



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

**VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES
CENTRO COMERCIAL PLAZA CAROLINA
Código SUGEVAL 457**

N I1661B-S25-BPFI-OCE

SAN PEDRO, MONTES DE OCA, SAN JOSÉ

OCTUBRE, 2025

Grupo Tecno Ingeniería Internacional, S.A

Profesionales afiliados a:

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



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



TABLA DE CONTENIDO

I. JUSTIFICACIÓN Y RECOMENDACIÓN DEL ENFOQUE DE VALUACIÓN.....	6
I.1. BASES DE VALOR Y PREMISAS SELECCIONADAS	8
I.1.1. BASES DE VALOR:.....	8
I.1.2. PREMISA DE VALOR:	8
II. PROPÓSITO Y ALCANCE DE LA VALORACIÓN FÍSICA.....	9
II.1. ENTORNO	9
II.1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA.....	9
II.1.2. ZONIFICACIÓN SEGÚN PLAN REGULADOR.....	10
II.1.3. ZONIFICACIÓN SEGÚN MINISTERIO DE HACIENDA.....	11
II.1.4. VERIFICACIÓN MAPA DE RIESGOS	12
II.1.5. SERVICIOS DISPONIBLES.....	12
II.2. INFORMACIÓN DEL REGISTRO Y DEL CATASTRO	14
III. VALORACIÓN DEL TERRENO	16
III.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA	16
III.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ENTORNO	17
III.3. CARACTERÍSTICA DE LAS PROPIEDADES VALORADAS.....	17
III.4. CÁLCULO DE VALOR ESTIMADO DEL TERRENO	18
III.4.1. ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN DE LOS TERRENOS.....	18
III.5. TABLA RESUMEN DE VALORACIÓN DE TERRENOS	19
IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS EDIFICACIONES.....	20
IV.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES	20
IV.2. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES.....	21
V. ESTIMACIÓN DE VALOR DE LAS EDIFICACIONES	22
V.1. TABLA RESUMEN DE VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO (VRN).....	22
V.2. TABLA RESUMEN DE VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR)	23
V.3. TABLA RESUMEN FINAL DEL ENFOQUE DEL COSTO	24
VI. ANTECEDENTES.....	26
VII. DESCRIPCIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN.....	26
VIII. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN.....	27
IX. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD A VALORAR	28
X. SUPUESTOS DE PROYECCIÓN.....	28
X.1. VALOR EN LOS LIBROS NETO DEL INMUEBLE	28

X.2. PLAZO DE PROYECCIÓN.....	28
X.3. PROYECCIÓN DE INFLACIÓN EN DÓLARES DE E.E.U.U.	29
X.4. INGRESOS POR ALQUILER	30
X.5. GASTOS DE MANTENIMIENTO	30
X.6. CUOTA DEL CONDOMINIO	30
X.7. GASTOS POR SERVICIOS PROFESIONALES.....	30
X.8. GASTOS POR COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	31
X.9. GASTO POR SEGUROS.....	31
X.10. IMPUESTOS	31
X.10.1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	31
X.10.2. IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS MUNICIPALES	32
X.10.3. IMPUESTOS SOBRE EL VALOR AGREGADO	32
X.11. GASTOS FINANCIEROS	32
X.12. INVERSIONES DE CAPITAL	33
XI. RENDIMIENTO MÍNIMO ESPERADO POR INVERSIONISTAS	33
XII. COSTO PROMEDIO DE CAPITAL	34
XIII. TASA DE DESCUENTO.....	¡ERROR! MARCADOR NO DEFINIDO.
XIV. VALOR TERMINAL	34
XV. VALORACION DEL INMUEBLE.....	35
XVI. ENFOQUES DE VALUACIÓN.....	36
XVII.METODOLOGÍA DE VALORACIÓN FÍSICA.....	37
XVIII. DEFINICIONES.....	38
XIX. CONCLUSIONES GENERALES.....	40
XIX.1. VALORACIÓN FÍSICA	40
XIX.2. VALORACIÓN FINANCIERA.....	41
XX. ALCANCES, LIMITACIONES, OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES	42
XX.1. SGV-A-170. DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN	42
XX.1.1. ARTÍCULO 38: REVELACIONES DEL PROFESIONAL CONTRATADO	42
XX.1.2. INDEPENDENCIA ENTRE LAS PARTES	43
XX.1.3. CALIDAD DE LA INFORMACIÓN APORTADA.....	43
XX.2. OTROS ALCANCES Y OBSERVACIONES	43
XXI. ANEXOS	48
XXI.1. ANEXO 1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA	49

XXI.2. ANEXO 2. TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA DE ACABADOS BASE.....	50
XXI.3. ANEXO 3. MEMORIA DE CÁLCULO DE LAS EDIFICACIONES.....	51
XXI.4. ANEXO 4. PROYECCIONES FINANCIERAS.....	52
XXI.5. ANEXO 5. TABLA COMPARATIVA Y VALOR RECOMENDADO	53
XXI.6. ANEXO 6. ESTUDIOS DE REGISTRO Y PLANOS DE CATASTRO	54
XXI.7. ANEXO 6. FOTOGRAFÍAS GENERALES.....	55

San José, octubre de 2025

Srs. Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión
Presente

REF:
AVALÚO I1661-S25-BPFILOCE
PROPIEDAD en CENTRO COMERCIAL PLAZA CAROLINA

Estimados Señores:

De acuerdo con su solicitud se ha realizado el avalúo de la finca folio real **1-600289-000**, propiedad de **FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO**, cédula jurídica **3-110-633633**, sitas en el Distrito 03 Mercedes, Cantón 15 Montes de Oca, Provincia 01 San José.

El tipo de cambio a la fecha es de **506.33** colones por cada dólar estadounidense.

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

DETALLE	COSTO	INGRESO
Plaza Carolina	\$ 10 352 337,44	\$ 8 845 940,44

Según el análisis de variables para cada enfoque el "Valor Razonable" recomendado sería el de **INGRESO** por **\$8.845.940,44**.

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

Atentamente,

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

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

c.c. Archivo

I. JUSTIFICACIÓN Y RECOMENDACIÓN DEL ENFOQUE DE VALUACIÓN

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

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

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

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

¹ Normas Internacionales de Valuación NIV 2020

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

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

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

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

² Norma Internacional de Información Financiera NIIF 13 - 2017

I.1. BASES DE VALOR Y PREMISAS SELECCIONADAS

I.1.1. BASES DE VALOR:

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

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

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

I.1.2. PREMISA DE VALOR:

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

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

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

II. PROPÓSITO Y ALCANCE DE LA VALORACIÓN FÍSICA

El propósito de la valoración es establecer un valor razonable para el inmueble bajo el régimen de condominio mediante los enfoques de valuación internacionalmente aceptados de las propiedades ubicadas en las fincas folio real **1-600289-000**, entendiéndose éste como el valor estimado al que un activo se debe intercambiar en la fecha de valoración entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada donde las partes han actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción; lo anterior basados en datos de costos constructivos actualizados, detalles arquitectónicos y funcionales, oferta y demanda en la zona, base de datos, información recopilada en diferentes fuentes de promoción, ventas inmobiliarias y experiencia de los peritos.

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

La visita de campo para el levantamiento correspondiente se realizó el día martes 23 de setiembre de 2025 y el informe viernes 3 de octubre de 2025.

II.1. ENTORNO

II.1.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA

Las propiedades se encuentran localizadas en la provincia de San José, en el cantón de Montes de Oca, en el distrito de Mercedes, propiamente el Centro Comercial Plaza Carolina.

Se encuentra ubicado según el sistema de coordenadas oficial de Costa Rica CRTM05, en las coordenadas: Norte: 1.099.141 Este: 493.839

El Centro Comercial Plaza Carolina está ubicado sobre la calle pública denominada Negritos, diagonal a la rotonda de la Bandera.

Es una zona de uso comercial, donde en el entorno existen centros comerciales, locales comerciales y zona residencial de clase media y media- alta. La calle que da acceso al centro comercial, es en asfalto en buen estado y con un tránsito vehicular medio, se observó tendido eléctrico aledaño a la carretera que da acceso a las propiedades circunvecinas.

Es importante resaltar el atractivo de la facilidad de acceso a este sector desde diferentes centros de población importantes como el centro de San José, Goicoechea, Moravia, Curridabat, Zapote, entre otros.

II.1.2.ZONIFICACIÓN SEGÚN PLAN REGULADOR

Según la Municipalidad de Montes de Oca, la propiedad se encuentra en la Zona Uso Comercial. Se considera que, de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.



II.1.3.ZONIFICACIÓN SEGÚN MINISTERIO DE HACIENDA

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



II.1.4. VERIFICACIÓN MAPA DE RIESGOS

Según la clasificación de riesgos de la Comisión Nacional de emergencias, en el mapa de amenazas naturales potenciales del cantón de Montes de Oca, la zona se asocia a afectación volcánica del Volcán Irazú y áreas inundables.



II.1.5. SERVICIOS DISPONIBLES

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

La propiedad se localiza a 3.5 km del centro del cantón de San José y a 1.5 km del centro de San Pedro, por lo que dispone de todos los servicios con que cuentan los mismos.

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

SERVICIOS MUNICIPALES y FACILIDADES COMERCIALES

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

II.2. INFORMACIÓN DEL REGISTRO Y DEL CATASTRO

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

IDENTIFICACIÓN, PROPIETARIOS y CABIDA de las PROPIEDADES

USO	ÁREA (m²)	PLANO CATASTRO	FOLIO REAL	PROPIETARIO	COEF. COPROP.	INQUILINO
Comercial	13.631,00	SJ-1747837-2014	1-600289-000	FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETANO DIVERSIFICADO CEDULA JURIDICA 3-110-633633	1,0000	VARIOS

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

SITUACIÓN LEGAL de las PROPIEDADES (según consulta vía Internet)

FOLIO REAL	PLANO CATASTRADO	GRAVÁMENES	ANOTACIONES SOBRE LA FINCA
1-600289-000	SJ-1747837-2014	• Si posee	• No posee

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

VALORACIÓN FÍSICA DE LOS INMUEBLES

III. VALORACIÓN DEL TERRENO

III.1. UBICACIÓN GEOGRÁFICA

El terreno se ubica, de acuerdo con la división política nacional, en el Distrito 03 Mercedes, Cantón 15 Montes de Oca, Provincia 01 San José, específicamente diagonal a la rotonda de la Bandera.



III.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ENTORNO

El entorno inmediato a las propiedades corresponde a la zona comercial de Montes de Oca, con gran cercanía al centro del cantón y a universidades. La calle pública que brinda acceso al Plaza Carolina presenta un flujo vehicular y peatonal medio.

En general, la topografía de los terrenos circundantes es plana; se cuenta con todos los servicios públicos y municipales.

El área es mayormente dominada por comercios dedicados a comercio, oficinas y restaurantes, obviamente por el uso de suelo en la zona, sin embargo, también se pudieron observar algunos desarrollos habitacionales en las cercanías.



III.3. CARACTERÍSTICA DE LAS PROPIEDADES VALORADAS

Las propiedades a valorar son:

- Finca con folio real 1-600289-000 y plano catastrado SJ-1747837-2014, Centro Comercial Plaza Carolina.

III.4. CÁLCULO DE VALOR ESTIMADO DEL TERRENO

III.4.1. ANÁLISIS DE HOMOLOGACIÓN DE LOS TERRENOS

TIPO DE CAMBIO 506,33				
DETALLE	SUJETO	COMPARABLES		
		1	2	3
Ubicación	San José, San Pedro	San José, Curridabat	San José, San Pedro	San José, Curridabat
Dirección	Montes de Oca	Curridabat	Montes de Oca	Granadilla
Fotografía				
Descripción	Terreno comercial	Lote de uso comercial	Lote de uso mixto	Lote de uso mixto
Tipo inmueble	Centro comercial	Lote	Lote	Lote
Tipo zona	Uso Comercial	Uso Comercial	Uso Mixto	Uso Comercial
Área terreno (m2)	13.631,00	12.346,00	10.300,00	14.350,00
Frente lote (m)	63,84	100,00	80,00	125,00
Fondo lote (m)	104,84	123,46	128,75	30,00
Perímetro (m)	337,36	446,92	417,50	201,00
Regularidad	1,00	1,00	1,00	1,00
Nivel	0,00 m	0,00 m	0,00 m	0,00 m
Tipo de Vía	2	2	2	3
Servicios 1	4	4	4	4
Servicios 2	16	16	16	16
Fecha	OCT/2025	AGO/2025	FEB/2025	SET/2025
VALOR COLONES / m2		¢ 184.552,49	¢ 206.464,66	¢ 169.364,74
VALOR DOLARES / m2		\$364,49	\$407,77	\$334,49
Valor Mercado (colones)	?	¢ 2.278.485.000,00	¢ 2.126.586.000,00	¢ 2.430.384.000,00
Valor Mercado (dolares)		\$ 4.500.000,00	\$ 4.200.000,00	\$ 4.800.000,00
Condiciones de Venta	Avalúo	Oferta en Internet	Oferta en Internet	Oferta en Internet
Referente		www.encuentra24.com	www.encuentra24.com	www.encuentra24.com
Teléfono / Página		ID.: 31244396	ID.: 30118047	ID.: 31349231

- Ref. 1 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-en-venta-en-curridabat-uso-industrial-id-1161/31244396>
- Ref. 2 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-en-san-pedro-montes-de-oca-10-350-m-se-vende/30118047>
- Ref. 3 <https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-en-venta-en-granadilla-15265/31349231>

PORCENTAJE DE VALOR				
Construcción= 0%		Terreno= 100%		
COMPARABLE	FACTORES PARCIALES DE HOMOLOGACION			
	1	2	3	
Área	0,9679	0,9117	1,0171	
Frente	1,0000	1,0000	1,0000	
Forma	1,0000	1,0000	1,0000	
Tipo Vía	1,0000	1,0000	1,0667	
Servicios 1	1,0000	1,0000	1,0000	
Servicios 2	1,0000	1,0000	1,0000	
Ubicación	1,0000	1,0000	1,0000	
Negociación	0,9250	0,9250	0,9250	
FACTOR GLOBAL	0,8953	0,8433	1,0036	
VALOR / m2 HOMOLOGADO	¢ 165.223,25	¢ 174.112,36	¢ 169.975,82	
	\$ 326,32	\$ 343,87	\$ 335,70	
PROMEDIO GLOBAL HOMOLOGADO /m2	¢ 169.770,47			
	\$ 335,30			
VALOR TOTAL RECOMENDADO	¢ 2.314.141.328,39			
	\$ 4.570.421,13			

III.5. TABLA RESUMEN DE VALORACIÓN DE TERRENOS

Tipo de Cambio ¢ 506,33

Valor base Zonal (¢/m²)	Factor de Extensión	Factor de Frente	Factor de Fondo	Factor de Regularid.	Factor de Ubicación	Factor de Negociación	Factor de Mejoras	Factor TOTAL	Valor (¢/m²)
186.793,96	0,9655	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	0,9250	1,0000	0,9089	169.770,47

Sección	Área (m²)	Valor base Zonal (¢/m²)	Coef.	Motivo de Coeficiente	Valor Unitario Ajustado (¢/m²)	V.R.N. unitario (¢)
Única	13.631,00	186.793,96	0,9089	Área, Vía, Negociación	169.770,47	2.314.141.328,39
Total Terreno (¢)						2.314.141.328,39
Total Terreno (\$)						4.570.421,13

IV. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS EDIFICACIONES

IV.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se trata de centro comercial con locales destinados a diferentes usos comerciales y de servicios, con accesos, parqueos, zonas verdes, pasillos, entre otros.

La estructura principal está conformada por paredes perimetrales en concreto y paredes internas en material liviano, además de perfiles metálicos con vidrio. Es importante señalar que los cimientos y el sistema de cañería sanitaria no pudieron ser comprobados visualmente. La cubierta de techo es metálica, con alturas variables.

En general según la tipología constructiva del Ministerio de Hacienda, por las características de los locales comerciales valorados, se pueden categorizar como un centro comercial tipo CC06 (ver anexos) con algunos locales diferenciados por sus acabados particulares.

La iluminación de las tiendas es artificial. La ventilación general es buena y los accesos son mediante puertas de vidrio. Los pasillos están contruidos en concreto con piso de cerámica y losetas de concreto. Por otro lado, el sistema de tratamiento de aguas servidas es por medio de red de alcantarillado.

Según se observó, las construcciones tienen una edad cronológica de 13 años.

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

Consideración sobre estado de conservación: En general todas las construcciones presentan un buen estado de conservación y mantenimiento a nivel interno y externo.

IV.2. DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Locales en general.

- Estructura principal consta de paredes perimetrales de concreto.
- Divisiones internas de fibroyeso.
- Cielos en fibroyeso o fibra mineral en suspensión (algunos locales no cuentan con acabado de cielos).
- Acabado de piso en cerámica o losetas.
- Sistema eléctrico completo canalizado y conectado a tableros, tomacorrientes polarizados y aterrizados.
- Iluminación con luces fluorescentes, incandescentes y led.
- Puertas principales de vidrio con marcos de aluminio e internas de vidrio temperado, madera y termoformadas.

V. ESTIMACIÓN DE VALOR DE LAS EDIFICACIONES

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

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

Tipo de Cambio **¢ 506,33**

Detalle	Área (m²)	Edad (Años)	VRN Unitario / m²	VRN Total Estimado (¢)	VRN Total Estimado (\$)
ÁREAS CONSTRUCTIVAS					
• Locales 1er nivel típicos	1.544,35	13,00	¢ 430.380,50	¢ 664.658.125,18	\$ 1.312.697,50
• Local Banco General	253,65	13,00	¢ 556.963,00	¢ 141.273.664,95	\$ 279.015,00
• Local Pane e Vino	100,00	13,00	¢ 481.013,50	¢ 48.101.350,00	\$ 95.000,00
• Local ASSA	100,00	13,00	¢ 506.330,00	¢ 50.633.000,00	\$ 100.000,00
• Local DRM Dermatología	200,00	13,00	¢ 506.330,00	¢ 101.266.000,00	\$ 200.000,00
• Locales 2do nivel	292,93	13,00	¢ 430.380,50	¢ 126.071.359,87	\$ 248.990,50
• Mezanines típicos	173,00	13,00	¢ 258.228,30	¢ 44.673.495,90	\$ 88.230,00
• Mezanines DRM Dematología	100,00	13,00	¢ 354.431,00	¢ 35.443.100,00	\$ 70.000,00
• Mezanines ASSA	100,00	13,00	¢ 430.380,50	¢ 43.038.050,00	\$ 85.000,00
TOTAL	2.863,93			¢ 1.255.158.145,89	\$ 2.478.933,00
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
• Pasillos principales	1.585,00	13,00	¢ 303.798,00	¢ 481.519.830,00	\$ 951.000,00
• Pasillos de servicio	232,00	13,00	¢ 182.278,80	¢ 42.288.681,60	\$ 83.520,00
• Circulación y parqueos	1.605,00	13,00	¢ 101.266,00	¢ 162.531.930,00	\$ 321.000,00
• Baños	112,00	13,00	¢ 354.431,00	¢ 39.696.272,00	\$ 78.400,00
• Edificio de parqueos	3.990,00	13,00	¢ 329.114,50	¢ 1.313.166.855,00	\$ 2.593.500,00
TOTAL	¢ 7.524,00			¢ 2.039.203.568,60	\$ 4.027.420,00
SISTEMAS ELECTROMECÁNICOS					
• Generadores	2,00	13,00	¢ 4.819.755,27	¢ 9.639.510,54	\$ 19.038,00
• Sistema contra incendios	1,00	13,00	¢ 32.130.689,14	¢ 32.130.689,14	\$ 63.458,00
• Drivers	2,00	13,00	¢ 2.249.117,86	¢ 4.498.235,72	\$ 8.884,00
• Tanques de captación	2,00	13,00	¢ 6.426.340,36	¢ 12.852.680,72	\$ 25.384,00
• Transformadores	2,00	13,00	¢ 22.491.178,60	¢ 44.982.357,20	\$ 88.840,00
TOTAL				¢ 104.103.473,32	\$ 205.604,00
TOTAL GENERAL				¢ 3.398.465.187,81	\$ 6.711.957,00

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

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

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

Tipo de Cambio

¢ 506,33

Detalle	Área (m²)	Edad (Años)	VNR Unitario / m²	VNR Total Estimado (¢)	VNR Total Estimado (\$)
ÁREAS CONSTRUCTIVAS					
• Locales 1er nivel típicos	1.544,35	13,00	¢ 379.801,89	¢ 586.547.055,56	\$ 1.158.428,41
• Local Banco General	253,65	13,00	¢ 491.508,33	¢ 124.671.088,89	\$ 246.224,97
• Local Pane e Vino	100,00	13,00	¢ 424.484,47	¢ 42.448.447,02	\$ 83.835,54
• Local ASSA	100,00	13,00	¢ 446.825,76	¢ 44.682.575,81	\$ 88.247,93
• Local DRM Dermatología	200,00	13,00	¢ 446.825,76	¢ 89.365.151,61	\$ 176.495,87
• Locales 2do nivel	292,93	13,00	¢ 379.801,89	¢ 111.255.368,92	\$ 219.728,97
• Mezanines típicos	173,00	13,00	¢ 227.881,14	¢ 39.423.436,63	\$ 77.861,15
• Mezanines DRM Dematología	100,00	13,00	¢ 312.778,03	¢ 31.277.803,07	\$ 61.773,55
• Mezanines ASSA	100,00	13,00	¢ 379.801,89	¢ 37.980.189,44	\$ 75.010,74
TOTAL	2.863,93			¢ 1.107.651.116,94	\$ 2.187.607,13
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
• Pasillos principales	1.585,00	13,00	¢ 268.095,45	¢ 424.931.295,93	\$ 839.237,84
• Pasillos de servicio	232,00	13,00	¢ 156.803,93	¢ 36.378.510,74	\$ 71.847,43
• Circulación y parqueos	1.605,00	13,00	¢ 78.248,90	¢ 125.589.487,81	\$ 248.038,80
• Baños	112,00	13,00	¢ 312.778,03	¢ 35.031.139,43	\$ 69.186,38
• Edificio de parqueos	3.990,00	13,00	¢ 283.118,20	¢ 1.129.641.614,12	\$ 2.231.038,28
TOTAL				¢ 1.751.572.048,03	\$ 3.459.348,74
SISTEMAS ELECTROMECAÑICOS					
• Generadores	2,00	13,00	¢ 2.731.194,65	¢ 5.462.389,31	\$ 10.788,20
• Sistema contra incendios	1,00	13,00	¢ 23.776.709,96	¢ 23.776.709,96	\$ 46.958,92
• Drivers	2,00	13,00	¢ 1.274.500,12	¢ 2.549.000,24	\$ 5.034,27
• Tanques de captación	2,00	13,00	¢ 5.528.209,51	¢ 11.056.419,02	\$ 21.836,39
• Transformadores	2,00	13,00	¢ 12.745.001,21	¢ 25.490.002,41	\$ 50.342,67
TOTAL				¢ 68.334.520,95	\$ 134.960,44
TOTAL GENERAL				¢ 2.927.557.685,91	\$ 5.781.916,31

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

V.3. TABLA RESUMEN FINAL DEL ENFOQUE DEL COSTO

RESUMEN DE VALORACIÓN POR COSTO

Tipo de Cambio

¢ 506,33

Detalle	Área (m²)	Edad (Años)	VNR Unitario / m²	VNR Total Estimado (¢)	VNR Total Estimado (\$)
TERRENO		C.C.			
• Única	13.631,00	1,0000	¢ 169.770,47	¢ 2.314.141.328,39	\$ 4.570.421,13
TOTAL				¢ 2.314.141.328,39	\$ 4.570.421,13
ÁREAS CONSTRUCTIVAS					
• Locales 1er nivel típicos	1.544,35	13,00	¢ 379.801,89	¢ 586.547.055,56	¢ 1.158.428,41
• Local Banco General	253,65	13,00	¢ 491.508,33	¢ 124.671.088,89	¢ 246.224,97
• Local Pane e Vino	100,00	13,00	¢ 424.484,47	¢ 42.448.447,02	¢ 83.835,54
• Local ASSA	100,00	13,00	¢ 446.825,76	¢ 44.682.575,81	¢ 88.247,93
• Local DRM Dermatología	200,00	13,00	¢ 446.825,76	¢ 89.365.151,61	¢ 176.495,87
• Locales 2do nivel	292,93	13,00	¢ 379.801,89	¢ 111.255.368,92	¢ 219.728,97
• Mezanines típicos	173,00	13,00	¢ 227.881,14	¢ 39.423.436,63	¢ 77.861,15
• Mezanines DRM Dematología	100,00	13,00	¢ 312.778,03	¢ 31.277.803,07	¢ 61.773,55
• Mezanines ASSA	100,00	13,00	¢ 379.801,89	¢ 37.980.189,44	¢ 75.010,74
TOTAL		2.863,93		¢ 1.107.651.116,94	\$ 2.187.607,13
OBRAS COMPLEMENTARIAS					
• Pasillos principales	1.585,00	13,00	¢ 268.095,45	¢ 424.931.295,93	¢ 839.237,84
• Pasillos de servicio	232,00	13,00	¢ 156.803,93	¢ 36.378.510,74	¢ 71.847,43
• Circulación y parqueos	1.605,00	13,00	¢ 78.248,90	¢ 125.589.487,81	¢ 248.038,80
• Baños	112,00	13,00	¢ 312.778,03	¢ 35.031.139,43	¢ 69.186,38
• Edificio de parqueos	3.990,00	13,00	¢ 283.118,20	¢ 1.129.641.614,12	¢ 2.231.038,28
TOTAL		7.524,00		¢ 1.751.572.048,03	\$ 3.459.348,74
SISTEMAS ELECTROMECAÑICOS					
• Generadores	2,00	13,00	¢ 2.731.194,65	¢ 5.462.389,31	¢ 10.788,20
• Sistema contra incendios	1,00	13,00	¢ 23.776.709,96	¢ 23.776.709,96	¢ 46.958,92
• Drivers	2,00	13,00	¢ 1.274.500,12	¢ 2.549.000,24	¢ 5.034,27
• Tanques de captación	2,00	13,00	¢ 5.528.209,51	¢ 11.056.419,02	¢ 21.836,39
• Transformadores	2,00	13,00	¢ 12.745.001,21	¢ 25.490.002,41	¢ 50.342,67
TOTAL				¢ 68.334.520,95	\$ 134.960,44
TOTAL GENERAL				¢ 5.241.699.014,30	\$ 10.352.337,44

VALOR DEL INMUEBLE ENFOQUE DEL COSTO

\$10.352.337,44

(DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE US DÓLARES CON 44/100)

VALORACIÓN FINANCIERA DE LOS INMUEBLES

VI. ANTECEDENTES

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

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

VII. DESCRIPCIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN

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

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

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

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

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

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

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

VIII. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN

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

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

IX. IDENTIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD A VALORAR

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

Plaza Carolina Ubicación San José , Montes de Oca	
Área Total	2 854,91

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

Arrendante	Varios
Cédula Jurídica	Varios
Precio Inicial de Alquiler / m ² Promedio	\$ 18,62
Ingreso Mensual	\$ 53 158,71
Mes de Inicio de Contrato	oct-12
Plazo del Contrato	36 meses

X. SUPUESTOS DE PROYECCIÓN

X.1. VALOR EN LOS LIBROS NETO DEL INMUEBLE

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

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

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

X.2. PLAZO DE PROYECCIÓN

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

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

Se observa que la inflación en dólares de los Estados Unidos de **6,454%**.



 **IPC de USA**

[¿Quieres que lo enviémos a tu correo?](#) [f](#) [t](#) [in](#)

« Estado de Palestina - Índice de precios d... Estonia - Índice de precios de consumo - I...

	Interanual	Acum. desde Enero	Variación mensual
Noviembre 2023	3,1%	3,5%	-0,2%
Octubre 2023	3,2%	3,7%	0,0%
Septiembre 2023	3,7%	3,7%	0,3%
Agosto 2023	3,7%	3,5%	0,4%
Julio 2023	3,2%	3,0%	0,2%
Junio 2023	3,0%	2,8%	0,3%
Mayo 2023	4,1%	2,5%	0,3%
Abril 2023	4,9%	2,2%	0,5%
Marzo 2023	5,0%	1,7%	0,3%
Febrero 2023	6,0%	1,4%	0,6%
Enero 2023	6,4%	0,8%	0,8%
Diciembre 2022	6,5%	6,5%	-0,3%
Noviembre 2022	7,1%	6,8%	-0,1%

< IPC Estados Unidos IPC General 2022

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

Para el crecimiento de los gastos se estimó en **3,00%**, como piso de la meta de inflación del Banco Central de Costa Rica.

X.4. INGRESOS POR ALQUILER

El alquiler mensual actual del inmueble es de **US\$53,158.71**, como promedio del primer año de proyección:

- i) El incremento se calcula en el mes de se cumple los contratos individuales y da como resultado un promedio **2.92%** anual.
- ii) Debido al comportamiento histórico del inmueble, su ocupación actual y las características del inmueble no se contempla desocupación para el período de la proyección.

X.5. GASTOS DE MANTENIMIENTO

Según la administración, los gastos de mantenimiento se estiman en **\$8.76 por m²**, resultando una cuota anual en el primer año de **\$25.000,00** con incremento proyectado a partir del segundo año las proyecciones se mantiene el supuesto de que estos montos se incrementan anualmente a una tasa de **3.00%** anual.

X.6. CUOTA DEL CONDOMINIO

La propiedad bajo análisis no se encuentra afecto al régimen de condominio, pero si se encuentra sujetos a una cuota para cubrir gastos comunes tales como seguridad, mantenimiento de zonas verdes, que son cubierto por los inquilinos, sin embargo se estima un monto anual de **US\$5.794,44**, para cubrir eventuales faltantes que cubre el Fondo, estos se original principalmente por servicios variables y diferencial cambiario en contratos en colones, su crecimiento esperado es de 3% conforme los demás gastos.

X.7. GASTOS POR SERVICIOS PROFESIONALES

De acuerdo con la normativa de la SUGEVAL, anualmente el fondo debe realizar una valoración aplicando los tres enfoques internacionalmente aceptados, el costo anual de dichas valoraciones es de **US\$2.000,00 + IVA**.

X.8. GASTOS POR COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

La SAFI estableció una comisión meta de administración del fondo en **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, que es el valor en libros menos la deuda financiera asociada a la propiedad.

X.9. GASTO POR SEGUROS

Para la proyección de seguros Todo riesgo se utilizó una prima de **0,149%** sobre el monto total asegurado del INMUEBLE. El monto asegurado en el primer año es de **US\$ 6.653.457,00**.

Para la póliza de responsabilidad civil se calculó un costo de **\$652,86** anual según cotización del INS. En las proyecciones se mantiene el supuesto de que estos montos se incrementan anualmente 3,00%, como piso de la meta de inflación del Banco Central de Costa Rica.

X.10. IMPUESTOS

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

X.10.1. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

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

Artículo 29- Renta imponible del capital inmobiliario

1. La renta imponible del capital inmobiliario será la diferencia entre la renta bruta y los gastos deducibles.
2. Se entenderá por renta bruta el importe total de la contraprestación.

3. Para la deducción de gastos, el contribuyente podrá aplicar una reducción del quince por ciento (15%) del ingreso bruto, sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.
4. Los fondos de inversión no financieros, regulados en la Ley N° 7732, Ley Reguladora del Mercado de Valores, de 17 de diciembre de 1997, podrán aplicar una reducción del veinte por ciento (20%) del ingreso bruto, como gasto deducible sin necesidad de prueba alguna y sin posibilidad de ninguna otra deducción.

X.10.2. IMPUESTOS DE BIENES INMUEBLES Y SERVICIOS MUNICIPALES

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

X.10.3. IMPUESTOS SOBRE EL VALOR AGREGADO

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

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

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

X.11. GASTOS FINANCIEROS

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

X.12. INVERSIONES DE CAPITAL

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

XI. RENDIMIENTO MÍNIMO ESPERADO POR INVERSIONISTAS

El rendimiento mínimo esperado por los inversionistas, que se utilizará como tasa de descuento de los flujos de efectivo (debido a que no tiene apalancamiento), corresponde al rendimiento meta del FONDO. Esta tasa refleja la situación actual de la economía tomando en cuenta los riesgos de las industrias de los fondos de inversión en Estados Unidos y se ajusta con el riesgo país por medio de los EMBI (Emerging Markets Bonds Index) lo que genera una tasa de descuento para la valoración de este inmueble de **8,26%**.

Rendimiento Esperado por los Accionistas

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

XII. COSTO PROMEDIO DE CAPITAL

Según los datos suministrados por la SAFI la propiedad tiene un valor estimado del inmueble en libros de **US\$8.602.382,15** sin una deuda asociada. Por lo que el costo ponderado de capital es de **8,26%** equivalente al rendimiento esperado por los inversionistas. A saber:

COSTO PONDERADO DE CAPITAL	
Valor en libros del Inmueble	\$ 8 602 382,15
Porcentaje Accionistas	100,00%
Deuda Financiera	\$ 0,00
Porcentaje pasivos	0,00%
Rendimiento Esperado de Accionistas	8,26%
Tasa de Interés	0,00%
Costo Ponderado de Capital	8,26%

XIII. VALOR TERMINAL

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

Detalle del Valor Terminal	
Flujo de Caja Libre Último Período	\$ 572 584,94
Gastos Financieros	\$ 0,00
FACC Referencia	\$ 572 584,94
Tasa de Descuento	8,26%
Porcentaje pasivos	0,00%
g (crecimiento)	3,36%
Valor Terminal	\$ 11 694 193,63
Valor Terminal Descontado	\$ 5 502 305,61

XIV. VALORACION DEL INMUEBLE

La valoración financiera total del inmueble se estima en **US\$8.446.835,62** en el escenario base. A una tasa de descuento (CAP RATE) del **8,26%** y una tasa de crecimiento del **3,36%** y no posee costo promedio ponderado de deuda.

Valoración del Inmueble por el Método de Descuento de Flujos de Efectivo	
Valor en libros del Inmueble	\$ 8 602 382,15
valor por m ²	3 013,19
Tasa de Descuento	8,26%
Porcentaje pasivos	0,00%
g	3,36%
Flujo de Efectivo Descontado	\$ 3 343 634,83
Valor Terminal	\$ 11 694 193,63
Valor Terminal Descontado	\$ 5 502 305,61
Valor del Inmueble	\$ 8 845 940,44
Valor del Inmueble m2	\$ 3 098,50

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

XV. ENFOQUES DE VALUACIÓN

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

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

Los principales enfoques de valuación son:

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

Las NIV los define como:

“20. Enfoque de comparación

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

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

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

60. Enfoque del coste

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

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

XVI. METODOLOGÍA DE VALORACIÓN FÍSICA

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

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

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

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

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

Fórmulas Utilizadas

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

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

XVII. DEFINICIONES

VALOR DE REPOSICION NUEVO (VRN):

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

VALOR NETO DE REPOSICION (VNR):

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

VIDA UTIL TOTAL ESTIMADA (VUT):

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

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

VIDA UTIL REMANENTE (VUR):

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

EDAD (E):

Edad de la edificación.

FACTOR DE DEPRECIACION (FD):

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

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

FACTOR DE COMERCIALIZACIÓN (FC):

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

XVIII. CONCLUSIONES GENERALES

XVIII.1. VALORACIÓN FÍSICA

De acuerdo con la solicitud realizada por **FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO** se ha realizado el avalúo de las fincas con folio **real 1-600289-000**, propiedad de **FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO**, cédula jurídica **3-110-633633**, situada en el Distrito 03 Mercedes, Cantón 15 Montes de Oca, Provincia 01 San José.

El tipo de cambio a la fecha es de **506,33** colones por cada dólar estadounidense.

En resumen, el monto vía **COSTO** estimado del avalúo adjunto en US Dólares es de **\$10.352.337,44 (DIEZ MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE US DÓLARES CON 44/100)**

Profesional Responsable, **ingeniero Jesús Martínez Jiménez**, carné **IT-26246**; como revisor el **ingeniero Sergio Echavarría Arce**, carné **IT/IC-22267**, **Gerente Técnico**.

XVIII.2. VALORACIÓN FINANCIERA

En resumen, el monto vía **INGRESO** aplicando la metodología del “Descuento de Flujos Descontados”, para la valoración adjunta con una tasa de descuento del **8,26%** se estima en **\$8.845.940,44 (OCHO MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CUARENTA US DÓLARES CON 44/100 CENTAVOS)**.

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

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

XIX. ALCANCES, LIMITACIONES, OBSERVACIONES Y CONSIDERACIONES

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

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

XIX.1.1. ARTÍCULO 38: REVELACIONES DEL PROFESIONAL CONTRATADO

Experiencia en valoración de inmuebles

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

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

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

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

XIX.1.2. INDEPENDENCIA ENTRE LAS PARTES

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

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

XIX.1.3. CALIDAD DE LA INFORMACIÓN APORTADA

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

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

XIX.2. OTROS ALCANCES Y OBSERVACIONES

Debido a las características particulares constructiva y de explotación del inmueble, el desarrollo donde se ubica y su entorno inmediato, existe carencia de homologables por lo que para el presente informe se utilizó el enfoque de costo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El tipo de cambio a la fecha es de **506.33** colones por cada dólar estadounidense.

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

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

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

La visita de inspección y la confección del presente informe fue realizada por el ingeniero topógrafo Jesús Martínez Jiménez. Por otro lado, los ingenieros Otto Peñaranda Guzmán, M.Sc, como Gerente General de la empresa, Sergio Echavarría Arce, como Gerente Técnico de la empresa y Robert Laurente Sanabria, M.Sc. como CEO, participaron en el proceso de revisión.

La visita de campo para el levantamiento correspondiente se realizó el día martes 23 de setiembre de 2025 y el informe viernes 3 de octubre de 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XX. ANEXOS

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



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

6.1.19.6. Tipo CC06

Vida Útil	120 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos de alma llena.
Paredes	Bloques de concreto y muros de concreto armado con repello fino. Enchapes de cerámica y azulejo en algunas paredes interiores, divisiones internas de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas de 6,00 m a 7,00 m en locales y de varias plantas libres, en espacios de reunión.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos alma llena, malla espacial de perfiles metálicos alma llena, expuesta. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural esmaltada y láminas acrílicas. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas, doble T o similar, con losa de concreto.
Pisos	Cerámica, alfombra y pisos laminados de buena calidad en locales. En áreas de circulación como pasillos y áreas comunes terrazo, concreto con acabado en pintura y/o cerámica de tránsito pesado de excelente calidad.
Baños	Baterías de baño tipo muy buena, cuartos de baño tipo bueno en algunos locales.
Otros	Buenos diseños en fachadas, en locales comerciales y en áreas de circulación. Amplias ventanas, con marcos de aluminio. Incluye área de comidas, cines, juegos infantiles y espacios centrales multiuso. Barandales de tubo metálico con vidrio. Escaleras eléctricas, bandas transportadoras y ascensores, planta eléctrica de emergencia, estacionamiento bajo cubierta. Edificios conocidos como Malls, de cuatro a cinco plantas, con más de doscientos locales.
VALOR	¢495 000 / m²

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

CONSTRUCCIONES											
VALORACION DE LAS EDIFICACIONES										Tipo de Cambio	¢ 506,33
Descripción	Área o Longitud	Un.	V.R.N. UNITARIO (¢)	V.R.N. TOTAL (¢)	VUT años	EDAD años	Q	C.C.	VUR años	V.N.R. TOTAL (¢)	V.N.R. TOTAL (US\$)
ÁREAS CONSTRUCTIVAS											
Locales 1er nivel típicos	1.544,35	m²	430.380,50	664.658.125,18	70	13,00	0,9748	1,0000	62	¢ 586.547.055,56	\$ 1.158.428,41
Local Banco General	253,65	m²	556.963,00	141.273.664,95	70	13,00	0,9748	1,0000	62	¢ 124.671.088,89	\$ 246.224,97
Local Pane e Vino	100,00	m²	481.013,50	48.101.350,00	70	13,00	0,9748	1,0000	62	¢ 42.448.447,02	\$ 83.835,54
Local ASSA	100,00	m²	506.330,00	50.633.000,00	70	13,00	0,9748	1,0000	62	¢ 44.682.575,81	\$ 88.247,93
Local DRM Dermatología	200,00	m²	506.330,00	101.266.000,00	70	13,00	0,9748	1,0000	62	¢ 89.365.151,61	\$ 176.495,87
Locales 2do nivel	292,93	m²	430.380,50	126.071.359,87	70	13,00	0,9748	1,0000	62	¢ 111.255.368,92	\$ 219.728,97
Mezanines típicos	173,00	m²	258.228,30	44.673.495,90	70	13,00	0,9748	1,0000	62	¢ 39.423.436,63	\$ 77.861,15
Mezanines DRM Dematología	100,00	m²	354.431,00	35.443.100,00	70	13,00	0,9748	1,0000	62	¢ 31.277.803,07	\$ 61.773,55
Mezanines ASSA	100,00	m²	430.380,50	43.038.050,00	70	13,00	0,9748	1,0000	62	¢ 37.980.189,44	\$ 75.010,74
TOTALES	2.863,93			¢ 1.255.158.145,89						¢ 1.107.651.116,94	\$ 2.187.607,13
OBRAS COMPLEMENTARIAS											
								C.C.			
Pasillos principales	1.585,00	m²	303.798,00	481.519.830,00	70	13,00	0,9748	1,0000	n/a	¢ 424.931.295,93	\$ 839.237,84
Pasillos de servicio	232,00	m²	182.278,80	42.288.681,60	60	13,00	0,9748	1,0000	n/a	¢ 36.378.510,74	\$ 71.847,43
Circulación y parquesos	1.605,00	m²	101.266,00	162.531.930,00	40	13,00	0,9748	1,0000	n/a	¢ 125.589.487,81	\$ 248.038,80
Baños	112,00	m²	354.431,00	39.696.272,00	70	13,00	0,9748	1,0000	n/a	¢ 35.031.139,43	\$ 69.186,38
Edificio de parquesos	3.990,00	m²	329.114,50	1.313.166.855,00	60	13,00	0,9748	1,0000	n/a	¢ 1.129.641.614,12	\$ 2.231.038,28
TOTALES				¢ 2.039.203.568,60						¢ 1.751.572.048,03	\$ 3.459.348,74
SISTEMAS ELECTROMECÁNICOS											
								C.C.			
Generadores	2,00	m²	4.819.755,27	9.639.510,54	30	13,00	0,9748	1,0000	n/a	¢ 5.462.389,31	\$ 10.788,20
Sistema contra incendios	1,00	m²	32.130.689,14	32.130.689,14	50	13,00	0,9748	1,0000	n/a	¢ 23.776.709,96	\$ 46.958,92
Drivers	2,00	m²	2.249.117,86	4.498.235,72	30	13,00	0,9748	1,0000	n/a	¢ 2.549.000,24	\$ 5.034,27
Tanques de captación	2,00	m²	6.426.340,36	12.852.680,72	60	13,00	0,9748	1,0000	n/a	¢ 11.056.419,02	\$ 21.836,39
Transformadores	2,00	m²	22.491.178,60	44.982.357,20	30	13,00	0,9748	1,0000	n/a	¢ 25.490.002,41	\$ 50.342,67
TOTALES				¢ 104.103.473,32						¢ 68.334.520,95	\$ 134.960,44
GRAN TOTAL				¢ 3.398.465.187,81						¢ 2.927.557.685,91	\$ 5.781.916,31
Simbología Un. Unidad Utilizada V.U.T. Vida Útil Total Q Estado de Conservación V.U.R. Vida Útil Remanente V.R.N. Valor de Reposición Nuevo Edad: Edad del bien en años C.C. Coeficiente de Copropiedad V.N.R. Valor Neto de Reposición											




XX.4. ANEXO 4. PROYECCIONES FINANCIERAS

Flujo de Caja Proyectado
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
3-110-633633
Plaza Carolina
Al 31-9-25
En US Dólar

[Regresar al Índice](#)

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Ingresos										
Alquiler Propiedad	\$ 637 904,52	\$ 658 567,52	\$ 679 968,88	\$ 702 136,90	\$ 725 101,05	\$ 748 891,99	\$ 773 541,62	\$ 799 083,15	\$ 825 551,14	\$ 852 981,56
Otros Ingresos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total Ingresos	\$ 637 904,52	\$ 658 567,52	\$ 679 968,88	\$ 702 136,90	\$ 725 101,05	\$ 748 891,99	\$ 773 541,62	\$ 799 083,15	\$ 825 551,14	\$ 852 981,56
Egresos										
Operativos										
Gastos de Mantenimiento	3,00% \$ 25 000,00	\$ 25 750,00	\$ 26 522,50	\$ 27 318,18	\$ 28 137,72	\$ 28 981,85	\$ 29 851,31	\$ 30 746,85	\$ 31 669,25	\$ 32 619,33
Reservas	3,00% \$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuota de Mantenimiento	3,00% \$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Servicios Profesionales	3,00% \$ 2 000,00	\$ 2 060,00	\$ 2 121,80	\$ 2 185,45	\$ 2 251,02	\$ 2 318,55	\$ 2 388,10	\$ 2 459,75	\$ 2 533,54	\$ 2 609,55
Comisión de Administración	1,00% \$ 86 023,82	\$ 88 604,54	\$ 91 262,67	\$ 94 000,55	\$ 96 820,57	\$ 99 725,19	\$ 102 716,94	\$ 105 798,45	\$ 108 972,40	\$ 112 241,58
Seguros										
Responsabilidad Civil	3,00% \$ 652,86	\$ 672,44	\$ 692,62	\$ 713,40	\$ 734,80	\$ 756,84	\$ 779,55	\$ 802,93	\$ 827,02	\$ 851,83
Todo Riesgo	3,00% \$ 9 907,00	\$ 10 204,21	\$ 10 510,33	\$ 10 825,64	\$ 11 150,41	\$ 11 484,93	\$ 11 829,47	\$ 12 184,36	\$ 12 549,89	\$ 12 926,38
Monto Asegurado	\$ 6 653 457,00	\$ 6 653 457,00	\$ 6 653 457,00	\$ 6 653 457,00	\$ 6 653 457,00	\$ 6 653 457,00	\$ 6 653 457,00	\$ 6 653 457,00	\$ 6 653 457,00	\$ 6 653 457,00
Flujo Operativo	\$ 514 320,84	\$ 531 276,34	\$ 548 858,96	\$ 567 093,68	\$ 586 006,53	\$ 605 624,63	\$ 625 976,25	\$ 647 090,82	\$ 668 999,04	\$ 691 732,89
Impuestos										
Rentas de Capital	12,00% \$ 76 548,54	\$ 79 028,10	\$ 81 596,27	\$ 84 256,43	\$ 87 012,13	\$ 89 867,04	\$ 92 824,99	\$ 95 889,98	\$ 99 066,14	\$ 102 357,79
Bienes Inmuebles	3,00% \$ 12 868,26	\$ 13 254,31	\$ 13 651,94	\$ 14 061,50	\$ 14 483,35	\$ 14 917,85	\$ 15 365,38	\$ 15 826,34	\$ 16 301,13	\$ 16 790,17
Flujo de Efectivo Operativo Neto	\$ 424 904,03	\$ 438 993,92	\$ 453 610,75	\$ 468 775,75	\$ 484 511,06	\$ 500 839,75	\$ 517 785,87	\$ 535 374,50	\$ 553 631,77	\$ 572 584,94
CAPEX	0,00%									\$ -
Flujo de Caja Libre	\$ 424 904,03	\$ 438 993,92	\$ 453 610,75	\$ 468 775,75	\$ 484 511,06	\$ 500 839,75	\$ 517 785,87	\$ 535 374,50	\$ 553 631,77	\$ 572 584,94
Flujo de acreedores del fondo	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Flujo de Caja Libre	\$ 424 904,03	\$ 438 993,92	\$ 453 610,75	\$ 468 775,75	\$ 484 511,06	\$ 500 839,75	\$ 517 785,87	\$ 535 374,50	\$ 553 631,77	\$ 572 584,94
Flujo Descontado	8,26% -€408 373,85	-€389 726,32	-€371 979,25	-€355 086,91	-€339 005,99	-€323 695,47	-€309 116,49	-€295 232,26	-€282 007,90	-€269 410,39

XX.5. ANEXO 5. TABLA COMPARATIVA Y VALOR RECOMENDADO

Informes	GRUPO TECNO 2024	GRUPO TECNO 2025	DIFERENCIA
Enfoque			
COSTE	\$ 10 243 831,04	\$ 10 352 337,44	1,05% 
COMPARATIVO	\$ 0,00	\$ 0,00	0,00%
INGRESO / Rentas	\$ 8 553 802,34	\$ 8 845 940,44	3,30% 
Recomendado	\$ 8 553 802,34	\$ 8 845 940,44	3,30% 

Comentarios:

- De acuerdo a lo indicado por SUGEVAL, en concordancia con las NIIF, NIC y las NIV, el requerimiento como monto recomendado es el "**Valor Razonable**".
- La NIIF 13 detalla como "**Valor Razonable**": "...valoración basada en el mercado...".
- Las Normas Internacionales de Valuación en sus apartados 10.3, 10.4 y 10.6 (anexos) desestiman el uso de montos promediados como valor razonable, sino uno de los tres enfoques desarrollados.
- En una eventual ponderación, el monto obtenido bajo en enfoque de ingresos no cumple con el principio de "**Valor de Rentas de Mercado**" para poder considerarlo dentro de esta ponderación ya que lo que se analizan son contratos y no estudios de mercado de rentas, por lo tanto la ponderación carecería de sustento desde el análisis del mercado.
- Por lo expuesto anteriormente, amparados a las NIIF, NIC y NIV, las valoraciones se realizan bajo los tres enfoques, recomendando como "**Valor Razonable**" uno de estos, de acuerdo al tipo de inmueble, características, entorno, explotación, vocación, entre otros.
- La ponderación sería posible con elementos que contemplen un estudio de mercado, por lo tanto el Enfoque del Coste no aplicaría, el Enfoque Comparativo o Mercado evidentemente aplica, en tanto el Enfoque de Ingresos aplica siempre que se realice un estudio de rentas y no un análisis basado en contratos, los cuales pueden ser subjetivos y no reflejar lo que el mercado considera como razonable.
- No se desarrolló el Enfoque de Mercado por no existir un "mercado activo de bienes similares al valorado", por lo que no se puede realizar el proceso comparativo o de homologación.

Anexos

"10.3 El objetivo al seleccionar los Enfoques y métodos de valuación para un activo es encontrar el método más apropiado bajo las circunstancias particulares. Ningún método es adecuado en todas las situaciones posibles..."

"10.4 ...Cuando se utiliza más de un solo enfoque y método, o incluso múltiples métodos en un único enfoque, la conclusión de valor debería ser razonable y el proceso de analizar y reconciliar los diferentes valores en una sola conclusión, sin promediar, debería ser descrito por el valuador en el informe".

"10.6 Cuando diferentes enfoques y/o métodos dan estimaciones de valor muy divergentes, el valuador debería entender por qué esas indicaciones de valor

XX.6. ANEXO 6. ESTUDIOS DE REGISTRO Y PLANOS DE CATASTRO

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: 600289---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 600289 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

[SEGREGACIONES: SI HAY](#)

NATURALEZA: TERRENO CONSTRUIDO,PARQUEOS Y TACOTAL
SITUADA EN EL DISTRITO 3-MERCEDES CANTON 15-MONTES DE OCA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:
NORTE : CARRETERA DE CIRCUNVALACIÓN CON UN FRENTE DE 200.74 METROS,EN MEDIO ESPALDON
SUR : CALLE PUBLICA CON UN FRENTE DE 63.84 METROS, CREDIBANJO S.A,JUNTA DE EDUCACIÓN DE SAN JOSÉ
ESTE : CREDIBANJO S.A
OESTE : RIO TORRES, JUNTA DE EDUCACION DE SAN JOSE Y CREDIBANJO S.A
MIDE: TRECE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN METROS CUADRADOS
PLANO:SJ-1747837-2014
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL:NO HAY

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
100074085A	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 4,328,806,533.00 COLONES

PROPIETARIO:
FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
CEDULA JURIDICA 3-110-633633
ESTIMACIÓN O PRECIO: SIETE MILLONES SEISCIENTOS VEINTIUN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2014-00250509-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-SEP-2014

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

SERVID ALCANT REF:2057 344 008
CITAS: 197-04763-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 100074085A 000
AFECTA A FINCA: 1-00600289 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2014-213342-01-0003-001
SERVIDUMBRE ELECTRICA,AGUA,TELEFONO Y TELEVISION
AFECTA A FINCA: 1-00600289 -000
INICIA EL: 23 DE JULIO DE 2014
LONGITUD: 99.67 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: SUR A ESTE
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
1 654255-000 1 600289-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2014-213342-01-0012-001
SERVIDUMBRE ELECTRICA,AGUA,TELEFONO Y TELEVISION
AFECTA A FINCA: 1-00600289 -000
INICIA EL: 23 DE JULIO DE 2014
LONGITUD: 66.00 METROS
ANCHO: 6.00 METROS
RUMBO: ESTE A SUR
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):
1 600289-000 1 654255-000
1 654256-000
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO
CITAS: 2014-213342-01-0015-001
AFECTA A FINCA: 1-00600289 -000
INICIA EL: 23 DE JULIO DE 2014
LONGITUD: 132.82 METROS
ANCHO: 9.00 METROS
RUMBO: SUR A NORTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

1 654255-000	1 600289-000
--------------	--------------

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 2014-213342-01-0017-001

SERVIDUMBRE ELECTRICA,AGUA,TELEFONO Y TELEVISION

AFECTA A FINCA: 1-00600289 -000

INICIA EL: 23 DE JULIO DE 2014

LONGITUD: 117.59 METROS

ANCHO: 9.00 METROS

RUMBO: SUR A NORTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

1 654256-000	1 600289-000
--------------	--------------

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES

CITAS: 2014-213342-01-0020-001

AFECTA A FINCA: 1-00600289 -000

INICIA EL: 23 DE JULIO DE 2014

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

A FAVOR DE LA(S) FINCA(S): EN CONTRA DE LA(S) FINCA(S):

1 654255-000	1 600289-000
1 654256-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 26-09-2025 a las 17:54 horas

Imprimir

Regresar

Comprar



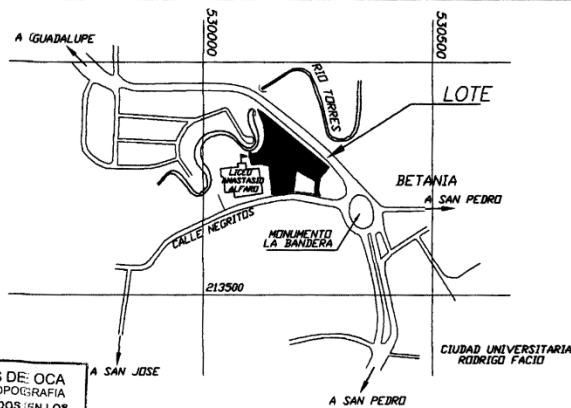
Catastro Nacional
2014-39034-C
03/06/2014 14:01:43
ReingresoENTERO NUMERO
000172537690

DERROTERO

Linea	Azimuth	Distancia	m	cm
1 - 2	280	54	15	19
2 - 3	82	43	1	52
3 - 4	19	29	3	75
4 - 5	86	21	0	50
5 - 6	350	47	2	86
6 - 7	356	54	7	49
7 - 8	3	22	5	18
8 - 9	5	06	4	75
9 - 10	12	22	2	17
10 - 11	338	28	3	17
11 - 12	299	26	9	31
12 - 13	299	25	5	71
13 - 14	299	31	28	74
14 - 15	238	08	0	50
15 - 16	228	24	0	78
16 - 17	224	37	0	67
17 - 18	188	43	22	97
18 - 19	188	24	19	77
19 - 20	158	54	3	80
20 - 21	268	53	8	99
21 - 22	261	04	3	64
22 - 23	261	04	6	88
23 - 24	261	01	2	36
24 - 25	328	06	0	55
25 - 26	260	37	1	56
26 - 27	260	40	24	67
27 - 28	353	50	61	10
28 - 29	283	51	6	05
29 - 30	282	55	3	15
30 - 31	280	43	6	25
31 - 32	268	41	10	91
32 - 33	266	01	11	88
33 - 34	338	19	1	84
34 - 35	344	08	10	53
35 - 36	340	04	3	41
36 - 37	350	12	7	59
37 - 38	5	38	4	58
38 - 39	119	51	7	50
39 - 40	82	10	10	51
40 - 41	39	16	13	17
41 - 42	25	13	7	64
42 - 43	15	07	14	89
43 - 44	354	9	19	29
44 - 45	348	36	12	94
45 - 46	337	23	34	13
46 - 47	119	02	1	92
47 - 48	123	15	11	66
48 - 49	126	34	13	81
49 - 50	128	01	9	06
50 - 51	127	52	35	84
51 - 52	127	48	34	05
52 - 53	127	57	60	41
53 - 54	128	08	14	33
54 - 55	128	23	11	23
55 - 56	132	25	8	43
56 - 57	218	42	0	95
57 - 58	218	33	12	30
58 - 59	218	32	4	55
59 - 60	218	37	12	65
60 - 61	194	23	11	17
61 - 62	187	53	3	90
62 - 63	184	50	3	01
63 - 64	181	34	2	93
64 - 65	178	41	3	00
65 - 66	175	29	2	99
66 - 67	171	30	3	43
67 - 68	167	53	3	33
68 - 69	79	56	0	50
69 - 1	149	29	3	96

NOTAS:

LEVANTAMIENTO POLAR CON RADIALES A LOS VERTICES, POLIGONAL CERRADA
 ERROR DE CIERRE ANGULAR: 00° 00' 25"
 ERROR DE CIERRE LINEAL: 0.03m.
 DOY FE DE QUE EN ESTE LEVANTAMIENTO LOS VERTICES QUEDARON CLARAMENTE ANOJONADOS.
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO NUMERO SJ-1303416-2008.
 ESTE PLANO SERVIRA UNICAMENTE PARA INSCRIBIR EL INMUEBLE. UNA VEZ INSCRITA LA SEGREGACION RESPECTIVA, EL PLANO SURTIRA LOS EFECTOS JURIDICOS CORRESPONDIENTES DESDE LA FECHA DE SU INSCRIPCION EN EL CATASTRO.
 TODAS LAS DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
 FRENTE A CALLE PUBLICA DEL VERTICE 1 AL 2= 15.19m,
 DEL VERTICE 20 AL 27= 48.65m Y DEL VERTICE 46 AL 56= 200.74m.
 AFECTADO POR LA LEY FORESTAL #7575 ARTICULO 33.



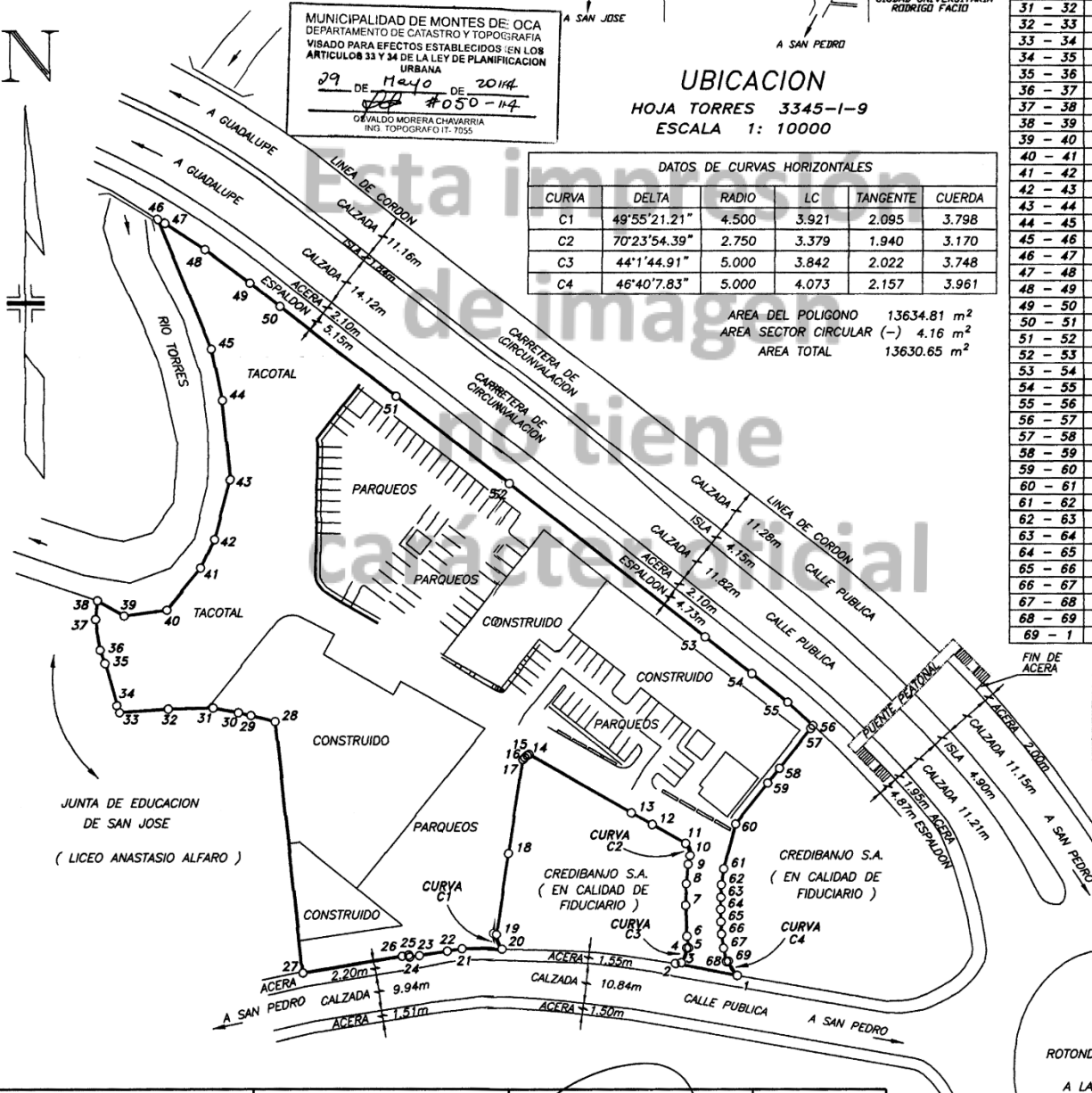
UBICACION

HOJA TORRES 3345-I-9
ESCALA 1: 10000

DATOS DE CURVAS HORIZONTALES

CURVA	DELTA	RADIO	LC	TANGENTE	CUERDA
C1	49°55'21.21"	4.500	3.921	2.095	3.798
C2	70°23'54.39"	2.750	3.379	1.940	3.170
C3	44°1'44.91"	5.000	3.842	2.022	3.748
C4	46°40'7.83"	5.000	4.073	2.157	3.961

AREA DEL POLIGONO 13634.81 m²
 AREA SECTOR CIRCULAR (-) 4.16 m²
 AREA TOTAL 13630.65 m²

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
Y ARQUITECTOS DE COSTA RICA

03 JUN 2014

ANOTADO

ROTONDA MONUMENTO
A LA BANDERA

INFORMACION DEL REGISTRO PUBLICO
 ES PARTE DE LA FINCA INSCRITA AL
 FOLIO REAL MATRICULA NUMERO
 1600289-000

SITUADO EN: SAN PEDRO
 DISTRITO: 3° MERCEDES
 CANTON: 15° MONTES DE OCA
 PROVINCIA: 1° SAN JOSE

AREA: 13631 m²

ESCALA: 1: 1000

PROTOCOLO
 TOMO: 17628
 FOLIO: 122

FECHA: MAYO 2014

AREA SEGUN
 REGISTRO: 17667.98 m²

JORGE M. VARGAS MURILLO
 INGENIERO TOPOGRAFO Y GEODESTA I.T.2706

XX.7. ANEXO 6. FOTOGRAFÍAS GENERALES









