más apropiadas, se procede a efectuar una corrección por homologación para ajustar cada una de las referencias según características específicas. La homologación pretende corregir las ventajas o deficiencias que cada una de las referencias de comparación presenta con respecto al terreno objeto de la valoración.

La homologación se aplica al precio por metro cuadrado de cada referencia. Una vez que se tienen los valores unitarios de terreno corregidos, se calcula el promedio de los valores para utilizar este dato como valor unitario de tierra para el sujeto a valorar.

En los Anexos se incluye la lista de referencias utilizadas para la valoración y la tabla de homologación de las mismas.

3.1.1.2 Valoración de Edificaciones

El valor de las edificaciones parte de determinar cuál sería el costo actual de reconstruir el bien inmueble, llamado el Costo de Reposición Nuevo (VRN). Para determinar dicho monto, durante la visita se recopila toda la información en cuanto a áreas, tipos de construcción, acabados y

características generales de las edificaciones. Los datos son respaldados por medio de fotografías digitales de cada uno de los aposentos del inmueble.

De acuerdo con la edad de los edificios, la vida útil establecida para el inmueble, y tomando en cuenta un factor por estado de conservación se utiliza la fórmula de Ross-Heidecke para determinar el Valor Neto de Reposición (VNR), el cual corresponde con el valor depreciado del bien en el momento de llevar a cabo la visita de avalúo.

La consideración de las obras complementarias, donde aplica, se hace exactamente con el mismo procedimiento descrito para las edificaciones. En el caso de propiedades en condominio, el valor de las obras complementarias se debe multiplicar por el coeficiente de proporcionalidad correspondiente que se establece en el registro de la propiedad.

En los Anexos se incluye las tablas de asignación de valor y factores de depreciación aplicados a los diferentes elementos constructivos que componen los inmuebles.

4. VALORACIÓN DE MERCADO

4.1 Enfoque de Mercado

Según las normas de la IVSC, el valor de mercado es el monto estimado por el cual una propiedad debería ser transada en la fecha de la valoración, entre partes interesadas que tienen independencia entre ellos, previo un debido proceso de comercialización, y que actúan con pleno conocimiento, prudencia, y sin compulsión.

Para determinar el valor de mercado del inmueble se utiliza criterio comparativo. Lo anterior consiste en identificar bienes inmuebles similares a los que se están valorando, de los cuales se conozcan sus características físicas, así como precios de lista y de ser posible los valores transaccionales o de alquiler, con el fin de generar una base de valores unitarios de mercado para aplicar a los bienes valorados.

Para estos efectos se investiga la información de internet sobre propiedades en venta vigentes con condiciones similares, ofertas de venta confirmados en sitio a un radio menor a un kilómetro con respecto al bien valorado, valores actualizados de información de transacciones de los cuales se tenga conocimiento, datos de transacciones de fondos inmobiliarios, y transacciones hipotecarias registradas. Las referencias son verificadas con el fin de asegurar la vigencia de las mismas.

Una vez que se seleccionan las referencias más apropiadas, se procede a efectuar una corrección por homologación para ajustar cada una de las referencias según características específicas. La homologación pretende corregir las ventajas o deficiencias que cada una de las referencias de comparación presenta con respecto al inmueble objeto de la valoración.

La homologación se aplica al precio por metro cuadrado de cada referencia. Una vez que se tienen los valores unitarios de los inmuebles comparables corregidos, se calcula el promedio de los valores para utilizar este dato como valor unitario del inmueble sujeto a valorar.

En los Anexos se incluye la lista de referencias comparables utilizadas para la valoración y la tabla de homologación de las mismas.

5. ANÁLISIS DEL ENTORNO

5.1 Entorno Internacional

5.1.1 Un momento crítico en medio de cambios en las políticas

De acuerdo con la Actualización de Perspectivas de la Economía Mundial abril 2025 del Fondo Monetario Internacional (FMI), después de años marcados por crisis sin precedentes, el crecimiento económico mundial en 2024 se mantuvo estable, aunque modesto. Sin embargo, desde enero de 2025, el panorama ha cambiado drásticamente debido a nuevas prioridades políticas y comerciales, sobre todo en países como China. A pesar de que se espera una reducción de la inflación global — 4,3% en 2025 y 3,6% en 2026—, hay más riesgos de los esperados, sobre todo en las economías desarrolladas.

Los mayores peligros para la economía global provienen del aumento de tensiones comerciales, políticas impredecibles, y un margen limitado para maniobras económicas, lo cual podría afectar aún más el crecimiento. La reciente imposición de aranceles generalizados por Estados Unidos el 2 de abril ha provocado inestabilidad en mercados financieros, fluctuaciones cambiarias y presión sobre países con alta deuda.

Factores como el envejecimiento poblacional y una fuerza laboral en declive también amenazan el crecimiento futuro y la estabilidad fiscal. Si no se revierte la crisis del costo de vida ni se recupera el margen fiscal, podría resurgir el descontento social.

Aunque algunas economías emergentes han mostrado resistencia, el creciente endeudamiento y la reducción del apoyo internacional podrían debilitarlas. Sin embargo, si se reducen los aranceles y se logran acuerdos comerciales estables, el crecimiento mundial podría beneficiarse.

Para avanzar, los países deben cooperar, impulsar reformas estructurales, estabilizar sus economías, fortalecer sus políticas monetarias y fiscales, y adaptarse a los cambios demográficos y migratorios. Según nuevas proyecciones (basadas en datos hasta el 4 de abril de 2025), el crecimiento global se desacelerará a 2,8% en 2025 y 3% en 2026, por debajo del 3,3% estimado anteriormente y del promedio histórico del 3,7%.

Actualización de Perspectivas de la Economía Mundial de Abril de 2025					
	Proyecciones			Proyectado WEO Enero 2025	
(PIB real, variación porcentual anual)	2024	2025	2026	2024	2025
Producto Mundial	3,3%	2,8%	3,0%	3,3%	3,3%
Economías Avanzadas	1,8%	1,4%	1,5%	1,9%	1,8%
Estados Unidos	2,8%	1,8%	1,7%	2,7%	2,1%
Zona Euro	0,9%	0,8%	1,2%	1,0%	1,4%
Alemania	-0,2%	0,0%	0,9%	0,3%	1,1%
Francia	1,1%	0,6%	1,0%	0,8%	1,1%
Italia	0,7%	0,4%	0,8%	0,7%	0,9%
España	3,2%	2,5%	1,8%	2,3%	1,8%
Japón	0,1%	0,6%	0,6%	1,1%	1,5%
Reino Unido	1,1%	1,1%	1,4%	1,6%	1,5%
Canadá	1,5%	1,4%	1,6%	2,0%	2,0%
Otras economías avanzadas	2,2%	1,8%	2,0%	2,1%	2,3%
Economías de mercados emergentes y en desarrollo	4,3%	3,7%	3,9%	4,2%	4,3%
China	5,0%	4,0%	4,0%	4,6%	4,5%
India	6,5%	6,2%	6,3%	6,5%	6,5%
Rusia	4,1%	1,5%	0,9%	1,4%	1,2%
América Latina y el Caribe	2,4%	2,0%	2,4%	2,5%	2,7%
Brasil	3,4%	2,0%	2,0%	2,2%	2,2%
México	1,5%	-0,3%	1,4%	1,4%	2,0%
Arabia Saudita	1,3%	3,0%	3,7%	3,3%	4,1%

Tabla N° 8: Perspectivas de la Economía Mundial, abril de 2026

Fuente: Fondo Monetario Internacional Informe Weo, Abril 2025 (Enero 2025)

5.2 Entorno Nacional

5.2.1 Empleo

Según la Encuesta Continua de Empleo ¹ realizada por el INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) y publicada en junio del 2025, la fuerza de trabajo² se estimó en 2.402.560 personas y la tasa neta de participación laboral fue de 56,6%

Para los hombres, la fuerza de trabajo fue de 1.435.753 personas y la tasa de participación se estimó en 67,6% sin presentar variación estadística. En el caso de las mujeres, la fuerza de trabajo fue de 966.807 personas y la tasa de participación fue de 45,6%.

¹ Herramienta para obtener información constante respecto a la población empleada y desempleada del país. Entre los temas que se indagan destaca: características demográficas, educativas y de aseguramiento, características económicas del empleo y desempleo e ingresos que reciben las personas por su trabajo.

² Personas de 15 años y más, que durante el período de referencia participaron en la producción de bienes y servicios económicos o estaban dispuestas a hacerlo. Está conformada por la población ocupada y la desempleada.

Respecto a la población ocupada³, ésta es de 2.227.733 personas para el trimestre en estudio, el indicador presenta un crecimiento interanual de 82.444 personas. La tasa de ocupación con respecto a la población de 15 años o más se estima en 52,5%, aumentando 1,3 p.p en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Del total de personas ocupadas, 1.344.042 son hombres y 883.691 mujeres. Se vio un aumento en la población ocupada de 27.865 hombres y en el caso de las mujeres, un aumento de 54.579. La tasa de ocupación de los hombres fue de 63,3%, mientras que, la tasa de ocupación de la mujer fue de 41,7%; en el caso de los hombres, la variación interanual fue de 0,6 p.p. y, en las mujeres, la variación interanual de 2,1 p.p.

Respecto a la población desempleada del trimestre, se estimó en 174.827 personas, de estas 91.711 son hombres y 83.116 son mujeres. En forma interanual, la población desempleada descendió en 9.756 personas, disminuyendo en 11.336 hombres y aumentando en 1.580 mujeres.

La tasa de desempleo nacional fue de 7,3%; para la población masculina se estimó en 6,4% y la femenina en 8,6%. Al compararlas con el mismo trimestre del año anterior, la tasa de desempleo nacional se redujo en 0,6 p.p.; la tasa de desempleo en hombres tuvo una disminución de 0,9 p.p. y en las mujeres de 0,4 p.p.

La siguiente tabla muestra el comportamiento de la población total estimada y de la fuerza laboral, así como el comportamiento de la tasa de desempleo, el impacto generado por la pandemia y como este indicador ha empezado a ceder terreno:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Población Total	5.075.372,0	5.128.407,0	5.180.040,0	5.229.297,0	5.278.110,0	5.325.109,0	5.339.789,0
Fuerza de trabajo	2.492.283,0	2.440.826,0	2.437.387,0	2.460.146,0	2.245.784,0	2.396.172,0	2.402.560,0
Ocupados	2.182.818,0	1.953.151,0	2.103.963,0	2.173.061,0	2.081.900,0	2.231.365,0	2.227.733,0
Desempleo	309.465,0	487.675,0	333.424,0	287.085,0	163.884,0	164.807,0	174.827,0
% Desempleo	12,40%	20,00%	13,70%	11,70%	7,30%	6,88%	7,28%

*(feb-mar-abr)

Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2019 al 2025 (feb-mar-abr)*

³ Personas en la fuerza de trabajo que participaron en la producción de bienes y servicios económicos por lo menos 1 hora en la semana de referencia. Incluye a las personas que, pese a tener trabajo, no lo realizaron en la semana de referencia por alguna circunstancia especial, pero tienen garantía de retornar al trabajo, siguen recibiendo sueldo por el trabajo y su periodo de ausencia no sobrepasa un mes.

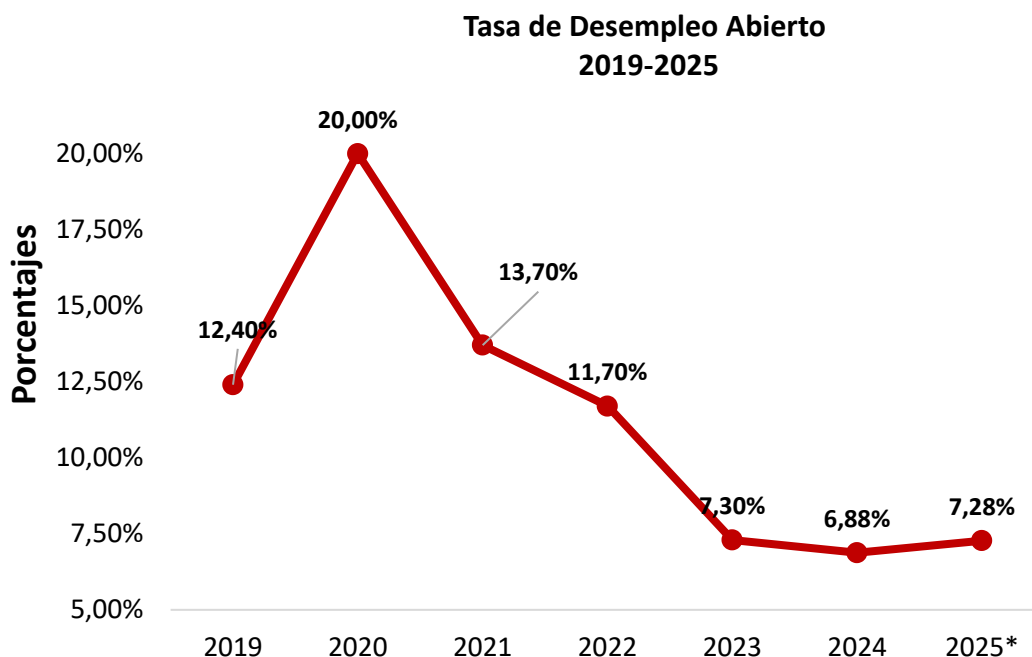


Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2019-2025 (feb-mar-abr)*

Fuente: INEC

Desde 2011 hasta la actualidad, los indicadores clave del mercado laboral han experimentado diversas fluctuaciones asociadas a contextos económicos nacionales e internacionales.

En 2011, los efectos residuales de la crisis financiera global de 2008 impactaron negativamente sectores tradicionales como la agricultura y la industria, debido a la afectación del comercio internacional. Esto provocó una disminución en la tasa de ocupación, que pasó del 55,0% al 51,0% en el tercer trimestre de ese año. En los años posteriores, la tasa de desempleo se mantuvo relativamente estable, aunque elevada, situándose entre el 9,0% y el 11,0%.

Durante el periodo 2013-2014 se observó un repunte en la participación laboral, que subió del 63,0% al 64,0%, al igual que la tasa de ocupación, que alcanzó su punto más alto en la serie histórica, al pasar del 56,0% al 57,0%. Este crecimiento estuvo impulsado por una mayor incorporación de mujeres (más del 50,0%) y de más miembros por hogar al mercado de trabajo. No obstante, hacia finales de 2015 se evidenció una disminución en la participación laboral, junto con un aumento en la población fuera de la fuerza de trabajo, particularmente entre jóvenes y mujeres. Este retiro del mercado se vinculó con la dedicación a estudios, labores familiares y la recepción de ingresos ajenos al trabajo. Entre 2015 y 2017, la tasa de participación femenina osciló entre el 41,0% y el 45,0%.

En 2018, se presentó una recuperación en la participación de mujeres y jóvenes en el mercado laboral; sin embargo, la creación de empleo no fue suficiente para absorber completamente esta oferta, lo que llevó a un aumento gradual en la tasa de desempleo.

El año 2020 marcó un punto crítico debido a la pandemia por COVID-19. Durante el trimestre de mayo a julio, la tasa de desempleo alcanzó un máximo histórico del 24,4%, mientras que la participación laboral cayó a solo 57 de cada 100 personas en edad laboral, y la tasa de ocupación descendió al 43,1%. Esta situación fue producto de la escasa generación de empleo en medio de la emergencia sanitaria.

A partir de la segunda mitad de 2023, con la reducción del impacto directo de la pandemia, el desempleo comenzó a mostrar una tendencia descendente. Para el primer trimestre de 2025, la tasa de desempleo se ubicó en 7,5%, reflejando una mejora sostenida.

En cuanto a la tasa neta de participación, esta pasó del 55,9% en el primer trimestre de 2024 al 56,4% en el mismo periodo de 2025. Por su parte, la tasa de ocupación alcanzó un 52,2%, superando el promedio de los últimos dos años (51,1%) y posicionándose como la más alta registrada en los primeros trimestres posteriores a la pandemia.

5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE)

El Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) es un indicador de corto plazo que aproxima la evolución de la producción de bienes y servicios del país en un determinado mes, mide la evolución en el corto plazo de la producción realizada por los agentes económicos en el país. Es uno de los principales indicadores utilizados por el Banco Central de Costa Rica para el análisis de la actividad económica en el corto plazo que puede afectar positiva o negativamente el arrendamiento de inmuebles según subsector.

A marzo de 2025, la producción nacional registró un crecimiento del 3,6 % en términos interanuales, según la serie tendencia-ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Este incremento estuvo impulsado, principalmente, por el dinamismo de las empresas bajo regímenes especiales, que crecieron un 10,7 %. En contraste, las empresas del régimen definitivo mostraron un crecimiento más moderado, del 1,4 %.

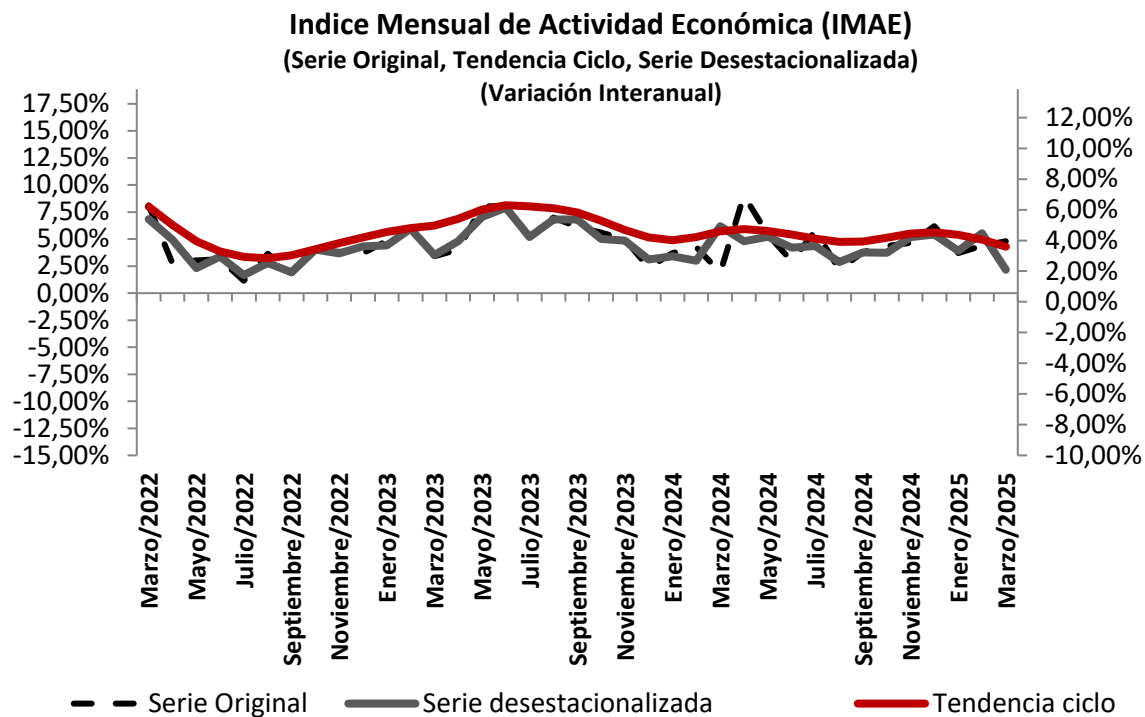


Gráfico N° 2 Variación Interanual IMAE, marzo 2021 - marzo 2025

Fuente: BCCR

En marzo de 2025, el crecimiento de la producción estuvo impulsado, en gran medida, por el aporte de sectores como la manufactura, los servicios profesionales, la educación y la salud, así como los servicios financieros. Estas actividades fueron las que más contribuyeron al incremento observado en la tasa de crecimiento económico durante ese mes.

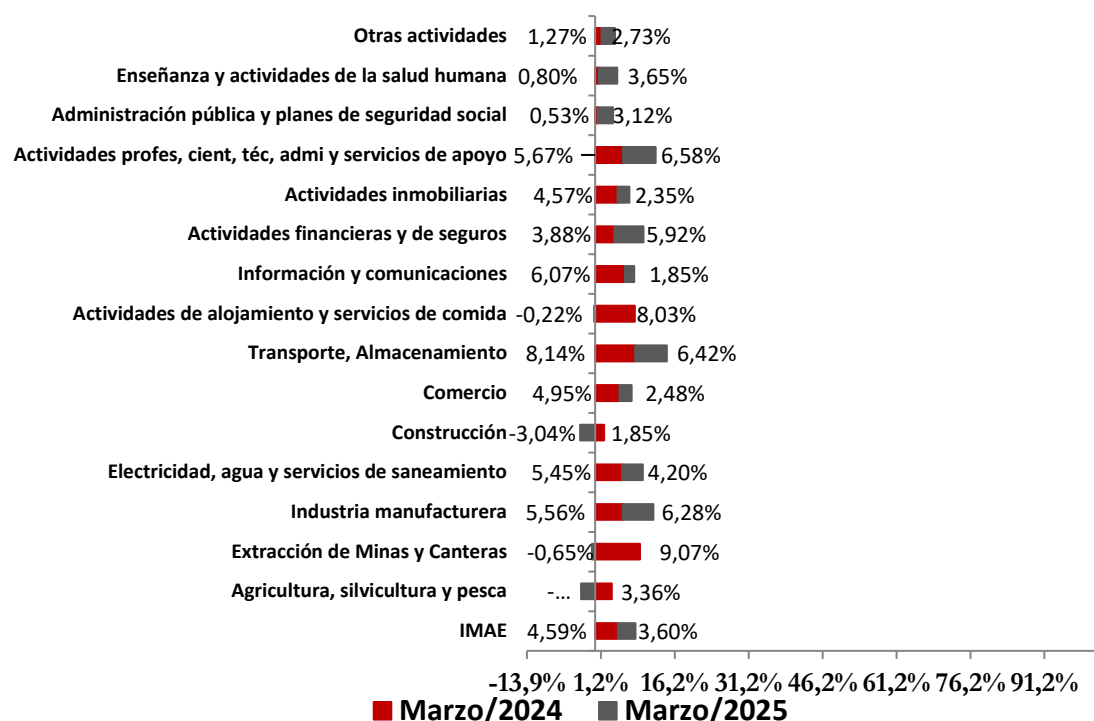


Gráfico N° 3 IMAE, Variación interanual por actividad marzo 2024 - marzo 2025

Fuente: BCCR. Serie Tendencia Ciclo 2017=100

En marzo de 2025, la producción agropecuaria registró una disminución del 2,9 % en comparación con el mismo mes del año anterior. Esta contracción se atribuye principalmente a las condiciones climáticas adversas que afectaron los últimos meses de 2024, lo cual impactó negativamente en: i) la producción destinada a la exportación, como el banano y la piña, y ii) los cultivos de ciclo corto, entre ellos la papa, las hortalizas, el plátano y la cebolla. Sin embargo, esta caída fue parcialmente compensada por un aumento en la producción de pollo, destinada al consumo interno.

En marzo de 2025, la actividad manufacturera creció un 6,3 %, con un comportamiento diferenciado según el régimen de producción.

En el régimen definitivo (RD), el crecimiento fue de apenas 1,0 % interanual, por debajo del promedio del 2,0 % registrado en 2024. Este resultado se explica por la desaceleración en la industria alimentaria, así como por la menor producción en los sectores de papel y otras manufacturas. No obstante, se destacó un crecimiento de dos dígitos en la fabricación de productos metálicos y un repunte en la producción de plásticos.

Por su parte, las empresas en regímenes especiales (RE) mostraron un crecimiento notable del 16,4 %, el más alto desde agosto de 2023. Este dinamismo se debió, principalmente, al aumento de las exportaciones de manufactura, especialmente en productos metálicos y dispositivos médicos, como válvulas cardíacas y catéteres (con un crecimiento del 12,2 %).

En marzo de 2025, la actividad de la construcción registró una contracción interanual del 3,0 %, tras cinco meses consecutivos de crecimiento.

La construcción con destino privado cayó (2,1 %), debido a una menor ejecución de proyectos residenciales dirigidos a sectores de altos ingresos, así como a la disminución en obras de bodegas, locales comerciales y estacionamientos. Esta caída fue parcialmente contrarrestada por un mayor avance en proyectos de viviendas de interés social y de ingresos medios, así como en edificios para oficinas, naves industriales y centros comerciales.

Por su parte, la construcción con destino público disminuyó (12,5 %), principalmente por el menor progreso en obras de infraestructura como proyectos de generación eléctrica, acueductos, alcantarillado y los desarrollados por el Programa de Integración Fronteriza.

En marzo de 2025, la actividad de comercio y reparación de vehículos creció un 2,5 %, aunque muestra una desaceleración sostenida desde agosto de. Dentro del sector, la venta de vehículos, productos eléctricos y farmacéuticos continúa registrando un desempeño superior al promedio general del comercio, aunque con un crecimiento menor al observado en marzo de 2024.

El gráfico adjunto muestra la variación interanual del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) desde marzo de 2022 (6,2%) hasta marzo de 2025 (3,6%), así como la variación interanual para diversas actividades económicas, incluyendo Industria Manufacturera, Construcción, Comercio, Transporte, Almacenamiento, Actividades Financieras y de Seguros, y Actividades Inmobiliarias.

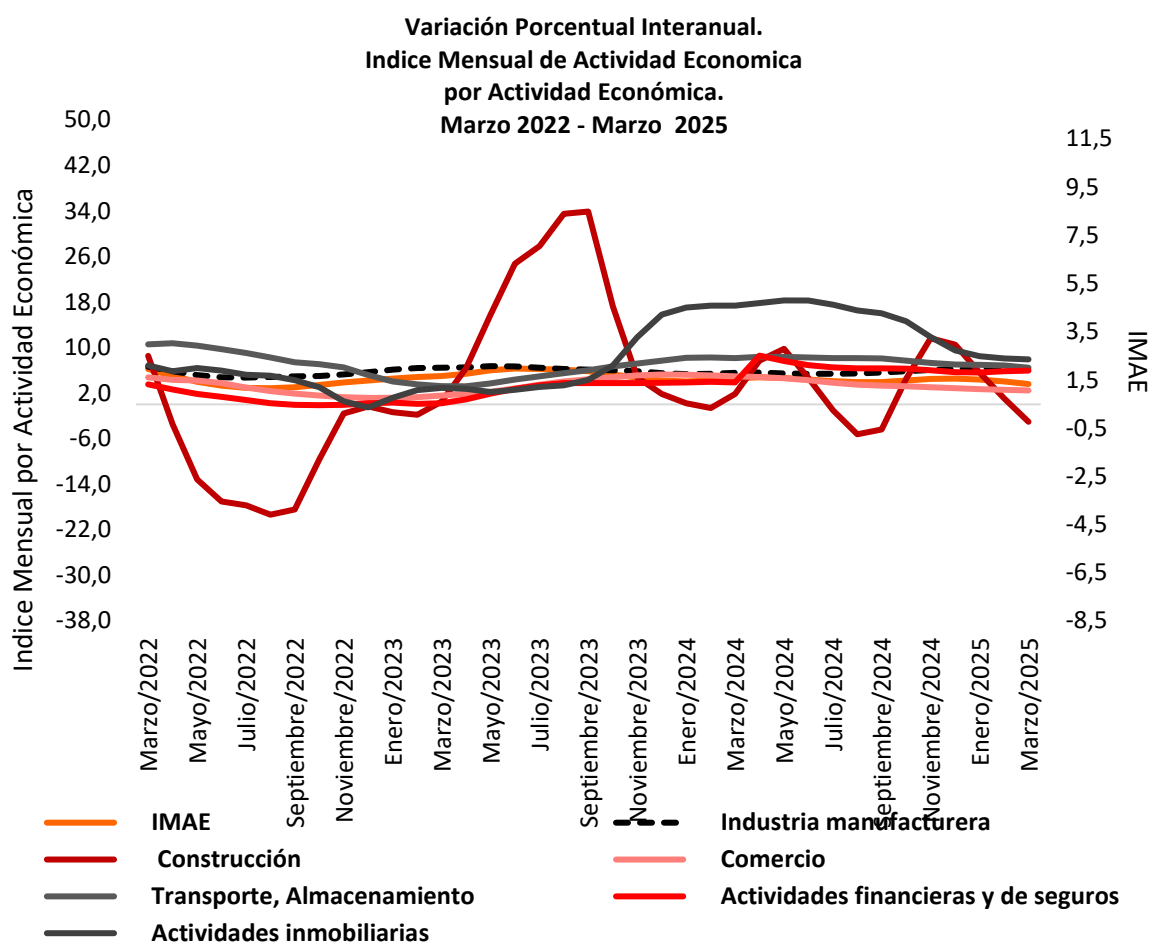


Gráfico N° 4 Variación Interanual IMAE, por actividades económicas marzo 2022- marzo 2025

5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA

El sector construcción desempeña un papel fundamental dentro de la estructura productiva del país. Éste se convierte en la base para el desarrollo de sectores económicos como la manufactura, comercio, actividades inmobiliarias, infraestructura física, es medio de inversión y desempeña un rol clave en el empleo directo e indirecto.

En el siguiente gráfico, se observa el comportamiento de la tasa de variación interanual del IMAE de la economía como un todo y la del sector construcción, para el periodo de febrero 2022 a febrero del 2025.

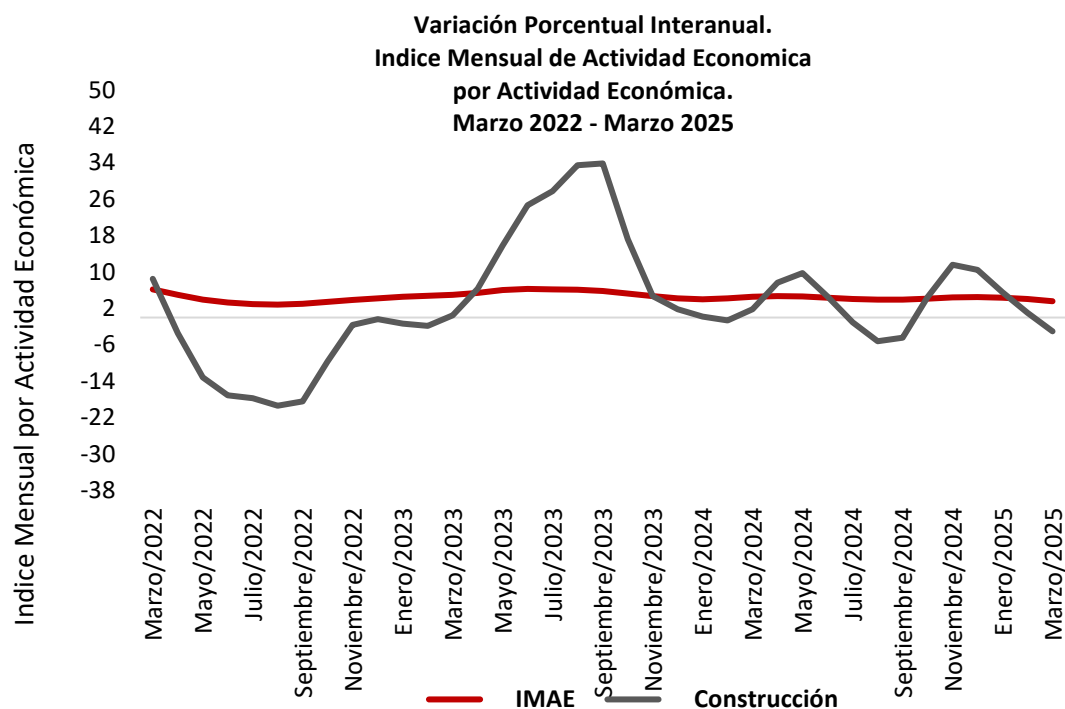


Gráfico N° 5 Variación Interanual IMAE-Construcción marzo 2022- marzo 2025

Fuente: BCCR

Como información complementaria, se presenta a continuación la cantidad de metros cuadrados registrados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de CR (CFIA) para construcciones, desde el año 2021 hasta mayo del 2025. Comparando las cifras de enero a diciembre de los años 2023 y el 2024, se observa un incremento de 2.146.806 m² registrados de construcción.

Mes	2021	2022	2023	2024	2025*
Enero	649.634	815.108	802.353	1.804.582	990.861
Febrero	724.918	613.522	790.242	958.992	835.930
Marzo	691.415	858.722	859.320	925.597	1.096.246
Abril	696.524	549.983	619.198	1.213.295	910.888
Mayo	669.484	1.057.040	949.848	1.107.214	964.243
Junio	774.695	827.628	859.779	952.793	244.965
Julio	791.749	726.695	816.812	1.157.751	
Agosto	815.516	1.048.663	1.030.102	1.049.861	
Septiembre	771.479	910.650	1.039.429	945.224	
Octubre	883.591	720.720	936.660	748.965	
Noviembre	1.378.082	1.075.940	860.515	1.130.494	
Diciembre	967.513	728.803	1.108.095	824.391	
Total	9.814.600	9.933.474	10.672.353	12.819.159	5.043.133

Tabla N° 10: M² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2021-2025*)

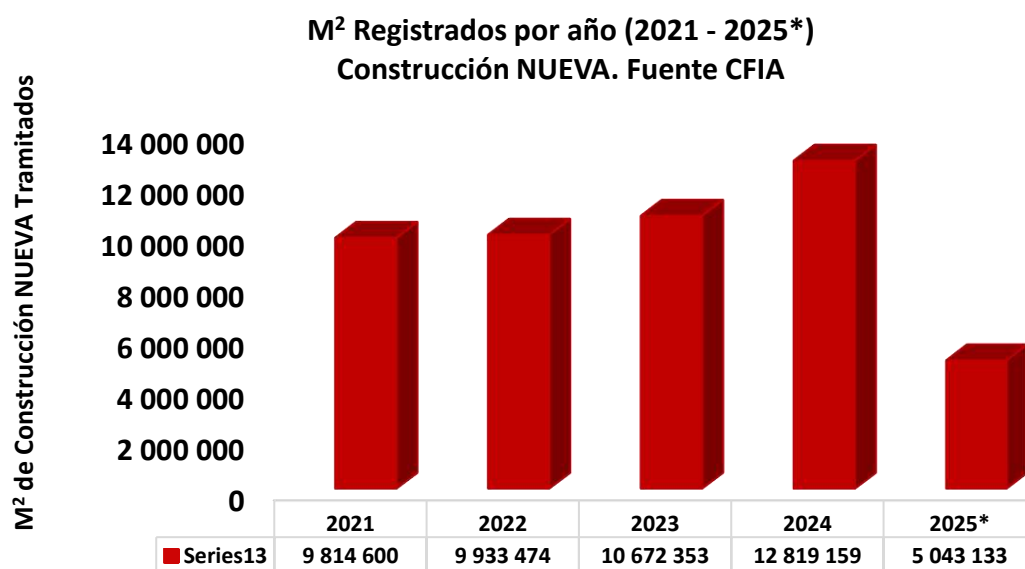


Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2021-2025 (*preliminar junio)

Fuente: CFIA CR.

Con respecto a la cantidad de metros cuadrados tramitados de construcción nueva por tipo de edificación, la siguiente tabla y gráfico muestran las cifras registradas del 2021 al 2025* (preliminar de junio) ante el CFIA, para edificaciones del tipo:

- Habitacional: Casa, condominio, apartamentos, interés social
- Infraestructura: Urbanizaciones, lotes en condominio, carreteras, puentes
- Comercial: Local, oficinas y supermercados
- Industrial: Bodegas y telecomunicaciones
- Obras Complementarias: Parqueos, parques y piscinas
- Institucional: Escuelas, colegios, edificios públicos
- Otros: Salud, religioso, agroindustrial y turismo

Tipo de Edificación	2021	2022	2023	2024	2025*
Habitacional	3.974.193	4.034.020	4.102.176	4.863.981	2.019.395
Infraestructura	2.214.780	2.066.358	1.955.565	3.232.449	897.158
Comercial	1.808.283	1.910.314	2.366.285	2.362.930	1.081.322
Industrial	892.143	901.992	1.185.663	1.322.690	500.752
Obras Complementarias	299.984	607.573	511.876	622.238	362.294
Institucional	142.393	91.998	147.669	138.623	34.368
Otros	482.824	321.219	403.119	276.246	141.236
Otros servicios profesionales	-	-	-	-	6.608
Total	9.814.600	9.933.474	10.672.353	12.819.157	5.043.133

Tabla N° 11: M² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación, preliminar junio 2025*

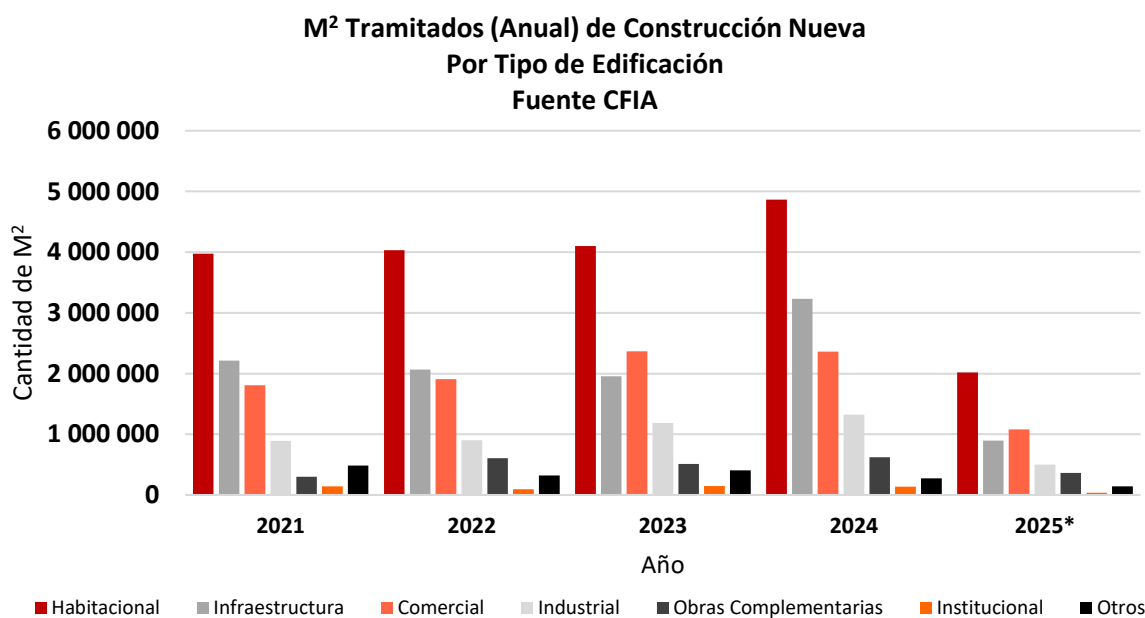


Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2021-2025) (preliminar 2025). Construcción Nueva por Tipo

A inicios de junio del 2025, tal y como se ha mencionado, la tendencia sigue marcando el proceso de recuperación del sector construcción. El siguiente gráfico muestra el porcentaje de metros cuadrados tramitados ante el CFIA, de construcción por tipo de edificación. En dicho gráfico, se aprecia una intención de construcción del 40,10% de edificación habitacional, un 21,47% de tipo comercial y un 17,81% de infraestructura.

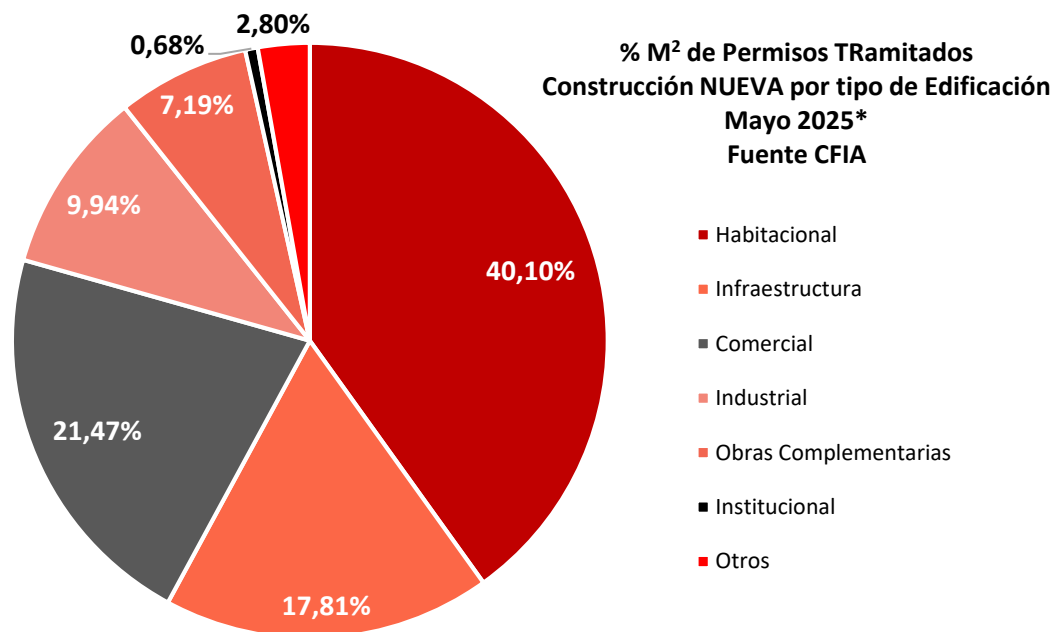


Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados *preliminar junio /2025. Construcción Nueva por Tipo.

5.2.4 Situación fiscal de Costa Rica

Según informa el Ministerio de Hacienda, se registraron ingresos totales por ₡ 553.061,7 millones en el mes de abril 2025, representando un decrecimiento de 4,3% con respecto al mismo periodo del 2024 (₡ 577.929,5 millones), resultando en una diferencia de 24.867,8 millones.

El gasto total del Gobierno Central a abril 2025 alcanzó los ₡621.477,6 millones. Dicha cifra decreció 19,3% con respecto al monto registrado en 2024 (₡770.444,9 millones). La disminución neta en el gasto total fue por ₡ 148.967,3 millones, con respecto a abril del 2024.

El gasto total sin intereses alcanzó ₡ 498.525,0 millones. Dicho rubro decreció 18,5% respecto al mismo periodo del 2024 (₡ 611.834,4 millones).

Por otro lado, a abril de 2025 los ingresos alcanzaron ₡ 553.061,7 millones y los gastos totales sin intereses ₡ 498.525,0 millones, lo que generó un superávit primario de ₡ 54.536,7 millones.

A abril de 2025, los ingresos alcanzaron ₡ 553.061,7 millones y los gastos totales ₡ 621.477,6 millones, lo que generó un déficit financiero de ₡ 68.415,9 millones.

El siguiente gráfico muestra el comportamiento del déficit fiscal en Costa Rica, desde el año 2018 al 2024.

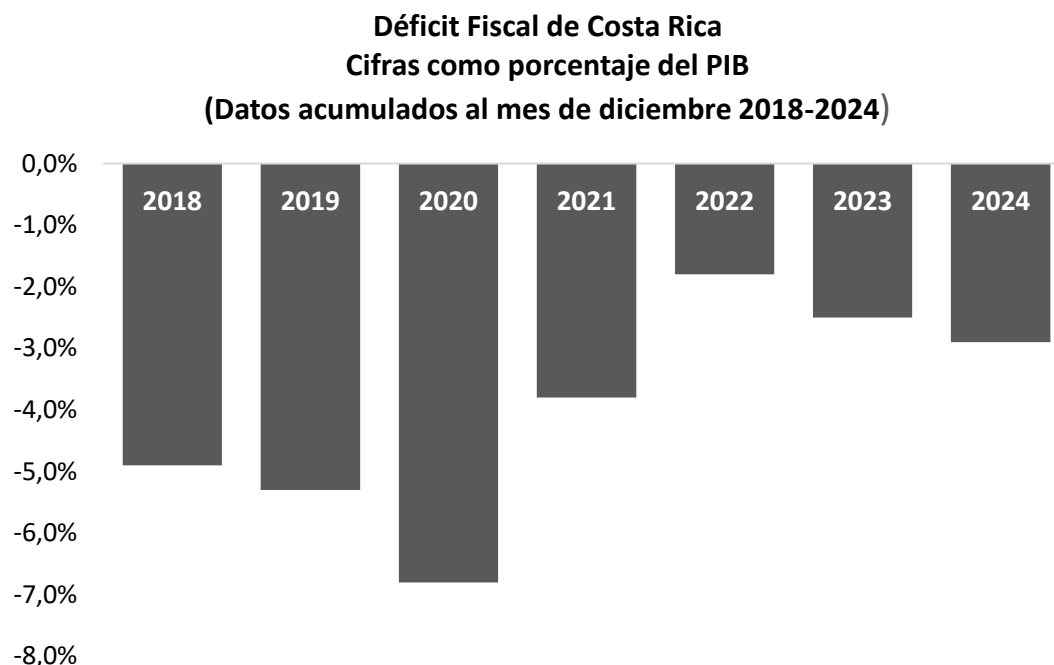


Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2018-2024

5.2.5 Perspectivas Económicas

En abril de 2024, el Banco Central de Costa Rica (BCCR) mantuvo la Tasa de Política Monetaria (TPM) en 4,0% anual, en un contexto internacional marcado por la incertidumbre debido a posibles medidas proteccionistas en Estados Unidos, principal socio comercial del país.

A nivel interno, la inflación interanual fue de 0,37% en abril de 2025, por debajo del rango meta del BCCR, y el crecimiento del IMAE en marzo de 2025 alcanzó un 3,6%. El efecto de la TPM en las tasas del sistema financiero ha sido desigual entre los distintos intermediarios.

La Tasa Activa Negociada (TAN) bajó gradualmente a 11,52% en colones (desde 14,07% en abril 2024), especialmente en sectores como manufactura, servicios y comercio. No obstante, en créditos al consumo hubo aumentos. En dólares, la TAN fue de 7,47%, con poca variación entre actividades.

Por otro lado, la Tasa Pasiva Negociada (TPN) en colones fue de 5,01% y en dólares 4,09%. La banca privada ofreció mejores rendimientos que la pública, especialmente en plazos menores a 180 días.

Adicionalmente, la Tasa Básica Pasiva (TBP) cerró abril en 3,89%, tras una baja de 13 puntos base respecto al mes anterior, acumulando una reducción de 93 pb desde abril de 2024. Esta baja se reflejó en tasas de captación tanto a plazo como a la vista, de forma generalizada entre los intermediarios. En términos reales, la TBP sigue siendo positiva, respaldada por las expectativas inflacionarias del mercado y las encuestas del BCCR.

En abril de 2025, la inflación interanual, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de 0,4%, lo que representa una disminución de 0,8 puntos porcentuales respecto a marzo. Además, la inflación subyacente promedió una tasa interanual de 0,9%, ligeramente superior al 0,8% del mes

anterior. Ambos indicadores se mantienen por debajo del rango meta establecido por el Banco Central ($3,0\% \pm 1$ p.p.).

Durante los primeros cuatro meses de 2025, la balanza comercial de bienes registró un déficit de USD 1.115,4 millones, equivalente al 1,1% del PIB, una mejora respecto al 1,8% del mismo periodo en 2024. Esta reducción en el desbalance se debe a un mayor crecimiento de las exportaciones (13,1%) en comparación con las importaciones (3,2%), superando los resultados del año anterior (7,0% y 5,5%, respectivamente).

5.2.6 Sector Inmobiliario: Local Comercial

La disminución constante y casi lineal de la disponibilidad que caracterizó años anteriores se revirtió a principios de 2025, con un aumento del inventario disponible de 7.132 m² en el primer trimestre. De manera similar, los precios promedio de alquiler, que habían subido durante dos años consecutivos, cambiaron de rumbo y disminuyeron un 1,35%. Aunque la demanda aún superó a la nueva oferta este trimestre, la diferencia se redujo a un margen estrecho.

El mercado Local Comercial ha registrado su decimocuarto trimestre consecutivo de absorción positiva, aunque el total del primer trimestre refleja una tasa anualizada de solo el 64% de la absorción del año pasado. En un cambio notable, la disponibilidad ha aumentado y los precios promedio de alquiler han disminuido.

El aumento en la disponibilidad y la caída de los precios este trimestre provienen principalmente del subtipo Centro Regional, afectando tanto a Alajuela como a San José Sur. El subtipo Centro Comunidad también experimentó un incremento en la disponibilidad, impulsado por la oferta de venta de Mango Plaza, aunque este subtipo superó a los demás en absorción durante el trimestre. Mientras tanto, la disponibilidad continuó disminuyendo en los demás subtipos.

Desde finales de 2020, el mercado Local Comercial ha estado marcado por dos tendencias determinantes: una demanda sólida y una construcción nueva mínima, lo que ha provocado una fuerte caída en la disponibilidad. Hace casi dos años, la disponibilidad alcanzó el punto de equilibrio del 10%, lo que llevó a los precios de alquiler a revertir su tendencia y comenzar a aumentar tras años de declive.

Sin embargo, el primer trimestre de 2025 marcó un cambio sorprendente. La disponibilidad aumentó, los precios promedio de alquiler bajaron y la absorción se desaceleró a un ritmo reducido. Como se ha visto anteriormente en el mercado Local Comercial, estos cambios fueron impulsados por bloques de inquilinos ancla en el subtipo Centro Regional –espacios destacados por su rareza, gran tamaño y menor precio por metro cuadrado. En esta ocasión, los catalizadores fueron dos: el cierre de CEMACO en City Mall Alajuela y el inicio de la comercialización del antiguo espacio de Universal en Expreso Desamparados. La reactivación de casi 2.000 m² de espacio previamente reservado en la nueva fase de City Towers de City Mall amplificó aún más el efecto.

Aun así, la absorción se mantuvo positiva, aunque tibia, durante el trimestre. Las ganancias de ocupación fueron más fuertes en San José Oeste, impulsadas por la apertura de SUKASA y Bebé

Mundo en el edificio Pad D de 5.500 m² de 27 BLVD Escazú. Anticipamos que San José Oeste mantendrá un desempeño destacado a lo largo de 2025, respaldado por la esperada finalización de las fases de Walmart y Super Gollo en el nuevo Santa Ana Trade Center de Mobiliare Latam.

De cara al pronóstico para 2025, se considera que los resultados de este trimestre son un hecho aislado más que un preámbulo de lo que se proyecta. Dicho esto, se detectan los primeros indicios de una reducción de la brecha robusta pero insostenible entre la demanda y la nueva oferta que ha caracterizado los últimos cuatro años.

En lo que respecta al submercado, San José Oeste presenta el mayor inventario existente con 454.216 m², seguido por San José Este con 371.207 m² y luego Heredia con 305.401 m². Con relación a la disponibilidad, la mayor proporción la presenta Sabana con un 15,24%, seguido por Alajuela con un 10,64% y luego San José Centro con un 10,34%.

En la siguiente tabla se aprecian las estadísticas del mercado de Local Comercial – del 2020 al 2024, así como el pronóstico del 2025; seguido de un gráfico que muestra la oferta y demanda total anual del mercado Local Comercial.

AÑO	Nuevo Inventario m ²	Inventario Existente m ²	Vacío m ²	Vacío %	Absorción Neta m ²	Precio Alquiler (\$/ m ² /mes)	Mantenimiento (\$/ m ² /mes)
2025*	35.845	2.290.077	154.263	6,74%	67.630	\$20,48	\$5,32
2024	26.940	2.254.232	186.048	8,25%	80.251	\$20,18	\$5,27
2023	30.922	2.221.149	233.216	10,50%	83.508	\$19,82	\$5,29
2022	22.425	2.191.673	287.248	13,11%	64.981	\$19,62	\$5,11
2021	27.854	2.169.791	330.347	15,22%	49.888	\$19,92	\$5,19
2020	25.711	2.142.521	352.965	16,47%	-	\$20,21	\$5,17

Tabla N° 12: Estadísticas del Mercado Local Comercial 2020 – 2024 y Pronóstico 2025

Fuente: InmolInfo.

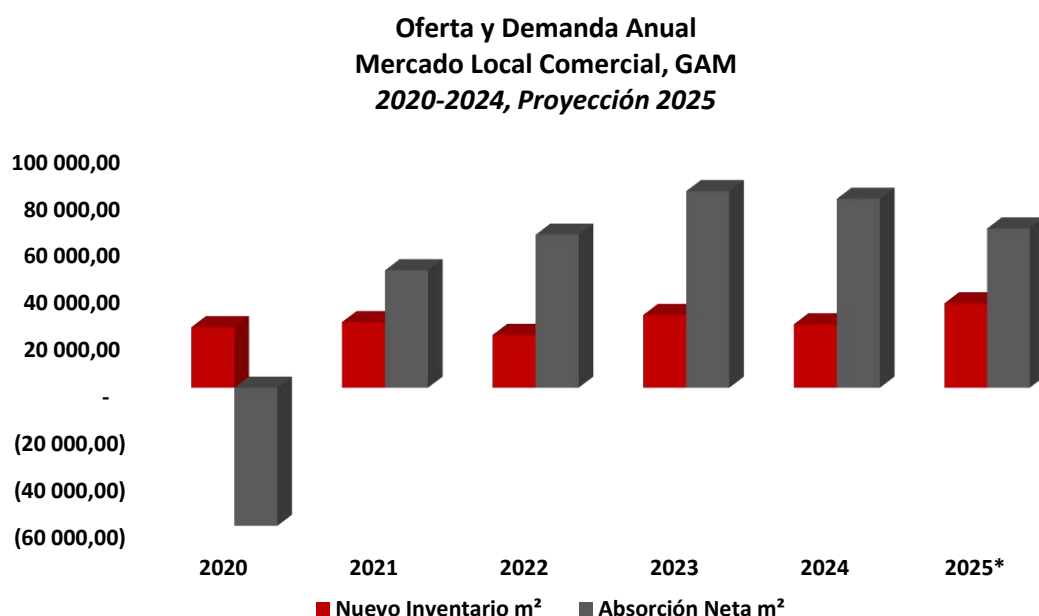


Gráfico N° 11. Oferta y Demanda Total Anual Oficinas GAM. 2018-2022, Proyección 2023

Como complemento, en los siguientes gráficos se aprecia el comportamiento de la oferta y demanda, el porcentaje de disponibilidad y los precios por metro cuadrado para el sector Local Comercial, mercado San José (GAM), desde el 2019 a junio del 2025. Posteriormente, se presentan los datos sobre el comportamiento de la oferta y demanda, disponibilidad y precios para el sub mercado donde se ubica el inmueble en valoración.

5.2.6.1 Sector Inmobiliario: Local Comercial, Mercado SJ GAM

En los siguientes gráficos, se aprecia el comportamiento de la oferta, demanda, disponibilidad y precio de alquiler por metro cuadrado de los inmuebles del tipo Local Comercial, de todos los subtipos, ubicados en el mercado San José, GAM.

Se aprecia una absorción neta para el sector Local Comercial del Mercado San José GAM (junio del 2025) de 26.254 m²; así como, una disponibilidad del 6,84% y un precio de alquiler por m² de \$19,86.

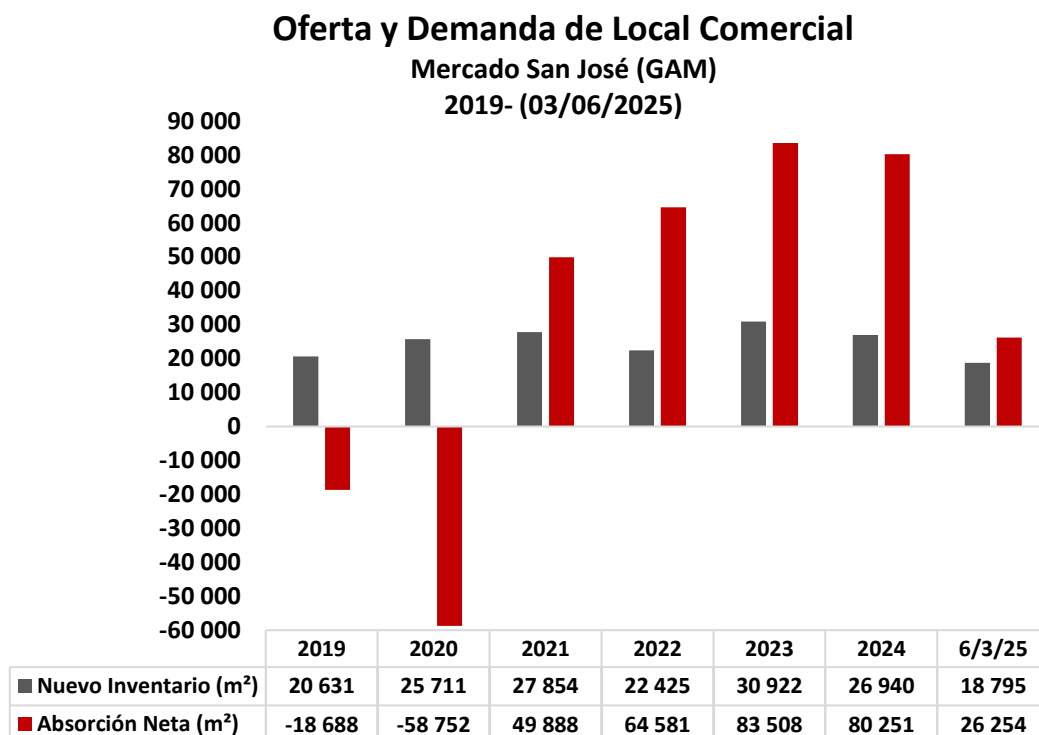


Gráfico N° 12. Oferta y Demanda de Local Comercial (SJ GAM). 2019- junio 2025

% Disponibilidad de Local Comercial

Mercado San José (GAM)

2019- (03/06/2025)

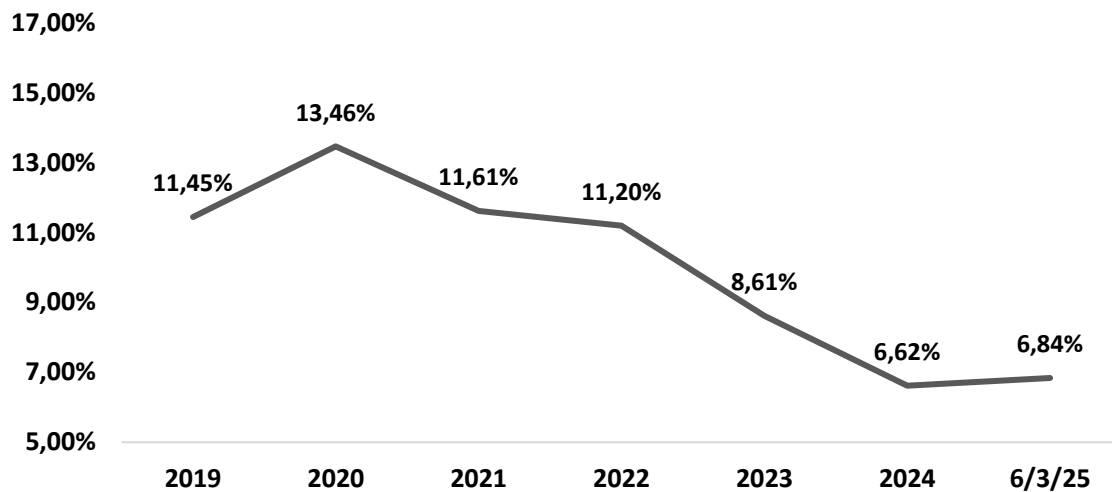


Gráfico N° 13. % Disponibilidad Local Comercial (SJ GAM). 2019- junio 2025

Local Comercial Precios de Alquiler. US\$/m²

Mercado San José (GAM)

2019- (03/06/2025)

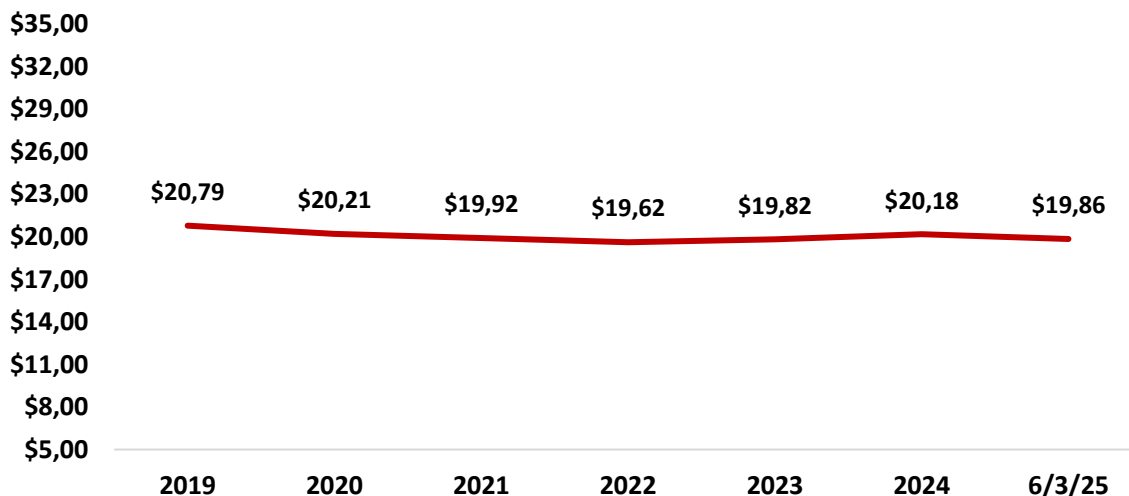


Gráfico N° 14. Precio de alquiler de Local Comercial (SJ GAM). 2019-junio 2025

De manera complementaria, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado, para propiedades Local Comercial según su clase (A+, A, B y C), ubicadas en el mercado San José GAM.

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha, es para la Clase A, con 1.069.538 m², seguido por los de la clase B con 851.436 m².

Se registra la mayor disponibilidad de Local Comercial de clase C con un 9,87% y las de clase B y C con un 6,28%. En el gráfico siguiente, se aprecia este comportamiento combinado.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
A plus	-	-	-	-	-
A	371	1.069.538	6,28%	16.040	\$ 24,67
B	742	851.436	6,28%	8.510	\$ 16,75
C	409	354.767	9,87%	1.704	\$ 11,75
Total	1.522	2.275.741	6,84%	26.254	\$ 19,86

Tabla N° 13: Inventario en m², % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por Clase (SJ GAM)

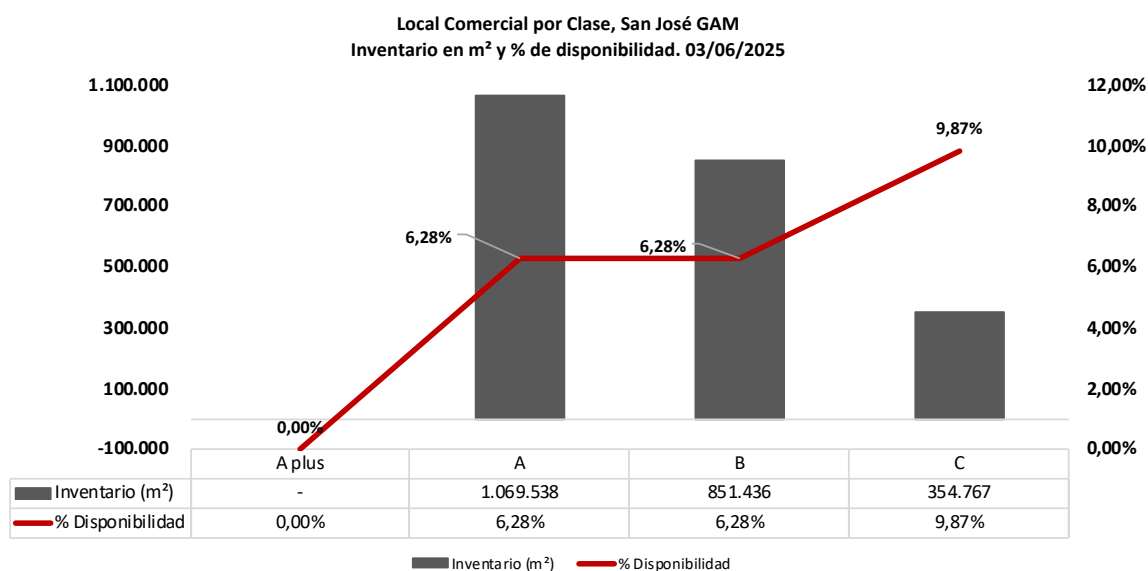


Gráfico N° 15. Inventario en m², % de disponibilidad Local Comercial por Clase (SJ GAM)

Seguidamente, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad, la absorción neta y el precio de alquiler por metro cuadrado para los distintos submercados geográficos de Local Comercial del Gran Área Metropolitana.

Se puede apreciar en la siguiente tabla y gráfico que, de los 1.522 inmuebles registrados de Local Comercial, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario, se encuentran en el submercado San José Oeste con 462.057 m²; seguido por el submercado San José Este con 371.207 m². El submercado Sabana, posee la disponibilidad más elevada con un 15,05%, seguido de Alajuela con un 10,26%.

Submercado	Cantidad	Inventario (m²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
Alajuela	53	125.613	10,26%	-1.061	\$ 19,68
Alajuela Centro	48	61.561	5,47%	131	\$ 15,66
Cartago	46	97.886	4,33%	999	\$ 19,77
Cartago Centro	83	68.693	4,22%	119	\$ 17,94
Heredia	164	305.401	7,24%	3.136	\$ 19,74
Heredia Centro	66	51.594	5,06%	-408	\$ 15,42
Pavas/ Uruca	97	122.555	8,10%	676	\$ 12,78
Ruta a Caldera	10	11.237	0,00%	88	\$ 14,28
Sabana	75	61.231	15,05%	9	\$ 13,27
San José Centro	189	189.947	9,81%	2.920	\$ 15,13
San José Este	220	371.207	4,35%	4.720	\$ 21,35
San José Noreste	123	177.862	7,82%	1.060	\$ 21,58
San José Oeste	257	462.057	5,59%	13.332	\$ 23,97
San José Sur	91	168.897	8,07%	533	\$ 18,17
Total	1.522	2.275.741	6,84%	26.254	\$ 19,86

Tabla N° 14: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por submercado (SJ GAM)

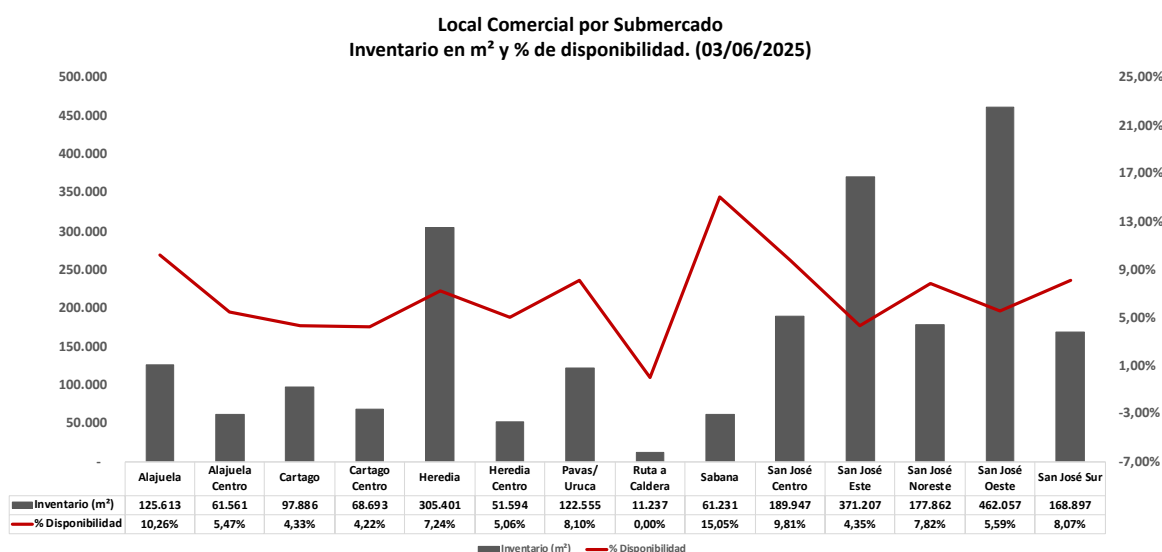


Gráfico N° 16: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por submercado (SJ GAM)

Finalmente, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad, la absorción neta y el precio de alquiler por metro cuadrado para los distintos subtipos de Local Comercial del Gran Área Metropolitana.

Se puede apreciar en la siguiente tabla y gráfico que, de los 1.522 inmuebles registrados de Local Comercial, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario se encuentran en el subtipo Centro Regional con 569.659 m², seguido por el subtipo Strip Center con 460.774 m². El subtipo Urbana posee la disponibilidad más elevada con un 11,05%, seguido del Centro Comunidad con un 9,27%.

Subtipo	Cantidad	Inventario (m²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
Centro Barrio	129	236.781	5,14%	2.730	\$19,54
Centro Comunidad	89	428.565	9,27%	13.820	\$18,46
Centro Regional	21	569.659	4,75%	-2.008	\$28,11
Free-Standing	486	442.703	6,16%	2.825	\$12,10
Strip Center	577	460.774	7,44%	6.579	\$15,06
Urbana	220	137.259	11,05%	2.308	\$14,59
Total	1.522	2.275.741	6,84%	26.254	\$19,86

Tabla N° 15: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por subtipo (SJ GAM)

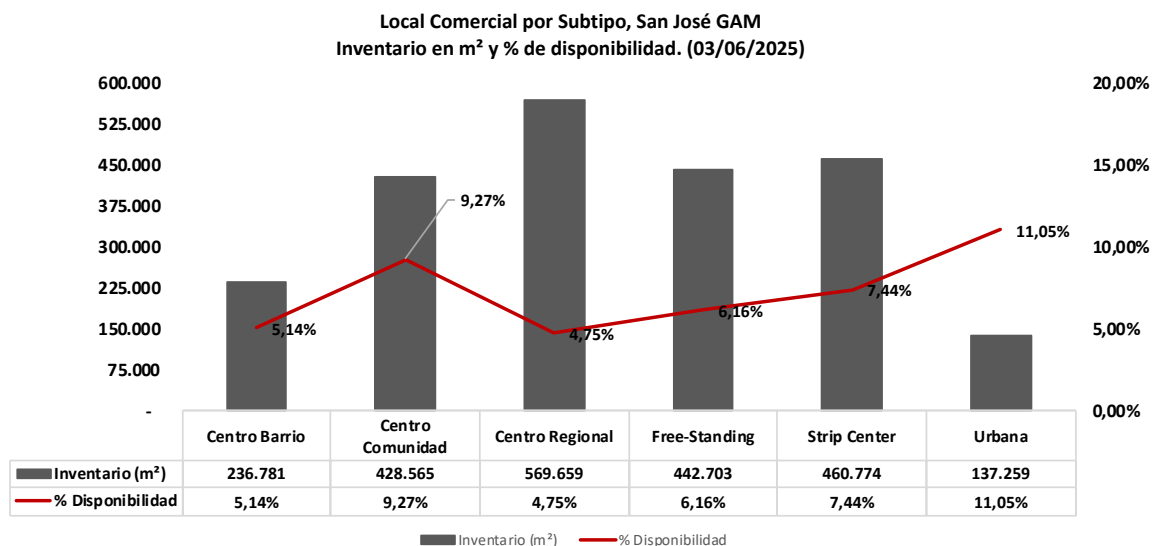
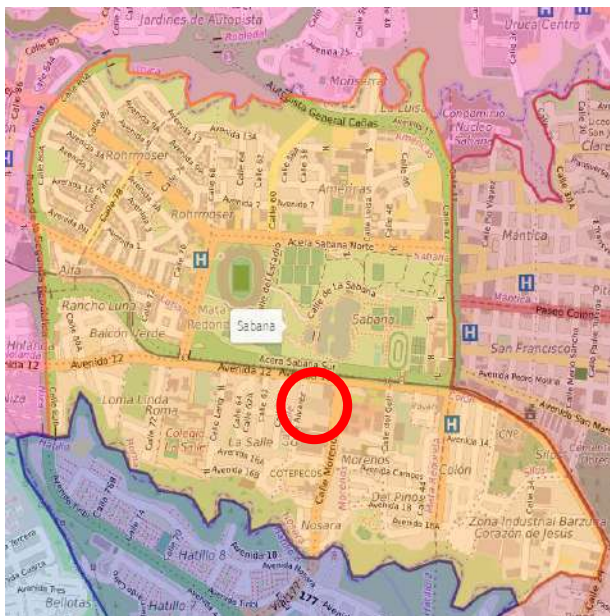


Gráfico N° 17: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por subtipo (SJ GAM)

5.2.6.2. Sector Inmobiliario: Local Comercial, Submercado Sabana.



Según la fuente InmoInfo, el inmueble en valoración se ubica en el submercado San José Sabana.

Se presenta a continuación el comportamiento de la oferta y la demanda y el porcentaje de disponibilidad del 2019 a junio 2025, para locales Comerciales, ubicados en el submercado Sabana.

En el siguiente gráfico, se observa un descenso de la demanda desde el 2019, de manera más pronunciada en 2020 con una absorción neta negativa de -6.743 m^2 , en 2021 muestra una recuperación positiva en 756 m^2 de absorción neta y en el 2022 desciende nuevamente en -1.992 m^2 . Para el 2023 y 2024, se registra una

absorción neta positiva de 3.937 m^2 y 2.408 m^2 . A junio del 2025 la demanda llega a 9 m^2 de absorción neta.

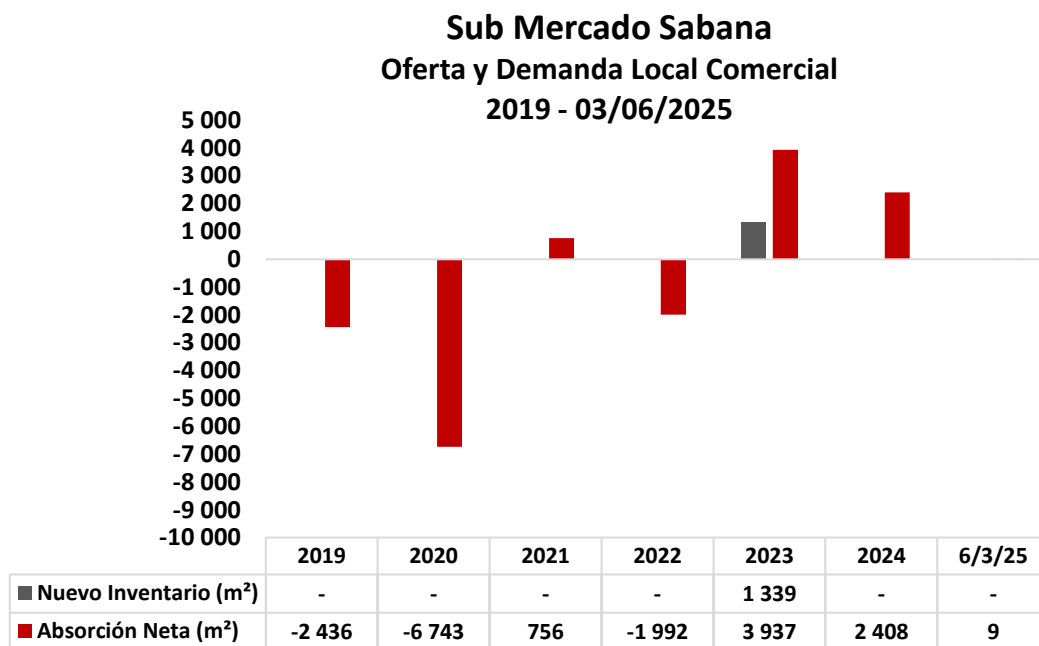


Gráfico N° 18. Oferta y Demanda Local Comercial (Sabana). 2019- junio 2025

Lo anterior se complementa con el siguiente gráfico, que muestra el porcentaje de disponibilidad para el sub mercado Sabana donde se aprecia su punto más alto en el 2022 con una disponibilidad de 21,53%. A junio del 2025 la disponibilidad disminuye a 15,05%.

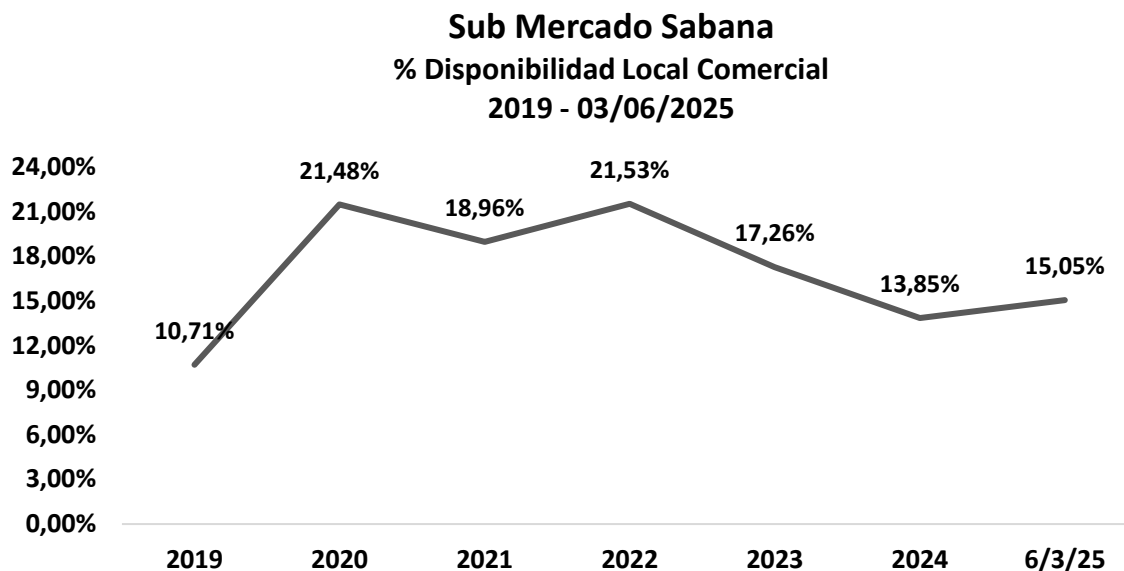


Gráfico N° 19. % Disponibilidad Local Comercial, Sabana. 2019 - junio 2025

En relación con el precio de alquiler de Local Comercial en este submercado, en el gráfico se aprecia que los precios de alquiler han tenido leves disminuciones desde el 2020. A junio del 2025 se registra un precio de alquiler por metro cuadrado de \$13,27.

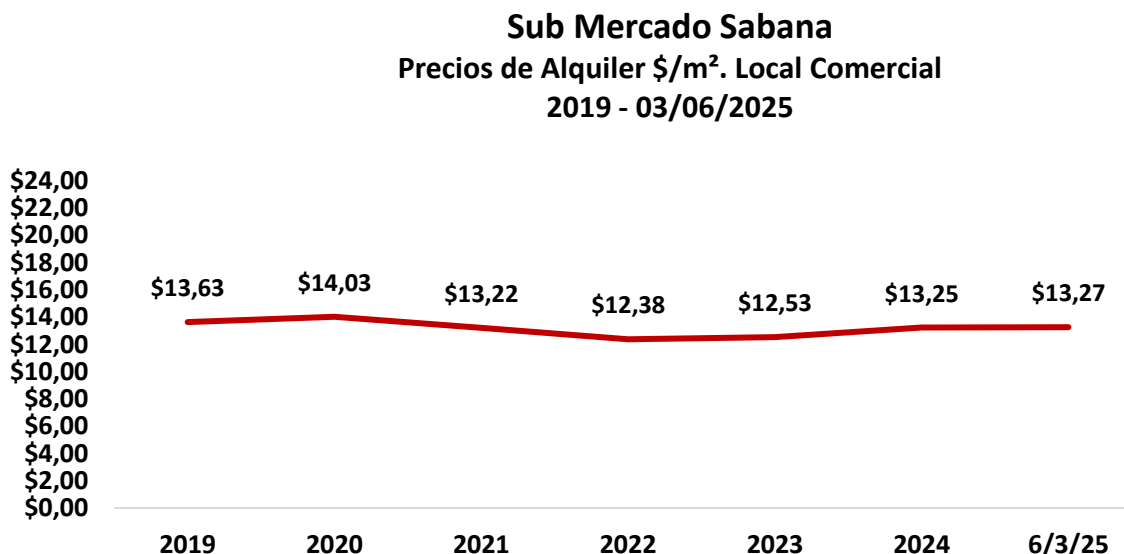


Gráfico N° 20. Precio de alquiler de Local Comercial, Sabana. 2019 - junio 2025

De manera complementaria, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado a junio del 2025, para Local Comercial según su clase (A+, A, B y C), ubicados en el submercado Sabana.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
A plus	-	-	-	-	-
A	14	9.898	1,85%	-	\$ 20,31
B	44	41.717	19,49%	-321	\$ 13,05
C	17	9.616	9,40%	330	\$ 9,21
Total	75	61.231	15,05%	9	\$ 13,27

Tabla N° 16: Inventario m², % disponibilidad y alquiler Local Comercial por Clase, Sabana

Se observa que, para este submercado, de los 75 inmuebles existentes en la base de datos de InmoInfo, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para la Clase B, con 41.717 m², seguida de la clase C con 9.616 m². Con respecto a la disponibilidad, la clase que presenta el mayor porcentaje es la B con un 19,49%, seguido de la clase A con un 9,40% de disponibilidad.

En el siguiente gráfico, se aprecia este comportamiento combinado.

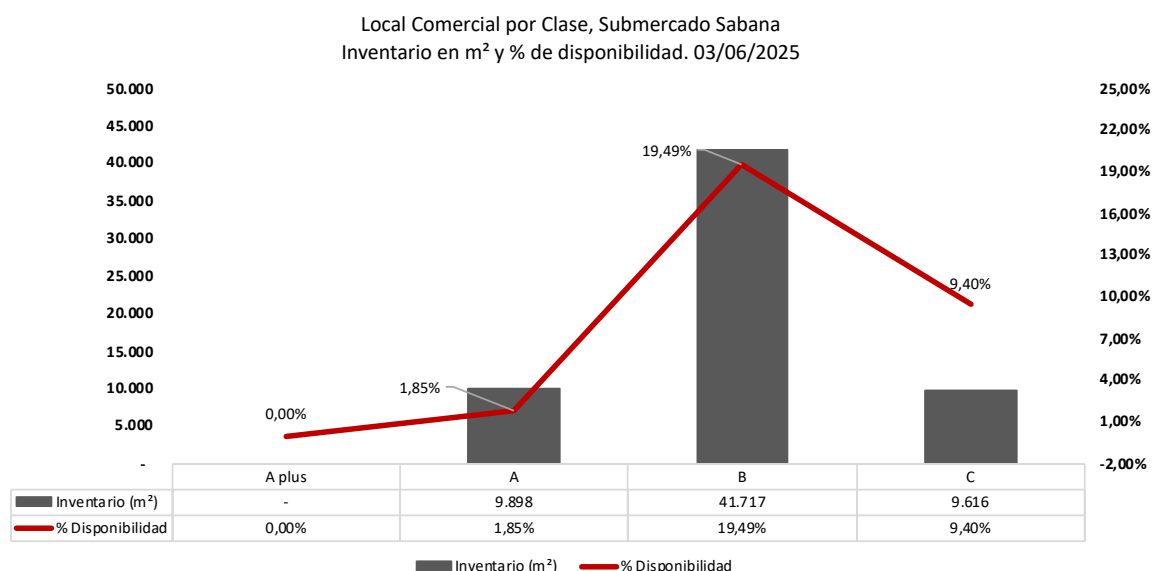


Gráfico N° 21. Inventario en m², % de disponibilidad Local Comercial por Clase, Sabana

Finalmente, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad, la absorción neta y el precio de alquiler por metro cuadrado para los distintos subtipos de Local Comercial del submercado Sabana.

Se puede apreciar en la siguiente tabla y gráfico que, de los 75 inmuebles registrados de este tipo, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario, se encuentran en el subtipo Strip Center con 22.208 m², seguido por el subtipo Free-Standing con 19.163 m². El subtipo Centro Comunidad posee la disponibilidad más elevada con un 57,64%, seguido de Urbana con un 23,47%.

Strip Center	Cantidad	Inventario (m²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
Centro Barrio	2	2.499	0,00%	-	\$10,39
Centro Comunidad	2	8.988	57,64%	-976	\$11,93
Centro Regional	-	-	-	-	-
Free-Standig	29	19.163	6,86%	930	\$11,02
Strip Center	28	22.208	3,40%	-280	\$13,92
Urbana	14	8.373	23,47%	335	\$15,78
Total	75	61.231	15,05%	9	\$13,27

Tabla N° 17: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por subtipo, Sabana

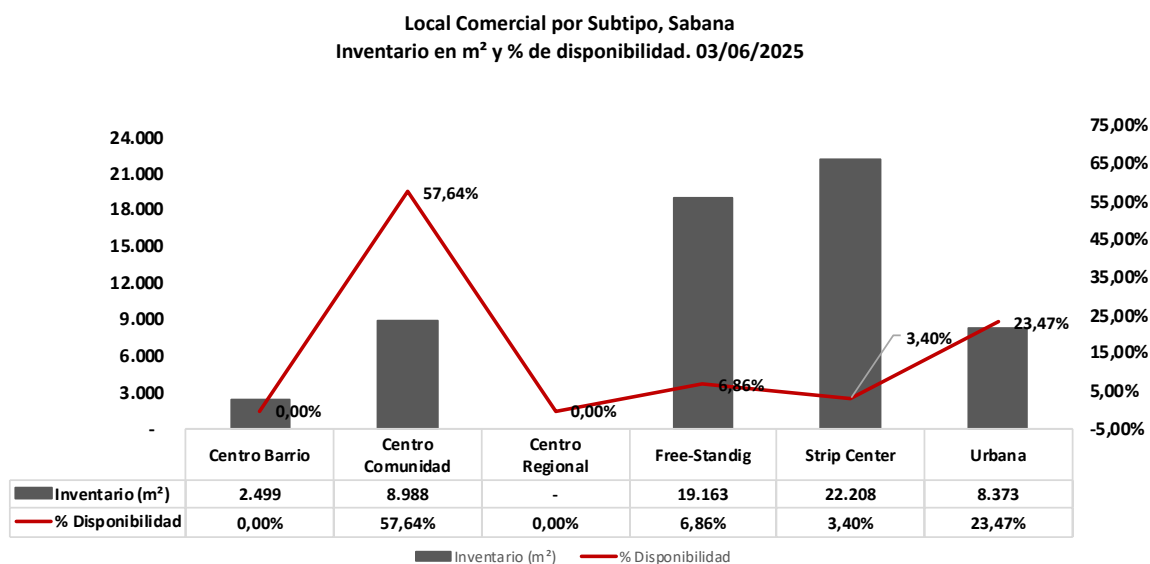


Gráfico N° 22: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por subtipo Sabana

6. VALORACIÓN DE INGRESOS

6.1 Introducción a la Valoración de Ingresos

La valoración de ingresos de los inmuebles valorados ubicados en el **Condominio Torres del Lago**, se realiza en cumplimiento de la normativa de la SUGEVAL y se emitirá de manera concisa y debidamente respaldado el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista, según se aprecia en los siguientes apartados.

La metodología a emplear es el Método de Flujos de Efectivo Descontados, de conformidad con lo establecido en el Artículo 37 de la resolución SGV-A-245, reformada integralmente por la Superintendencia General de Valores el 10 de diciembre del 2020.

6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar

6.2.1 Del Fondo de Inversión

EL **FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO POPULAR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.**, en adelante El Fondo, se encuentra debidamente autorizado para realizar Oferta Pública por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), mediante la resolución SGV-R-2409 realizada el día 01 de marzo del año 2011. Fecha de última actualización: **Mayo 2025**.

El Fondo posee un modelo de negocio mixto, es decir, se adquieren activos inmobiliarios y eventualmente financieros con el cual se espera generar rentabilidad a los inversionistas mediante los flujos de caja contractuales esperados, tanto de las rentas generadas, plusvalías y/o minusvalías por la valoración de los inmuebles, las ganancias o pérdidas de capital por la compra y venta de inmuebles, así como el cupón y vencimiento de activos de renta fija, además de la venta esporádica de dichos activos motivado por la necesidad de liquidez o la oportunidad de generar una ganancia de capital con la diferencia entre el precio de compra y venta del activo. Adicionalmente, se pueden adquirir participaciones de fondos de inversión.

El Fondo es de naturaleza cerrado, de manera que las participaciones no pueden ser redimidas por el mismo fondo, por tanto, las mismas deberán negociarse en el mercado secundario de una bolsa de valores autorizada, a excepción de lo dispuesto en el Reglamento de Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

Por su objetivo, el fondo es de Ingreso donde el objetivo del fondo es invertir en activos inmobiliarios. Invierte en el mercado local.

El fondo es No Diversificado, no deberá cumplir con los límites establecidos para los Fondos Inmobiliarios en relación a las limitaciones en materia de ingresos.

El fondo es de especialidad Inmobiliario y la moneda para suscripción o reembolso de participaciones es en dólares estadounidenses.

El Fondo posee una calificación de riesgo **Scr AA-3 (CR) Perspectiva Estable**, otorgada por la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A.

La calificación **scr AA (CR)** se otorga a aquellos fondos cuya “calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una alta probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una buena gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel muy bueno.”

Las calificaciones desde “**scr AA (CR)**” a “**scr C (CR)**” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

Con relación al riesgo de mercado:

Categoría 3: alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 3, se considera con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo.

Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

El Fondo posee un monto autorizado de emisión de \$100.000.000,00 (Cien millones de dólares estadounidenses), con un plazo máximo para la colocación al 21 de octubre del 2028.

El Fondo podrá invertir en la adquisición de locales comerciales, oficinas, condominios, casas, departamentos, bodegas, e inmuebles ocupados tanto por instituciones públicas como privadas.

Estas inversiones se realizarán únicamente en inmuebles ubicados dentro de Costa Rica, con una antigüedad inferior a los 10 años y deberán adquirirse con una ocupación mínima del 90%.

Permite que más del 25% de los ingresos mensuales del fondo puedan provenir de una misma persona física o jurídica o de personas pertenecientes al mismo Grupo Financiero o Económico.

El Fondo podrá arrendar los activos inmobiliarios tanto en colones como dólares estadounidenses.

El Fondo podrá endeudarse hasta un 60% del total de sus activos, con el propósito de cubrir necesidades transitorias de liquidez, y el endeudamiento para la adquisición de los activos.

La comisión de administración máxima de Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, es de 5% anual sobre el valor de los activos del Fondo.

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 trimestral, constituyendo este el rendimiento líquido del fondo.

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

Acerca de las disposiciones operativas del Fondo, los riesgos identificados y la administración de los mismos, los Títulos de Participación, se pueden encontrar en el Prospecto del Fondo que es de acceso público en el sitio web: <https://www.bancopopular.fi.cr/wp-content/uploads/2025/06/Fondo-de-Inversion-ZETA-Inmobiliario.pdf>

6.2.2 Del Inmueble a Valorar

Plano Catastro	Nº Matricula (FF)	Área Arrendable m2	Valor Financiero
SJ-1561917-2012	1-96873-F-000	409,00	\$ 364.286,56
SJ-1559955-2012	1-96739-F-000	14,00	\$ 12.469,47
SJ-1559954-2012	1-96740-F-000	18,00	\$ 16.032,17
SJ-1559953-2012	1-96741-F-000	14,00	\$ 12.469,47
SJ-1559952-2012	1-96472-F-000	14,00	\$ 12.469,47
Total		469,00	\$ 417.727,13

Tabla N°1 8: Detalle de Valoración de Fincas Filiales

6.2.3 Condiciones contractuales y Supuestos de Colocación del Inmueble

Inquilino	ÁREA M2	PRECIO ALQUILER	INGRESO MENSUAL	INCREMENTO	SITUACIÓN DE PROPIEDAD	MES INCREMENTO	INICIO	VENCIMIENTO
3-102-847839, S. L. R.	409,00	\$11,67	\$4.774,05	3,00%	Ocupado	Diciembre	dic-22	dic-25
TOTAL	409,00	\$ 11,67	\$4.774,05					

Tabla N° 19: Condiciones Contractuales y supuestos de colocación del inmueble

En la sección de anexos se detallan las proyecciones de ingresos para los próximos 12 meses.

6.2.4 Valoración Financiera y Supuestos de Proyección

Como se ha mencionado, la metodología empleada para la valoración financiera 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.

La valoración financiera total del inmueble se estima en **US\$ 417.727,13** en el escenario base. Este valor genera una tasa interna de retorno del 9,12% respecto al valor de compra para los inversionistas del fondo, luego del apalancamiento.

En la sección de Anexos se aprecian los resultados de la proyección en detalle.

Seguidamente se observan los supuestos utilizados que son el fundamento de las proyecciones realizadas:

6.2.4.1 Valor en 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 la comisión de administración del Fondo.

El valor neto se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Valor en libros neto del Inmueble} = \text{Valor en libros} - \text{Saldo de la deuda asociada}$$

No se asume nivel de apalancamiento, ya que, de acuerdo con la información proporcionada por la Gerencia de la SAFI, el Fondo no presenta créditos asociados con este inmueble.

6.2.4.2 Plazo de Proyección

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

6.2.4.3 Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU

Para la proyección de gastos de seguros (todo tipo) y honorarios por servicios profesionales⁴, se ha supuesto incrementos iguales a la inflación en dólares de los Estados Unidos de 3,24%. Este dato corresponde a la inflación observada de los últimos 20 años, con base en el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos⁵.

6.2.4.4 Ingresos por Alquiler

El alquiler actual del inmueble es de US\$ 4.774 mensual y equivale a un 100% de ocupación del inmueble. Posterior al vencimiento del contrato vigente actualmente, se considera como supuesto una ocupación promedio del inmueble igual a un 95,00%.

Los incrementos anuales en los alquileres consideran:

- i) Los incrementos estipulados en los contratos (objetivos de la SAFI), y en su defecto
- ii) La inflación de los últimos 20 años de Estados Unidos para los periodos posteriores.

6.2.4.5 Ocupación Histórica

Según registros el inmueble ha tenido una ocupación histórica del 49%, desde el momento de su compra por el Fondo en agosto del 2017 hasta abril del 2025.

La siguiente gráfica lo muestra:

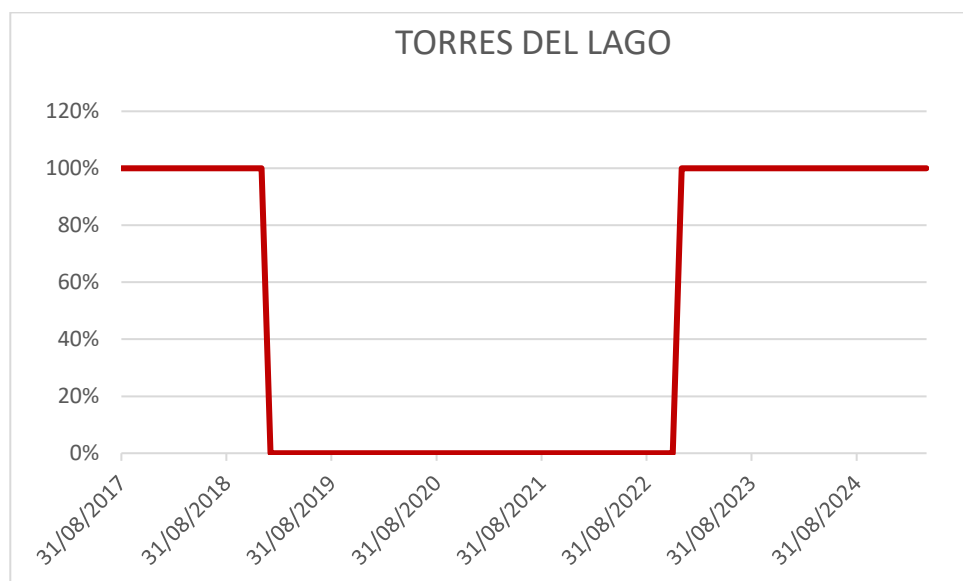


Gráfico N° 23. Ocupación histórica del inmueble

⁴ Avalúos y cualquier otro servicio profesional

⁵ Este dato se calcula tomando el cambio porcentual en el CPI de los Estados Unidos de América (calculado por el Bureau of Labor Statistics) entre 20 años

6.2.4.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos

A. Gastos de Mantenimiento:

De acuerdo con los contratos de alquiler, los inquilinos se harán cargo de todos aquellos costos generales de mantenimiento y reparación del inmueble, producto del transcurso del tiempo y por el uso normal de las instalaciones.

Los gastos de mantenimiento se estiman US\$ 2.000,00 para el primer año de la proyección, y se proyecta un aumento anual de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

Adicionalmente, se considera un gasto por cuota condominal por un monto de US\$1,09 por metro cuadrado y se proyecta sobre los metros desocupados, con incrementos según la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

B. Gastos por Comisión de Administración cobrada por la SAFI al Fondo:

La SAFI estableció una comisión meta de administración del fondo del 1,00%, 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 del año anterior.

C. Gastos de Seguros:

A continuación, se describen los seguros que cubren el fondo:

Seguro MultiRiesgo

La Prima anual por las pólizas del Seguro Multiriesgo corresponde a US\$ 1.704. Se proyecta anualmente sobre la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

D. 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:

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, resulta aplicable a la renta neta según 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.

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.

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 13% sobre los servicios que consume, tales como mantenimiento, seguro 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.

E. Gastos por Servicios Profesionales:

De acuerdo con la normativa de la SUGEVAL, anualmente el Fondo debe realizar una valoración del activo. Los honorarios anuales por este servicio se estiman en US\$ 1.106.

En las proyecciones se mantiene el supuesto de que estos montos se incrementan anualmente de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

6.2.4.7 Inversiones de Capital

Se asume que el inmueble requiere de inversiones adicionales en mejoras que le permitirá continuar generando alquileres durante el resto de su vida útil.

Se establece una inversión en el año 10, y forma parte de la perpetuidad del F_{acc} la cual utiliza como referencia el valor actual de reposición de las edificaciones ajustada por la inflación.

La inversión de US\$ 33.518 corresponde al 2% del valor estimado, según se indica en el siguiente cuadro:

Inversión en el Último Periodo	
Valor de reposición nuevo	\$1.218.043
Inflación de referencia	3,24%
Plazo en años	10
Factor de ajuste	37,59%
Valor Reposición en año 10	\$1.675.883
Factor de inversión	2,00%
Valor de la inversión	\$33.518

Tabla N° 20: Inversión en el último periodo

6.2.4.8 Tasa de Descuento

La metodología utilizada para el cálculo de la tasa de descuento es el método CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), que es un modelo de valoración de activos financieros que realiza una estimación de la rentabilidad esperada por los inversionistas en función del riesgo. Se fundamenta en que la tasa de rendimiento exigida por un inversionista es igual a la tasa de rendimiento libre de riesgo más una prima de riesgo asociada a la inversión.

La determinación de la tasa de descuento a aplicar se realizará por medio de la siguiente metodología:

$$K_e = R_0 + R_m + R_l + R_t$$

Donde:

K_e =	Tasa de descuento o retorno exigido por los inversionistas
R_0 =	Tasa libre de riesgo
R_m =	Prima por riesgo de mercado inmobiliario
R_l =	Prima por liquidez del instrumento
R_t =	Prima de ajuste por tendencia de tasas de interés

Detalle de los componentes del cálculo:

R_0

Corresponde al rendimiento Libre de Riesgo del mercado, de instrumentos de inversión en condiciones de plazo similares a los fondos inmobiliarios. Para este dato se utiliza como estimador el retorno asociado a una duración de 10 años en la curva de rendimiento soberano al día de la valoración.

R_m

La prima por riesgo de mercado inmobiliario se obtiene de la diferencia del rendimiento promedio de los fondos de inversión inmobiliarios y la tasa libre de riesgo anterior. Se utiliza como referencia el retorno promedio de los últimos doce meses del último informe trimestral de los fondos de inversión publicado por la SUGEVAL.

R_l

Se adiciona una prima por liquidez la cual se estima en nuestro caso en un 2%, esta prima corresponde a una eventual menor liquidez por parte de estos activos dada su naturaleza y menor nivel de demanda en el mercado inmobiliario.

R_t

Es una corrección de las tasas de mercado, producto de situación puntuales del mercado local se utiliza tanto para ajustar hacia arriba cuando se espera una tendencia alcista, o hacia abajo cuando se espera una reducción. Esta prima se determina discrecionalmente.

Cálculo de la Tasa de Descuento	
Rendimiento de los Fondos Inmobiliarios	1,12%
Tasa Cero Riesgo	6,20%
Prima por Riesgo	-5,08%
Prima por Liquidez	2,00%
Prima por Tendencia	6,00%
Tasa de Descuento	9,12%

Tabla N° 21: Cálculo de la Tasa de Descuento

6.2.4.9 Valor Terminal

El valor terminal (Perpetuidad) se calculó utilizando la siguiente fórmula, que toma el flujo libre de caja del año 10, multiplicado por la tasa de crecimiento g , lo que equivale a llevarlo al año 11.

$$Valor\ Terminal = \frac{Flujo\ de\ Caja_{10} \times (1 + g) - Gastos\ Financieros_{10}}{Ke - g}$$

A continuación, en la Tabla se detalla el cálculo:

Detalle del Valor Terminal	
Flujo libre de caja último periodo	\$20.752
Gastos financieros según tasa esperada	\$0
Facc de referencia	\$20.752
Ke: rendimiento esperado por los inversionistas	9,12%
G: crecimiento	3,24%
Valor terminal	\$353.043

Tabla N° 22: Cálculo del Valor Terminal

La tasa de crecimiento “G” se determinó de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

6.3 Análisis de Riesgos:

La adecuada gestión de activos requiere definir los posibles riesgos asociados a aquellos factores que pueden estar incidiendo negativamente en la forma, montos y tiempos de los flujos provenientes de los arriendos, a fin de diseñar acciones que los mitiguen o reduzcan la posibilidad de que se materialicen.

En esta sección, se identifican algunos de ellos, que se complementan con los que se identifican en el Prospecto del inmueble.

6.3.1 Sensibilización del Valor del Inmueble

El análisis que se realiza a continuación permite sensibilizar el valor de los inmuebles y su rentabilidad por cambios en variables críticas que puedan afectar las proyecciones. Para tales efectos se utiliza una simulación de Montecarlo con 1,000 escenarios que estiman los valores financieros probables de los inmuebles.

Las variables críticas que se sensibilizan son las siguientes y se detalla para cada variable valor base y sus extremos máximos y mínimos, que nos dan el rango de simulación:

Variables	Mínimo	Proyección	Máximo	Variación %
Inflación USD	2,59%	3,24%	3,89%	20,00%
Factor de ingresos	90,25%	95,00%	99,75%	5,00%
Comisión de administración	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Rendimiento esperado	8,21%	9,12%	10,03%	10,00%
Incrementos ingresos	2,59%	3,24%	3,89%	20,00%

Tabla N° 23: Variables críticas sensibilizadas

- **Ingresos**

Se supone un factor de ingresos del 95,00%, este supuesto utilizado para la proyección luego del vencimiento de los contratos. Puede variar en un rango entre 90,25% y 99,75%.

Se establece una tasa de crecimiento de largo plazo de los ingresos del 3,24% en el caso base. Para la simulación se considera que este porcentaje sería igual a la inflación y varía entre 2,59% y 3,89%.

- **Comisión de la SAFI**

La comisión de la SAFI se estableció en 1,00% del activo neto del Fondo para toda la proyección.

- **Inflación de los Estados Unidos**

La inflación de los Estados Unidos se estimó en el promedio de los últimos 20 años de 3,24% y se utilizó una variación del 20% entre 2,59% y 3,89% para toda la proyección.

- **Tasa de Descuento**

La tasa de descuento utilizada a lo largo de la valoración es de 9,12%, para la simulación se establece una probabilidad de ocurrencia entre 8,21% y 10,03%. Esta tasa fue calculada utilizando la metodología del CAPM.

En el Anexo N° 6 se presentan los resultados de la sensibilización del valor de los inmuebles por medio de un Modelo “Monte Carlo”.

Al realizar el análisis de riesgos de estas variables se obtiene un valor promedio del inmueble y una desviación estándar.

PROMEDIO	\$422.327
DESVIACION	\$39.650
MIN	\$334.350
MAX	\$537.251
RANGO	\$202.902

LIMITE INFERIOR	\$382.677
LIMITE SUPERIOR	\$461.977

De manera que el valor de los inmuebles se ubica en el rango entre el promedio más y menos media desviación estándar.

6.3.2 Riesgo país

El riesgo país, es un indicador que mide el grado de incertidumbre macroeconómico al que se expone un inversionista extranjero, así como la posibilidad de pago de títulos de un país negociados en los mercados internacionales.

Las autoridades costarricenses han realizado esfuerzos para consolidar acciones que faciliten una relación de confianza, credibilidad y transparencia con los inversionistas y las posibilidades de créditos internacionales que beneficien al país y lo posicione en un mercado competitivo.

Según la evaluación más reciente realizada, en febrero de 2025, Fitch Ratings mejoró la perspectiva de Costa Rica de "estable" a "positiva", destacando un crecimiento económico del 4,3% en 2024, la reducción de la deuda pública y un manejo fiscal responsable. También resaltó la inflación controlada (-0,4% en 2024, proyectada en 1,7% para 2025) y el aumento de reservas internacionales.

Aunque el déficit fiscal fue del 3,8% del PIB en 2024, Fitch prevé una mejora al 3,1% en 2025, subrayando la importancia de mantener la disciplina fiscal y avanzar en reformas estructurales. La agencia advierte que el proceso electoral de 2026 podría ralentizar algunas reformas necesarias para continuar con la senda de mejora económica y fiscal.

El ministro de Hacienda, Nogui Acosta, enfatizó la necesidad de respaldo legislativo para fortalecer la sostenibilidad fiscal y permitan acceder a financiamiento externo en condiciones más favorables.

Por otro lado, de acuerdo con la evaluación más reciente realizada en octubre de 2024, Standard & Poor's Global Ratings (S&P) mejoró la perspectiva crediticia de Costa Rica de “estable” a “positiva”, aunque mantuvo su calificación en BB-. La agencia destacó el control del déficit de cuenta corriente y el superávit primario consecutivo, resultado de la disciplina fiscal.

El informe resalta el crecimiento en sectores clave como turismo y exportaciones de dispositivos médicos, además de una sólida gestión de reservas internacionales, que superan los \$14 mil millones (15% del PIB). No obstante, advierte sobre los desafíos en el acceso a financiamiento externo y la fragmentación política que podría seguir ralentizando la toma de decisiones críticas para la gestión fiscal en los próximos años.

Finalmente, de acuerdo con la evaluación más reciente realizada en setiembre de 2024, la firma internacional Moody's elevó la calificación de la deuda soberana de Costa Rica de B1 a Ba3 con una perspectiva positiva.

De acuerdo con el informe, la decisión de Moody's se basa en la gestión efectiva de la deuda, la reducción de costos de financiamiento y la adopción de estrategias de gestión más efectivas. En los últimos años el país ha logrado la obtención de superávits primarios, como resultado, la relación Deuda/PIB ha disminuido al 61.1% en 2023 y podría bajar del 60% para 2025, siempre que se mantengan las metas fiscales y no se implementen leyes que perjudiquen la recaudación.

El crecimiento económico de Costa Rica, que alcanzó un 5,1% en 2023, también ha sido un factor clave en esta mejora, impulsado por la demanda externa y la inversión extranjera, especialmente en zonas francas. A pesar de los desafíos fiscales, como la necesidad de controlar el gasto público y ampliar la base tributaria, Moody's mantiene una perspectiva positiva. Además, se menciona la posibilidad de una reforma constitucional para facilitar la emisión de deuda externa, así como las oportunidades en el nearshoring, particularmente en los sectores de servicios y salud, lo que podría fortalecer aún más el crecimiento económico y consolidar aún más su posición fiscal.

Nogui Acosta Jaén, ministro de Hacienda, destacó que la mejora en la calificación de Costa Rica envía un mensaje positivo a los mercados, señalando un crecimiento económico sostenido y un manejo responsable de la deuda pública. Este enfoque fiscal, junto con un entorno económico favorable, posiciona al país de manera óptima.

Actualmente, las calificadoras de riesgo asignaron la siguiente calificación a Costa Rica:

Calificadora	Calificación	Perspectiva	Última revisión
Moody's	Ba3	Positiva	Setiembre 2024
Fitch Ratings	BB	Positiva	Febrero 2025
Standard & Poor's (S&P)	BB-	Positiva	Octubre 2024

Tabla N° 24: Calificación de riesgo país

6.3.3 Riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles

Este es un riesgo bastante común y es que los inmuebles estén sobrevalorados, con referencia a un precio de mercado en un determinado momento; por razones inesperadas el valor de la zona podría

variar, por ejemplo, disminuir, eso provocaría que el inmueble se sobrevalore en la cartera del Fondo.

Por otra parte, durante la operación del fondo, se pueden dar períodos prolongados de desocupación o cambios en la composición de los ingresos que el inmueble produce, que podrían reducir el valor en libros de dichos activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que éste se materializa. Lo anterior afectaría en forma inmediata el valor de la participación del fondo.

En este sentido, con inmueble ocupado por un solo inquilino, y pocas posibilidades de separar en varios, se debe considerar que la posibilidad de que el riesgo por sobrevaloración del inmueble se materialice.

6.3.4 Riesgo por adquisición de activos especializados o construidos en lugares no aptos.

En el caso particular del **Condominio Torres del Lago**, el mismo se ubica en una zona de actividad comercial que ha tenido un constante desarrollo durante los últimos años, por lo cual se considera que el riesgo de ubicarse en un lugar no apto se reduce.

6.3.5 Riesgo de morosidad.

Aunque es un riesgo probable, ante la presión económica actual el riesgo de morosidad puede materializarse con alta probabilidad, debido a la pérdida de capacidad por parte de los inquilinos para atender sus obligaciones de manera puntual.

Aunque en el Contrato de Arrendamiento – Amparado a la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos N° 7527- se espera que se incorporen cláusulas donde el inquilino se obliga al pago puntual e incluso establece multas por morosidad, los flujos de caja del Fondo se podrían ver contraídos junto con la liquidez con que cuenta para atender sus obligaciones frente a terceros.

Una de las acciones más importantes para disminuir la posibilidad de que el riesgo de morosidad se materialice, es diseñar procesos efectivos para la selección de futuros inquilinos, con criterios propios a las necesidades del Fondo y que evalúen, entre otros aspectos, la solvencia económica y trayectoria del posible arrendatario. Realizar estudios constantes de las condiciones del mercado inmobiliario y mantener actualizados indicadores de brecha, que permitan de manera continua aproximar el riesgo de liquidez del Fondo, sea por morosidad o por desocupación, permite mantener un mejor manejo del riesgo, al servir de orientación para dedicar esfuerzos y diseñar estrategias que eviten o mitiguen estos riesgos.

6.3.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento

Existe el riesgo de que un inmueble que se encuentre arrendado sea desocupado por terminación anticipada o incluso porque los contratos no se renueven; este riesgo puede acentuarse sobre todo en situaciones de inestabilidad económica y periodos de incertidumbre como el que estamos pasando.

En los periodos de desocupación, el Fondo deja de percibir los ingresos proyectados por arrendamiento e incurriría en gastos de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produciría una reducción, por un tiempo desconocido, en los ingresos netos del fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos.

Si bien es cierto que los Contratos de Arrendamiento de los inmuebles usualmente contienen cláusulas de penalización por terminación anticipada, estas sólo logran paliar la situación de manera temporal, hasta que los inmuebles sean nuevamente arrendados, tiempo que podría ser azaroso.

7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE

De acuerdo con la valoración por Enfoque de Costos, se recomienda que el Valor Asegurable del inmueble es de **US\$ 1.218.043,09** (Un millón doscientos dieciocho mil cuarenta y tres dólares con 09/100), según el resultado según Valor de Reposición Nuevo.

• Valor Asegurable según Valor Neto de Reposición (VNR)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE COSTOS (VNR)				
Tipo de cambio utilizado	512,02			
Edad de construcción	13	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Area General Local (1-096873-F-000)	409,00	¢1 133 215,82	¢463 485 270,55	\$ 905 209,31
Estacionamiento 1 (1-096739-F-000)	14,00	¢308 058,67	¢4 312 821,37	\$ 8 423,15
Estacionamiento 2 (1-096740-F-000)	18,00	¢308 058,67	¢5 545 056,05	\$ 10 829,76
Estacionamiento 3 (1-096741-F-000)	14,00	¢308 058,67	¢4 312 821,37	\$ 8 423,15
Estacionamiento 4 (1-096742-F-000)	14,00	¢308 058,67	¢4 312 821,37	\$ 8 423,15
Total	469,00		¢481 968 790,73	\$ 941 308,52
EQUIPOS ELECTROMECAÑICOS				
Aire Acondicionado centralizado	1,00	¢19 833 369,65	¢19 833 369,65	\$ 38 735,54
Sistema contra incendios	1,00	¢10 505 506,20	¢10 505 506,20	\$ 20 517,77
Total			¢30 338 875,85	\$ 59 253,30
Valor Total Construcciones:			¢512 307 666,58	\$ 1 000 561,83

Tabla N° 25: Resumen Valor Neto de Reposición

• Valor Asegurable según el Valor de Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE COSTOS (VRN)				
Tipo de cambio utilizado	512,02			
Edad de construcción	0	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Area General Local (1-096873-F-000)	409,00	¢1 384 154,57	¢566 119 218,91	\$ 1 105 658,41
Estacionamiento 1 (1-096739-F-000)	14,00	¢376 275,03	¢5 267 850,40	\$ 10 288,37
Estacionamiento 2 (1-096740-F-000)	18,00	¢376 275,03	¢6 772 950,51	\$ 13 227,90
Estacionamiento 3 (1-096741-F-000)	14,00	¢376 275,03	¢5 267 850,40	\$ 10 288,37
Estacionamiento 4 (1-096742-F-000)	14,00	¢376 275,03	¢5 267 850,40	\$ 10 288,37
Total	469,00		¢588 695 720,62	\$ 1 149 751,42
EQUIPOS ELECTROMECAÑICOS				
Aire Acondicionado centralizado	1,00	¢22 858 707,99	¢22 858 707,99	\$ 44 644,17
Sistema contra incendios	1,00	¢12 107 992,88	¢12 107 992,88	\$ 23 647,50
Total			¢34 966 700,87	¢68 291,67
Valor Total Construcciones:			¢623 662 421,49	\$ 1 218 043,09

Tabla N° 26: Resumen Valor de Reposición Nuevo

8. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN

La presente valoración aplica tres enfoques completamente independientes entre sí.

- 1- Enfoque de costo con un resultado de **US\$ 1.299.770,51**
- 2- Enfoque de mercado con un resultado de **US\$ 1.102.443,11**
- 3- Enfoque de flujos descontados con un resultado de **US\$ 417.727,13**

8.1 Criterios Para la Toma de Decisiones

Con el propósito de medir cualitativamente el peso de cada resultado en la determinación del precio de venta en una hipotética transacción del inmueble, se consideran los siguientes criterios de toma de decisión, los cuales se aplican por aparte sobre uno, dos o los tres enfoques aplicados:

EDAD: El criterio de edad tiene efecto en el enfoque de costos debido a la depreciación asociada, en el enfoque de mercado debido a que influye en el valor final del inmueble, y en el enfoque de flujos debido a que en función de la vida residual del inmueble el descuento de flujos variará.

UBICACIÓN: El criterio de ubicación tendrá un efecto principalmente en el enfoque de mercado, al analizar las bondades o deficiencias de una locación específica respecto a las ubicaciones preferentes de inmuebles que tengan explotación similar.

OBSOLESCENCIA: El criterio de Obsolescencia constructiva pesa sobre el Enfoque de Mercado principalmente, ya que es una indicación cualitativa sobre qué tan bien se adapta un inmueble a los requerimientos actuales de un potencial inquilino.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: El estado de conservación aplica sobre los enfoques de costos y de mercado, como indicador de la correcta aplicación de un programa de mantenimiento del inmueble.

DENSIDAD CONSTRUCTIVA / PESO RELATIVO DEL VALOR DEL TERRENO: El peso del terreno se considera a la luz del enfoque de costos, sobre todo si se trata de un inmueble en el que el valor del mismo tiene un porcentaje elevado del valor total, ya sea por su extensión o por contar con un tipo de explotación que no cumple con el principio de mejor y mayor uso. En condiciones de

razonabilidad respecto al valor de las construcciones, el peso principal aplica sobre el enfoque de mercado.

CUMPLIMIENTO PRINCIPIO DE MEJOR Y MAYOR USO: El mejor y mayor uso o HABU por sus siglas en inglés es el uso más probable para una propiedad el cual debe ser físicamente posible, legalmente permisible, apropiadamente justificado y financieramente factible. Pesa principalmente sobre el enfoque de mercado y sobre el enfoque de costos debido a la determinación independiente del valor del terreno en este enfoque.

AMPLIO MERCADO META DE INQUILINOS / USOS ALTERNATIVOS: Se estima principalmente para el enfoque de flujos y el enfoque de mercado como un supuesto de la posibilidad de colocación del inmueble ante un cambio del mismo.

MERCADO ACTIVO PARA EL TIPO DE INMUEBLE: Se estima principalmente para el enfoque de mercado como un criterio de la liquidez del inmueble en la situación económica en la que se analiza. En el enfoque de flujos se analiza a la luz de la información existente de rentas para el tipo de inmueble en el mercado actual.

PORCENTAJE DE OCUPACIÓN: Se analiza para el enfoque de flujos.

CONTRATO LP + BARRERAS DE SALIDA: Se analiza para el enfoque de flujos para tomar en consideración el tipo de inquilino, el plazo del contrato y las barreras de salida que tiene.

RAZONABILIDAD DE RENTAS: Pesa en el enfoque de flujos verificando si las rentas actuales tienen razonabilidad con lo que el mercado actual está dispuesto a pagar.

Para cada uno de los criterios de evaluación se asignan cuatro puntos, los cuales pueden ser utilizados completa o parcialmente, distribuyéndolos entre los diferentes enfoques o en uno específico a juicio del valuador. La siguiente escala describe la asignación:

- 0 puntos: El criterio de decisión no se explica en lo absoluto en el enfoque específico
- 1 puntos: El criterio de decisión se explica levemente en el enfoque específico
- 2 puntos: El criterio de decisión se explica medianamente en el enfoque específico
- 3 puntos: El criterio de decisión se explica principalmente en el enfoque específico
- 4 puntos: El criterio de decisión se explica planamente en el enfoque específico

En la siguiente tabla, se detalla la ponderación aplicada. Posteriormente, se aprecian las gráficas de los valores según el enfoque aplicado; así como el porcentaje de relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor.

CONDOMINIO TORRES DEL LAGO				
CRITERIO DE DECISIÓN		ENFOQUE COSTOS	ENFOQUE MERCADO	ENFOQUE FLUJOS
VALOR		\$1 299 771	\$1 102 443	\$417 727
EDAD	4	2	2	
UBICACIÓN	4	1	3	
OBSOLESCENCIA	4		4	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	4	2	2	
DENSIDAD CONSTRUCTIVA / PESO RELATIVO DEL VALOR DEL TERRENO	4		4	
CUMPLIMIENTO PRINCIPIO DE MEJOR Y MAYOR USO	4		4	
AMPLIO MERCADO META DE INQUILINOS / USOS ALTERNATIVOS	4		3	1
MERCADO ACTIVO PARA EL TIPO DE INMUEBLE	4		3	1
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	4			2
CONTRATO LP + BARRERAS DE SALIDA	4			2
RAZONABILIDAD DE RENTAS	4			2
		5	25	8
		13,16%	66%	21,05%
		15,0%	65,0%	20,0%

Tabla N° 27: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración

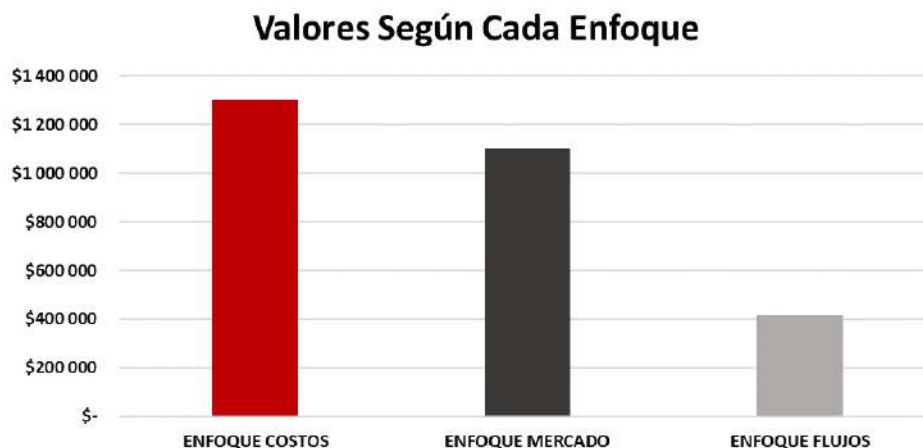


Gráfico N° 24. Valores según Enfoque

Relevancia de Cada Enfoque en el Criterio de Asignación de Valor

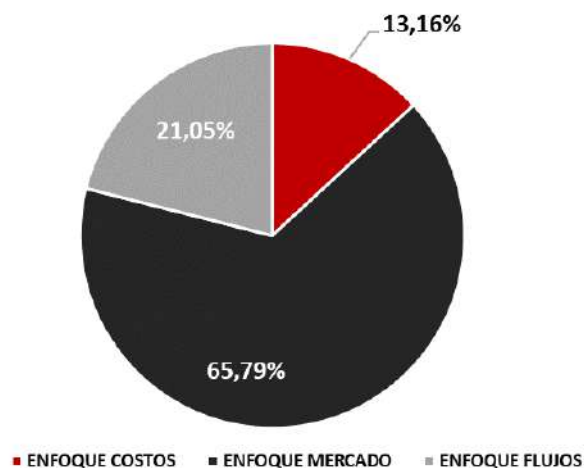


Gráfico N° 25. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor

Según estos resultados se considera razonable asignar una ponderación de 10% para el enfoque de costos, 60% para el enfoque de mercado y de 30% para el enfoque de flujos descontados.

9. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR

En el caso del enfoque de costos, la naturaleza misma del proyecto comercial valorado, hace que el valor de costos tenga poca relevancia, ya que difícilmente un comprador tomaría la referencia de costo sobre las opciones de mercado o flujos. Sin embargo, dada la ubicación estratégica del inmueble, el valor del terreno que únicamente se percibe en el enfoque de costo y que se percibe como uno de los mayores valores agregados en este caso, tenderá a reflejarse en este enfoque.

Se supone que para inmuebles como el valorado, los potenciales compradores tendrían un interés principal en determinar la rentabilidad del inmueble según los flujos que genere el mismo y a partir de este dato hacer una estimación razonable de valor. Sin embargo, se considera que el arrendamiento actual del inmueble dista mucho de los valores referenciales de alquileres para la zona, por lo que es importante la revisión del resultado del enfoque de mercado.

El alquiler actual del inmueble ronda los \$12 por m², lo cual se considera bajo a la luz de los referenciales de lista cercanos a los \$20 por m² para locales similares en el área de Sabana. Esto claramente tiene un efecto negativo en la valoración por flujos, y se interpreta que el bajo alquiler se acepta debido al largo período de desocupación que hace algunos años tuvo el local, lo cual hace pensar que el alquiler de mercado razonable podría ser mayor que los \$12 por m² contractuales. Según lo anterior se considera que para la presente valoración se le debería asignar mayor peso al enfoque de mercado que al de flujos.

Ante las incertidumbres de los métodos utilizados, se decide basar la asignación de valor final especialmente en los enfoques de mercado y de flujos, con mayor peso asignado a mercado por la situación indicada respecto al valor contractual de alquiler. Además, resalta el hecho de que, entre estos dos enfoques, se tiene una diferencia de 68%, la cual se considera elevada. Para este caso se decide recargar en un 85% sobre los enfoques de mercado y flujos.

Según el análisis realizado se determina que al valor final a asignar sería una ponderación con el peso asignado al enfoque de mercado de 65%, flujos con un 20%, y un porcentaje menor de 15% asignado al enfoque de costos. Esta operación concluye en un valor de \$995.099.

Con base en la información brindada y los supuestos determinados, se estima que el valor razonable redondeado actual del inmueble es de **US \$995.000 (Novecientos noventa y cinco mil dólares exactos).**

10. REVELACIONES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO

- El objetivo del trabajo realizado es llevar a cabo una valoración sobre la propiedad descrita en el apartado de *Datos Generales*, y en función del propósito indicado en el mismo apartado. Los resultados del presente informe responden al objetivo anteriormente planteado, por el solicitante acepta y reconoce que los mismos no serán empleados para ningún otro propósito.
- Este informe es propiedad del solicitante de la valoración indicado en el apartado de *Datos Generales*. La distribución a personas físicas o jurídicas diferentes, queda supeditada a la aprobación por escrito de dicho solicitante.
- El dictamen de valor es producto de métodos objetivos, comúnmente aceptados, establecidos en las Normas Internacionales de Valuación.
- Según la SGV-A-245. DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN, Artículo 38, cabe recalcar:

La presente valoración se llevó a cabo con los profesionales en valuación de la firma ICICOR Costa Rica S.A. y la firma SIGA Consultores. Ambas empresas cuentan con habilidades técnicas y experiencia en la valoración de bienes muebles e inmuebles. El equipo de valoración está conformado por ingenieros civiles, arquitectos, ingenieros topógrafos y personal de apoyo, economistas y administradores de negocios. Todos los profesionales están incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos y al día con las obligaciones respectivas. Asimismo, ICICOR Costa Rica S.A. posee su propio equipo de profesionales en Banca y Finanzas, con habilidades técnicas y experiencia en valoración financiera de bienes inmuebles, debidamente incorporados al Colegio de Profesionales en Ciencias Económicas de CR y con la capacidad para realizar una valoración financiera imparcial, transparente, fiable y bien fundamentada. Por lo tanto, cumplen con los principios éticos rectores de su profesión y del colegio profesional respectivo. SIGA por su parte cuenta con el profesional incorporado al Colegio de Ciencias Económicas de CR.

ICICOR y SIGA Consultores tienen independencia para la realización de la valoración y no existe ningún lazo que le una a la sociedad que lo contrata, ni con el propietario del bien, de conformidad con lo indicado en las Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, en su última versión publicada en el Acuerdo SGV-A-245 y en Acuerdo SGV-A-51, “Instrucciones para la valoración de los Inmuebles de los fondos de inversión inmobiliarios”.

ICICOR y SIGA Consultores consideran satisfactoria la confiabilidad de la información existente, los insumos y supuestos utilizados; de forma que promueva la transparencia y minimice cualquier factor subjetivo en el proceso.

- La valoración que presentamos, se respalda en parte de la información proporcionada por **Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A.**, la cual consideramos satisfactoria para los objetivos del estudio.
- No omitimos manifestar, que las proyecciones realizadas se entienden como estimaciones a futuro que, como todas, se lleva a cabo bajo condiciones de incertidumbre ya que, aunque pueden estar basadas en importes contractualmente fijados, son inciertas pues existe riesgo de incumplimiento. No obstante, consideran una prima de riesgo como compensación de la incertidumbre.
- Nuestros análisis de valor tienen vigencia a la fecha en la que este Informe fue emitido. Los cambios en las condiciones de mercado pueden dar como resultado valores diferentes que los indicados a la fecha del Informe. ICICOR Costa Rica S.A. y SIGA Consultores S.A., no asumen responsabilidad alguna por los cambios en las condiciones de mercado del inmueble que ocurran con posterioridad a la fecha del Informe y no tenemos obligación de actualizar el Informe, nuestros análisis, conclusiones u otros documentos relacionados con nuestros servicios después de la fecha del Informe, por ningún motivo.
- No asumimos responsabilidad alguna por la imposibilidad del propietario de encontrar un comprador para sus activos a los valores establecidos en este Informe.
- ICICOR Costa Rica y SIGA Consultores S.A., no asumen responsabilidad alguna en ningún aspecto legal, tales como, pero no únicos, interpretaciones a contratos o leyes.
- Sobre la 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-245, 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.
- 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.

- El trabajo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. ICICOR Costa Rica S.A. y SIGA Consultores no asumen responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados. No se incluyen tampoco estudios detallados sobre las condiciones del sistema eléctrico ni su cumplimiento o no de los códigos vigentes para instalaciones eléctricas.
- El informe indicará sobre condiciones descriptivas generales del terreno sobre el cual se construye la edificación, especialmente en cuanto a pendientes, taludes, cercanía con quebradas u obras de retención existentes en sitio, sin embargo no podrá hacerse responsable por condiciones deficientes del terreno no aparentes al momento de hacer la visita, ni podrá emitir criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención, a menos que visiblemente se muestren problemas en los mismos.
- El valuador indicará sobre cercanía de las propiedades a valorar con quebradas, ríos u otros cuerpos de agua; sin embargo, no podrá emitir criterio técnico sobre posibilidades de inundación a menos que al momento de hacer la visita se hallen indicios claros de que la propiedad está en este tipo de riesgo.
- El trabajo no comprende la verificación, por medios topográficos, de la información contenida en el plano catastrado, por lo que los datos contenidos en el mismo se considerarán como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro de haber discrepancias entre ambos.
- Se verificó en sitio la existencia de la propiedad contemplada en el presente estudio. Toda la información en cuanto a estudio de registro y plano catastrado fue asimismo corroborada.
- En el momento de la valoración, no se tiene ningún interés presente ni futuro, directo o indirecto, por el bien valuado.
- ICICOR Costa Rica S.A. no estará sujeto, por motivo de este avalúo, a dar testimonio o aparecer en corte o en procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes.

- SIGA Consultor S.A. no estará sujeto, por motivo de este avalúo, a dar testimonio o aparecer en corte o en procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes

ANEXOS

ANEXO 1. Memoria de Cálculo

Grado de urbanización del entorno		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	si	16
Electricidad	si	15
Alumbrado público	si	5
Teléfono	si	7
Alcantarillado pluvial	si	7
Alcantarillado sanitario	si	3
Aceras	si	7
Cordón y caño	si	5
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m.	75	4
Distancia a paradas de transporte público en m.	200	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		100
Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.		

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO								
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
Base de datos	Patricia Quintanilla	83293442	749,1	22	\$2 002,40	\$1 500 000,00	TERRENO EN SABANA SUR	
Base de datos	Property Plus	83140028	1183	21	\$1 150,46	\$1 361 000,00	Mata Redonda Sabana Sur - 1,183m2 - Increíble Oportunidad	
Base de datos	Monica Arley	7175-0400	1024	30	\$1 200,00	\$1 228 800,00	San José Capital Terreno para desarrollar en Sabana Norte	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO



TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FINCA1-096873-F-000

	Base de datos		Base de datos		Base de datos	
Área del lote en m2	3462,22	0,60	3462,22	0,85	3462,22	0,83
Frente en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Fondo en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	3462,22	1,00	3462,22	1,00	3462,22	1,00
Frentes a calle pública	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Desnivel	plano	1,00	plano	1,00	plano	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,60		0,85		0,83	
Valor €/m2	€618 656,36		€501 423,66		€511 811,41	
Valor Total €	€2 141 924 423,91		€1 736 039 007,53		€1 772 003 708,70	
Valor\$/m2	\$1 208,3		\$979,3		\$999,6	
Valor Total \$	\$4 183 282,73		\$3 390 568,74		\$3 460 809,56	
Valor promedio Desv. Est.	\$1 062,4 12%		Coeficiente de proporcionalidad		0,0202	
Valor total dólares	\$	74 300,05				
Valor total colones	₡	38 043 112,08				

Grado de urbanización del entorno		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	si	1.6
Electricidad	si	1.5
Alumbrado público	si	5
Teléfono	si	7
Alcantarillado pluvial	si	7
Alcantarillado sanitario	si	3
Aceras	si	7
Cordón y caño	si	5
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m.	75	4
Distancia a paradas de transporte público en m.	200	1.1
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		100
Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.		

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO								
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
Base de datos	Patricia Quintanilla	83293442	749,1	22	\$2 002,40	\$1 500 000,00	TERRENO EN SABANA SUR	
Base de datos	Property Plus	83140028	1183	21	\$1 150,46	\$1 361 000,00	Mata Redonda Sabana Sur - 1,183m2 - Increíble Oportunidad	
Base de datos	Monica Arley	7175-0400	1024	30	\$1 200,00	\$1 228 800,00	San José Capital Terreno para desarrollar en Sabana Norte	

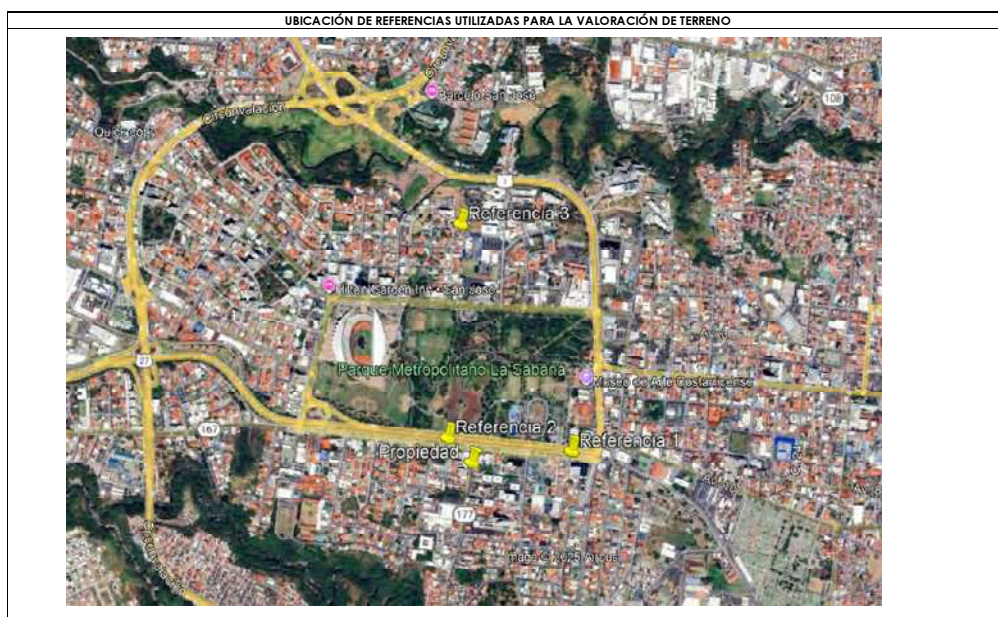


TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FINCA1-096873-F-000						
	Base de datos		Base de datos		Base de datos	
Área del lote en m2	3462,22	0,60	3462,22	0,85	3462,22	0,83
Frente en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Fondo en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	3462,22	1,00	3462,22	1,00	3462,22	1,00
Frentes a calle pública	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Desnivel	plano	1,00	plano	1,00	plano	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coeficiente	0,60		0,85		0,83	
Valor €/m2	€618 656,36		€501 423,66		€511 811,41	
Valor Total €	€2 141 924 423,91		€1 736 039 007,53		€1 772 003 708,70	
Valor\$/m2	\$1 208,3		\$979,3		\$999,6	
Valor Total \$	\$4 183 282,73		\$3 390 568,74		\$3 460 809,56	
Valor promedio	\$1 062,4		Coeficiente de proporcionalidad			0,0202
Desv. Est.	12%					
Valor total dólares	\$	74 300,05				
Valor total colones	€	38 043 112,08				

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FINCA 1-096739-F-000						
	Base de datos		Base de datos		Base de datos	
Área del lote en m2	3462,22	0,60	3462,22	0,85	3462,22	0,83
Frente en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Fondo en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	3462,22	1,00	3462,22	1,00	3462,22	1,00
Frentes a calle pública	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Desnivel	plano	1,00	plano	1,00	plano	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,60		0,85		0,83	
Valor g/m2	€618 656,36		€501 423,66		€511 811,41	
Valor Total g	€2 141 924 423,91		€1 736 039 007,53		€1 772 003 708,70	
Valor\$/m2	\$1 208,3		\$979,3		\$999,6	
Valor Total \$	\$4 183 282,73		\$3 390 568,74		\$3 460 809,56	
Valor promedio	\$1 062,4		Coeficiente de proporcionalidad			0,0007
Desv. Est.	12%					
Valor total dólares	\$	2 574,75				
Valor total colones	€	1 318 325,67				

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FINCA 1-096740-F-000						
	Base de datos		Base de datos		Base de datos	
Área del lote en m2	3462,22	0,60	3462,22	0,85	3462,22	0,83
Frente en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Fondo en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	3462,22	1,00	3462,22	1,00	3462,22	1,00
Frentes a calle pública	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Desnivel	plano	1,00	plano	1,00	plano	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,60		0,85		0,83	
Valor €/m2	€618 656,36		€501 423,66		€511 811,41	
Valor Total €	€2 141 924 423,91		€1 736 039 007,53		€1 772 003 708,70	
Valor\$/m2	\$1 208,3		\$979,3		\$999,6	
Valor Total \$	\$4 183 282,73		\$3 390 568,74		\$3 460 809,56	
Valor promedio Desv. Est.	\$1 062,4 12%		Coeficiente de proporcionalidad			0,0009
Valor total dólares	\$		3 310,40			
Valor total colones	€		1 694 990,14			

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FINCA 1-096741-F-000						
	Base de datos		Base de datos		Base de datos	
Área del lote en m2	3462,22	0,60	3462,22	0,85	3462,22	0,83
Frente en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Fondo en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	3462,22	1,00	3462,22	1,00	3462,22	1,00
Frentes a calle pública	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Desnivel	plano	1,00	plano	1,00	plano	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,60		0,85		0,83	
Valor €/m2	€618 656,36		€501 423,66		€511 811,41	
Valor Total €	€2 141 924 423,91		€1 736 039 007,53		€1 772 003 708,70	
Valor\$/m2	\$1 208,3		\$979,3		\$999,6	
Valor Total \$	\$4 183 282,73		\$3 390 568,74		\$3 460 809,56	
Valor promedio Desv. Est.	\$1 062,4 12%		Coeficiente de proporcionalidad			0,0007
Valor total dólares	\$		2 574,75			
Valor total colones	€		1 318 325,67			

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FINCA 1-096742-F-000						
	Base de datos		Base de datos		Base de datos	
Área del lote en m2	3462,22	0,60	3462,22	0,85	3462,22	0,83
Frente en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Fondo en metros	ND	1,00	ND	1,00	ND	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	3462,22	1,00	3462,22	1,00	3462,22	1,00
Frentes a calle pública	2	1,00	2	1,00	2	1,00
Desnivel	plano	1,00	plano	1,00	plano	1,00
Vista	normal	1,00	normal	1,00	normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	no	1,00	no	1,00	no	1,00
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,60		0,85		0,83	
Valor €/m2	€618 656,36		€501 423,66		€511 811,41	
Valor Total €	€2 141 924 423,91		€1 736 039 007,53		€1 772 003 708,70	
Valor\$/m2	\$1 208,3		\$979,3		\$999,6	
Valor Total \$	\$4 183 282,73		\$3 390 568,74		\$3 460 809,56	
Valor promedio Desv. Est.	\$1 062,4 12%		Coeficiente de proporcionalidad		0,0007	
Valor total dólares	\$	2 574,75				
Valor total colones	₡	1 318 325,67				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	13	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	13	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Area General Local (1-096873-F-000)	409,0	€1 384 154,57	70	13	7
Estacionamiento 1 (1-096739-F-000)	14,0	€376 275,03	70	13	7
Estacionamiento 2 (1-096740-F-000)	18,0	€376 275,03	70	13	7
Estacionamiento 3 (1-096741-F-000)	14,0	€376 275,03	70	13	7
Estacionamiento 4 (1-096742-F-000)	14,0	€376 275,03	70	13	7
	469,0				

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Area General Local (1-096873-F-000)	€566 119 218,91	0,92	0,82	57,3	€463 485 270,55	€1 133 215,82
Estacionamiento 1 (1-096739-F-000)	€5 267 850,40	0,92	0,82	57,3	€4 312 821,37	€308 058,67
Estacionamiento 2 (1-096740-F-000)	€6 772 950,51	0,92	0,82	57,3	€5 545 056,05	€308 058,67
Estacionamiento 3 (1-096741-F-000)	€5 267 850,40	0,92	0,82	57,3	€4 312 821,37	€308 058,67
Estacionamiento 4 (1-096742-F-000)	€5 267 850,40	0,92	0,82	57,3	€4 312 821,37	€308 058,67
	€588 695 720,62				€481 968 790,73	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area ml	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Calles	4551,78	€309 083,06	40	13	8	0,023
Aceras	1199,78	€309 083,06	40	13	8	0,023
Parqueos	308,3	€309 083,06	40	13	8	0,023
Juegos infantiles	1008,03	€16 126,07	20	13	8	0,023
Ascensores	514,98	€478 406,82	70	13	8	0,023
Tanque de agua potable	68,23	€228 452,70	40	13	8	0,023
Escaleras	1430,33	€263 392,52	40	13	8	0,023
Paredes, columnas y elementos estructurales	2966,61	€416 590,21	70	13	8	0,023
Ductos	374,94	€416 590,21	70	13	8	0,023
Cuarto mecánico	72,08	€416 590,21	70	13	8	0,023
Taller de mantenimiento	17,6	€416 590,21	70	13	8	0,023
Cuarto aseco y bodegas	12,35	€416 590,21	70	13	8	0,023
Transformador	28,49	€266 080,20	70	13	8	0,023
Lobby	39,32	€658 481,30	40	13	8	0,023
Cuarto para basura	21,14	€416 590,21	70	13	8	0,023
Rampa Vehicular	645,2	€309 083,06	70	13	8	0,023
Cuarto eléctrico y cuarto telefónico	14,88	€416 590,21	70	13	8	0,023
Caseta de control servicio sanitario y cocina	33,9	€443 467,00	40	13	8	0,023
Servicios sanitarios	49,51	€443 467,00	40	13	8	0,023
Cuarto de máquinas piscina	12,67	€416 590,21	70	13	8	0,023
Gimnasio	113,41	€395 088,78	70	13	8	0,023
Spa	95,01	€438 091,64	40	13	8	0,023
Vestibulo y pasillos	1697,33	€658 481,30	70	13	8	0,023
Equipo aire acondicionado	6,98	€228 452,70	70	13	8	0,023
Área de Bar	105,6	€438 091,64	40	13	8	0,023
Sala de reunión y espera	81,35	€658 481,30	40	13	8	0,023
Área recreativa	224,68	€309 083,06	70	13	8	0,023
Modulo escaleras y servidor	3	€228 452,70	40	13	8	0,023
Zonas verde	1372,94	€16 126,07	70	13	8	0,023
Terrazas	12,19	€309 083,06	70	13	8	0,023
Domos acrilicos y Vacios	759,91	€112 882,51	70	13	8	0,023
Aire Acondicionado centralizado	1	€22 858 707,99	70	13	8	1,000
Sistema contra incendios	1	€12 107 992,88	70	13	8	1,000

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m²
Calles	105,601296	€32 639 571,62	0,975	0,77	30,6	€24 971 567,26	€236 470,27
Aceras	27,834896	€8 603 294,81	0,975	0,77	30,6	€6 582 125,45	€236 470,27
Parques	7,15256	€2 210 735,13	0,975	0,77	30,6	€1 691 367,81	€236 470,27
Juegos infantiles	23,386296	€377 129,11	0,975	0,45	9,0	€170 521,28	€7 291,50
Ascensores	11,947536	€5 715 782,73	0,975	0,87	60,7	€4 959 301,80	€415 089,92
Tanque de agua potable	1,582936	€361 626,00	0,975	0,77	30,6	€276 669,31	€174 782,38
Escaleras	33,183656	€8 740 326,78	0,975	0,77	30,6	€6 686 964,54	€201 513,80
Paredes, columnas y elementos estructurales	68,825352	€28 671 967,86	0,975	0,87	60,7	€24 877 247,54	€361 454,71
Ductos	8,698608	€3 623 754,94	0,975	0,87	60,7	€3 144 152,82	€361 454,71
Cuarto mecánico	1,672256	€696 645,48	0,975	0,87	60,7	€604 444,80	€361 454,71
Taller de mantenimiento	0,40832	€170 102,11	0,975	0,87	60,7	€147 589,19	€361 454,71
Cuarto aseco y bodegas	0,28652	€119 361,43	0,975	0,87	60,7	€103 564,00	€361 454,71
Transformador	0,660968	€175 870,50	0,975	0,87	60,7	€152 594,13	€230 864,62
Lobby	0,912224	€600 682,45	0,975	0,77	30,6	€509 564,31	€503 784,49
Cuarto para basura	0,490448	€204 315,84	0,975	0,87	60,7	€177 274,74	€361 454,71
Rampa Vehicular	14,96864	€4 626 553,04	0,975	0,87	60,7	€4 014 231,11	€268 176,07
Cuarto eléctrico y cuarto telefónico	0,345216	€143 813,61	0,975	0,87	60,7	€124 779,95	€361 454,71
Caseta de control servicio sanitario y cocina	0,78648	€268 777,92	0,975	0,77	30,6	€266 839,64	€339 283,43
Servicios sanitarios	1,148632	€509 380,38	0,975	0,77	30,6	€389 711,81	€339 283,43
Cuarto de máquinas piscina	0,293944	€122 454,19	0,975	0,87	60,7	€106 247,44	€361 454,71
Gimnasio	2,631112	€1 039 522,83	0,975	0,87	60,7	€901 942,51	€342 798,98
Spa	2,204232	€965 655,61	0,975	0,77	30,6	€738 794,44	€335 170,91
Vestíbulo y pasillos	39,378056	€25 929 713,51	0,975	0,87	60,7	€22 497 929,15	€571 331,64
Equipo aire acondicionado	0,161936	€36 994,72	0,975	0,87	60,7	€32 098,48	€198 217,10
Área de bar	2,44992	€1 073 289,47	0,975	0,77	30,6	€821 141,91	€335 170,91
Sala de reunión y espera	1,88732	€1 242 764,93	0,975	0,77	30,6	€950 802,55	€503 784,49
Área recreativa	5,212576	€1 611 118,94	0,975	0,87	60,7	€1 397 888,17	€268 176,07
Modulo escaleras y servidor	0,0696	€15 900,31	0,975	0,77	30,6	€12 164,85	€174 782,38
Zonas verde	31,852208	€513 651,02	0,975	0,87	60,7	€445 669,57	€13 991,80
Terrazas	0,282808	€87 411,16	0,975	0,87	60,7	€75 842,34	€268 176,07
Domas acrílicos y Vacíos	17,629912	€1 990 108,69	0,975	0,87	60,7	€1 726 718,82	€97 942,57
Aire Acondicionado centralizado	1	€22 858 707,99	0,975	0,87	60,7	€19 833 369,65	€19 833 369,65
Sistema contra incendios	1	€12 107 992,88	0,975	0,87	60,7	€10 505 506,20	€10 505 506,20
		€168 134 977,97				€139 846 627,59	

Valores globales de reposición por m² (obras principales)		Valores globales de reposición por m² (obras principales y complementarias)	
Costo total por m² de construcción nueva	€1 255 214,76	Costo total por m² de construcción nueva	€1 789 197,87
Costo total en dólares por m² de construcción nueva	\$ 2 451,50	Costo total en dólares por m² de construcción nueva	\$ 3 494,39

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€621 815 418,32	\$1 214 435,80
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	€665 508 497,54	\$1 299 770,51

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

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

Características de la propiedad valorada	
Área de construcción	409,00
Edad	13
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN POR MERCADO									
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área Construcción	Arquitectura / Funcionalidad	Edad	Precio \$/m2 construcción	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
REFERENCIA 1	InmoInfo	NA	1485	adecuada	45	\$1 414,14	\$2 100 000,00	Mullicentro Sabana25 metros oeste de Metropolitan Tower Mata Redonda de San José	
REFERENCIA 2	InmoInfo	NA	1230	adecuada	22	\$2 439,02	\$3 000 000,00	Plaza Escazú San Rafael de Escazu, 425m oeste del Mas X Menos, San Rafael de Escazú	
REFERENCIA 3	InmoInfo	NA	1698	adecuada	22	\$1 884,57	\$3 200 000,00	Edificio PBS Km. 5 Autopista Próspero Fernández contigua a Jazz Cafe, San Rafael de Escazú	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN POR MERCADO



TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área de construcción	1485,00	1,21	1230,00	1,18	1698,00	1,24
Arquitectura / Funcionalidad	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Edad	45,00	1,46	22,00	1,13	22,00	1,13
Ubicación de la referencia	inferior	1,00	similar	1,00	inferior	1,00
Negociación	0%	1,00	5%	0,95	5%	0,95
Coeficiente	1,77		1,26		1,33	
Valor €/m2	€1 280 213,40		€1 579 366,77		€1 280 808,00	
Valor Total €	€523 607 282,17		€645 961 008,11		€523 850 471,26	
Valor\$/m2	\$2 500,3		\$3 084,6		\$2 501,5	
Valor Total \$	\$1 022 630,53		\$1 261 593,31		\$1 023 105,49	
Valor promedio	\$2 695,5					
Desv. Est.	13%					
Valor total dólares	\$	1 102 443,11				
Valor total colones	₡	564 472 920,51				

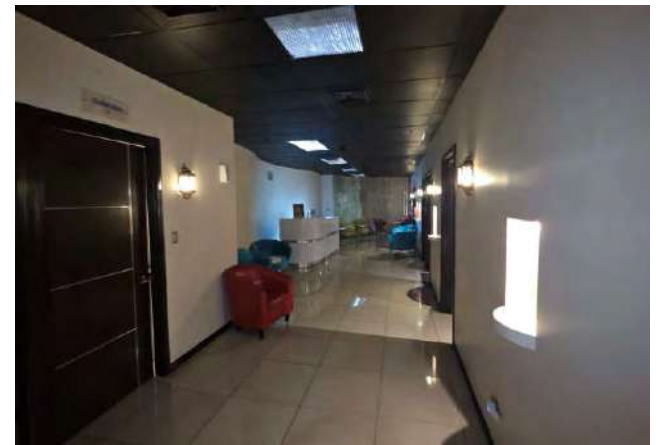
ANEXO 3. Documentos Legales



01 Entorno



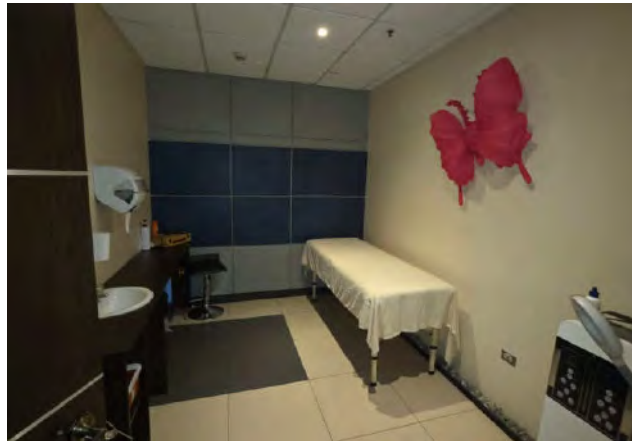
02 Fachada



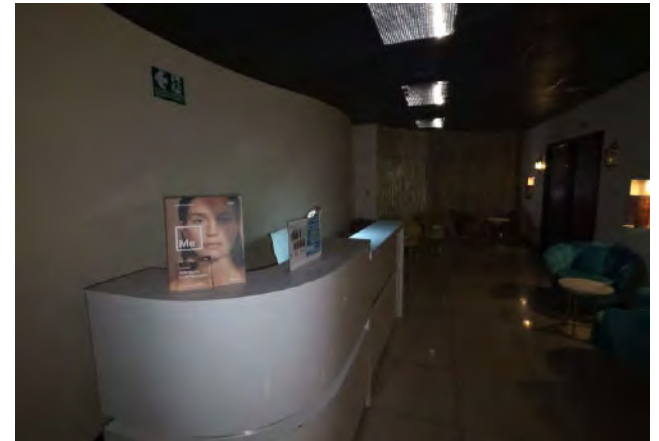
03 Local



04 Local



05 Local



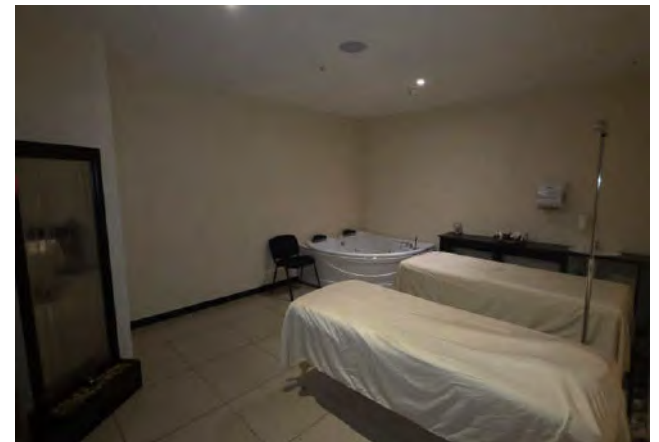
06 Local



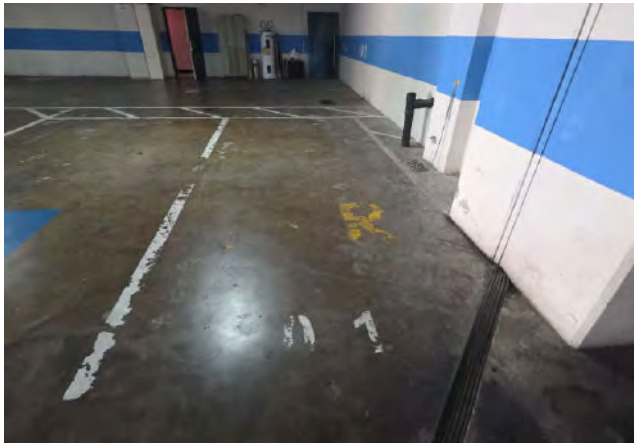
07 Local



08 Local



09 Local



10 Estacionamiento



11 Estacionamiento

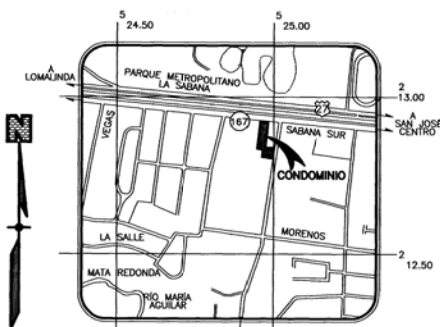


12 Estacionamiento



13 Estacionamiento

ANEXO 2. Fotografías



UBICACIÓN GEOGRÁFICA
HOJAS PAVAS Y ESCAZO
ESCALA: 1:10000

NUMERO DE ENTERO:
126988838

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

DERROTERO		
LÍNEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1-2	276°39'29"	5.50
2-3	8°39'29"	2.60
3-4	96°39'29"	5.50
4-1	186°39'29"	2.60
ÁREA DEL POLIGONO (m²)		14.30

Catastro Nacional
1-2705088
07/03/2012 14:02:17

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

- > LEVANTAMIENTO POLAR.
- > POLIGONO CERRADO.
- > ERROR ANGULAR 00'01".
- > ERROR LINEAL 0.01m.

NOTAS DE PAREDES:

- > TODAS LAS DISTANCIAS DE LA FILIAL SON DADAS AL INTERIOR DE PARED.
- > LAS PAREDES SON MAESTRAS.

NOTAS DE COLINDANTE:

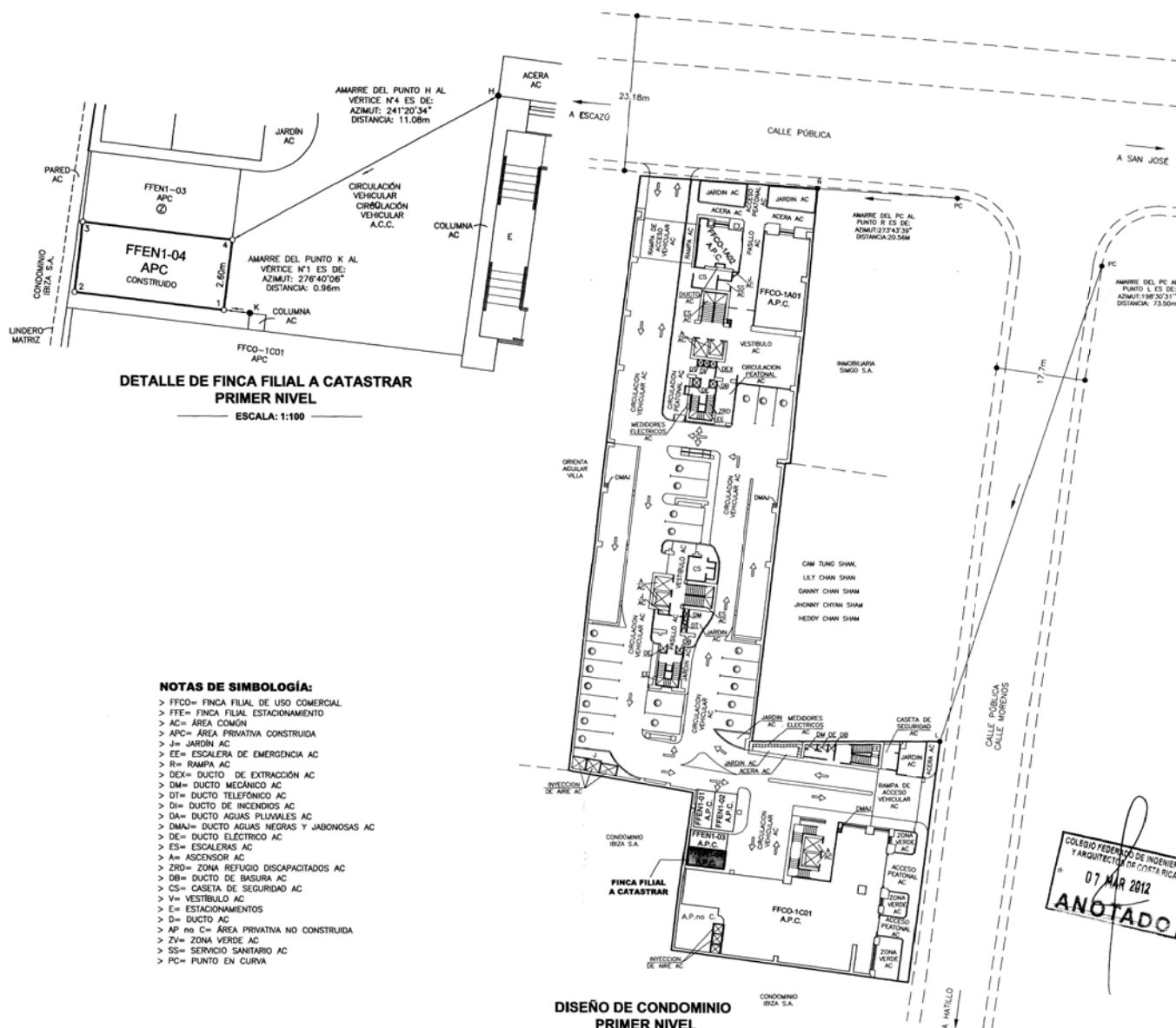
- > ② = ESQUINA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA.

NOTAS DE ÁREAS COMUNES:

- > TODAS LAS ÁREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL TORRES DEL LAGO.

NOTAS GENERALES:

- > TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTÁN DADAS EN METROS.
- > SE DESARROLLA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
- > MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-1287972-2008
- > LOS PUNTOS L Y R SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ.
- > FINCA FILIAL DESTINADA A PARQUEO
- > LOS PUNTOS K Y H SON VERTICES DE ÁREAS COMUNES.



DETALLE DE FINCA FILIAL A CATASTRAR
PRIMER NIVEL
ESCALA: 1:100

DISEÑO DE CONDOMINIO
PRIMER NIVEL
ESCALA: 1:400

NOTAS DE SIMBOLOGÍA:

- > FFCD= FINCA FILIAL DE USO COMERCIAL
- > FFE= FINCA FILIAL ESTACIONAMIENTO
- > AC= ÁREA COMÚN
- > APC= ÁREA PRIVATIVA CONSTRUIDA
- > J= JARDÍN AC
- > EE= ESCALERA DE EMERGENCIA AC
- > R= RAMPA AC
- > DEX= DUCTO DE EXTRACCIÓN AC
- > DM= DUCTO MECÁNICO AC
- > DT= DUCTO TELEFÓNICO AC
- > DI= DUCTO DE INCENDIOS AC
- > DA= DUCTO AGUAS PLUVIALES AC
- > DMAJ= DUCTO AGUAS NEGRAS Y JABONOSAS AC
- > DE= DUCTO ELÉCTRICO AC
- > ES= ESCALERAS AC
- > A= ASCENSOR AC
- > DRD= ZONA REFUGIO DISCAPACITADOS AC
- > DB= DUCTO DE BASURA AC
- > CS= CASETA DE SEGURIDAD AC
- > V= VESTIBULO AC
- > C= ESTACIONAMIENTOS
- > D= DUCTO AC
- > AP no C= ÁREA PRIVATIVA NO CONSTRUIDA
- > ZV= ZONA VERDE AC
- > SS= SERVICIO SANITARIO AC
- > PC= PUNTO EN CURVA

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
07 MAR 2012
ANOTADO

FFEN1-04

CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL TORRES DEL LAGO		ÁREA: 14m²		SITUADO EN: SABANA SUR		FINCA MATRIZ:	
Escala: INDICADA		TOMO: 17660		DISTRITO: 08ª MATA REDONDA		FOLIO REAL N°1003242M-000	
Fecha: MARZO 2012		FOLIOS: 26 AL 42		CANTON: 01ª SAN JOSE		FINCA FILIAL:	
TOPÓGRAFO ASOCIADO: TAYAN RAMÍREZ CAÑAS T.A. 1030		ÁREA SEGÚN REGISTRO PÚBLICO:		PROVINCIA: 01ª SAN JOSE		FOLIO REAL N°1096742F-000	
		FINCA MATRIZ: 38083.49m²					
		FINCA FILIAL: 14.30m²					

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Plano

Provincia Inscripción:

1 - SAN JOSÉ

Número Inscripción:

1559952

Año Inscripción:

2012

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1559952
Año Inscripción:	08 Mar 2012	Área Plano:	14.00
Bloque:		Lote:	EN1-04
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212900.0
Coordenada Este:	524975.0	CRTM Norte:	1097950.0
CRTM Este:	488641.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101381142	ESQUINA DEL LAGO SOCIEDAD ANONIMA		
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3102618981	3-102-618981 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
TORRES DEL LAGO			EN1-04

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	3242	000		M	
1 - SAN JOSÉ	96742	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	96742	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1287972	2008

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

Detalle de Certificaciones o Productos ★

[Bienes Monitoreados](#)

[Búsqueda Gráfica Marcas](#)

[Carrito de Compras](#)

[Consultas Gratuitas](#) ★

[Certificación Imágenes](#) ★

[Historial de Compras](#)

[Historial de Usos](#)

[Impuesto Personas Jurídicas](#)

[Índice Personas Físicas](#)

[Índice de Personas Jurídicas](#)

[Transitorio III Ley 9428](#)

[Mi Cuenta](#)

[Mi Inventario](#)

[Reserva de Matrícula](#)

[Solicitud de Placas](#)

[Consulta Salidas del País](#)

[Certificado Catastral](#)

[Tarjeta de Salidas del País](#)

[Título de Propiedad](#)

Avisos importantes

■ Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 96742--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 96742 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOSCIENTOS DOS FFEN1-CERO CUATRO UBICADO EN EL NIVEL UNO DESTINADO A PARQUEO EN PROCESO DE CONSTRUCCION

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

LINDEROS:
NORTE : FINCA FILIAL DOSCIENTOS UNO FFEN1-CERO TRES
SUR : AREA COMUN LIBRE ACERA
ESTE : AREA COMUN LIBRE CIRCULACION VEHICULAR
OESTE : CONDOMINIO IBIZA S A

MIDE: CATORCE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.07
VALOR MEDIDA: 0.0007
PLANO:SJ-1559952-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003242M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,766,509.00 COLONES

PROPIETARIO:
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
CEDULA JURIDICA 3-110-633633
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y OCHO MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00497958-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-SEP-2017

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

Emitido el 02-06-2025 a las 15:51 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.go.cr

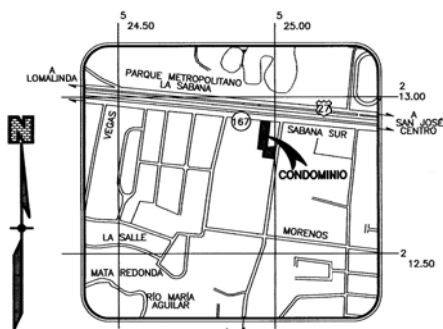
Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Privacy

Terms

https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx

1/1



UBICACIÓN GEOGRÁFICA
HOJAS PAVAS Y ESCAZÓ
ESCALA: 1:10000

NUMERO DE
ENTERO:
126988846

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

- > LEVANTAMIENTO POLAR.
- > POLIGONAL CERRADA.
- > ERROR ANGULAR 00'01'.
- > ERROR LINEAL 0.01m.

NOTAS DE PAREDES:

- > TODAS LAS DISTANCIAS DE LA FILIAL SON DADAS AL INTERIOR DE PARED.

NOTAS DE COLINDANTE:

- > (2) = ESQUINA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA.

NOTAS DE ÁREAS COMUNES:

- > TODAS LAS ÁREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL TORRES DEL LAGO.

NOTAS GENERALES:

- >TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTÁN DADAS EN METROS.
- >SE DESARROLLA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
- >MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-1287972-2008
- >LOS PUNTOS L Y R SON VÉRTICES DE LA FINCA MATRIZ.
- >FINCA FILIAL DESTINADA A PARQUEO
- >LOS PUNTOS K Y H SON VÉRTICES DE ÁREAS COMUNES.

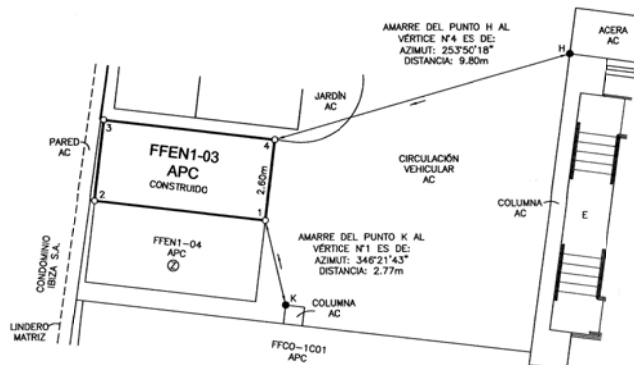
DERROTERO		
LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1-2	276°39'29"	5.50
2-3	6°39'29"	2.60
3-4	96°39'29"	5.50
4-1	186°39'29"	2.60
AREA DEL POLIGONO (m ²)		14.30

Catastro Nacional
1-2705089
07/03/2012 14:02:57

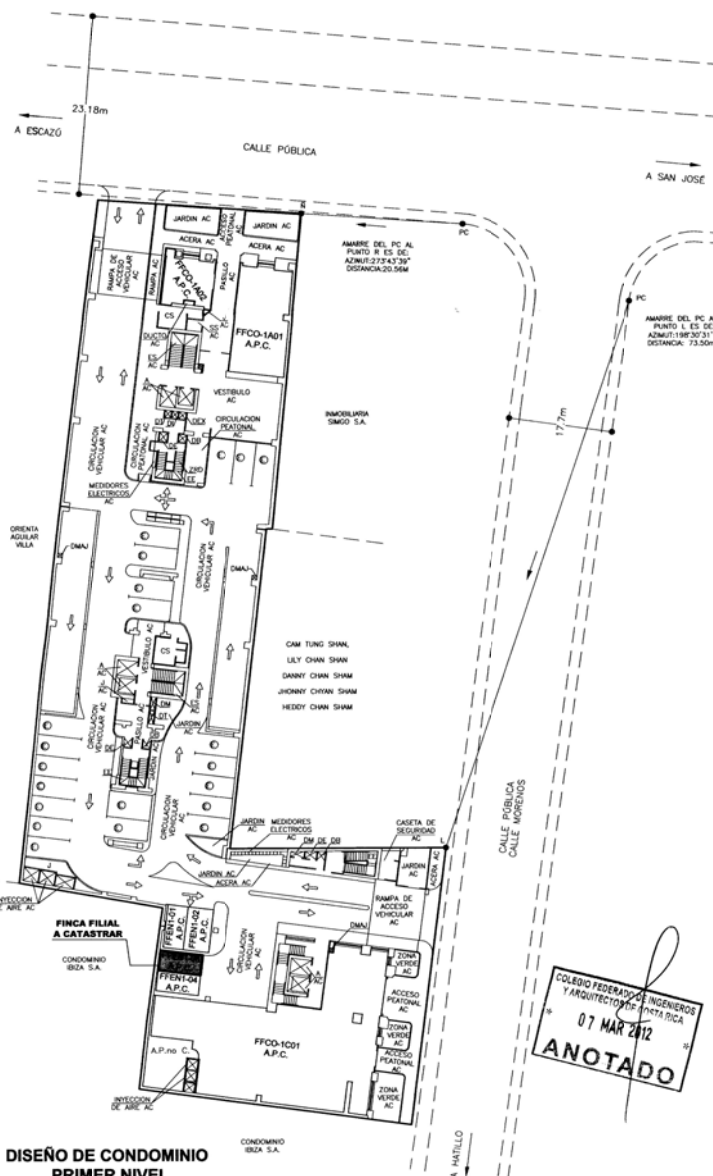
07/03/2012 14:02:57

07/03/2012 14:02:57

07/03/2012 14:02:57



**DETALLE DE FINCA FILIAL A CATASTRAR
PRIMER NIVEL**
————— ESCALA: 1:100 —————



DISEÑO DE CONDOMINIO
PRIMER NIVEL
ESCALA: 1:400

CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL
11 **TORRES DEL LAGO**

TOPOGRAFO ASOCIADO: RAMÓN RAMÍREZ CAÑAS T.A. 1030

ESCALA: INDICADA
FECHA: MARZO 2011

FECHA: MARZO 2012

PROTOCOLO
TOMO: 17660
FOLIOS: 26 AL 42

ÁREA:
14m²

ÁREA SEGÚN REGISTRO PÚBLICO:	
FINCA MATRIZ:	38083.49m ²
FINCA FILIAL:	14.30m ²

SITUADO EN: SABANA SUR
DISTRITO: 08ª MATA REDONDA
CANTON: 01ª SAN JOSE
PROVINCIA: 01ª SAN JOSE

FINCA MATRIZ:
FOLIO REAL N°1003242M--000

FINCA FILIAL
FOLIO REAL N°1096741F--000

APARTADO 1256

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Plano

Provincia Inscripción:

1 - SAN JOSÉ

Número Inscripción:

1559953

Año Inscripción:

2012

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1559953
Año Inscripción:	08 Mar 2012	Área Plano:	14.00
Bloque:		Lote:	1-03
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212900.0
Coordenada Este:	524950.0	CRTM Norte:	1097950.0
CRTM Este:	488616.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101381142	ESQUINA DEL LAGO SOCIEDAD ANONIMA		
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3102618981	3-102-618981 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
TORRES DEL LAGO			1-03

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	96741	000		F	
1 - SAN JOSÉ	3242	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	96741	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1287972	2008

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

Detalle de Certificaciones o Productos ★

[Bienes Monitoreados](#)

[Búsqueda Gráfica Marcas](#)

[Carrito de Compras](#)

[Consultas Gratuitas](#) ★

[Certificación Imágenes](#) ★

[Historial de Compras](#)

[Historial de Usos](#)

[Impuesto Personas Jurídicas](#)

[Índice Personas Físicas](#)

[Índice de Personas Jurídicas](#)

[Transitorio III Ley 9428](#)

[Mi Cuenta](#)

[Mi Inventario](#)

[Reserva de Matrícula](#)

[Solicitud de Placas](#)

[Consulta Salidas del País](#)

[Certificado Catastral](#)

[Tarjeta de Salidas del País](#)

[Título de Propiedad](#)

Avisos importantes

■ Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 96741--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 96741 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOSCIENTOS UNO FFEN1-CERO TRES UBICADO EN EL NIVEL UNO DESTINADO A PARQUEO EN PROCESO DE CONSTRUCCION

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

LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN LIBRE ACERA
SUR : FINCA FILIAL DOSCIENTOS DOS FFEN1-CERO CUATRO
ESTE : AREA COMUN LIBRE CIRCULACION VEHICULAR
OESTE : CONDOMINIO IBIZA S A

MIDE: CATORCE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.07
VALOR MEDIDA: 0.0007
PLANO:SJ-1559953-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003242M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,766,509.00 COLONES

PROPIETARIO:
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
CEDULA JURIDICA 3-110-633633
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y OCHO MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00497958-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-SEP-2017

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

Emitido el 02-06-2025 a las 15:52 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Privacy

Terms

https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx

1/1



NUMERO DE
ENTERO:
127043195

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

DERROTERO

LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1-2	276°40'06"	3.30
2-3	6°40'06"	5.50
3-4	96°40'06"	3.30
4-1	186°40'06"	5.50
AREA DEL POLIGONO (m ²)		18.15

Catastro Nacional
1-2705091
07/03/2012 14:03:27

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

- > LEVANTAMIENTO POLAR.
- > POLIGONAL CERRADA.
- > ERROR ANGULAR 00'01".
- > ERROR LINEAL 0.01m.

NOTAS DE PAREDES:

- > TODAS LAS DISTANCIAS DE LA FILIAL SON DADAS AL INTERIOR DE PARED.
- > LAS PAREDES SON MAESTRAS.

NOTAS DE COLINDANTE:

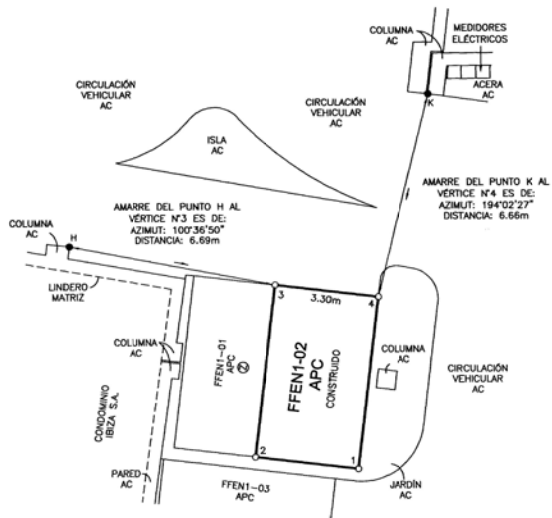
- > ② = ESQUINA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA.

NOTAS DE ÁREAS COMUNES:

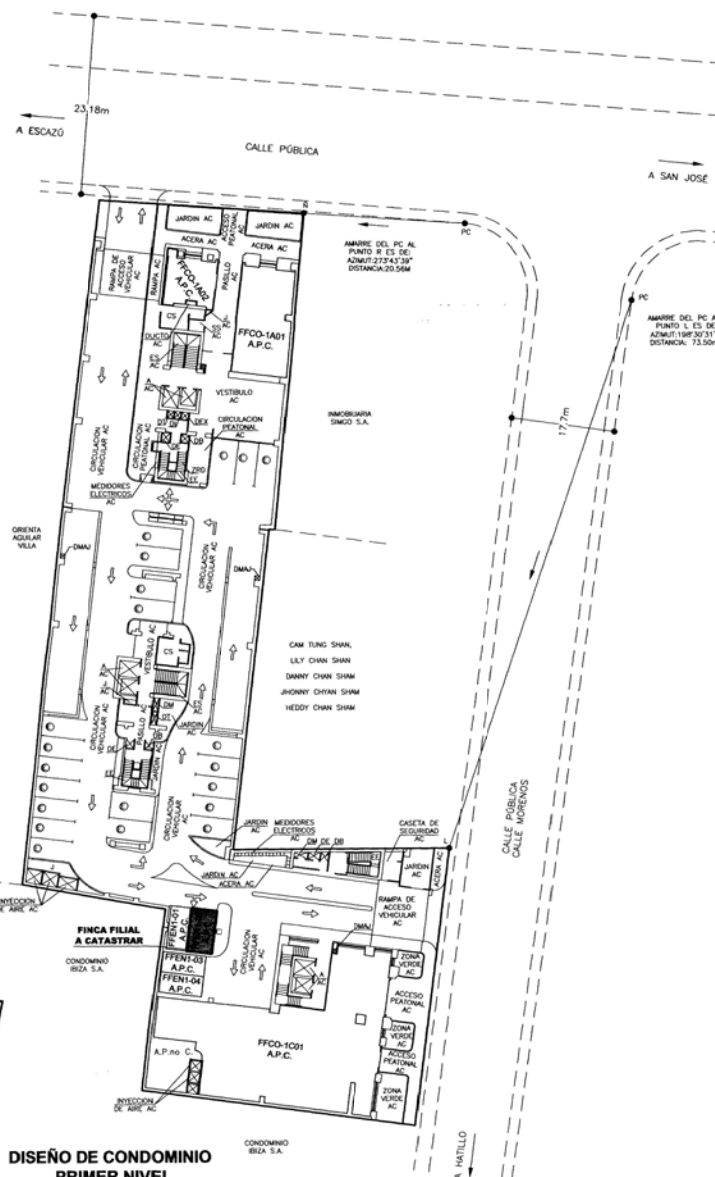
- > TODAS LAS ÁREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL TORRES DEL LAGO.

NOTAS GENERALES:

- >TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTÁN DADAS EN METROS.
- >SE DESARROLLA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
- >MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-1287972-2008
- >LOS PUNTOS L Y R SON VÉRTICES DE LA FINCA MATRIZ.
- >FINCA FILIAL DESTINADA A PARQUEO
- >LOS PUNTOS K Y H SON VÉRTICES DE ÁREAS COMUNES.

**DETALLE DE FINCA FILIAL A CATASTRAR
PRIMER NIVEL**

ESCALA: 1:100



DISEÑO DE CONDOMINIO PRIMER NIVEL

ESCALA: 1:400

CONDominio VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL
TORRES DEL LAGO

ÁREA:
18m²

SITUADO EN: SABANA SUR
DISTRITO: 08ª MATA REDONDA
CANTON: 01ª SAN JOSE
PROVINCIA: 01ª SAN JOSE

FINCA MATRIZ:
FOLIO REAL N°1003242M-000

FINCA FILIAL
FOLIO REAL N°1096740F-000

FFEN1-02

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1559954
Año Inscripción:	08 Mar 2012	Área Plano:	18.00
Bloque:		Lote:	1-02
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212900.0
Coordenada Este:	524950.0	CRTM Norte:	1097950.0
CRTM Este:	488616.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3102618981	3-102-618981 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		
3101381142	ESQUINA DEL LAGO SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
TORRES DEL LAGO			1-02

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	96740	000		F	
1 - SAN JOSÉ	3242	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	96740	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1287972	2008

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

Detalle de Certificaciones o Productos ★

[Bienes Monitoreados](#)

[Búsqueda Gráfica Marcas](#)

[Carrito de Compras](#)

[Consultas Gratuitas](#) ★

[Certificación Imágenes](#) ★

[Historial de Compras](#)

[Historial de Usos](#)

[Impuesto Personas Jurídicas](#)

[Índice Personas Físicas](#)

[Índice de Personas Jurídicas](#)

[Transitorio III Ley 9428](#)

[Mi Cuenta](#)

[Mi Inventario](#)

[Reserva de Matrícula](#)

[Solicitud de Placas](#)

[Consulta Salidas del País](#)

[Certificado Catastral](#)

[Tarjeta de Salidas del País](#)

[Título de Propiedad](#)

Avisos importantes

■

Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 96740--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 96740 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOSCIENTOS FFEN1-CERO DOS UBICADO EN EL NIVEL UNO DESTINADO A PARQUEO EN PROCESO DE CONSTRUCCION

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

LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN LIBRE CIRCULACION VEHICULAR
SUR : AREA COMUN LIBRE ACERA
ESTE : AREA COMUN LIBRE ACEA
OESTE : FINCA FILIAL CIENTO NOVENTA Y NUEVE FFEN1-CERO UNO

MIDE: DIECIOCHO METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.07
VALOR MEDIDA: 0.0009
PLANO:SJ-1559954-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003242M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 11,681,025.00 COLONES

PROPIETARIO:
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
CEDULA JURIDICA 3-110-633633
ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y CUATRO MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00497958-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-SEP-2017

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

Emitido el 02-06-2025 a las 15:52 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Privacy

Terms

https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx

1/1

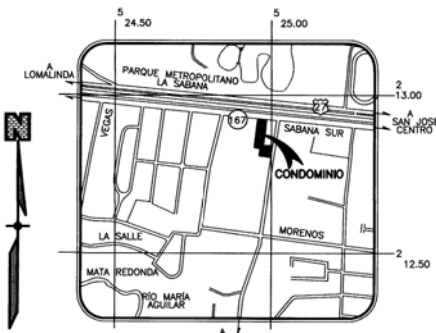
INFORMACION
08/03/2012 14:03:58
Registrador: LUIS RAMIREZ VARGAS
FOLIO: 28 AL 42

DERROTERO		
LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1-2	278°40'06"	2.60
2-3	6°40'06"	5.50
3-4	96°40'06"	2.60
4-1	186°40'06"	5.50
AREA DEL POLIGONO (m²)		14.30

NUMERO DE
ENTERO:
127043250

Catastro Nacional
1-2705092
07/03/2012 14:03:58

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO



UBICACIÓN GEOGRÁFICA
HOJAS PAVAS Y ESCAZO
ESCALA: 1:10000

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

- > LEVANTAMIENTO POLAR.
- > POLIGONAL CERRADA.
- > ERROR ANGULAR 00°01'.
- > ERROR LINEAL 0.01m.

NOTAS DE PAREDES:

- > TODAS LAS DISTANCIAS DE LA FILIAL SON DADAS AL INTERIOR DE PARED.
- > LAS PAREDES SON MAESTRAS.

NOTAS DE COLINDANTE:

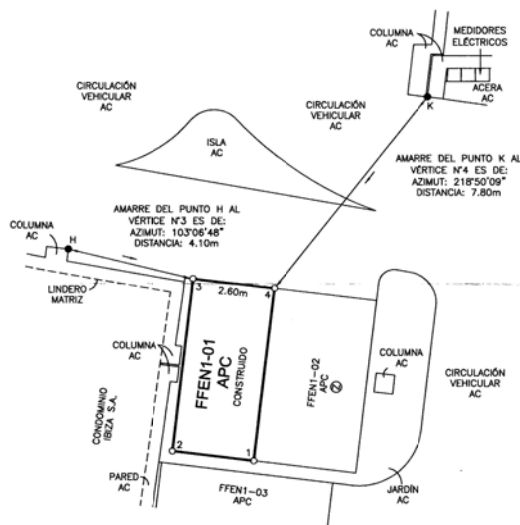
- > ② = ESQUINA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA.

NOTAS DE ÁREAS COMUNES:

- > TODAS LAS ÁREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL TORRES DEL LAGO.

NOTAS GENERALES:

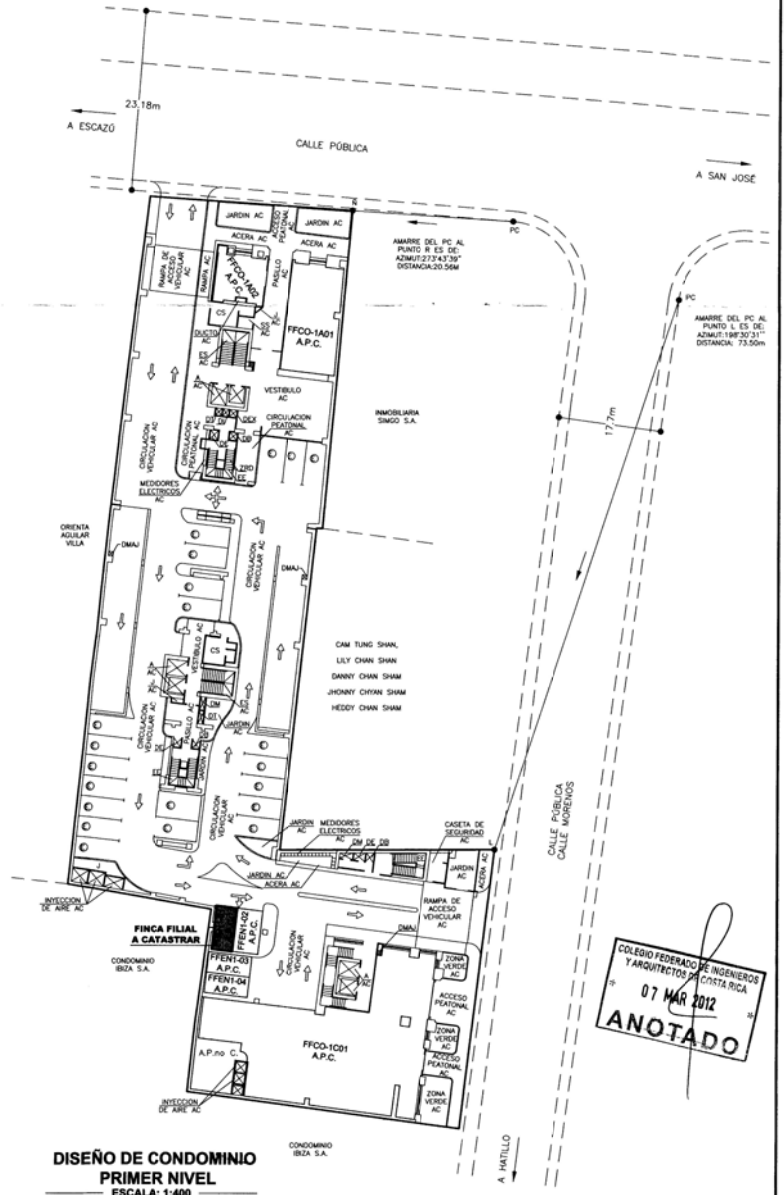
- > TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTÁN DADAS EN METROS.
- > SE DESARROLLA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
- > MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-1287972-2008
- > LOS PUNTOS L Y R SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ.
- > FINCA FILIAL DESTINADA A PARQUEO
- > LOS PUNTOS K Y H SON VERTICES DE ÁREAS COMUNES.



DETALLE DE FINCA FILIAL A CATASTRAR
PRIMER NIVEL
ESCALA: 1:100

NOTAS DE SIMBOLOGÍA:

- > FFCO= FINCA FILIAL DE USO COMERCIAL
- > FFE= FINCA FILIAL ESTACIONAMIENTO
- > AC= ÁREA COMÚN
- > APC= ÁREA PRIVATIVA CONSTRUÍDA
- > J= JARDÍN AC
- > EE= ESCALERA DE EMERGENCIA AC
- > R= RAMPA AC
- > DE= DUCTO DE EXTRACCIÓN AC
- > DM= DUCTO MECÁNICO AC
- > DT= DUCTO TELEFÓNICO AC
- > DI= DUCTO DE INCENDIOS AC
- > DA= DUCTO AGUAS PLUVIALES AC
- > DMAJ= DUCTO AGUAS NEGRAS Y JABONOSAS AC
- > DE= DUCTO ELÉCTRICO AC
- > ES= ESCALERAS AC
- > A= ASCENSOR AC
- > ZR= ZONA REFUGIO DISCAPACITADOS AC
- > DB= DUCTO DE BASURA AC
- > CS= CASITA DE SEGURIDAD AC
- > V= VESTIBULO AC
- > E= ESTACIONAMIENTOS
- > D= DUCTO AC
- > AP no C= ÁREA PRIVATIVA NO CONSTRUÍDA
- > ZV= ZONA VERDE AC
- > SS= SERVICIO SANITARIO AC
- > PC= PUNTO EN CURVA



DISEÑO DE CONDOMINIO
PRIMER NIVEL
ESCALA: 1:400

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
07 MAR 2012
ANOTADO

CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL TORRES DEL LAGO		ÁREA: 14m²		SITUADO EN: SABANA SUR		FINCA MATRIZ:	
ESCALA: INDICADA		PROTOCOLO		DISTRITO: 08 MATA REDONDA		FOLIO REAL N°1003242M-000	
FECHA: MARZO 2012		TOMO: 17660		CANTON: 01 SAN JOSE		FINCA FILIAL:	
TOPÓGRAFO ASOCIADO: RAMÓN RAMÍREZ CAÑAS T.A. 1030		FOLIOS: 28 AL 42		PROVINCIA: 01 SAN JOSE		FOLIO REAL N°1096739F-000	
		ÁREA SEGÚN REGISTRO PÚBLICO:					
		FINCA MATRIZ: 38083.49m²					
		FINCA FILIAL: 14.30m²					

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1559955
Año Inscripción:	08 Mar 2012	Área Plano:	14.00
Bloque:	EN1	Lote:	01
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212870.0
Coordenada Este:	524975.0	CRTM Norte:	1097920.0
CRTM Este:	488640.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101381142	ESQUINA DEL LAGO SOCIEDAD ANONIMA		
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3102618981	3-102-618981 SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
TORRES DEL LAGO		EN1	01

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	3242	000		M	
1 - SAN JOSÉ	96739	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	96739	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1287972	2008

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

Detalle de Certificaciones o Productos ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

■ Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 96739--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 96739 DUPLICADO: HORIZONTAL: F DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL CIENTO NOVENTA Y NUEVE FFENUNO-CERO UNO UBICADO EN EL NIVEL UNO DESTINADO A PARQUEO EN PROCESO DE CONSTRUCCION

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

LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN LIBRE CIRCULACION VEHICULAR
SUR : AREA COMUN LIBRE ACERA
ESTE : FINCA FILIAL DOSCIENTOS FFEN1-CERO DOS
OESTE : CONDOMINIO IBIZA SOCIEDAD ANONIMA

MIDE: CATORCE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.07
VALOR MEDIDA: 0.0007
PLANO:SJ-1559955-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003242M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 10,775,162.00 COLONES

PROPIETARIO:
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
CEDULA JURIDICA 3-110-633633
ESTIMACIÓN O PRECIO: CUARENTA Y OCHO MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00497958-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-SEP-2017

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

Emitido el 02-06-2025 a las 15:53 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

[Privacy](#) - [Terms](#)

https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx

1/1


UBICACION GEOGRAFICA
 HOJAS PAVAS Y ESCAZO
 ESCALA: 1:10000

LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
55-56	277°28'30"	1.20
56-57	7°26'30"	1.20
57-58	97°26'30"	1.20
58-55	187°26'30"	1.20
AREA DEL POLIGONO (m²)		1.44

LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
VERTICE 48 - VERTICE 58	277°31'31"	2.33m
VERTICE 14 - VERTICE 56	4°33'03"	7.53m

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

- > LEVANTAMIENTO POLAR.
- > POLIGONAL CERRADA.
- > ERROR ANGULAR 00'01".
- > ERROR LINEAL 0.01m.

NOTAS DE PAREDES:

- > TODAS LAS DISTANCIAS DE LA FILIAL SON DADAS AL INTERIOR DE PARED.
- > LAS PAREDES SON MAESTRAS.

NOTAS DE COLINDANTE:

- > ② = ESQUINA DEL LAGO SOCIEDAD ANÓNIMA.

NOTAS DE ÁREAS COMUNES:

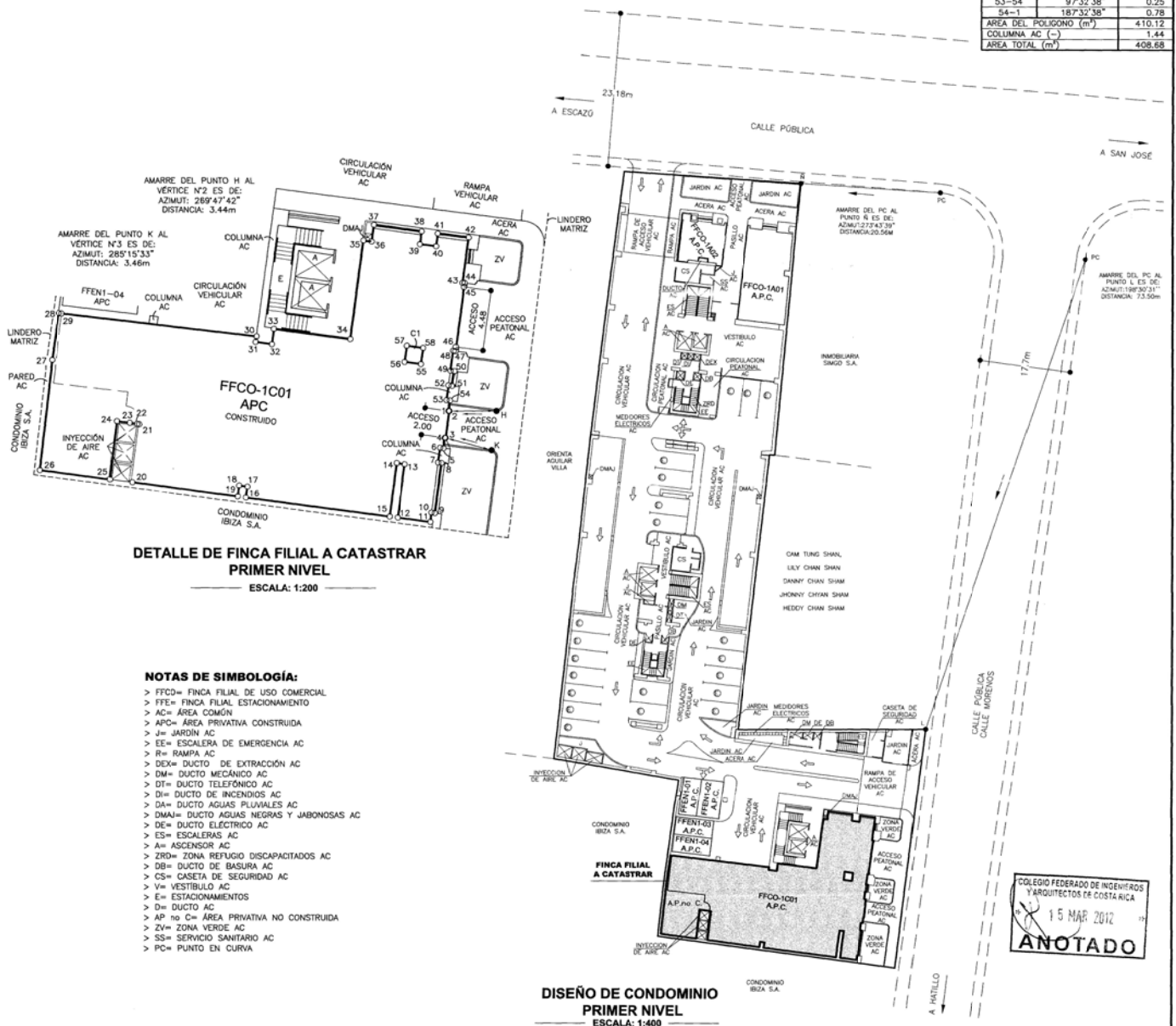
- > TODAS LAS ÁREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL TORRES DEL LAGO.

NOTAS GENERALES:

- > TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTÁN DADAS EN METROS.
- > SE DESARROLLA BAJO EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
- > MODIFICA AL PLANO CATASTRADO SJ-1287972-2008
- > LOS PUNTOS L Y R SON VERTICES DE LA FINCA MATRIZ.
- > FINCA FILIAL DESTINADA A COMERCIO.
- > LOS PUNTOS K Y H SON VERTICES DE ÁREAS COMUNES.

DERROTERO

LINEA	A Z I M U T	DISTANCIA
1-2	97°32'38"	0.06
2-3	187°32'38"	2.00
3-4	277°32'38"	0.06
4-5	187°32'38"	0.78
5-6	277°32'38"	0.25
6-7	187°32'38"	1.10
7-8	97°32'38"	0.25
8-9	187°32'38"	3.76
9-10	277°32'38"	0.25
10-11	187°32'38"	0.70
11-12	277°32'38"	2.43
12-13	7°31'56"	4.00
13-14	277°31'13"	0.60
14-15	187°25'50"	4.00
15-16	277°32'38"	10.61
16-17	7°32'38"	0.80
17-18	277°39'40"	0.61
18-19	186°40'06"	0.80
19-20	277°31'55"	7.80
20-21	6°40'06"	4.35
21-22	277°28'35"	0.15
22-23	277°28'35"	0.55
23-24	277°28'36"	0.95
24-25	186°40'06"	4.34
25-26	277°31'55"	5.21
26-27	6°22'10"	8.22
27-28	7°50'54"	3.50
28-29	96°40'06"	0.22
29-30	96°40'06"	14.39
30-31	187°32'55"	0.41
31-32	97°32'55"	1.20
32-33	7°32'55"	1.14
33-34	97°32'58"	5.63
34-35	7°32'31"	7.39
35-36	97°31'46"	0.61
36-37	7°32'36"	1.24
37-38	97°32'52"	3.57
38-39	187°26'30"	0.95
39-40	97°26'30"	1.20
40-41	7°26'31"	0.94
41-42	97°24'31"	2.22
42-43	187°32'52"	3.41
43-44	97°32'17"	0.15
44-45	187°32'38"	0.30
45-46	187°32'38"	4.48
46-47	187°32'38"	0.30
47-48	277°32'38"	0.15
48-49	187°30'38"	1.50
49-50	97°32'38"	0.25
50-51	187°32'38"	1.10
51-52	277°32'38"	0.25
52-53	187°32'38"	1.10
53-54	97°32'38"	0.25
54-1	187°32'38"	0.78
AREA DEL POLIGONO (m²)		410.12
COLUMNA AC (C)		1.44
AREA TOTAL (m²)		408.68


**DETALLE DE FINCA FILIAL A CATASTRAR
PRIMER NIVEL**

ESCALA: 1:200

NOTAS DE SIMBOLOGÍA:

- > FFCO= FINCA FILIAL DE USO COMERCIAL
- > FFE= FINCA FILIAL ESTACIONAMIENTO
- > AC= ÁREA COMÚN
- > APC= ÁREA PRIVATIVA CONSTRUÍDA
- > J= JARDÍN AC
- > EE= ESCALERA DE EMERGENCIA AC
- > R= RAMPA AC
- > DEX= DUCTO DE EXTRACCIÓN AC
- > DM= DUCTO MECÁNICO AC
- > DT= DUCTO TELEFÓNICO AC
- > DI= DUCTO DE INCENDIOS AC
- > DA= DUCTO AGUAS PLUVIALES AC
- > DMAJ= DUCTO AGUAS NEGRAS Y JABONOSAS AC
- > DE= DUCTO ELÉCTRICO AC
- > ES= ESCALERAS AC
- > A= ASCENSOR AC
- > ZRD= ZONA REFUGIO DISCAPACITADOS AC
- > DB= DUCTO DE BASURA AC
- > CS= CASETA DE SEGURIDAD AC
- > V= VESTIBULO AC
- > E= ESTACIONAMIENTOS
- > D= DUCTO AC
- > AP no C= ÁREA PRIVATIVA NO CONSTRUÍDA
- > ZV= ZONA VERDE AC
- > SS= SERVICIO SANITARIO AC
- > PC= PUNTO EN CURVA

**DISEÑO DE CONDOMINIO
PRIMER NIVEL**

ESCALA: 1:400

 COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 15 MAR 2012
ANOTADO
FFCO-1C01
**CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL
TORRES DEL LAGO**
**ÁREA:
409m²**

 SITUADO EN: SABANA SUR
 DISTRITO: 08ª MATA REDONDA
 CANTON: 01ª SAN JOSE
 PROVINCIA: 01ª SAN JOSE

 FINCA MATRIZ:
 FOLIO REAL N°1003242M-000
 FINCA FILIAL:
 FOLIO REAL N°1096873F-000

TOPOGRAFO ASOCIADO: RAMÓN RAMÍREZ CARRAS T.A. 1030

 ESCALA: INDICADA
 FECHA: MARZO 2012

 PROTOCOLO
 TOMO: 17660
 FOLIOS: 26 AL 42

 ÁREA SEGÚN REGISTRO PÚBLICO:
 FINCA MATRIZ: 38083.49m²
 FINCA FILIAL: 408.68m²

Detalle de Certificaciones o Productos ★

[Bienes Monitoreados](#)

[Búsqueda Gráfica Marcas](#)

[Carrito de Compras](#)

[Consultas Gratuitas](#) ★

[Certificación Imágenes](#) ★

[Historial de Compras](#)

[Historial de Usos](#)

[Impuesto Personas Jurídicas](#)

[Índice Personas Físicas](#)

[Índice de Personas Jurídicas](#)

[Transitorio III Ley 9428](#)

[Mi Cuenta](#)

[Mi Inventario](#)

[Reserva de Matrícula](#)

[Solicitud de Placas](#)

[Consulta Salidas del País](#)

[Certificado Catastral](#)

[Tarjeta de Salidas del País](#)

[Título de Propiedad](#)

Avisos importantes

■ Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Plano

Provincia Inscripción:

1 - SAN JOSÉ

Número Inscripción:

1561917

Año Inscripción:

2012

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1561917
Año Inscripción:	16 Mar 2012	Área Plano:	409.00
Bloque:		Lote:	1C01
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	212870.0
Coordenada Este:	524960.0	CRTM Norte:	1097920.0
CRTM Este:	488625.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etap	Bloque	Lote
TORRES DEL LAGO			1C01

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	96873	000		F	
1 - SAN JOSÉ	3242	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	96873	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1287972	2008

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

Detalle de Certificaciones o Productos ★

[Bienes Monitoreados](#)

[Búsqueda Gráfica Marcas](#)

[Carrito de Compras](#)

[Consultas Gratuitas](#) ★

[Certificación Imágenes](#) ★

[Historial de Compras](#)

[Historial de Usos](#)

[Impuesto Personas Jurídicas](#)

[Índice Personas Físicas](#)

[Índice de Personas Jurídicas](#)

[Transitorio III Ley 9428](#)

[Mi Cuenta](#)

[Mi Inventario](#)

[Reserva de Matrícula](#)

[Solicitud de Placas](#)

[Consulta Salidas del País](#)

[Certificado Catastral](#)

[Tarjeta de Salidas del País](#)

[Título de Propiedad](#)

Avisos importantes

■

Estimado usuario, recuerde que no deben rechazar su Certificación digital en ninguna entidad, por lo que si tiene problemas para la recepción de este documento y aplicación de sus efectos legales, sirvase comunicarlo al centro de asistencia al usuario, Teléfono. 2202-0888.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 96873--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 96873 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES FFCO-UNO C CERO UNO UBICADO EN EL NIVEL UNO DE LA TORRE C DESTINADO A COMERCIO EN PROCESO DE CONSTRUCCION

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

LINDEROS:
NORTE : AREA COMUN LIBRE CIRCULACION VEHICULAR, ESCALERAS Y RAMPA DE ACCESO VEHICULAR
SUR : CONDOMINIO IBIZA SOCIEDAD ANONIMA
ESTE : AREA COMUN LIBRE ZONA VERDE, ACCESO PEATONAL
OESTE : CONDOMINIO IBIZA

MIDE: CUATROCIENTOS NUEVE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 2.02
VALOR MEDIDA: 0.0202
PLANO:SJ-1561917-2012

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100003242M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 964,869,453.00 COLONES

PROPIETARIO:
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
CEDULA JURIDICA 3-110-633633
ESTIMACIÓN O PRECIO: UN MILLON TRESCIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2017-00497958-01
CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 07-SEP-2017

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

Emitido el 02-06-2025 a las 15:54 horas

Imprimir

Regresar

Comprar

Todos los derechos reservados . 2024 . Registro Nacional . San José, Curridabat . Apartado Postal 523-2010 Curridabat
mpdigital@rnp.go.cr

Este sitio se visualiza mejor en resolución de 1024 x 768px o superior

Privacy

Terms

https://www.mpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.jspx

1/1

ANEXO 4. Proyección Ingresos Ocupación (12 meses)

PROYECCIONES DE NIVEL DE OCUPACIÓN PROXIMOS 12 MESES					
MES	ÁREA TOTAL	ÁREA OCUPADA	NIVEL	ALQUILER PROMEDIO	INGRESO ALQUILERES
jul-25	409,00	409,00	1,00	\$11,67	\$4.774,05
ago-25	409,00	409,00	1,00	\$11,67	\$4.774,05
sep-25	409,00	409,00	1,00	\$11,67	\$4.774,05
oct-25	409,00	409,00	1,00	\$11,67	\$4.774,05
nov-25	409,00	409,00	1,00	\$11,67	\$4.774,05
dic-25	409,00	409,00	1,00	\$12,05	\$4.928,84
ene-26	409,00	388,55	0,95	\$12,05	\$4.682,40
feb-26	409,00	388,55	0,95	\$12,05	\$4.682,40
mar-26	409,00	388,55	0,95	\$12,05	\$4.682,40
abr-26	409,00	388,55	0,95	\$12,05	\$4.682,40
may-26	409,00	388,55	0,95	\$12,05	\$4.682,40
jun-26	409,00	388,55	0,95	\$12,05	\$4.682,40
CIERRE	409,00	398,78	97,50%	\$11,89	\$56.893,50

Notas:

1. Ocupación al mes de julio es la real del inmueble
2. Alquileres corresponden a los presupuestos de la SAFI

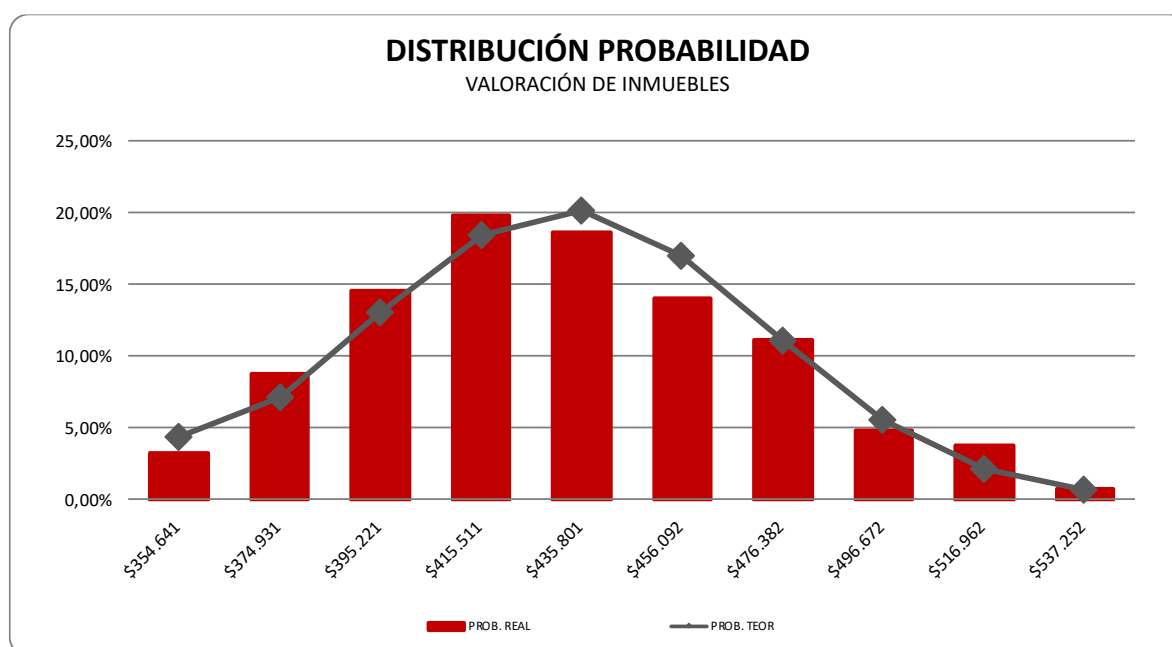
ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años)

[illegible]

ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización

Resultados de la sensibilización del valor de los inmuebles por medio de un Modelo “Monte Carlo”

PROMEDIO	\$422.327
DESVIACION	\$39.650
MIN	\$334.350
MAX	\$537.251
RANGO	\$202.902



ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio

AREA TOTAL DISPONIBLE	409,00
OCUPACION ACTUAL	98%
AREA ARRENDADA	398,78
ALQUILER POR METRO	\$12
GASTO DE MANTENIMIENTO	\$2.000
COMISION DE ADMINISTRACION	\$4.177
SEGUROS	\$1.704
BIENES INMUEBLES (VALOR)	\$1.044
AVALUOS	\$1.106
GASTOS FINANCIEROS	\$0
TOTAL DE EGRESOS ANUALES	\$10.031
PROMEDIO MENSUAL	\$836
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	12,00%
INGRESOS MENSUALES EQUILIBRIO	\$950
METROS ARRENDADOS DE EQUILIBRIO	79,90
NIVEL DE OCUPACION DE EQUILIBRIO	19,54%

ANEXO 8. Declaración sobre Acatamiento Normas IVS

Declaramos bajo fe de juramento que el alcance de la valoración y la emisión del informe se ejecutó en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios."

Ing. Manfred Rodríguez Jerez.
Carné CFIA IC-9586
Socio

Mba. Esteban Arata Herrero.
Carné CPCECR N° 028753
Socio