

Valoración Inmobiliaria Fondo de Inversión
Popular
Inmobiliario Zeta No Diversificado

“Condominio Comercial TORRES DE HEREDIA”



CÓDIGO DEL INMUEBLE:
550

Heredia, Heredia, Ulloa

Elaborado por Consorcio ICICOR-SIGA:



 (506) 2223-6393
 servicioalcliente@icicor.com
 www.icicor.com

05 de agosto, 2025

05 de agosto del 2025



Señores:
Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado
Presente

Ref: CC TORRES DE HEREDIA. Valoración Pericial y Financiera Inmobiliaria

Estimados señores:

Reciban de ICICOR Costa Rica un saludo cordial. El pasado 23 de julio del 2025, se llevó a cabo la visita para establecer el valor de 15 fincas filiales que corresponden a 14 locales comerciales, ubicados en el Condominio Comercial **TORRES DE HEREDIA**, en la Provincia 4ª Heredia, Cantón 1º Heredia, Distrito 4º Ulloa, fincas inscritas bajo folios reales: 4-143678-F-000, 4-143679-F-000, 4-143681-F-000, 4-143682-F-000, 4-143726-F-000, 4-143727-F-000, 4-143741-F-000, 4-143742-F-000, 4-143743-F-000, 4-143744-F-000, 4-143745-F-000, 4-143748-F-000, 4-143683-F-000, 4-14-143696-F-000 y 4-143697-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 \$2.223.000** (Dos millones doscientos veintitrés 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

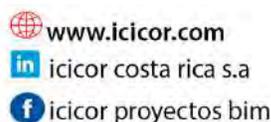


Tabla de Contenido

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	15
1.2.1. Características del entorno directo e indirecto.....	15
1.2.2. Estado de los servicios y zonificación.....	15
1.3 Descripción del Terreno	17
1.4 Descripción de las Construcciones.....	17
1.4.1 Generalidades de las Edificaciones	17
2. RESUMEN DE VALORACIONES	21
2.1 Resumen de la valoración de costos.....	21
2.2. Resumen de la valoración de mercado.....	22
2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos	24
2.4. Valor Final del Inmueble	24
3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN	25
3.1 Metodología de Valoración.....	25
3.1.1 Enfoque de Costo	25
3.1.1.1 Valoración del Terreno.....	25
3.1.1.2 Valoración de Edificaciones.....	25
4. VALORACIÓN DE MERCADO	27
4.1 Enfoque de Mercado.....	27
5. ANÁLISIS DEL ENTORNO.....	28
5.1 Entorno Internacional	28
5.1.1 Un momento crítico en medio de cambios en las políticas	28
5.2 Entorno Nacional.....	29
5.2.1 Empleo.....	29
5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE).....	32
5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA	35

5.2.4 Situación Fiscal de Costa Rica.....	39
5.2.5 Perspectivas Económicas	40
5.3. Sector Inmobiliario: Local Comercial.....	41
5.3.1 Sector Inmobiliario: Local Comercial, Mercado SJ GAM	43
5.3.2. Sector Inmobiliario: Local Comercial, Submercado Heredia.....	47
6. VALORACIÓN DE INGRESOS.....	52
6.1 Introducción a la Valoración de Ingresos	52
6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar	52
6.2.1 Del Fondo de Inversión	52
6.2.2 Del inmueble a valorar	55
6.2.3 Condiciones Contractuales y Supuestos de Colocación del Inmueble.....	56
6.2.4. Valoración Financiera y Supuestos de Proyección.....	56
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	57
6.2.4.5 Ocupación Histórica	58
6.2.4.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos.....	58
A. Gastos de Mantenimiento:.....	58
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	60
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.....	64
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.....	66
6.3.5 Riesgo de morosidad.....	67
6.3.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento.....	67
7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE	68

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	76
ANEXOS	80
ANEXO 1. Memoria de Cálculo	81
ANEXO 2. Fotografías	82
ANEXO 3. Documentos Legales	83
ANEXO 4. Proyección Ingresos Ocupación (12 meses)	84
ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años).....	85
ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización	86
ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio	87
ANEXO 8. Declaración sobre Acatamiento Normas IVS	88

Índice de Tablas

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar.....	12
Tabla N° 2: Datos de inscripción, linderos y extensión de la finca filial.....	14
Tabla N° 3: Generalidades y materiales constructivos de las edificaciones.....	20
Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo.....	21
Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado.....	23
Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos.....	24
Tabla N° 7: Resumen Valoración Final.....	24
Tabla N° 8: Perspectivas de la Economía Mundial, abril de 2025.....	29
Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2019 al 2025* (mar-abr-may).....	30
Tabla N° 10: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2021-2025) (*preliminar julio).....	36
Tabla N° 11: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación, *preliminar julio 2025.....	37
Tabla N° 12: Estadísticas del Mercado Local Comercial 2020 – 2024 y Pronóstico 2025.....	42
Tabla N° 13: Inventario en m ² , % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por Clase (SJ GAM).....	44
Tabla N° 14: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por submercado (SJ GAM).....	45
Tabla N° 15: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por subtipo (SJ GAM).....	46
Tabla N° 16: Inventario en m ² , % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por Clase (Heredia).....	49
Tabla N° 17: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por subtipo (Heredia).....	50
Tabla N° 18: Detalle de Valoración de Finca Filial.....	55
Tabla N° 19: Detalle de los supuestos de colocación del inmueble.....	56
Tabla N° 20: Inversión en el último periodo.....	60
Tabla N° 21: Cálculo de la Tasa de Descuento.....	62
Tabla N° 22: Cálculo del Valor Terminal.....	62
Tabla N° 23: Variables críticas sensibilizadas.....	63
Tabla N° 24: Calificación de riesgo país.....	66
Tabla N° 25: Resumen Valor de Reposición Nuevo.....	69
Tabla N° 26 Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración.....	72
Tabla N° 27 Resumen de valor final por finca.....	75

Índice de Gráficos

Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2019 – 2025* (mar-abr-may)	31
Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, mayo 2022 - mayo 2025	33
Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad mayo 2024 - mayo 2025	34
Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas mayo 2022 - mayo 2025	35
Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción mayo 2022- mayo 2025	36
Gráfico N° 6. M ² tramitados por año. Construcción Nueva 2021-2025 (*preliminar julio)	37
Gráfico N° 7. M ² de Permisos Tramitados (2021-2025) (*preliminar de julio). Construcción Nueva por Tipo. 38	
Gráfico N° 8. % M ² de Permisos Tramitados *preliminar a Julio/2025. Construcción Nueva por Tipo.	38
Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2018 – 2024.....	39
Gráfico N° 11. Oferta y Demanda Total Anual Oficinas GAM. 2020-2024, Proyección 2025	42
Gráfico N° 12. Oferta y Demanda de Local Comercial (SJ GAM). 2019- julio 2025.....	43
Gráfico N° 13. % Disponibilidad Local Comercial (SJ GAM). 2019- julio 2025	43
Gráfico N° 14. Precio de alquiler de Local Comercial (SJ GAM). 2019-julio 2025	44
Gráfico N° 15. Inventario en m ² , % de disponibilidad Local Comercial por Clase (SJ GAM).....	45
Gráfico N° 16: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por submercado (SJ GAM)	46
Gráfico N° 17: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por subtipo (SJ GAM)	47
Gráfico N° 18. Oferta y Demanda Local Comercial (Heredia). 2019-julio 2025	48
Gráfico N° 19. % Disponibilidad Local Comercial (Heredia). 2019- julio 2025.....	48
Gráfico N° 20. Precio de alquiler de Local Comercial (Heredia). 2017-agosto 2023.....	49
Gráfico N° 21. Inventario en m ² , % de disponibilidad Local Comercial por Clase (Heredia)	50
Gráfico N° 22: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por subtipo (Heredia)	51
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 las 15 fincas filiales ubicadas en el Condominio Comercial **TORRES DE HEREDIA**, en la Provincia 4ª Heredia, Cantón 1º Heredia, Distrito 4º Ulloa, 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 **TORRES DE HEREDIA**, se considera que el uso es el mejor probable, tanto por las condiciones del edificio 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 las 15 fincas filiales ubicadas en **TORRES DE HEREDIA**, 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 (IVS 102), 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 habían 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 (IVS 102), 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

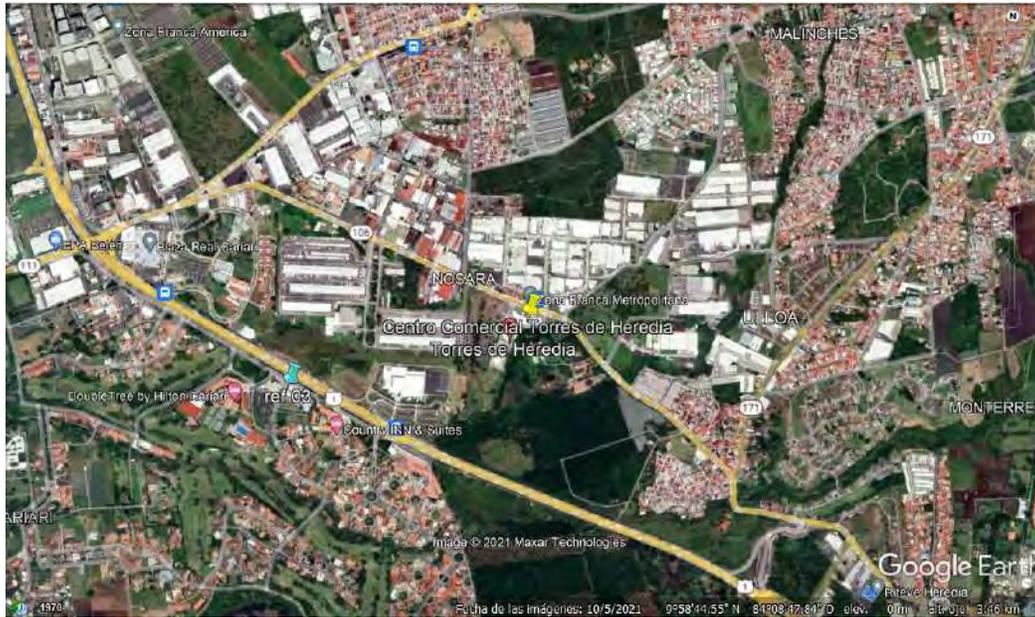
El inmueble a valorar corresponde a 15 fincas filiales ubicadas en el Condominio Comercial **TORRES DE HEREDIA**, en la Provincia 4ª Heredia, Cantón 1º Heredia, Distrito 4º Ulloa.

La propiedad valorada, posee un área arrendable de 1.206 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 información general del inmueble a valorar:

INFORMACIÓN GENERAL:		
Fecha de Valoración:	23 de julio del 2025	
Solicitante de la valoración:	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado. Condominio Comercial TORRES DE HEREDIA .	
Cédula Jurídica:	3-110-633633	
Propósito del avalúo:	Valoración de bien inmueble.	
Propietario del inmueble:	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado	
Régimen de Propiedad:	Fincas en Condominio	
Ubicación política y coordenadas CRTM-05		
Detalle	Número	Nombre
Distrito	Cuarto	Ulloa
Cantón	Primero	Heredia
Provincia	Cuarta	Heredia
Dirección por señas	Condominio Comercial TORRES DE HEREDIA. 500 mts este de la entrada a Cenada.	
CRTM-05		
	NORTE	ESTE
Coordenada	1.103.344	483,858

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar



Mapa N° 1. Ubicación General de la propiedad valorada

Datos de inscripción, linderos y extensión de la finca filial:

FINCA Condominio	LOCAL	ÁREA (m2)	FINCA FILIAL	COEFICIENTE	PLANO CATASTRADO	PROPIETARIO	NORTE	SUR	ESTE	OESTE	INQUILINO
FF-01	AC-101	161	4-143678-F-000	4,7425	H-1869287-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	ZONA VERDE	ZONA VERDE, ANDEN ASIGNADO A FINCAS FILIALES AC-101 Y AC-102 Y FINCA FILIAL AC-102	PASILLO Y FINCA FILIAL AC-102 Y EN PARTE ANDEN ASIGNADO A LAS FINCAS FILIALES AC-101 Y AC-102	ZONA VERDE Y TRANSFORMADOR ELÉCTRICO	BANCO BCR
FF-02	AC-102	212	4-143679-F-000	6,2718	H-1869288-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PASILLO Y FINCA FILIAL AC-101	PASILLO Y EN PARTE DUCTOS	FINCA FILIAL AC-121 Y DUCTO	FINCA FILIAL AC-101 Y ANDEN ASIGNADO A LAS FINCAS FILIALES AC-101 Y AC-102 Y DUCTO	BANCO BCR
FF-04	AC-104	100	4-143681-F-000	2,952	H-1867468-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PLAZA Y ACERA	PASILLO Y EN PARTE DUCTO	FINCA FILIAL AC-103 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-105, PASILLO, PLAZA Y EN PARTE DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	DESOCUPADO
FF-05	AC-105	71	4-143682-F-000	2,0972	H-1868479-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PASILLO Y EN PARTE AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	PASILLO Y EN PARTE DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-104 Y EN PARTE DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-106 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	DESOCUPADO
FF-49	AC-201	75	4-143726-F-000	2,2072	H-1867463-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PASILLO Y EN PARTE AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE DUCTOS Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-202 Y EN PARTE DUCTOS Y PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	DESOCUPADO
FF-50	AC-202	66	4-143727-F-000	1,9577	H-1868068-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PASILLO Y EN PARTE AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE DUCTOS Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-203 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-201 Y EN PARTE DUCTO Y PARED Y EN PARTE DUCTOS Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	DESOCUPADO
FF-64	AC-216	57	4-143741-F-000	1,6797	H-1867650-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	PASILLO Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-215 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-217 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FISIO ADVANCE
FF-65	AC-217	59	4-143742-F-000	1,7459	H-1867653-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	PASILLO Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-215 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-217 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FISIO ADVANCE
FF-66	AC-218	67	4-143743-F-000	1,9797	H-1867657-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE DUCTO Y PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-219 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL 223 Y EN PARTE PARED, DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	CLINICA PERTENECER
FF-67	AC-219	66	4-143744-F-000	1,9446	H-1867661-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PASILLO Y EN PARTE AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE DUCTO Y PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-220 Y EN PARTE DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-218 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	CLINICA PERTENECER
FF-68	AC-220	66	4-143745-F-000	1,9468	H-1867464-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PASILLO Y EN PARTE AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE DUCTO Y PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-221 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-219 Y EN PARTE DUCTO, PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	CLINICA PERTENECER
FF-71	AC-223	42	4-143748-F-000	1,2335	H-1868780-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PASILLO Y EN PARTE AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-218 Y EN PARTE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	PASILLO, AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	CLINICA PERTENECER
FF-6	AC-106	70	4-143683-F-000	2,0693	H-1867460-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PASILLO Y EN PARTE AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	PASILLO Y EN PARTE DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-105 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	FINCA FILIAL AC-107 Y EN PARTE DUCTOS Y PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES	DESOCUPADO
FF-19	AC-119	20	4-143696-F-000	0,5934	H-1868553-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PLAZA	PASILLO	FINCA FILIAL AC-118 Y EN PARTE COLUMNA	PASILLO Y EN PARTE COLUMNA	KUMON
FF-20	AC-120	74	4-143697-F-000	2,1708	H-1868554-2015	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	PASILLO Y EN PARTE COLUMNAS	PASILLO, DUCTO, PARED ESTRUCTURAL EN MEDIO DE CUARTO ELÉCTRICO Y EN PARTE COLUMNAS	FINCA FILIAL AC-117 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES	PASILLO Y EN PARTE DUCTO, AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS	KUMON

Tabla N° 2: Datos de inscripción, linderos y extensión de la finca filial.

Gravámenes y anotaciones:

SERVIDUMBRE TRASLADADA, CITAS: 299-10578-01-0002-001; RESERVAS LEY AGUAS CITAS: 299-10578-01-0004-001; RESERVAS LEY CAMINOS CITAS: 299-10578-01-0005-001; SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 302-03499-01-0002-001; SERVIDUMBRE TRASLADADA CITAS: 312-04214-01-0002-001.



1.2 Descripción de la Zona

1.2.1. Características del entorno directo e indirecto



El inmueble Torres de Heredia se ubica en el cantón de Heredia, distrito Ulloa, 500 mts este de la entrada a Cenada.

Comprende un condominio madre con 18 FFM, de las cuales 5 se destinarían para comercio y/o oficinas y el resto para uso residencial.

Según el plan maestro una vez desarrollado contará con 9 edificios residenciales, 4 edificios de parqueos, áreas comunes residenciales, dos bloques de locales comerciales y tres edificios de comercio / oficinas.

El cantón de Heredia aún no cuenta con Plan Regulador; sin embargo, se ubica en un sector que tradicionalmente había sido explotado en forma Industrial con naves individuales y parques industriales (Zona Franca Metro o Global Park), complementado con desarrollos comerciales y de oficinas (Eurocenter, AFZ, Real Cariari).

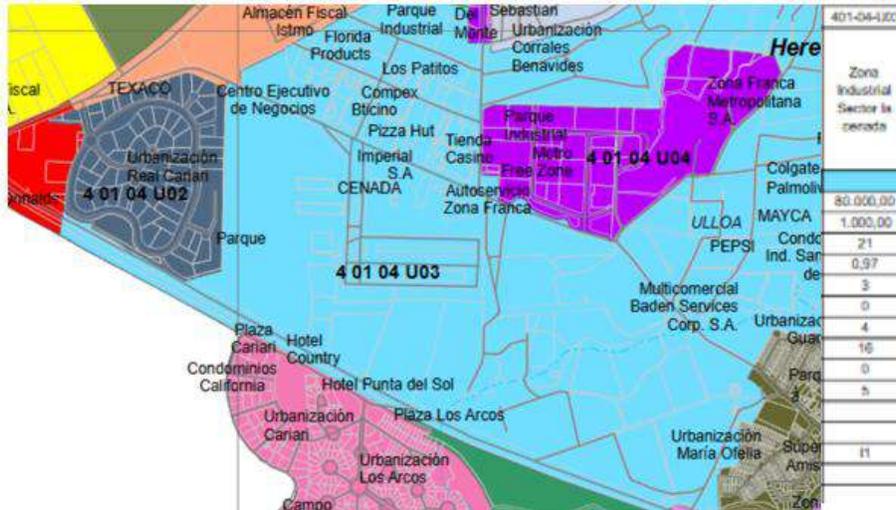
La Ruta Nacional 106 se ha convertido en años recientes en una importante vía de comunicación entre la General Cañas y las zonas residenciales de Heredia, incentivando así el comercio sobre la misma.

Las calles se encuentran en buen estado, y la comunicación vial es fácil con el centro de Heredia, Belén, Lagunilla, así como Alajuela y San José por la Ruta 1.

1.2.2. Estado de los servicios y zonificación

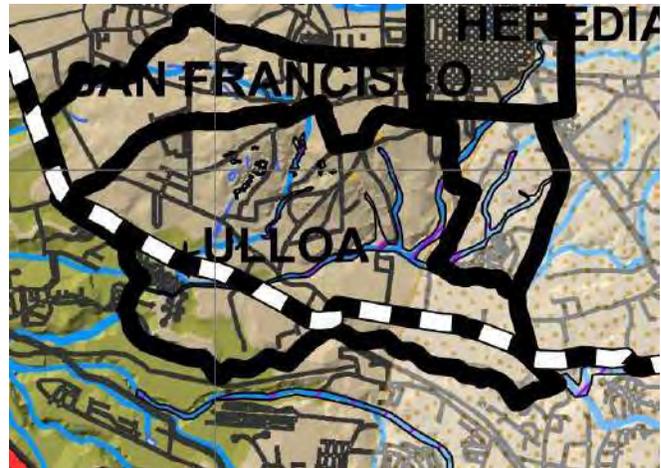
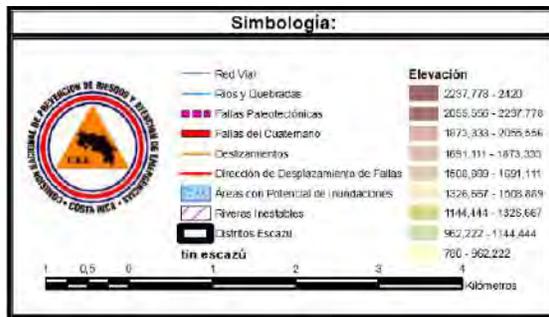
- **Infraestructura y servicios básicos:**
 - Infraestructura: Cuenta con cordón, caño y acera.
 - Servicios Básicos: Cuenta con servicios de alumbrado público y cañería, electricidad y telefonía.

- **Zonificación según Plan Regulador y Mapas del Ministerio de Hacienda**
- La zona donde se ubica el inmueble no cuenta con Plan Regulador.
- **Zonificación según mapas del Ministerio de Hacienda:** 401-04-U 03 Zona Industrial.



Mapa N° 2. Zonificación Según mapas del Ministerio de Hacienda

Verificación de mapas de riesgo de CNE: La propiedad no presenta afectaciones.



Mapa N° 3. Mapa de riesgos CNE

Condiciones de acceso: Cuenta con frente a la Ruta Nacional 106, esta se ha convertido en años recientes en una importante vía de comunicación entre la General Cañas y las zonas residenciales de Heredia, incentivando así el comercio sobre la misma.

Percepción del dinamismo del mercado inmobiliario en la zona

Existe un balance entre oferta y demanda en la zona, donde el grado de desarrollo en los últimos años ha sido alto, con proyectos comerciales y habitacionales cercanos.

1.3 Descripción del Terreno



Área: Los locales valorados cuentan con un área de: 161, 212, 100, 71, 75, 66, 57, 59, 67, 66, 66, 42, 70, 20 y 74 metros cuadrados respectivamente, y son coincidentes según el Registro de la Propiedad y Catastro Nacional.

Afectaciones físicas en terreno: No cuentan con afectaciones de particularidad.

1.4 Descripción de las Construcciones

1.4.1 Generalidades de las Edificaciones

Acerca de las edificaciones	
Uso actual de las edificaciones:	Comercial.
Descripción de los materiales constructivos: 	El sistema estructural del edificio comercial es concreto reforzado, la estructura de techo es de elementos de acero en alma llena. Los locales se entregan en obra gris con los cerramientos frontales de vidrio y las divisiones entre locales en gypsum. Las áreas comunes tienen en su mayoría pisos de porcelanato y cielos de gypsum. La cubierta de techo es lámina de HG esmaltada. El centro cuenta con planta de emergencia, sistema contra incendios con rociadores, dos elevadores, escaleras eléctricas, dos baterías de baño (una por nivel).



El complejo posee 94 estacionamientos en áreas comunes, para una relación global de parqueos de 1 por cada 30 metros cuadrados.

Existe una plataforma de estacionamientos con 22 fincas filiales de estacionamientos, que si se incluyen la relación aumenta a 1 por cada 24 metros cuadrados.

En la siguiente tabla se detallan los materiales:

Sistema Estructural	Acero, Concreto
Cimientos	No Comprobable.
Paredes internas	Gypsum. Otros. Cerramientos en vidrio temperado, gypsum, madera y otros.
Paredes externas	Láminas de Hierro y Otros. Paneles de Concreto, Fachadas de Vidrio Temperado.
Estructura de techo	Metálica
Cubierta de techo	HG, Esmaltada, Acrílico
Aleros	Otros.
Precintas	Otros. Concreto
Entrepiso	Acero y Concreto
Escaleras	Metal, Eléctricas y Concreto
Sistema de aguas residuales	Planta de Tratamiento
Sistema Agua Potable	Tanque de Captación, Bomba de Agua.
Sistema eléctrico	Entubado, 110/220, Centro de carga (Breakers)
Sistema pluvial	Oculto, Canoas y Bajantes: HG, PVC
Pisos	Porcelanato, Cerámica
Cielorrasos	Gypsum. Cielos Suspendidos
Puertas	Madera sólida, Cartón Prensado, vidrio.
Ventanas	Vidrios Claros, Tintados, Temperados. Marcos de Aluminio.
Rodapie	Madera, Cerámica
Loza sanitaria	Normal
Grifería	Normal
Cerrajería	Normal
Muebles de cocina	N/D
Muebles de baño	Pedestal
Otros	Sistema de Alarma, Aire Acondicionado.
Edad:	9 años.
Vida Útil Residual:	54,9 años.

<p>Consideración sobre arquitectura y funcionalidad:</p>	<p>Tanto la arquitectura como la funcionalidad del condominio y los locales, se consideran adecuadas. No existe ningún tipo de deficiencia.</p>
<p>Consideración sobre estado de conservación:</p>	<p>En general todas las construcciones presentan un buen estado de mantenimiento y conservación.</p>
<p>Caracterización de las construcciones según ONT del MH:</p>	<p>Según el manual de valores base por metro cuadrado del Ministerio de Hacienda, los locales se clasifican en el código CC03, sin embargo, el valor otorgado excede el indicado debido al nivel de acabados generales, baños, y similares que le aumentan el valor por metro cuadrado.</p>

7.1.19.3. Tipo CC03	
Vida Útil	110 años.
Estructura	Columnas y vigas en concreto armado prefabricado o similar o perfiles metálicos.
Paredes	Bloques de concreto con repello fino. Divisiones internas de paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. 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, malla espacial. Láminas de hierro galvanizado tipo canaleta estructural y acrílica. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Suspensión de aluminio con láminas de poliestireno expandido, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, metal esmaltado o similar con diseño especial.
Entrepisos	Viguetas pretensadas, doble T o similar.
Pisos	Cerámica de mediana calidad, porcelanato o similar en locales comerciales y de tránsito pesado en pasillos y escaleras.
Baños	Baterías de baño tipo normal, cuartos de baño tipo normal en algunos locales.
Otros	Buenos diseños en fachadas. Amplias ventanas de exhibición con marcos de aluminio en puertas y ventanas. Estacionamiento bajo cubierta, incluye ascensor y escaleras eléctricas. Edificios conocidos como malls, de una a tres plantas, de cincuenta a cien locales.
VALOR	¢410 000 / 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 LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	506,4			
Edad de construcción	9 años			
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno				
Terreno4-143678-F-000	287,22	€139 400,06	€40 039 148,98	\$ 79 066,25
Terreno4-143679-F-000	379,85	€139 400,06	€52 950 455,36	\$ 104 562,51
Terreno4-143681-F-000	178,78	€139 400,06	€24 922 628,95	\$ 49 215,30
Terreno4-143682-F-000	127,01	€139 400,06	€17 705 873,11	\$ 34 964,20
Terreno4-143726-F-000	133,68	€139 400,06	€18 634 561,86	\$ 36 798,11
Terreno4-143727-F-000	118,57	€139 400,06	€16 528 126,93	\$ 32 638,48
Terreno4-143741-F-000	101,73	€139 400,06	€14 181 077,18	\$ 28 003,71
Terreno4-143742-F-000	105,74	€139 400,06	€14 739 978,96	\$ 29 107,38
Terreno4-143743-F-000	119,90	€139 400,06	€16 713 864,68	\$ 33 005,26
Terreno4-143744-F-000	117,77	€139 400,06	€16 417 528,54	\$ 32 420,08
Terreno4-143745-F-000	117,91	€139 400,06	€16 436 102,31	\$ 32 456,76
Terreno4-143748-F-000	74,71	€139 400,06	€10 413 977,92	\$ 20 564,73
Terreno4-143683-F-000	125,33	€139 400,06	€17 470 323,87	\$ 34 499,06
Terreno4-143696-F-000	35,94	€139 400,06	€5 009 853,66	\$ 9 893,08
Terreno4-143697-F-000	131,47	€139 400,06	€18 327 250,31	\$ 36 191,25
TOTAL TERRENOS	2155,60		€300 490 752,61	\$ 593 386,16
Construcciones				
LOCAL AC-101 - BANCO BCR	161,00	€384 922,52	€61 972 525,12	\$ 122 378,60
LOCAL AC-102 - BANCO BCR	212,00	€384 922,52	€81 603 573,45	\$ 161 144,50
LOCAL AC-104 - DESOCUPADO	100,00	€384 922,52	€38 492 251,63	\$ 76 011,56
LOCAL AC-105 - DESOCUPADO	71,00	€384 922,52	€27 329 498,66	\$ 53 968,20
LOCAL AC-201 - DESOCUPADO	75,00	€384 922,52	€28 869 188,72	\$ 57 008,67
LOCAL AC-202 - DESOCUPADO	66,00	€384 922,52	€25 404 886,07	\$ 50 167,63
LOCAL AC-216 - FISIO ADVANCE	57,00	€384 922,52	€21 940 583,43	\$ 43 326,59
LOCAL AC-217 - FISIO ADVANCE	59,00	€384 922,52	€22 710 428,46	\$ 44 846,82
LOCAL AC-218 - CLINICA PERTENECER	67,00	€390 844,40	€26 186 574,88	\$ 51 711,25
LOCAL AC-219 - CLINICA PERTENECER	66,00	€390 844,40	€25 795 730,47	\$ 50 939,44
LOCAL AC-220 - CLINICA PERTENECER	66,00	€390 844,40	€25 795 730,47	\$ 50 939,44
LOCAL AC-223 - CLINICA PERTENECER	42,00	€390 844,40	€16 415 464,85	\$ 32 416,00
LOCAL AC-106 - DESOCUPADO	70,00	€384 922,52	€26 944 576,14	\$ 53 208,09
LOCAL AC-119 - KUMON	20,00	€214 749,67	€4 294 993,42	\$ 8 481,42
LOCAL AC-120 - KUMON	74,00	€390 844,40	€28 922 485,68	\$ 57 113,91
TOTAL CONSTRUCCIONES	1206,00		€462 678 491,45	\$ 913 662
Obras Comunes				
Pasillos (tres niveles)	239,10	€427 162,53	€102 134 821,55	\$ 201 688,04
Escaleras (tres niveles)	54,78	€1 439 025,97	€78 824 434,49	\$ 155 656,47
Cuarto varios (maquinas, medidores, mecánic	23,91	€2 743 821,94	€65 599 285,53	\$ 129 540,45
Transformadores	0,36	€5 707 031,66	€2 031 252,42	\$ 4 011,16
Generador eléctrico	0,36	€40 764 511,88	€14 508 945,83	\$ 28 651,16
Servicios sanitarios	33,58	€662 423,32	€22 243 661,23	\$ 43 925,08
Ductos	4,24	€336 307,22	€1 426 809,73	\$ 2 817,55
Fuentes	37,22	€499 365,27	€18 587 483,05	\$ 36 705,14
Jardinería	3,76	€30 573,38	€114 910,85	\$ 226,92
Paredes de concreto	39,24	€254 778,20	€9 997 570,49	\$ 19 742,44
Paredes livianas	196,67	€142 675,79	€28 060 228,70	\$ 55 411,19
Elevadores	0,71	€8 152 902,38	€5 803 578,33	\$ 11 460,46
Circulación Vehicular, estacionamientos, losas	531,29	€12 229,35	€6 497 344,62	\$ 12 830,46
TOTAL OBRAS COMUNES			€355 830 326,82	\$ 702 667
Equipo Electromecánico				
Equipo electromecánico	1,00	€8 300 672,59	€8 300 672,59	\$ 16 391,53
TOTAL EQUIPO ELECTROMECANICO			€8 300 672,59	\$ 16 392
Valor Total De Las Construcciones			€826 809 490,86	\$ 1 632 720
Valor Total:			€1 127 300 243,47	\$ 2 226 106,33

Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo

Valor total en colones: ₡1.127.300.243,47 (Mil ciento veintisiete millones trescientos mil doscientos cuarenta y tres colones con 47/100).

Valor total en dólares: US \$2.226.106,33 (Dos millones doscientos veintiséis mil ciento seis dólares con 33/100) al tipo de cambio de referencia ₡ 506,4/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 más razonable de la propiedad corresponde con el enfoque de mercado.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	506,4			
Edad de construcción	9 años			
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno				
Terreno4-143678-F-000	287,22	€139 400,06	€40 039 148,98	\$ 79 066,25
Terreno4-143679-F-000	379,85	€139 400,06	€52 950 455,36	\$ 104 562,51
Terreno4-143681-F-000	178,78	€139 400,06	€24 922 628,95	\$ 49 215,30
Terreno4-143682-F-000	127,01	€139 400,06	€17 705 873,11	\$ 34 964,20
Terreno4-143726-F-000	133,68	€139 400,06	€18 634 561,86	\$ 36 798,11
Terreno4-143727-F-000	118,57	€139 400,06	€16 528 126,93	\$ 32 638,48
Terreno4-143741-F-000	101,73	€139 400,06	€14 181 077,18	\$ 28 003,71
Terreno4-143742-F-000	105,74	€139 400,06	€14 739 978,96	\$ 29 107,38
Terreno4-143743-F-000	119,90	€139 400,06	€16 713 864,68	\$ 33 005,26
Terreno4-143744-F-000	117,77	€139 400,06	€16 417 528,54	\$ 32 420,08
Terreno4-143745-F-000	117,91	€139 400,06	€16 436 102,31	\$ 32 456,76
Terreno4-143748-F-000	74,71	€139 400,06	€10 413 977,92	\$ 20 564,73
Terreno4-143683-F-000	125,33	€139 400,06	€17 470 323,87	\$ 34 499,06
Terreno4-143696-F-000	35,94	€139 400,06	€5 009 853,66	\$ 9 893,08
Terreno4-143697-F-000	131,47	€139 400,06	€18 327 250,31	\$ 36 191,25
TOTAL TERRENOS	2155,60		€300 490 752,61	\$ 593 386,16
Construcciones				
LOCAL AC-101 - BANCO BCR	161,00	€384 922,52	€61 972 525,12	\$ 122 378,60
LOCAL AC-102 - BANCO BCR	212,00	€384 922,52	€81 603 573,45	\$ 161 144,50
LOCAL AC-104 - DESOCUPADO	100,00	€384 922,52	€38 492 251,63	\$ 76 011,56
LOCAL AC-105 - DESOCUPADO	71,00	€384 922,52	€27 329 498,66	\$ 53 968,20
LOCAL AC-201 - DESOCUPADO	75,00	€384 922,52	€28 869 188,72	\$ 57 008,67
LOCAL AC-202 - DESOCUPADO	66,00	€384 922,52	€25 404 886,07	\$ 50 167,63
LOCAL AC-216 - FISIO ADVANCE	57,00	€384 922,52	€21 940 583,43	\$ 43 326,59
LOCAL AC-217 - FISIO ADVANCE	59,00	€384 922,52	€22 710 428,46	\$ 44 846,82
LOCAL AC-218 - CLINICA PERTENECER	67,00	€390 844,40	€26 186 574,88	\$ 51 711,25
LOCAL AC-219 - CLINICA PERTENECER	66,00	€390 844,40	€25 795 730,47	\$ 50 939,44
LOCAL AC-220 - CLINICA PERTENECER	66,00	€390 844,40	€25 795 730,47	\$ 50 939,44
LOCAL AC-223 - CLINICA PERTENECER	42,00	€390 844,40	€16 415 464,85	\$ 32 416,00
LOCAL AC-106 - DESOCUPADO	70,00	€384 922,52	€26 944 576,14	\$ 53 208,09
LOCAL AC-119 - KUMON	20,00	€214 749,67	€4 294 993,42	\$ 8 481,42
LOCAL AC-120 - KUMON	74,00	€390 844,40	€28 922 485,68	\$ 57 113,91
TOTAL CONSTRUCCIONES	1206,00		€462 678 491,45	\$ 913 662
Obras Comunes				
Pasillos (tres niveles)	239,10	€427 162,53	€102 134 821,55	\$ 201 688,04
Escaleras (tres niveles)	54,78	€1 439 025,97	€78 824 434,49	\$ 155 656,47
Cuarto varios (maquinas, medidores, mecánico, eléctrico)	23,91	€2 743 821,94	€65 599 285,53	\$ 129 540,45
Transformadores	0,36	€5 707 031,66	€2 031 252,42	\$ 4 011,16
Generador eléctrico	0,36	€40 764 511,88	€14 508 945,83	\$ 28 651,16
Servicios sanitarios	33,58	€662 423,32	€22 243 661,23	\$ 43 925,08
Ductos	4,24	€336 307,22	€1 426 809,73	\$ 2 817,55
Fuentes	37,22	€499 365,27	€18 587 483,05	\$ 36 705,14
Jardinera	3,76	€30 573,38	€114 910,85	\$ 226,92
Paredes de concreto	39,24	€254 778,20	€9 997 570,49	\$ 19 742,44
Paredes livianas	196,67	€142 675,79	€28 060 228,70	\$ 55 411,19
Elevadores	0,71	€8 152 902,38	€5 803 578,33	\$ 11 460,46
Circulación Vehicular, estacionamientos, losas de equipos	531,29	€12 229,35	€6 497 344,62	\$ 12 830,46
TOTAL OBRAS COMUNES			€355 830 326,82	\$ 702 667
Equipo electromecanico				
Equipo electromecanico	1,00	€8 300 672,59	€8 300 672,59	\$ 16 391,53
TOTAL EQUIPO ELECTROMECANICO			€8 300 672,59	\$ 16 392
Valor Total De Las Construcciones			€826 809 490,86	\$ 1 632 720,16
Margen De Mercado 7%			€77 695 493,18	\$ 153 427,12
Valot Total:			€904 504 984,04	\$ 1 786 147,28

N° de Finca Filial	N° de Plano	Folio finca	Valor total de Mercado \$	Valor unitario de Mercado \$	Valor total de Mercado ¢
FF-01	H-1869287-2015	4-143678-F-000	\$327 474,00	\$2 034	¢165 832 834
FF-02	H-1869288-2015	4-143679-F-000	\$413 771,25	\$1 952	¢209 533 762
FF-04	H-1867468-2015	4-143681-F-000	\$196 615,31	\$1 966	¢99 565 995
FF- 05	H-1868479-2015	4-143682-F-000	\$146 955,87	\$2 070	¢74 418 452
FF - 49	H-1867463-2015	4-143726-F-000	\$135 009,88	\$1 800	¢68 369 001
FF- 50	H-1868068-2015	4-143727-F-000	\$126 372,03	\$1 915	¢63 994 794
FF-64	H-1867650-2015	4-143741-F-000	\$112 333,85	\$1 971	¢56 885 862
FF-65	H-1867653-2015	4-143742-F-000	\$114 959,62	\$1 948	¢58 215 554
FF -66	H-1867657-2015	4-143743-F-000	\$125 182,78	\$1 868	¢63 392 562
FF-67	H-1867661-2015	4-143744-F-000	\$123 927,85	\$1 878	¢62 757 065
FF-68	H-1867464-2015	4-143745-F-000	\$123 927,85	\$1 878	¢62 757 065
FF-71	H-1868780-2015	4-143748-F-000	\$91 548,56	\$2 180	¢46 360 190
FF-6	H-1867460-2015	4-143683-F-000	\$145 194,67	\$2 074	¢73 526 581
FF-19	H-1868553-2015	4-143696-F-000	\$44 042,51	\$2 202	¢22 303 128
FF-20	H-1868554-2015	4-143697-F-000	\$152 217,40	\$2 057	¢77 082 892
Totales			\$2 379 533,45	\$2 140	¢1 204 995 736,65

Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado

Valor total en colones: ¢1.204.995.736,65 (Mil doscientos cuatro millones novecientos noventa y cinco mil setecientos treinta y seis colones con 65/100).

Valor total en dólares: US\$2.379.533,45 (Dos millones trescientos setenta y nueve mil quinientos treinta y tres dólares con 45/100), al tipo de cambio de referencia ¢506,4/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: ¢ 506,4/US\$

Observaciones:

- El complejo posee 94 estacionamientos en áreas comunes, para una relación global de parqueos de 1 por cada 30 metros cuadrados. Existe una plataforma de estacionamientos con 22 fincas filiales de estacionamientos, que si se incluyen la relación aumenta a 1 por cada 24 metros cuadrados.
- Plano catastrado H-1868068-2015 de finca 4-143727-F-000 indica finca generada 4-142727-F-000 cuando lo correcto es finca 4-143727-F-000

2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos

Inmueble	Área Arrendable m ²	Valor Financiero ₡	Valor Financiero US\$
Condominio Comercial TORRES DE HEREDIA.	1.206	₡ 918.486.263,75	US\$ 1.813.756,45

Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos

Valor total en colones: ₡918.486.263,75 (Novecientos dieciocho millones cuatrocientos ochenta y seis mil doscientos sesenta y tres colones con 75/100)

Valor total en dólares: US\$1.813.756,45 (Un millón ochocientos trece mil setecientos cincuenta y seis dólares con 45/100) al tipo de cambio de ₡ 506,4/US\$.

2.4. Valor Final del Inmueble

Fecha de la valoración: 23 de julio del 2025

Área arrendable: 1.206 m²

ENFOQUE	RESULTADO
Enfoque de Costos	\$2 226 106
Enfoque de Mercado	\$2 379 533
Enfoque de Ingresos Descontados	\$1 813 756
CONCILIACIÓN	
Valor concluido	\$2 222 746
Valor concluido redondeado	\$2 223 000

Tabla N° 7: Resumen Valoración Final

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Presenta una liquidez Medio debido a su alto valor adquisitivo y una deseabilidad Alta por su ubicación y uso. Según el valor concluido en el presente informe se estima un tiempo razonable de venta entre 6-12 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					
(PIB real, variación porcentual anual)	Proyecciones			Proyectado WEO Enero 2025	
	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 2025.

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 julio del 2025, la fuerza de trabajo² se estimó en 2.361.265 personas y la tasa neta de participación laboral fue de 55,6%

Para los hombres, la fuerza de trabajo fue de 1.419.474 personas y la tasa de participación se estimó en 66,8% sin presentar variación estadística. En el caso de las mujeres, la fuerza de trabajo fue de 941.791 personas y la tasa de participación fue de 44,4%.

Respecto a la población ocupada³, ésta es de 2.198.957 personas para el trimestre en estudio, el indicador presenta un crecimiento interanual de 64.623 personas. La tasa de

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.

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.

ocupación con respecto a la población de 15 años o más se estima en 51,8%, aumentando 0,9 p.p en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Del total de personas ocupadas, 1.329.659 son hombres y 869.298 mujeres. Se vio un aumento en la población ocupada de 17.740 hombres y en el caso de las mujeres, un aumento de 46.883. La tasa de ocupación de los hombres fue de 62,5%, mientras que, la tasa de ocupación de la mujer fue de 41%; en el caso de los hombres, la variación interanual fue de 0,1 p.p. y, en las mujeres, la variación interanual de 1,7 p.p.

Respecto a la población desempleada del trimestre, se estimó en 162.308 personas, de estas 89.815 son hombres y 72.493 son mujeres. En forma interanual, la población desempleada descendió en 37.030 personas, disminuyendo en 25.129 hombres y 11.901 mujeres.

La tasa de desempleo nacional fue de 6,9%; para la población masculina se estimó en 6,3% y la femenina en 7,7%. Al compararlas con el mismo trimestre del año anterior, la tasa de desempleo nacional se redujo en 1,7 p.p.; la tasa de desempleo en hombres tuvo una disminución de 1,7 p.p. y en las mujeres de 1,6 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	5.344.119,0
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	2.361.265,0
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	2.198.957,0
Desempleo	309.465,0	487.675,0	333.424,0	287.085,0	163.884,0	164.807,0	162.308,0
% Desempleo	12,40%	20,00%	13,70%	11,70%	7,30%	6,88%	6,87%

*(mar-abr-may)

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

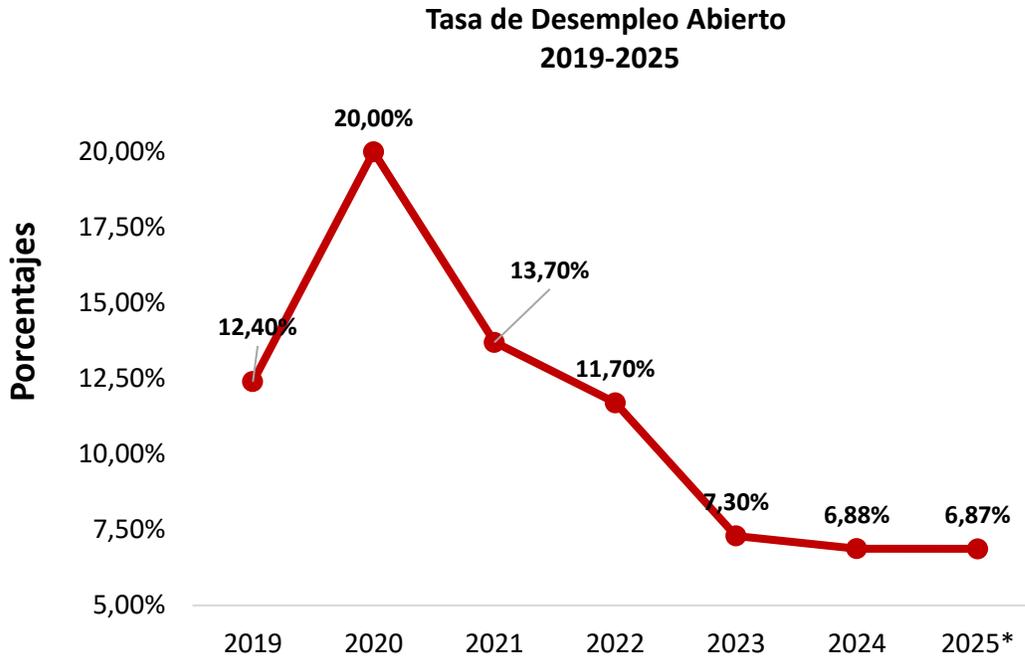


Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2019 – 2025* (mar-abr-may)

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.

En mayo de 2025, la producción nacional mostró un incremento interanual del 3,8 % según la serie de tendencia ciclo del IMAE. Las compañías que operan bajo regímenes especiales reportaron un crecimiento del 12,3 %, mientras que las del régimen definitivo presentaron un aumento más moderado del 1,9 %, afectadas en parte por las condiciones climáticas recientes y la desaceleración en la construcción residencial

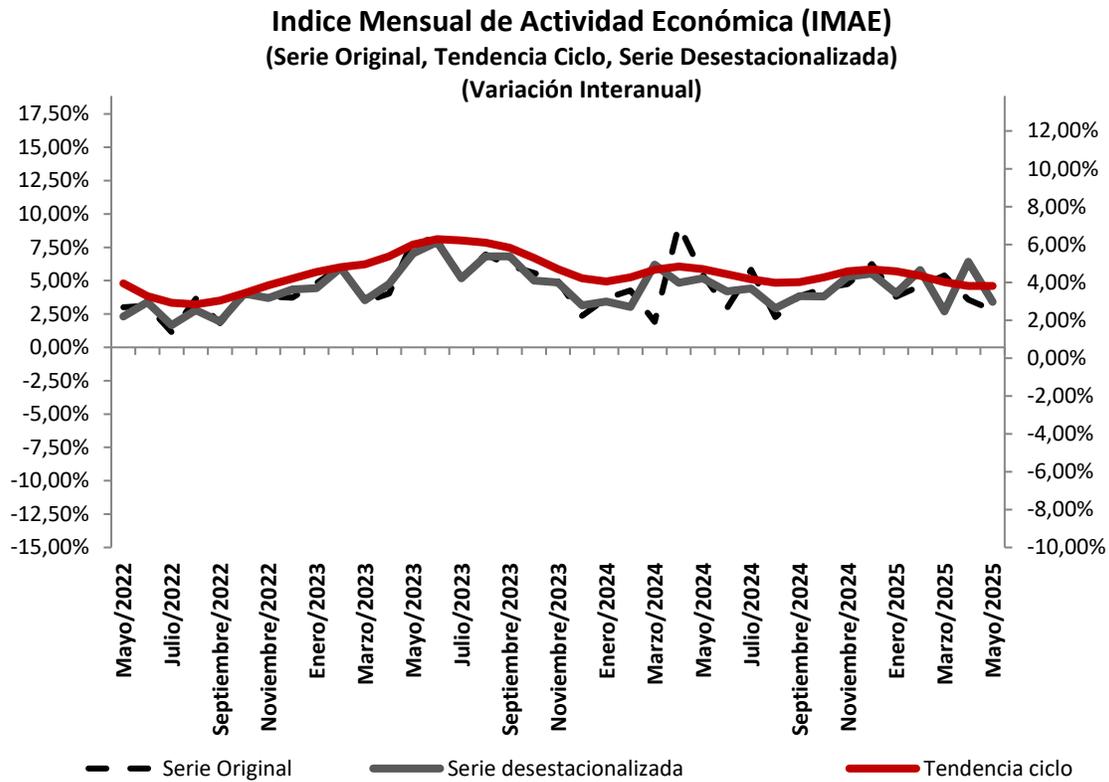


Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, mayo 2022 - mayo 2025

Fuente: BCCR

En mayo de 2025, el crecimiento de la producción fue impulsado principalmente por la manufactura, los servicios profesionales, de transporte, enseñanza, salud, inmobiliarios y el comercio, los cuales representaron el 90,4 % del total de la expansión.

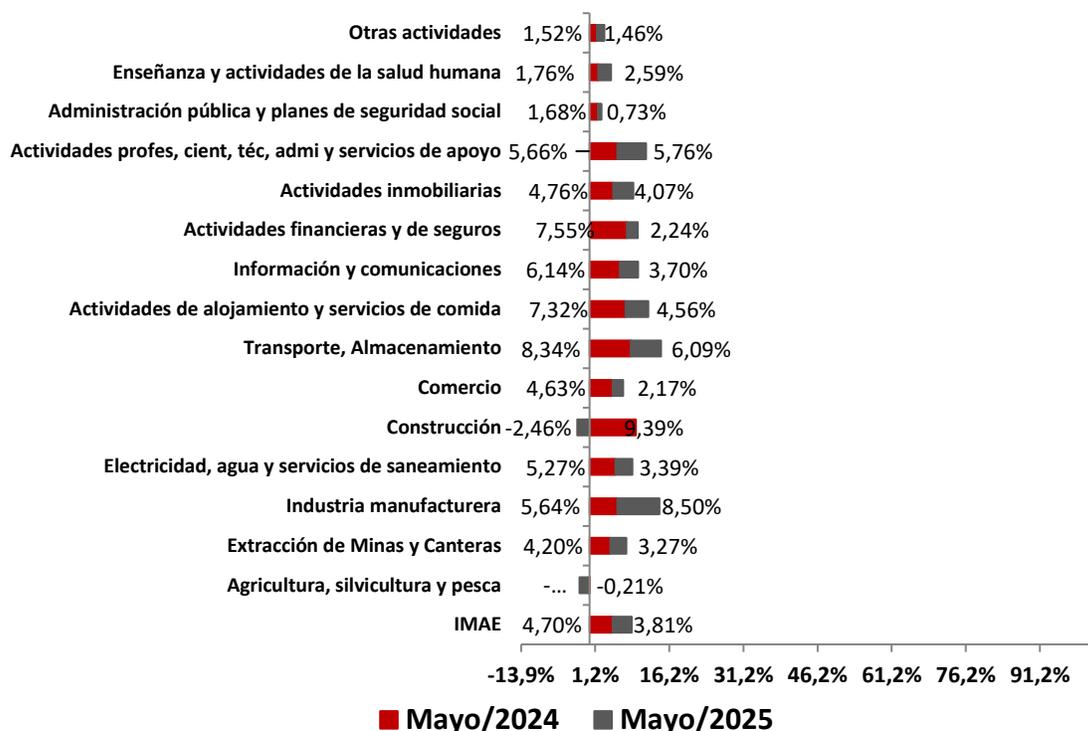


Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad mayo 2024 - mayo 2025

Fuente: BCCR. Serie Tendencia Ciclo 2017=100

La actividad agropecuaria registró una disminución del 1,8 % en comparación con mayo del año anterior. Este descenso se debió principalmente a las condiciones climáticas adversas durante los últimos meses de 2024, que afectaron la producción de banano para exportación, así como cultivos como la caña de azúcar y diversas hortalizas. No obstante, esta caída fue parcialmente compensada por un aumento en la producción de piña y de pollo destinado al consumo interno.

En mayo de 2025, la manufactura creció un 8,5 %, con un comportamiento distinto entre regímenes. En el régimen definitivo (RD), el aumento fue modesto, de apenas 1 %, por debajo del promedio de 2024, debido al bajo dinamismo en sectores como textiles, papel y otras industrias. Sin embargo, se destacó el crecimiento en alimentos, metales, baterías, pinturas y medicamentos. Por su parte, el régimen especial (RE) mostró un notable incremento del 20,7 %, el más alto desde noviembre de 2021, impulsado principalmente por las exportaciones de dispositivos médicos, especialmente válvulas cardíacas y catéteres, que crecieron un 34,9 %.

En mayo, la actividad constructora cayó un 2,5 % interanual, acumulando tres meses consecutivos de contracción. La construcción privada se redujo un 1,9 %, afectada principalmente por una fuerte disminución en proyectos residenciales, aunque parcialmente compensada por avances en edificaciones industriales, oficinas y locales comerciales. En el ámbito público, la caída fue mayor, de 6,8 %, debido a un menor progreso en obras de infraestructura vial y proyectos de generación eléctrica.

En mayo, la actividad de comercio y reparación de vehículos creció un 2,2 %, aunque mantiene una tendencia de desaceleración iniciada en agosto de 2024. La venta de vehículos alcanzó su nivel más bajo desde marzo de 2021, pese a que los productos eléctricos y farmacéuticos continúan mostrando un mejor desempeño que el promedio del sector, aunque con menor dinamismo que en mayo del año anterior.

El gráfico adjunto muestra la variación interanual del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) desde mayo de 2022 (4,7%) hasta mayo de 2025 (3,8%), así como la variación interanual para diversas actividades económicas, incluyendo Industria Manufacturera, Construcción, Comercio, Transporte, Almacenamiento, Actividades Financieras y de Seguros, y Actividades Inmobiliarias.

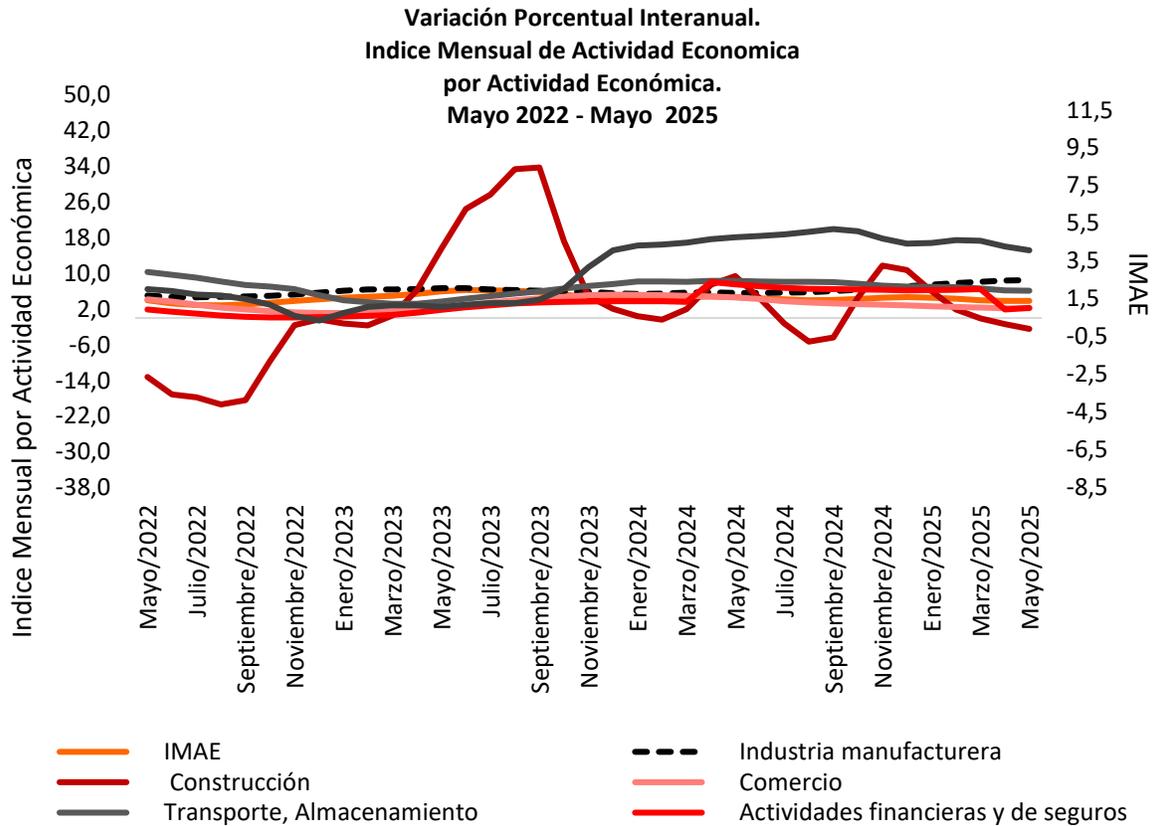


Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas mayo 2022 - mayo 2025

Fuente: BCCR

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 mayo 2022 a mayo del 2025.

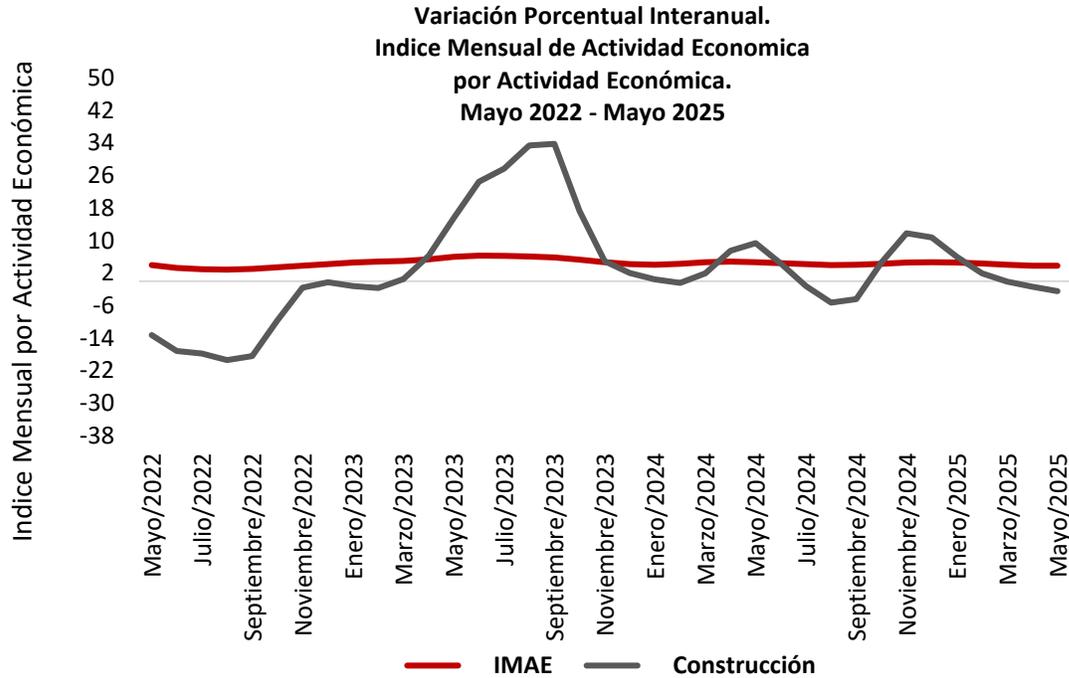


Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción mayo 2022- mayo 2025

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 julio 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	991.365
Julio	791.749	726.695	816.812	1.157.751	474.274
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	6.263.807

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

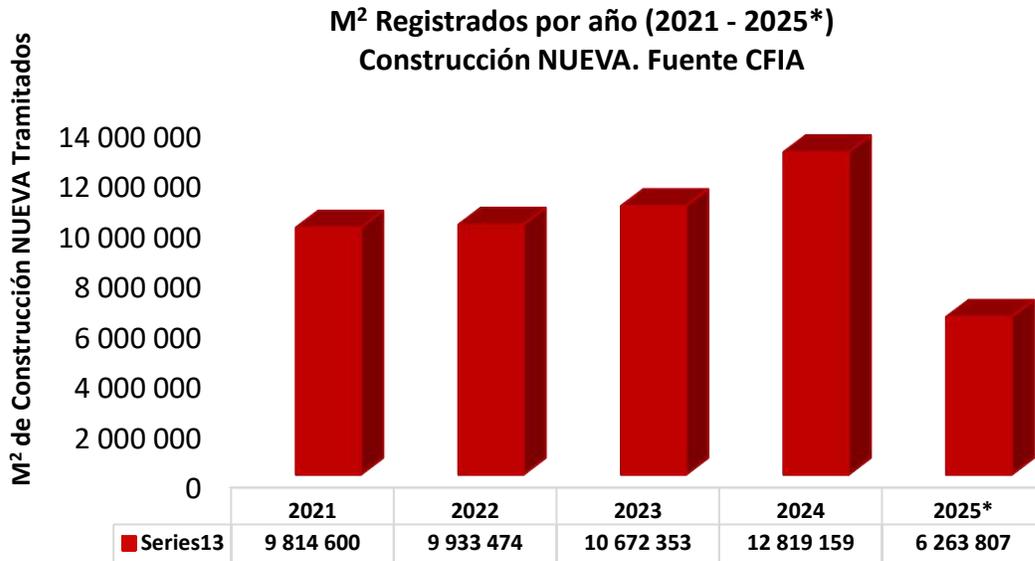


Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2021-2025 (*preliminar julio)

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 julio) 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	2.537.138
Infraestructura	2.214.780	2.066.358	1.955.565	3.232.449	1.076.310
Comercial	1.808.283	1.910.314	2.366.285	2.362.930	1.301.799
Industrial	892.143	901.992	1.185.663	1.322.690	622.941
Obras Complementarias	299.984	607.573	511.876	622.238	466.233
Institucional	142.393	91.998	147.669	138.623	54.643
Otros	482.824	321.219	403.119	276.246	198.125
Otros servicios profesionales	-	-	-	-	6.618
Total	9.814.600	9.933.474	10.672.353	12.819.157	6.263.807

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

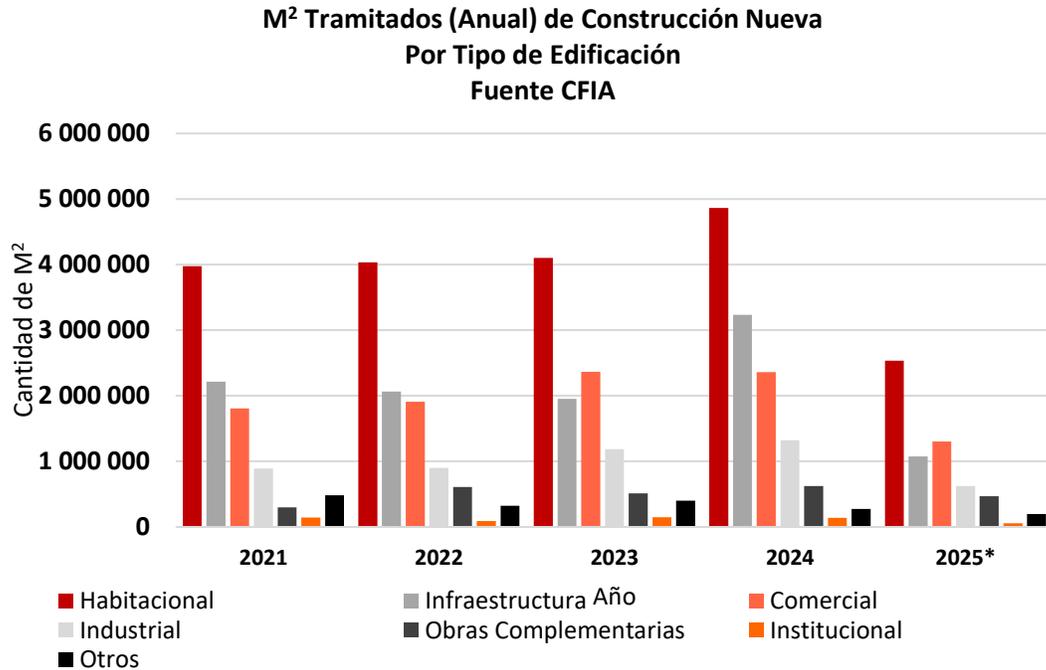


Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2021-2025) (*preliminar de julio). Construcción Nueva por Tipo

A mediados de julio 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 40,55% de edificación habitacional, un 20,80% de tipo comercial y un 17,20% de infraestructura.

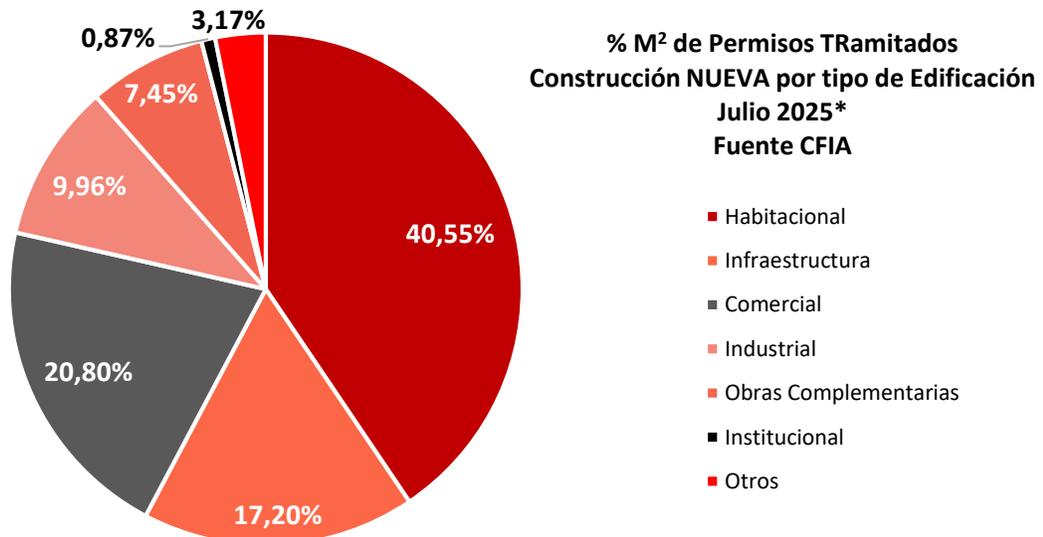


Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados *preliminar a Julio/2025. Construcción Nueva por Tipo.

5.2.4 Situación Fiscal de Costa Rica

Según informa el Ministerio de Hacienda, se registraron ingresos totales por ₡ 531.956,7 millones en el mes de mayo 2025, representando un crecimiento de 0,9% con respecto al mismo periodo del 2024 (₡ 527.244,5 millones), resultando en una diferencia de 4.712,3 millones.

El gasto total del Gobierno Central a mayo 2025 alcanzó los ₡ 670.925,9 millones. Dicha cifra creció 3,9% con respecto al monto registrado en 2024 (₡645.895,0 millones). El aumento neto en el gasto total fue por ₡ 25.030,9 millones, con respecto a mayo del 2024.

El gasto total sin intereses alcanzó ₡ 552.785,8 millones. Dicho rubro creció 5,1% respecto al mismo periodo del 2024 (₡ 525.756,8 millones).

Por otro lado, a mayo de 2025 los ingresos alcanzaron ₡ 531.956,7 millones y los gastos totales sin intereses ₡ 552.785,8 millones, lo que generó un déficit primario de ₡20.829,1 millones.

A mayo de 2025, los ingresos alcanzaron ₡ 531.956,7 millones y los gastos totales ₡ 670.925,9 millones, lo que generó un déficit financiero de ₡138.969,2 millones.

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

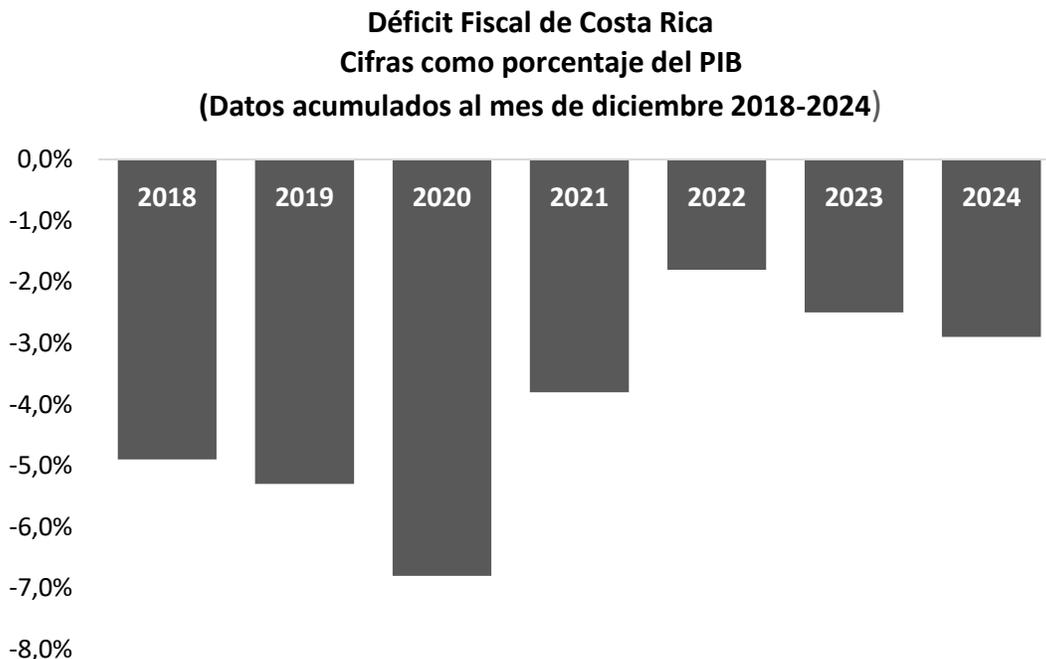


Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2018 – 2024

5.2.5 Perspectivas Económicas

En mayo de 2025, las tasas de interés activas y pasivas mostraron comportamientos distintos, influenciados por la política monetaria del Banco Central de Costa Rica, que mantiene su Tasa de Política Monetaria en 4,00 % anual desde octubre de 2024.

La Tasa Activa Negociada en colones bajó a 11,37 %, reflejando reducciones en sectores como manufactura, servicios y comercio, aunque con aumentos en créditos de consumo; en dólares fue de 7,51 %, con poca variación respecto al año anterior.

Asimismo, la Tasa Pasiva Negociada alcanzó 4,95 % en colones y 4,04 % en dólares, siendo más alta en la banca privada. La Tasa Básica Pasiva se situó en 3,91 %, acumulando una baja de 68 puntos base desde mayo de 2024, con efectos generalizados entre los intermediarios. Adicionalmente, en el mercado integrado de liquidez, las tasas promedio fueron 3,95 % en colones y 3,77 % en dólares.

En mayo de 2025, la inflación general, medida por la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de -0,1 %, un valor negativo que contrasta con los incrementos registrados en los cinco meses anteriores. Mientras tanto, la inflación subyacente se mantuvo en 0,9 %, igual que en abril, y ambos indicadores permanecen por debajo del rango inferior de la meta inflacionaria establecida en 3,0 % ± 1 punto porcentual. Por componentes, los bienes presentaron por segundo mes consecutivo una inflación negativa del 0,7 %, aportando -0,4 puntos porcentuales al resultado general, efecto que fue parcialmente contrarrestado por el componente de servicios, cuya inflación fue de 0,5 % y aportó 0,3 puntos porcentuales.

A mayo de 2025, la balanza comercial de bienes presentó un déficit de USD 1.234,4 millones (1,2 % del PIB), una mejora respecto al 2,0 % del año anterior, debido a un mayor dinamismo en las exportaciones (12,6 %) frente a las importaciones (3,0 %). En el bimestre abril-mayo, las importaciones del régimen definitivo se redujeron un 4,4 %, especialmente en insumos para las industrias metalúrgica, agropecuaria, plásticos y vehículos. Por el contrario, las importaciones del régimen especial crecieron un 13,6 %, impulsadas por compras de insumos para la industria química, médica y de la construcción. Además, la factura petrolera cayó un 23,1 % interanual, producto de menores volúmenes y precios, con un valor unitario de USD 80,6.

En cuanto a las exportaciones, se observó una aceleración en el bimestre abril-mayo, impulsada principalmente por el régimen especial, especialmente por el aumento en ventas de dispositivos médicos. Sin embargo, el régimen definitivo mostró un crecimiento moderado, afectado por una baja en exportaciones de productos manufacturados como café, aceite de palma, leche y carne, y una caída continua en las exportaciones agrícolas, particularmente de banano y piña.

5.3. Sector Inmobiliario: Local Comercial

La disminución constante y casi lineal en la disponibilidad que caracterizó años anteriores se interrumpió a inicios de 2025, con un aumento del inventario disponible de 15.844 m². De manera similar, los precios promedio de alquiler, que habían subido durante dos años consecutivos, cayeron un 1,73%. Aunque la demanda aún superó a la nueva oferta este trimestre, la brecha se redujo significativamente.

El mercado Local Comercial registró su decimoquinto trimestre consecutivo de absorción positiva, pero el total de mediados de 2025 refleja una tasa anualizada de solo el 69% de la absorción del año pasado, lo que indica una desaceleración en el crecimiento. De manera notable, la disponibilidad ha aumentado y los precios promedio de alquiler han disminuido. El aumento en la disponibilidad en 2025 se debió exclusivamente a dos propiedades del tipo Centro Comunidad puestas a la venta: Mango Plaza en Alajuela y Plaza Cristal en San José Este. La caída en los precios de alquiler se originó completamente por espacios de inquilinos ancla recién disponibles en el subtipo Centro Regional, específicamente CEMACO en City Mall Alajuela y Universal en Expreso Desamparados.

Desde finales de 2020, el mercado Local Comercial ha estado marcado por una fuerte demanda y una construcción nueva limitada, lo que ha llevado a una caída constante y pronunciada en la disponibilidad. Hace casi dos años, la disponibilidad alcanzó el punto de equilibrio del 10%, lo que provocó un aumento en los precios de alquiler tras años de declive.

La primera mitad de 2025 marcó un cambio significativo. La disponibilidad aumentó, los precios promedio de alquiler cayeron, la absorción se desaceleró y la construcción nueva creció. El aumento en la disponibilidad no es preocupante, ya que proviene exclusivamente de dos propiedades del tipo Centro Comunidad puestas a la venta. De manera similar, la caída en los precios de alquiler es menos alarmante, ya que se debe a espacios de inquilinos ancla recién disponibles en el subtipo Centro Regional, espacios conocidos por su rareza, gran tamaño y menor precio por metro cuadrado. Todos los demás subtipos mostraron indicadores positivos en disponibilidad y precios.

Sin embargo, la desaceleración en la demanda junto con el aumento en la construcción nueva genera preocupación. Todos los subtipos, salvo uno, y 10 de los 14 submercados reportaron una absorción menor en comparación con el año pasado, una tendencia que se está volviendo más generalizada. En cuanto a la oferta, tres proyectos de gran escala están impulsando niveles más altos de nueva oferta en 2025: Santa Ana Trade Center (anclado por Walmart y Super Gollo), Ciudad del Este - Edificio 3 (El Lagar) y 27 BLVD Escazú (Sukasa). Todos los espacios que entrarán en línea en estos proyectos en 2025 ya están reservados, aunque 27 BLVD Escazú y Santa Ana Trade Center están promocionando espacios disponibles para fases futuras

De cara al pronóstico para 2025, se consideran los resultados de este trimestre como un cambio temporal en lugar de una tendencia duradera. No obstante, detectamos señales iniciales de una reducción en 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 462.271 m², seguido por San José Este con 371.207 m² y luego Heredia con 306.213 m². Con relación a la disponibilidad, la mayor proporción la presenta Sabana con un 14,87%, seguido por Alajuela con un 10,16% y luego San José Centro con un 9,81%.

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*	34.940	2.290.217	165.828	7,24%	56.455	\$20,08	\$5,24
2024	27.985	2.255.277	187.343	8,31%	80.401	\$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%	64.581	\$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.

*Pronóstico para el año 2025

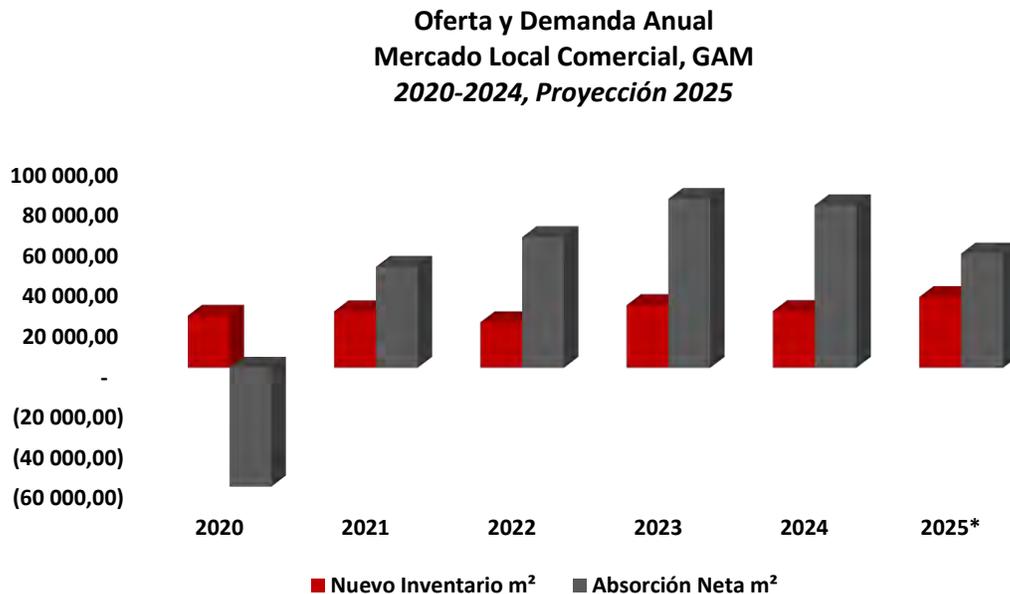


Gráfico N° 11. Oferta y Demanda Total Anual Oficinas GAM. 2020-2024, Proyección 2025

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 julio del 2025.

5.3.1 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 (julio del 2025) de 27.584 m²; así como, una disponibilidad del 7,25% y un precio de alquiler por m² de \$19,83.

Oferta y Demanda de Local Comercial

Mercado San José (GAM)

2019- (01/07/2025)

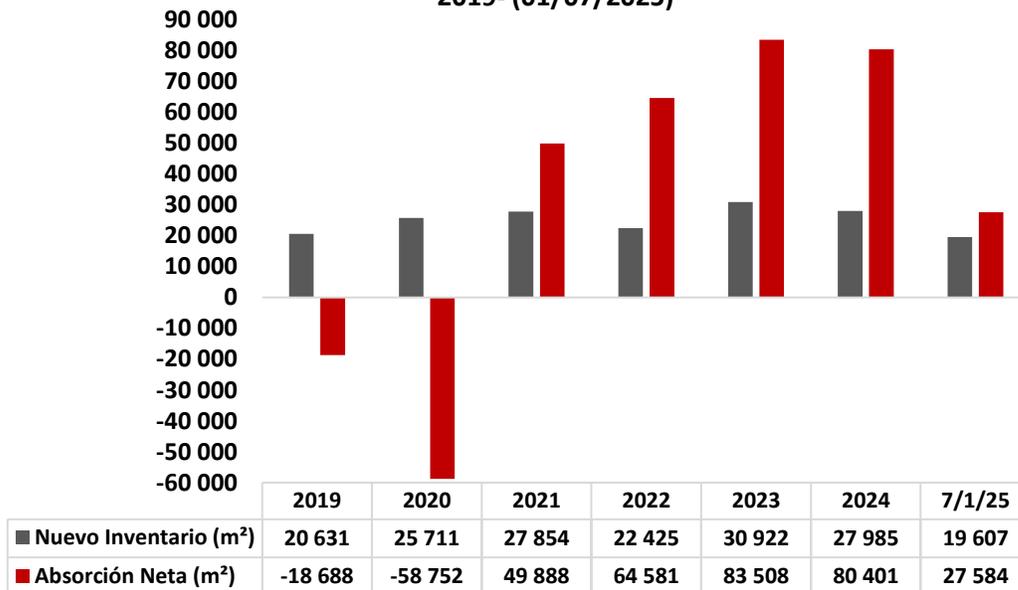


Gráfico N° 12. Oferta y Demanda de Local Comercial (SJ GAM). 2019- julio 2025

% Disponibilidad de Local Comercial

Mercado San José (GAM)

2019- (01/07/2025)

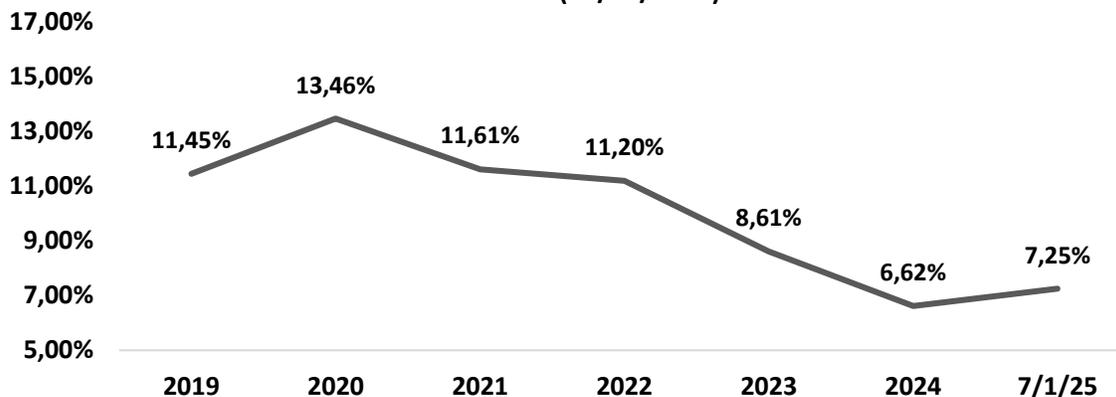


Gráfico N° 13. % Disponibilidad Local Comercial (SJ GAM). 2019- julio 2025

Local Comercial Precios de Alquiler. US\$/m²
Mercado San José (GAM)
2019- (01/07/2025)

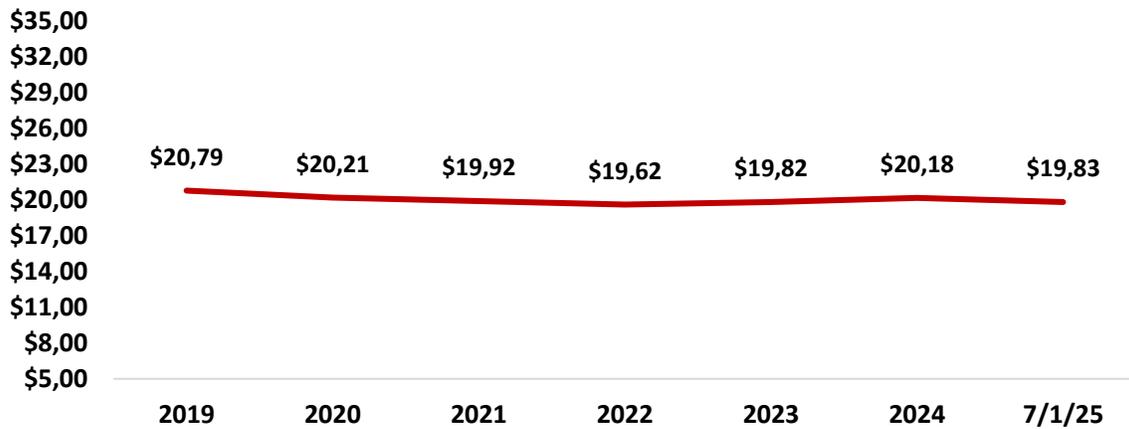


Gráfico N° 14. Precio de alquiler de Local Comercial (SJ GAM). 2019-julio 2025

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 SJ GAM. Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha, es para la Clase A, con 1.071.609 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 9,89% y las de clase B con un 7,29%. En el gráfico siguiente, se aprecia este comportamiento combinado.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
A plus	-	-	-	-	-
A	373	1.071.609	6,34%	15.704	\$ 24,61
B	742	851.436	7,29%	10.070	\$ 16,72
C	409	354.767	9,89%	1.810	\$ 11,84
Total	1.524	2.277.812	7,25%	27.584	\$ 19,83

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

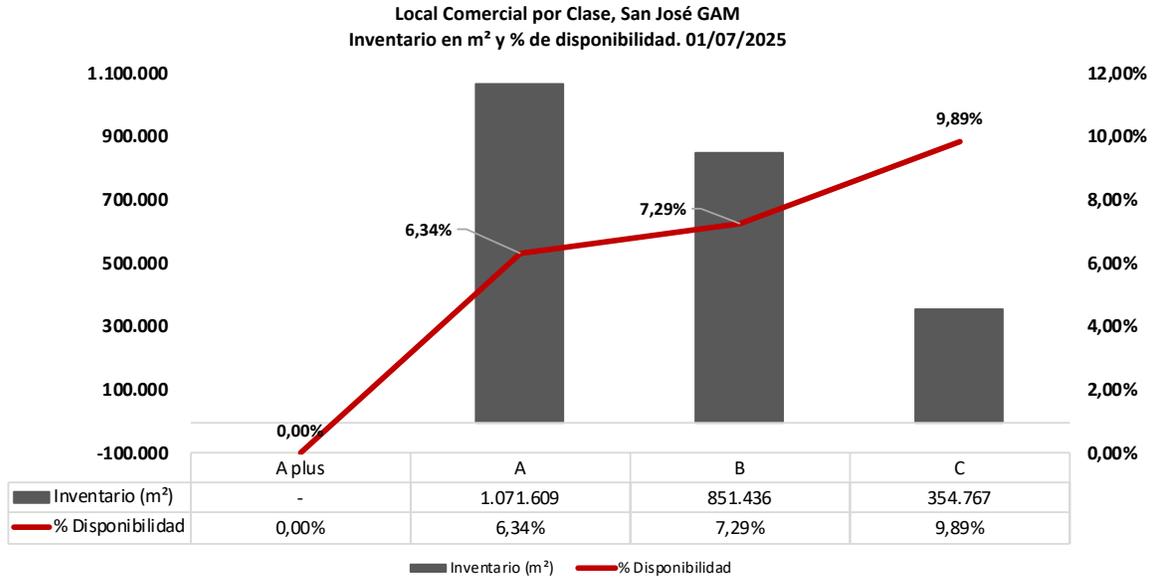


Gráfico N° 15. Inventario en m², % de disponibilidad Local Comercial por Clase (SJ GAM)

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 de Local Comercial del Gran Área Metropolitana.

Se puede apreciar en la siguiente tabla y gráfico que, de los 1.524 inmuebles registrados de este tipo, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario, se encuentran en el submercado San José Oeste, con 462.271 m²; seguido por el submercado San José Este con 371.207 m². El submercado Sabana, posee la disponibilidad más elevada con un 14,87%, seguido de Alajuela con un 10,16%.

Submercado	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
Alajuela	53	125.613	10,16%	617	\$ 19,99
Alajuela Centro	48	61.561	6,15%	-139	\$ 15,98
Cartago	46	97.886	4,69%	876	\$ 19,64
Cartago Centro	84	69.738	4,10%	902	\$ 18,03
Heredia	165	306.213	7,32%	3.013	\$ 19,74
Heredia Centro	66	51.594	5,06%	-408	\$ 15,43
Pavas/ Uruca	97	122.555	7,63%	1.310	\$ 12,66
Ruta a Caldera	10	11.237	0,00%	88	\$ 14,28
Sabana	75	61.231	14,87%	422	\$ 13,27
San José Centro	189	189.947	9,81%	2.920	\$ 15,10
San José Este	220	371.207	6,94%	4.647	\$ 21,08
San José Noreste	123	177.862	7,82%	865	\$ 21,57
San José Oeste	257	462.271	5,89%	13.699	\$ 23,96
San José Sur	91	168.897	7,00%	-1.228	\$ 18,23
Total	1.524	2.277.812	7,25%	27.584	\$ 19,83

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

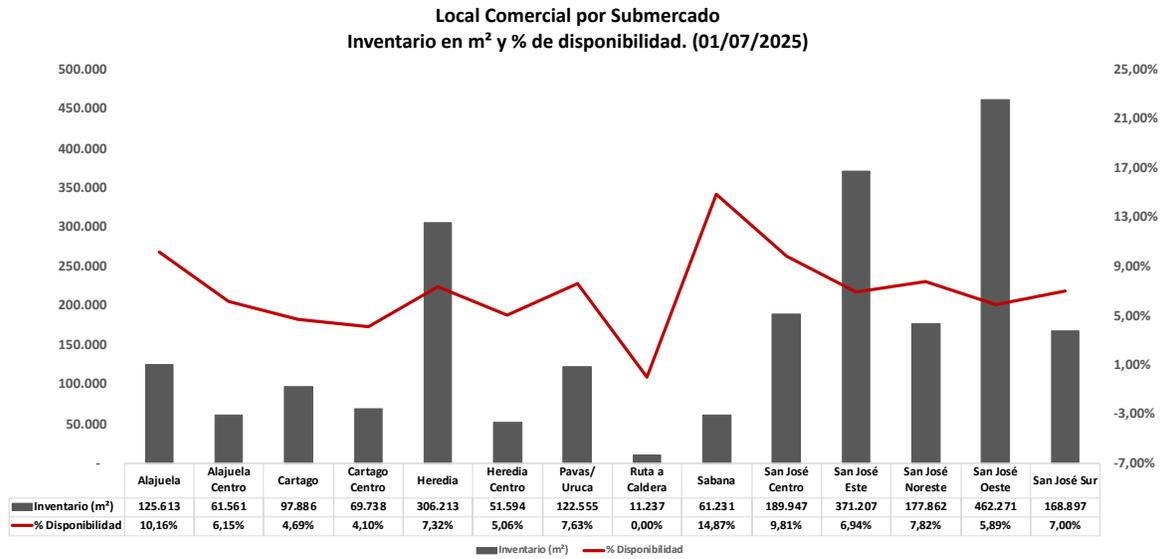


Gráfico N° 16: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por submercado (SJ GAM)

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, SJ.

Se puede apreciar en la siguiente tabla y gráfico que, de los 1.524 inmuebles registrados de local comercial, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario, se encuentran en el subtipo Centro Regional con 569.873 m², seguido por el subtipo Strip Center con 461.819 m². El subtipo Centro Comunidad, posee la disponibilidad más elevada con un 11,62%, seguido de Urbana con 11,11%.

Subtipo	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
Centro Barrio	130	237.593	5,19%	2.612	\$19,58
Centro Comunidad	89	428.565	11,62%	12.436	\$18,40
Centro Regional	21	569.873	4,57%	-2.128	\$28,05
Free-Standing	486	442.703	6,33%	4.456	\$12,12
Strip Center	578	461.819	7,28%	7.975	\$15,08
Urbana	220	137.259	11,11%	2.233	\$14,60
Total	1.524	2.277.812	7,25%	27.584	\$19,83

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

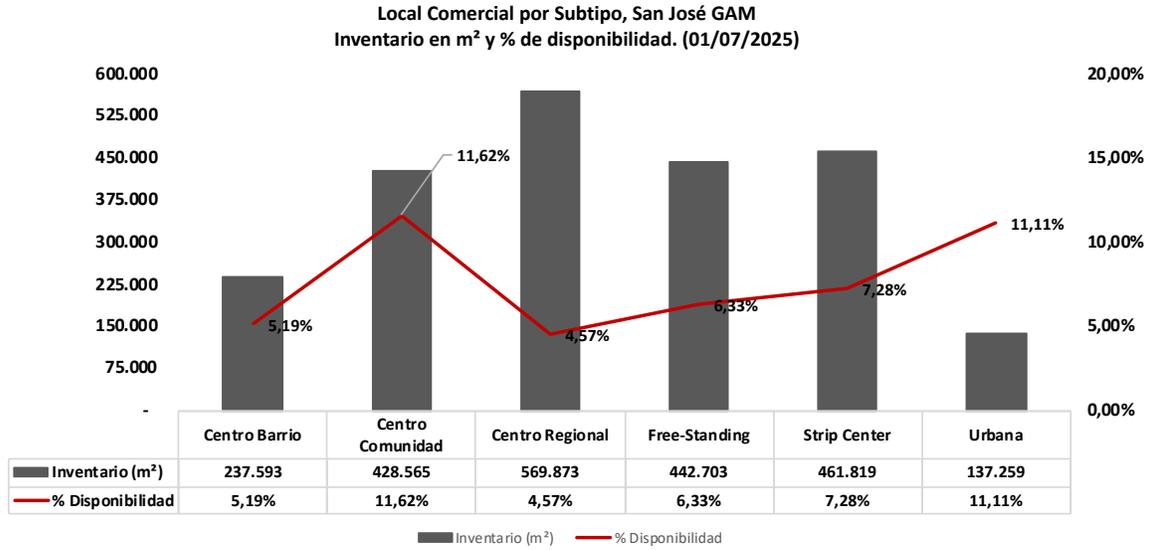
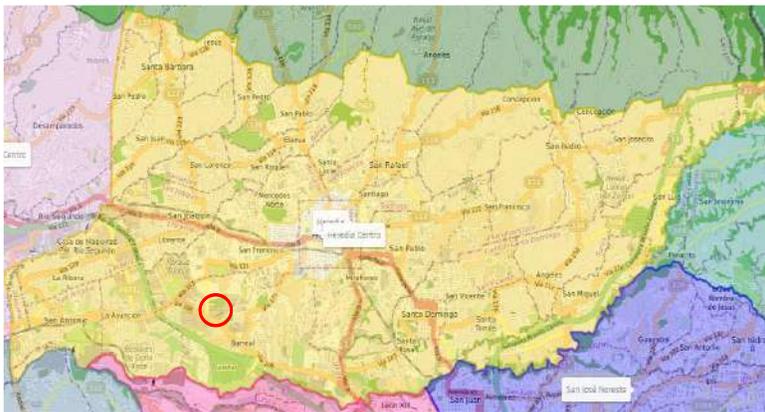


Gráfico N° 17: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por subtipo (SJ GAM)

5.3.2. Sector Inmobiliario: Local Comercial, Submercado Heredia



Según la fuente InmoInfo, el inmueble en valoración se ubica en el submercado Heredia.

Se presenta a continuación el comportamiento de la oferta y la demanda y el porcentaje de disponibilidad del 2019 a julio del 2025, para Local Comercial, ubicados en el submercado Heredia.

En el siguiente gráfico, se observa un descenso de la demanda a partir del 2020 con una absorción neta negativa de -18.101 m². Para el 2021, 2022, 2023 y 2024 se registra una absorción neta positiva de 8.005 m², 12.608 m², 18.960 m² y 15.950 m², respectivamente. A julio del 2025, se registra una disminución de la demanda con 3.013 m² de absorción neta.

Sub Mercado Heredia Oferta y Demanda Local Comercial 2019 - 01/07/2025

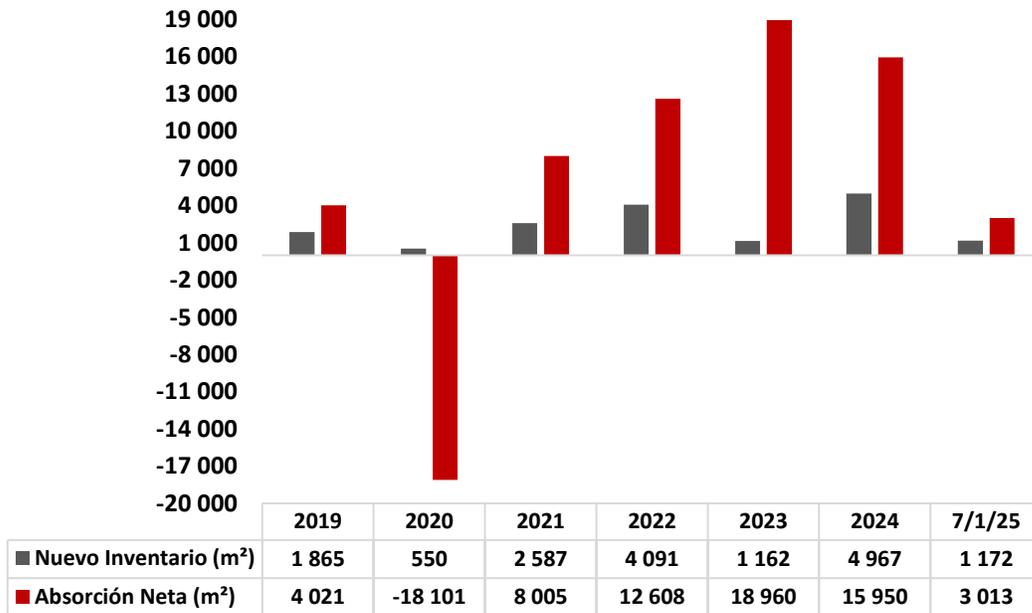


Gráfico N° 18. Oferta y Demanda Local Comercial (Heredia). 2019-julio 2025

Lo anterior se complementa con el siguiente gráfico, que muestra el porcentaje de disponibilidad para el sub mercado Heredia. En 2020 llega a su punto más alto con 18,11%. A julio del 2025 la disponibilidad disminuye a 7,32%.

Sub Mercado Heredia % Disponibilidad Local Comercial 2019 - 01/07/2025

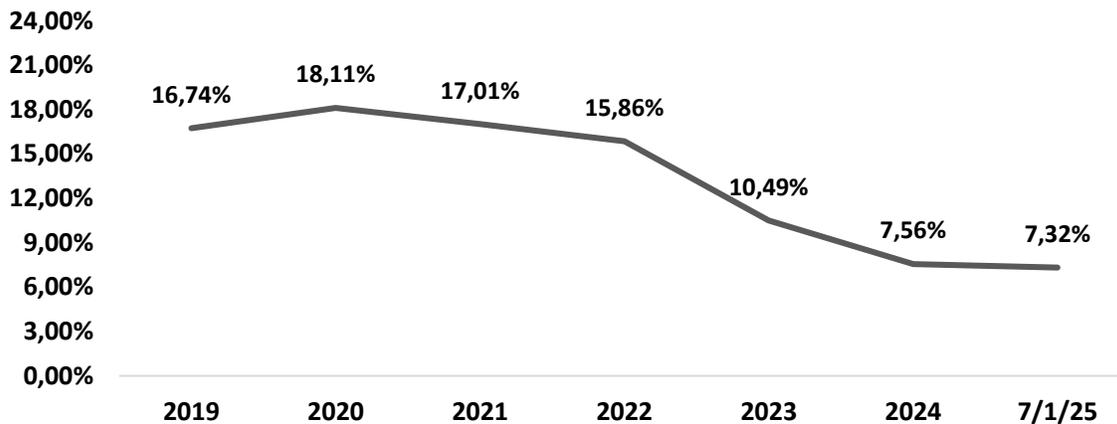


Gráfico N° 19. % Disponibilidad Local Comercial (Heredia). 2019- julio 2025

En relación al precio de alquiler por metro cuadrado de edificios de oficinas en este submercado, en el gráfico se observa que se han mantenido durante el tiempo con leves decrecimientos y en el 2024 asciende a 20,22/m². A julio del 2025 se registra en 19,74m².

Sub Mercado Heredia
Precios de Alquiler \$/m². Local Comercial
2019 - 01/07/2025



Gráfico N° 20. Precio de alquiler de Local Comercial (Heredia). 2017-agosto 2023

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 julio del 2025, para Local Comercial según su clase (A+, A, B y C), ubicados en el submercado Heredia.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
A plus	-	-	-	-	-
A	53	182.138	8,06%	1.223	\$ 24,35
B	84	98.519	7,44%	2.074	\$ 14,10
C	28	25.556	1,55%	-284	\$ 8,93
Total	165	306.213	7,32%	3.013	\$ 19,74

Tabla N° 16: Inventario en m², % de disponibilidad y alquiler Local Comercial por Clase (Heredia)

Se observa que, para este submercado, de los 165 inmuebles existentes en la base de datos de InmoInfo, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para la Clase A, con 182.138 m², seguida de la clase B con 98.519 m². Con respecto a la disponibilidad, la clase que presenta el mayor porcentaje es la A con un 8,06%, seguido de la clase B con un 7,44% de disponibilidad.

En el siguiente gráfico, se aprecia este comportamiento combinado.

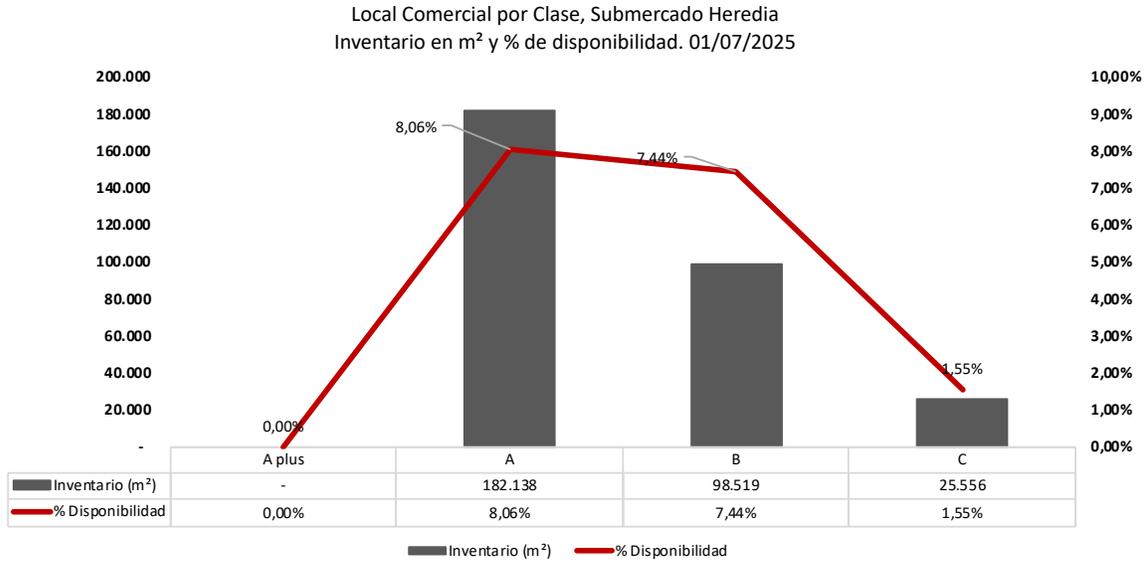


Gráfico N° 21. Inventario en m², % de disponibilidad Local Comercial por Clase (Heredia)

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 Heredia.

Se puede apreciar en la siguiente tabla y gráfico que, de los 165 inmuebles registrados de este tipo, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario, se encuentran en el subtipo Centro Regional con 113.594 m², seguido por el subtipo Strip Center con 56.824 m². El subtipo Free-Standig posee la disponibilidad más elevada con un 10,19%, seguido de Centro Regional con un 10,15%.

Strip Center	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
Centro Barrio	26	42.909	3,46%	581	\$20,49
Centro Comunidad	10	51.569	9,28%	-1.843	\$14,23
Centro Regional	3	113.594	10,15%	2.185	\$26,71
Free-Standig	27	20.358	10,19%	-400	\$8,04
Strip Center	74	56.824	3,94%	2.473	\$13,59
Urbana	25	20.959	1,40%	17	\$12,12
Total	165	306.213	7,32%	3.013	\$19,74

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

Local Comercial por Subtipo, Heredia
Inventario en m² y % de disponibilidad. 01/07/2025

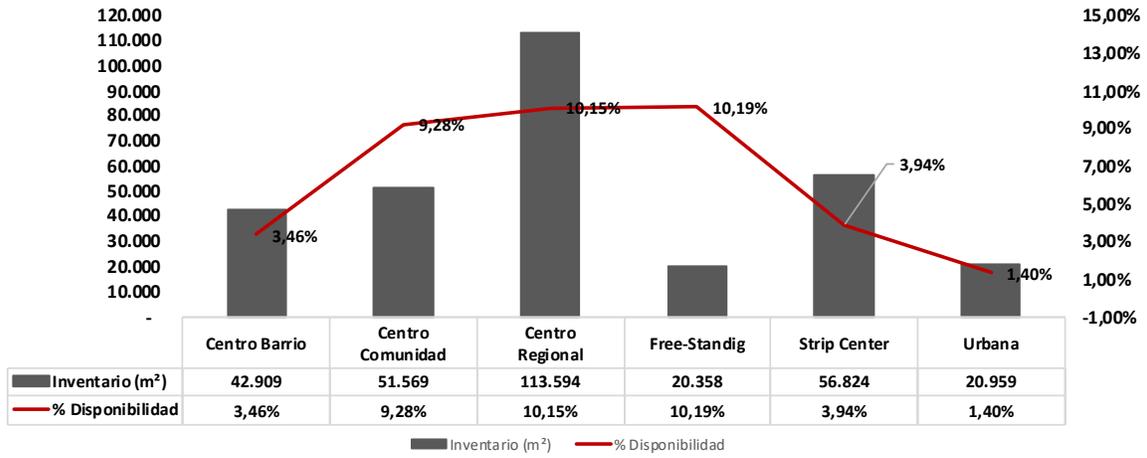


Gráfico N° 22: Inventario y % de disponibilidad Local Comercial por subtipo (Heredia)

6. VALORACIÓN DE INGRESOS

6.1 Introducción a la Valoración de Ingresos

La valoración de ingresos de los locales comerciales ubicados en **TORRES DE HEREDIA**, 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

FOLIO REAL	PLANO CATASTRADO	ÁREA CATASTRAL (M2)	VALOR FINANCIERO
4-143678-F-000	H-1869287-2015	161	\$ 242,134.98
4-143679-F-000	H-1869288-2015	212	\$ 318,836.12
4-143681-F-000	H-1867468-2015	100	\$ 150,394.40
4-143682-F-000	H-1868479-2015	71	\$ 106,780.02
4-143726-F-000	H-1867463-2015	75	\$ 112,795.80
4-143727-F-000	H-1868068-2015	66	\$ 99,260.30
4-143741-F-000	H-1867650-2015	57	\$ 85,724.81
4-143742-F-000	H-1867653-2015	59	\$ 88,732.70
4-143743-F-000	H-1867657-2015	67	\$ 100,764.25
4-143744-F-000	H-1867661-2015	66	\$ 99,260.30
4-143745-F-000	H-1867464-2015	66	\$ 99,260.30
4-143748-F-000	H-1868780-2015	42	\$ 63,165.65
4-143683-F-000	H-1867460-2015	70	\$ 105,276.08
4-143696-F-000	H-1868553-2015	20	\$ 30,078.88
4-143697-F-000	H-1868554-2015	74	\$ 111,291.85
TOTAL		1.206,00	\$ 1,813,756.45

Tabla N° 18: Detalle de Valoración de Finca Filial

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
BANCO DE COSTA RICA, S. A.	373.00	\$19.23	\$7,174.40	0.00%	Ocupado	Febrero	Feb-21	May-28
FISIOADVANCE SERVICIOS EN SALUD Y REHABILITACION, S. R. L.	116.00	\$10.03	\$1,164.00	1\$ anual	Ocupado	Febrero	May-13	Feb-26
PSCICOLOGIA A UN CLICK, S. A.	133.00	\$12.00	\$1,596.00	3.00%	Ocupado	Enero	Jan-23	Jan-26
PSCICOLOGIA A UN CLICK, S. A.	66.00	\$12.36	\$815.76	3.00%	Ocupado	Enero	Apr-22	Apr-28
PSCICOLOGIA A UN CLICK, S. A.	42.00	\$8.49	\$356.46	3.00%	Ocupado	Marzo	Mar-23	Mar-27
MANUEL BERMUDEZ ALVARADO	20.00	\$10.30	\$206.00	3.00%	Ocupado	Octubre	Oct-23	Oct-26
MUEBLES CONTINENTAL CR, S. A.	70.00	\$11.67	\$817.11	3.00%	Ocupado	Julio	Jul-26	Jul-28
DESOCUPADO	100.00	\$16.00	\$1,600.00	3.00%	Ocupado	Febrero	Feb-26	Feb-29
DESOCUPADO	71.00	\$16.00	\$1,136.00	3.00%	Ocupado	Febrero	Feb-26	Feb-29
DESOCUPADO	74.00	\$16.00	\$1,184.00	3.00%	Ocupado	Febrero	Feb-26	Feb-29
DESOCUPADO	75.00	\$16.00	\$1,200.00	3.00%	Ocupado	Febrero	Feb-26	Feb-29
DESOCUPADO	66.00	\$16.00	\$1,056.00	3.00%	Ocupado	Febrero	Feb-26	Feb-29
TOTAL	1.206,00	\$ 13,93	\$ 16.799,40					

Tabla N° 19: Detalle de los supuestos de colocación del inmueble

En los 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\$ 1.813.756** en el escenario base. Este valor genera una tasa interna de retorno del 9,4% 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:

Valor en libros neto del Inmueble

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 agosto de 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 3,29%. 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\$ 11.313 mensual y equivale a un 62% de ocupación del inmueble. De acuerdo con lo indicado por la gerencia de la SAFI, las fincas disponibles se estiman colocar en febrero de 2026. Adicionalmente, se estima colocar a un precio por metro cuadrado de US\$ 16 por un plazo de 3 años e incrementos anuales del 3%.

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

Al finalizar el plazo de vigencia, se proyecta una ocupación del 90%.

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 71%, desde el momento de su compra por el Fondo en diciembre de 2016 hasta junio de 2025.

La siguiente gráfica lo muestra:



Gráfico N° 23. Ocupación histórica del inmueble

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.

Para el primer año, las provisiones de mantenimiento correctivo se estiman en US\$ 2.380 y se incrementa anualmente por inflación para los siguientes períodos.

Además, se proyecta un gasto de cuota condominal que asume el Fondo sobre los metros cuadrados que se encuentren desocupados. Esta cuota está entre US\$2,92 /m² y US\$ 4,88/m², actualmente el fondo paga US\$ 1.889,90 mensual por este concepto. En la proyección se incrementa en los siguientes años de acuerdo con 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%, 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 Póliza Todo Riesgo

La prima de la póliza Todo Riesgo se estima en US\$ 1.760 para el primer año. En las proyecciones se mantiene el supuesto de que dicho monto se incrementa anualmente en 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.º 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.º 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\$ 1.434. 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\$ 36.259 corresponde al 2% del valor estimado, según se indica en el siguiente cuadro:

Inversión en el Último Periodo	
Valor de reposición	\$1,311,342
Inflación de referencia	3.29%
Plazo en años	10
Factor de ajuste	38.25%
Valor Reposición en año 10	\$1,812,946
Porcentaje de inversión al año 10	2.00%
Valor de inversión	\$36,259

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	1.90%
Tasa Cero Riesgo	6.21%
Prima por Riesgo	-4.31%
Prima por Liquidez	2.00%
Prima por Tendencia	5.50%
Tasa de Descuento	9.40%

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	\$133,720
Gastos financieros según tasa esperada	\$0
Facc de referencia	\$133,720
Ke: rendimiento esperado por los inversionistas	9.40%
G: Crecimiento	3.29%
Valor terminal	\$2,187,850

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	2.63%	3.29%	3.95%	20.00%
Factor de ingresos	81.00%	90.00%	99.00%	10.00%
Comisión de administración	1.00%	1.00%	1.00%	0.00%
Rendimiento esperado	8.46%	9.40%	10.34%	10.00%
Incrementos ingresos	2.63%	3.29%	3.95%	20.00%

Tabla N° 23: Variables críticas sensibilizadas

- **Ingresos**

Se supone un factor de ingresos del 90%, este supuesto utilizado para la proyección a partir de febrero de 2026. Puede variar en un rango entre 81,00% y 99,00%.

Se establece una tasa de crecimiento de largo plazo de los ingresos del 3,29% en el caso base. Para la simulación se considera que este porcentaje sería igual a la inflación y varía entre 2,63% y 3,95%.

- **Comisión de la SAFI**

La comisión de la SAFI se estableció en 1% 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 3,29% y se utilizó una variación del 20% entre 2,63% y 3,95% para toda la proyección.

- **Tasa de Descuento**

La tasa de descuento utilizada a lo largo de la valoración es de 9,4%, para la simulación se establece una probabilidad de ocurrencia entre 8,46% y 10,34%. Esta tasa fue calculada utilizando la metodología del CAPM.

En la sección de anexos 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	\$1,826,355
DESVIACION	\$204,458
MIN	\$1,361,320
MAX	\$2,509,316
RANGO	\$1,147,996

LIMITE INFERIOR	\$1,621,896
LIMITE SUPERIOR	\$2,030,813

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 una desocupación actual del inmueble del 32%, se debe considerar 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 de **Condominio Comercial TORRES DE HEREDIA**, 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 palear 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\$ 1.311.342,09** (Un millón trescientos once mil trescientos cuarenta y dos dólares con 09/100), según el resultado del Valor de Reposición Nuevo de las obras principales.

- **Valor Asegurable según Valor Neto de Reposición (VNR). Obras principales y comunes:**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE EDIFICACIONES LLEVADA A CABO (Según VNR)				
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Obras Principales				
LOCAL AC-101 - BANCO BCR	161,00	€384 922,52	€61 972 525,12	\$ 122 378,60
LOCAL AC-102 - BANCO BCR	212,00	€384 922,52	€81 603 573,45	\$ 161 144,50
LOCAL AC-104 - DESOCUPADO	100,00	€384 922,52	€38 492 251,63	\$ 76 011,56
LOCAL AC-105 - DESOCUPADO	71,00	€384 922,52	€27 329 498,66	\$ 53 968,20
LOCAL AC-201 - DESOCUPADO	75,00	€384 922,52	€28 869 188,72	\$ 57 008,67
LOCAL AC-202 - DESOCUPADO	66,00	€384 922,52	€25 404 886,07	\$ 50 167,63
LOCAL AC-216 - FISIO ADVANCE	57,00	€384 922,52	€21 940 583,43	\$ 43 326,59
LOCAL AC-217 - FISIO ADVANCE	59,00	€384 922,52	€22 710 428,46	\$ 44 846,82
LOCAL AC-218 - CLINICA PERTENECER	67,00	€390 844,40	€26 186 574,88	\$ 51 711,25
LOCAL AC-219 - CLINICA PERTENECER	66,00	€390 844,40	€25 795 730,47	\$ 50 939,44
LOCAL AC-220 - CLINICA PERTENECER	66,00	€390 844,40	€25 795 730,47	\$ 50 939,44
LOCAL AC-223 - CLINICA PERTENECER	42,00	€390 844,40	€16 415 464,85	\$ 32 416,00
LOCAL AC-106 - DESOCUPADO	70,00	€384 922,52	€26 944 576,14	\$ 53 208,09
LOCAL AC-119 - KUMON	20,00	€214 749,67	€4 294 993,42	\$ 8 481,42
LOCAL AC-120 - KUMON	74,00	€390 844,40	€28 922 485,68	\$ 57 113,91
TOTAL OBRAS PRINCIPALES	1206,00		€462 678 491,45	\$ 913 662,11
Obras Comunes				
Pasillos (tres niveles)	239,1006094	€427 162,53	€102 134 821,55	\$ 201 688,04
Escaleras (tres niveles)	54,7762419	€1 439 025,97	€78 824 434,49	\$ 155 656,47
Cuarto varios (maquinas, medidores, mecánico, eléctrico)	23,9079966	€2 743 821,94	€65 599 285,53	\$ 129 540,45
Transformadores	0,355921	€5 707 031,66	€2 031 252,42	\$ 4 011,16
Generador eléctrico	0,355921	€40 764 511,88	€14 508 945,83	\$ 28 651,16
Servicios sanitarios	33,57922438	€662 423,32	€22 243 661,23	\$ 43 925,08
Ductos	4,24257832	€336 307,22	€1 426 809,73	\$ 2 817,55
Fuentes	37,22221818	€499 365,27	€18 587 483,05	\$ 36 705,14
Jardinera	3,75852576	€30 573,38	€114 910,85	\$ 226,92
Paredes de concreto	39,24029025	€254 778,20	€9 997 570,49	\$ 19 742,44
Paredes livianas	196,671267	€142 675,79	€28 060 228,70	\$ 55 411,19
Elevadores	0,711842	€8 152 902,38	€5 803 578,33	\$ 11 460,46
Circulación Vehicular, estacionamientos, losas de equipos	531,290929	€12 229,35	€6 497 344,62	\$ 12 830,46
TOTAL OBRAS COMUNES			€355 830 326,82	\$ 702 666,52
Equipo electromecanico				
Equipo electromecanico	1	€8 300 672,59	€8 300 672,59	\$ 16 391,53
TOTAL EQUIPO ELECTROMECHANICO			€8 300 672,59	\$ 16 391,53
VALOR TOTAL			€826 809 490,86	\$ 1 632 720,16

- **Valor Asegurable según Valor de Reposición Nuevo (VRN). Obras principales y Remodelaciones:**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE EDIFICACIONES LLEVADA A CABO (Según VRN) OBRA GRIS				
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
LOCAL AC-101 - BANCO BCR	161,00	€490 847,41	€79 026 432,45	\$ 156 055,36
LOCAL AC-102 - BANCO BCR	212,00	€490 847,41	€104 059 650,18	\$ 205 489,04
LOCAL AC-104 - DESOCUPADO	100,00	€490 847,41	€49 084 740,65	\$ 96 928,79
LOCAL AC-105 - DESOCUPADO	71,00	€490 847,41	€34 850 165,86	\$ 68 819,44
LOCAL AC-201 - DESOCUPADO	75,00	€490 847,41	€36 813 555,49	\$ 72 696,59
LOCAL AC-202 - DESOCUPADO	66,00	€490 847,41	€32 395 928,83	\$ 63 973,00
LOCAL AC-216 - FISIO ADVANCE	57,00	€490 847,41	€27 978 302,17	\$ 55 249,41
LOCAL AC-217 - FISIO ADVANCE	59,00	€490 847,41	€28 959 996,98	\$ 57 187,99
LOCAL AC-218 - CLINICA PERTENECER	67,00	€490 847,41	€32 886 776,24	\$ 64 942,29
LOCAL AC-219 - CLINICA PERTENECER	66,00	€490 847,41	€32 395 928,83	\$ 63 973,00
LOCAL AC-220 - CLINICA PERTENECER	66,00	€490 847,41	€32 395 928,83	\$ 63 973,00
LOCAL AC-223 - CLINICA PERTENECER	42,00	€490 847,41	€20 615 591,07	\$ 40 710,09
LOCAL AC-106 - DESOCUPADO	70,00	€490 847,41	€34 359 318,46	\$ 67 850,15
LOCAL AC-119 - KUMON	20,00	€269 696,38	€5 393 927,54	\$ 10 651,52
LOCAL AC-120 - KUMON	74,00	€490 847,41	€36 322 708,08	\$ 71 727,31
TOTAL OBRAS PRINCIPALES			€587 538 951,67	\$ 1 160 227,00

RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE EDIFICACIONES LLEVADA A CABO (Según VRN) REMODELACIONES				
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
LOCAL AC-101 - BANCO BCR	161,00	€63 930,98	€10 292 887,78	\$ 20 325,61
LOCAL AC-102 - BANCO BCR	212,00	€63 930,98	€13 553 367,77	\$ 26 764,15
LOCAL AC-104 - DESOCUPADO	100,00	€63 930,98	€6 393 098,00	\$ 12 624,60
LOCAL AC-105 - DESOCUPADO	71,00	€63 930,98	€4 539 099,58	\$ 8 963,47
LOCAL AC-201 - DESOCUPADO	75,00	€63 930,98	€4 794 823,50	\$ 9 468,45
LOCAL AC-202 - DESOCUPADO	66,00	€63 930,98	€4 219 444,68	\$ 8 332,24
LOCAL AC-216 - FISIO ADVANCE	57,00	€63 930,98	€3 644 065,86	\$ 7 196,02
LOCAL AC-217 - FISIO ADVANCE	59,00	€63 930,98	€3 771 927,82	\$ 7 448,51
LOCAL AC-218 - CLINICA PERTENECER	67,00	€63 930,98	€4 283 375,66	\$ 8 458,48
LOCAL AC-219 - CLINICA PERTENECER	66,00	€63 930,98	€4 219 444,68	\$ 8 332,24
LOCAL AC-220 - CLINICA PERTENECER	66,00	€63 930,98	€4 219 444,68	\$ 8 332,24
LOCAL AC-223 - CLINICA PERTENECER	42,00	€63 930,98	€2 685 101,16	\$ 5 302,33
LOCAL AC-106 - DESOCUPADO	70,00	€63 930,98	€4 475 168,60	\$ 8 837,22
LOCAL AC-119 - KUMON	20,00	€35 126,91	€702 538,24	\$ 1 387,32
LOCAL AC-120 - KUMON	74,00	€63 930,98	€4 730 892,52	\$ 9 342,20
TOTAL OBRAS PRINCIPALES			€76 524 680,55	\$ 151 115,09
TOTAL OBRAS PRINCIPALES GRIS + REMODELACIONES				\$ 1 311 342,09

Tabla N° 25: 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\$ 2.226.106,33**
- 2- Enfoque de mercado con un resultado de **US\$ 2.379.533,45**
- 3- Enfoque de flujos descontados con un resultado de **US\$ 1.813.756,45**

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.

TORRES HEREDIA				
CRITERIO DE DECISIÓN		ENFOQUE COSTOS	ENFOQUE MERCADO	ENFOQUE FLUJOS
VALOR		\$2 226 106,33	\$2 379 533,45	\$1 813 756,45
EDAD	4	2	2	
UBICACIÓN	4		4	
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		4	
MERCADO ACTVO PARA EL TIPO DE INMUEBLE	4		4	
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	4			4
CONTRATO LP + BARRERAS DE SALIDA	4			4
RAZONABILIDAD DE RENTAS	4			4
		4	28	12
		9,09%	64%	27,27%

10,0%

65,0%

25,0%

Tabla N° 26 Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración

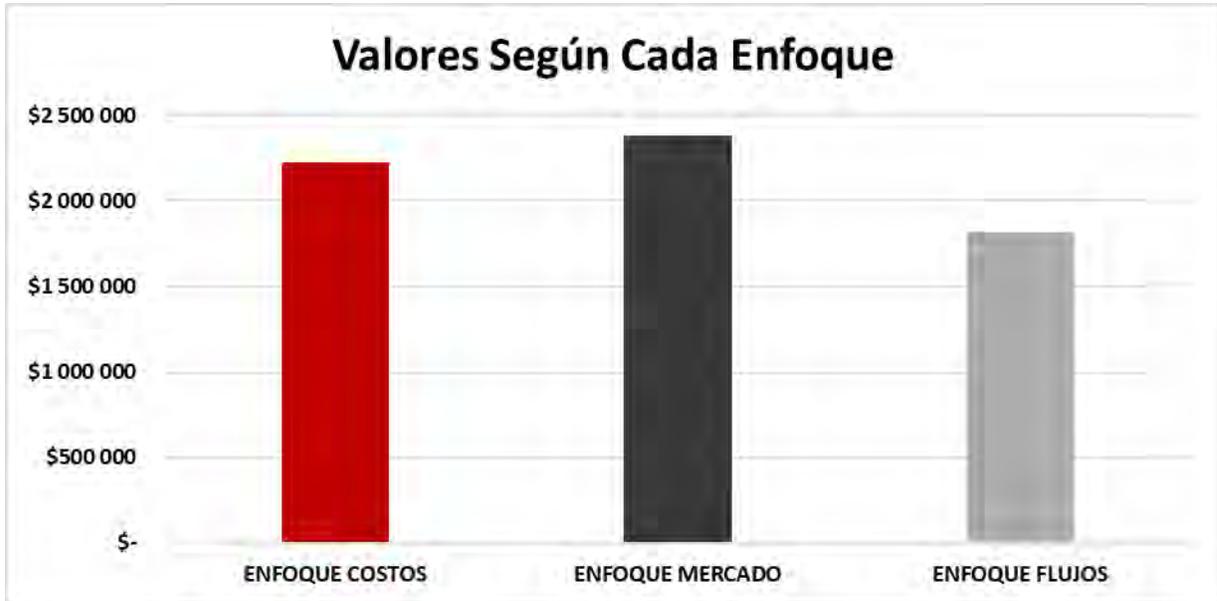


Gráfico N° 24. Valores según Enfoque

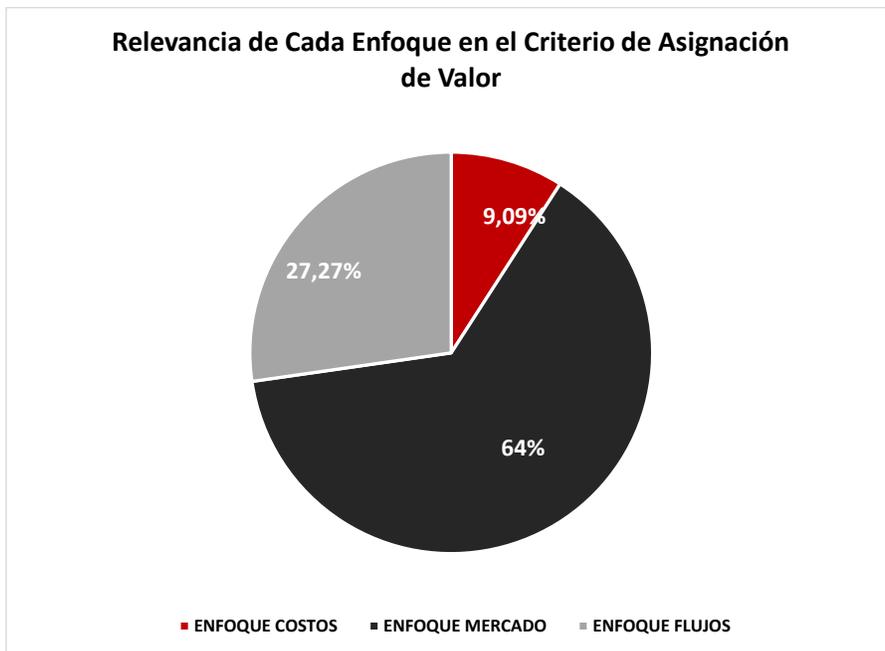


Gráfico N° 25. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor

Según estos resultados se considera razonable asignar una ponderación de 10% para el enfoque de costos, 65% para el enfoque de mercado y de 25% para el enfoque de flujos descontados.

9. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR

En el caso del enfoque de costos, la naturaleza misma de las fincas filiales dentro de un proyecto condominal comercial, hace que el valor de costos tenga poca relevancia, ya que difícilmente un comprador tomaría la referencia de costo privativo y costo proporcional de las áreas comunes como principal parámetro de valor.

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. El enfoque de rentas se alimenta de datos contractuales donde se percibe alguna dispersión en los valores unitarios y con un valor ponderado cercano a \$10 por m², el cual se percibe bajo respecto a la información investigada para la zona, que debería ubicarse cerca de los \$15 por m². Por otra parte, el modelo de flujos parte de supuestos de ocupación para el 24% del área arrendable que actualmente se encuentra desocupada.

Dado lo anterior, el resultado del enfoque de mercado es importante, sobre todo por los ajustes recientes en el mercado de alquileres y la existencia de área desocupadas que no cuentan con datos de ingresos certeros. Reiterando la existencia de suficiente información de mercado para inmuebles como el valorado, es importante la revisión del resultado del enfoque de mercado, si se considera que existe suficiente información de mercado disponible y que se cumple con el principio de mejor y mayor uso.

Los puntos anteriores fortalecen el principio de avalúo, para este caso, de basar la asignación de valor final especialmente en los enfoques de mercado y de flujos, enfoques que tienen una diferencia entre ellos de un 24%. La asignación del valor final recae en un 90% sobre estos dos enfoques.

Según el análisis realizado se determina que al valor final a asignar sería una ponderación con el mayor peso asignado al enfoque de mercado con un 65%, en un segundo orden al enfoque de flujos con un 25%, y un porcentaje menor de 10% asignado al enfoque de costos. Esta operación concluye en un valor de \$2.222.746.

Con base en la información brindada y los supuestos determinados, se estima que el valor razonable redondeado actual del inmueble es de US **\$2.223.000** (Dos millones doscientos veintitrés mil dólares exactos).

N° de Finca Filial	N° de Plano	Folio finca	Area m2	Valor total de Mercado \$
FF-01	H-1869287-2015	4-143678-F-000	161	\$305,931.70
FF-02	H-1869288-2015	4-143679-F-000	212	\$386,552.03
FF-04	H-1867468-2015	4-143681-F-000	100	\$183,681.32
FF-05	H-1868479-2015	4-143682-F-000	71	\$137,288.63
FF-49	H-1867463-2015	4-143726-F-000	75	\$126,128.49
FF-50	H-1868068-2015	4-143727-F-000	66	\$118,058.86
FF-64	H-1867650-2015	4-143741-F-000	57	\$104,944.16
FF-65	H-1867653-2015	4-143742-F-000	59	\$107,397.21
FF-66	H-1867657-2015	4-143743-F-000	67	\$116,947.85
FF-67	H-1867661-2015	4-143744-F-000	66	\$115,775.48
FF-68	H-1867464-2015	4-143745-F-000	66	\$115,775.48
FF-71	H-1868780-2015	4-143748-F-000	42	\$85,526.20
FF-6	H-1867460-2015	4-143683-F-000	70	\$135,643.29
FF-19	H-1868553-2015	4-143696-F-000	20	\$41,145.25
FF-20	H-1868554-2015	4-143697-F-000	74	\$142,204.05
Totales			1,206.00	\$2,223,000

Tabla N° 27 Resumen de valor final por finca

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



UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO



TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	De INTERNET # 1		De INTERNET # 2		Referencia 3	
Área del lote en m2	6056,4	1,03	6056,4	0,95	6056,4	0,79
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	6056,4	1,00	6056,4	1,00	6056,4	1,00
Frentes a calle pública	2	0,90	1	1,00	2	0,90
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	superior	0,85	superior	0,85	superior	0,85
Negociación	10%	0,90	10%	0,90	10%	0,90
Coefficiente	0,71		0,73		0,55	
Valor €/m2	€125 573,12		€147 624,13		€145 002,92	
Valor Total €	€740 521 037,57		€894 070 755,76		€878 195 701,21	
Valor\$/m2	\$248,0		\$291,5		\$286,3	
Valor Total \$	\$1 501 818,79		\$1 765 542,57		\$1 734 193,72	

Valor promedio \$275,3
Desv. Est. 9%

Coefficiente de proporcionalidad (condominios):

0,3559

Valor total dólares \$ 593 386,16
Valor total colones ₡ 300 490 752,61

Terreno de finca filial	Terreno en m2	Coefficiente de proporcionalidad	Valor total dólares	Valor total colones
FF-01	161	0,047425	\$ 79 066,25	₡ 40 039 148,98
FF-02	212	0,062718	\$ 104 562,51	₡ 52 950 455,36
FF-04	100	0,02952	\$ 49 215,30	₡ 24 922 628,95
FF- 05	71	0,020972	\$ 34 964,20	₡ 17 705 873,11
FF - 49	75	0,022072	\$ 36 798,11	₡ 18 634 561,86
FF- 50	66	0,019577	\$ 32 638,48	₡ 16 528 126,93
FF-64	57	0,016797	\$ 28 003,71	₡ 14 181 077,18
FF-65	59	0,017459	\$ 29 107,38	₡ 14 739 978,96
FF -66	67	0,019797	\$ 33 005,26	₡ 16 713 864,68
FF-67	66	0,019446	\$ 32 420,08	₡ 16 417 528,54
FF-68	66	0,019468	\$ 32 456,76	₡ 16 436 102,31
FF-71	42	0,012335	\$ 20 564,73	₡ 10 413 977,92
FF-6	70	0,020693	\$ 34 499,06	₡ 17 470 323,87
FF-19	20	0,005934	\$ 9 893,08	₡ 5 009 853,66
FF-20	74	0,021708	\$ 36 191,25	₡ 18 327 250,31
Totales	1206	0,3559	\$ 593 386,16	₡ 300 490 752,61

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	9 años
Edad de remodelación	0 años
Porcentaje de remodelación	0%
Edad efectiva	9 años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
LOCAL AC-101 - BANCO BCR	141,00	€490 847,41	70	9	8
LOCAL AC-102 - BANCO BCR	212,00	€490 847,41	70	9	8
LOCAL AC-104 - DESOCUPADO	100,00	€490 847,41	70	9	8
LOCAL AC-105 - DESOCUPADO	71,00	€490 847,41	70	9	8
LOCAL AC-201 - DESOCUPADO	75,00	€490 847,41	70	9	8
LOCAL AC-202 - DESOCUPADO	44,00	€490 847,41	70	9	8
LOCAL AC-216 - FISIO ADVANCE	57,00	€490 847,41	70	9	8
LOCAL AC-217 - FISIO ADVANCE	59,00	€490 847,41	70	9	8
LOCAL AC-218 - CLINICA PERTENECER	47,00	€490 847,41	70	9	9
LOCAL AC-219 - CLINICA PERTENECER	44,00	€490 847,41	70	9	9
LOCAL AC-220 - CLINICA PERTENECER	44,00	€490 847,41	70	9	9
LOCAL AC-223 - CLINICA PERTENECER	42,00	€490 847,41	70	9	9
LOCAL AC-106 - DESOCUPADO	70,00	€490 847,41	70	9	8
LOCAL AC-119 - KUMON	70,00	€287 476,38	70	9	9
LOCAL AC-120 - KUMON	74,00	€490 847,41	70	9	9

1206,00

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
LOCAL AC-101 - BANCO BCR	€79 026 432,45	0,975	0,78	54,9	€61 972 525,12	€384 922,52
LOCAL AC-102 - BANCO BCR	€104 059 650,18	0,975	0,78	54,9	€81 603 573,45	€384 922,52
LOCAL AC-104 - DESOCUPADO	€49 084 740,65	0,975	0,78	54,9	€38 492 251,63	€384 922,52
LOCAL AC-105 - DESOCUPADO	€34 850 165,86	0,975	0,78	54,9	€27 329 478,66	€384 922,52
LOCAL AC-201 - DESOCUPADO	€34 813 555,49	0,975	0,78	54,9	€28 849 188,72	€384 922,52
LOCAL AC-202 - DESOCUPADO	€32 395 928,83	0,975	0,78	54,9	€25 404 884,07	€384 922,52
LOCAL AC-216 - FISIO ADVANCE	€27 978 302,17	0,975	0,78	54,9	€21 940 583,43	€384 922,52
LOCAL AC-217 - FISIO ADVANCE	€28 959 996,98	0,975	0,78	54,9	€22 710 428,46	€384 922,52
LOCAL AC-218 - CLINICA PERTENECER	€32 886 776,24	0,99	0,80	55,7	€24 186 574,88	€390 844,40
LOCAL AC-219 - CLINICA PERTENECER	€32 395 928,83	0,99	0,80	55,7	€25 795 730,47	€390 844,40
LOCAL AC-220 - CLINICA PERTENECER	€32 395 928,83	0,99	0,80	55,7	€25 795 730,47	€390 844,40
LOCAL AC-223 - CLINICA PERTENECER	€20 615 391,07	0,99	0,80	55,7	€16 415 464,85	€390 844,40
LOCAL AC-106 - DESOCUPADO	€34 359 318,46	0,975	0,78	54,9	€21 144 576,14	€384 922,52
LOCAL AC-119 - KUMON	€5 393 927,54	0,99	0,80	55,7	€4 294 993,42	€214 749,67
LOCAL AC-120 - KUMON	€36 322 708,08	0,99	0,80	55,7	€28 922 485,68	€390 844,40
	€587 538 951,67				€462 678 491,45	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Áreas comunes FFM #2						
Pasillos (tres niveles)	671,78	€552 877,57	40	9	8	0,355921
Escaleras (tres niveles)	153,9	€1 904 107,63	50	9	8	0,355921
Cuarto varios (maquinas, medidores, mecánico, eléctrico)	67,1722	€3 630 603,20	50	9	8	0,355921
Transformadores	1	€7 551 498,56	50	9	8	0,355921
Generador eléctrico	1	€53 939 275,44	50	9	8	0,355921
Servicios sanitarios	94,3446	€276 513,23	50	9	8	0,355921
Ductos	11,92	€444 999,02	50	9	8	0,355921
Fuentes	104,58	€460 756,12	50	9	8	0,355921
Jardinería	10,56	€40 454,46	50	9	8	0,355921
Paredes de concreto	110,25	€337 120,47	50	9	8	0,355921
Paredes livianas	552,57	€188 787,46	50	9	8	0,355921
Elevadores	2	€10 787 855,09	50	9	8	0,355921
Circulación Vehicular, estacionamientos, losas de equipos	1492,7215	€16 181,78	50	9	8	0,355921
Equipo electromecánico	1	€18 878 746,40	15	9	8	1

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Pasillos (tres niveles)	239,1006094	€132 193 364,68	0,975	0,77	46,4	€102 134 821,55	€427 162,53
Escaleras (tres niveles)	54,7762419	€104 299 860,02	0,975	0,76	37,8	€78 824 434,47	€1 439 025,97
Cuarto varios (maquinas, medidores, mecánico, eléctrico)	23,9079966	€86 800 448,90	0,975	0,76	37,8	€65 599 285,53	€2 743 821,94
Transformadores	0,355921	€2 487 736,92	0,975	0,76	37,8	€2 031 252,42	€5 707 031,66
Generador eléctrico	0,355921	€19 198 120,85	0,975	0,76	37,8	€14 508 945,83	€40 744 511,88
Servicios sanitarios	33,57922438	€29 432 634,28	0,975	0,76	37,8	€22 243 641,23	€662 423,32
Ductos	4,24257832	€1 887 943,20	0,975	0,76	37,8	€1 426 809,73	€336 307,22
Fuentes	37,22221818	€24 594 806,62	0,975	0,76	37,8	€18 587 483,05	€499 365,27
Jardinera	3,75852576	€152 049,12	0,975	0,76	37,8	€114 910,85	€30 573,38
Paredes de concreto	39,24029025	€13 228 705,15	0,975	0,76	37,8	€9 997 570,49	€254 778,20
Paredes livianas	196,871267	€37 129 089,74	0,975	0,76	37,8	€28 060 228,70	€142 675,79
Elevadores	0,711842	€7 679 248,34	0,975	0,76	37,8	€5 803 578,33	€8 152 902,38
Circulación Vehicular, estacionamientos, taxis de equipos	531,280929	€8 597 234,33	0,975	0,76	37,8	€6 497 344,62	€12 229,35
Equipo electromecánico	1	€18 878 746,40	0,975	0,44	6,6	€8 300 672,59	€8 300 672,59
		€486 759 970,57				€364 130 999,41	

Valores globales de reposición por m ² (obras principales)		Valores globales de reposición por m ² (obras principales y complementarias)	
Costo total por m ² de construcción nueva	€487 179,89	Costo total por m ² de construcción nueva	€875 141,11
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 962,05	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 728,16

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES: €826 809 490,86
 VALOR PRELIMINAR CON TERRENO: €1 127 300 243,47

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

Definición de las Variables	
VRN	Valor de reposición nuevo
VNR	Valor neto de reposición
VUI	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

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN - Centro Comercial Torres de Heredia									
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Arquitectura y funcionalidad	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
Referencia 1	http://www.comercio24.com/cr/comercio24-heredia	CR Inmuebles 7106-3300	70,3	-	Adecuada	\$2 392,46	\$1 68 190,00	ULLOA, HEREDIA	
Referencia 2	http://www.comercio24.com/cr/comercio24-heredia	HELOR Bienes Raíces 6277-7750	51,34	-	Adecuada	\$3 700,82	\$190 000,00	CARIARI CORPORATE CENTER	
Referencia 3	http://www.comercio24.com/cr/comercio24-heredia	Lilian Bembhy 8348-6106	28	-	Adecuada	\$2 500,00	\$70 000,00	TORRES DE HEREDIA	



FF-01	
Área de construcción	161
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 01						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	0,88	51,34	0,84	28	0,77
Exposición	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,87		0,58		0,75	
Valor €/m2	€1 054 651,59		€1 089 394,11		€946 007,11	
Valor Total €	€74 142 006,59		€55 929 493,58		€26 488 199,15	
Valor\$/m2	\$2 082,6		\$2 151,3		\$1 868,1	
Valor Total \$	\$146 409,97		\$110 445,29		\$52 306,87	
Valor promedio	\$2 034,0					
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$	327 474,00				
Valor total colones	₡	165 832 834,10				

FF-02	
Área de construcción	212
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 02						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	0,85	51,34	0,81	28	0,74
Exposición	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,84		0,56		0,72	
Valor €/m2	€1 012 004,66		€1 045 342,30		€907 753,44	
Valor Total €	€71 143 927,69		€53 667 873,72		€25 417 096,35	
Valor\$/m2	\$1 998,4		\$2 064,3		\$1 792,6	
Valor Total \$	\$140 489,59		\$105 979,21		\$50 191,74	
Valor promedio	\$1 951,8					
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$	413 771,25				
Valor total colones	₡	209 533 761,83				

FF-04	
Área de construcción	100
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 04						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	0,95	51,34	0,90	28	0,83
Exposición	superior	0,90	superior	0,90	superior	0,90
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,84		0,56		0,72	
Valor €/m2	€1 019 472,23		€1 053 055,87		€914 451,74	
Valor Total €	€71 668 897,97		€54 063 888,38		€25 604 648,83	
Valor\$/m2	\$2 013,2		\$2 079,5		\$1 805,8	
Valor Total \$	\$141 526,26		\$106 761,23		\$50 562,10	
Valor promedio	\$1 966,2					
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$	196 615,31				
Valor total colones	₡	99 565 994,90				

FF- 05	
Área de construcción	71
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 05						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	1,00	51,34	0,95	28	0,87
Exposición	superior	0,90	superior	0,90	superior	0,90
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,89		0,59		0,76	
Valor €/m2	€1 073 214,79		€1 108 568,82		€962 658,04	
Valor Total €	€75 446 999,75		€56 913 923,46		€26 984 424,99	
Valor\$/m2	\$2 119,3		\$2 189,1		\$1 901,0	
Valor Total \$	\$148 986,97		\$112 389,26		\$53 227,54	
Valor promedio	\$2 049,8					
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$	146 955,87				
Valor total colones	€	74 418 452,39				

FF - 49	
Área de construcción	75
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 49						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	0,98	51,34	0,88	28	0,72
Exposición	superior	0,90	superior	0,90	superior	0,90
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	5%	0,95	5%	0,95	5%	0,95
Coefficiente	0,82		0,52		0,60	
Valor €/m2	€999 495,28		€975 633,84		€759 630,91	
Valor Total €	€70 264 518,31		€50 089 041,57		€21 269 665,40	
Valor\$/m2	\$1 973,7		\$1 926,6		\$1 500,1	
Valor Total \$	\$138 753,00		\$98 912,01		\$42 001,71	
Valor promedio	\$1 800,1					
Desv. Est.	14%					
Valor total dólares	\$	135 009,88				
Valor total colones	€	68 369 000,83				

FF- 50	
Área de construcción	66
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 50						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	1,02	51,34	0,92	28	0,81
Exposición	superior	0,90	superior	0,90	superior	0,90
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	5%	0,95	5%	0,95	5%	0,95
Coefficiente	0,86		0,54		0,67	
Valor €/m2	€1 042 560,98		€1 017 671,41		€848 621,86	
Valor Total €	€73 292 036,90		€52 247 250,40		€23 761 412,21	
Valor\$/m2	\$2 058,8		\$2 009,6		\$1 675,8	
Valor Total \$	\$144 731,51		\$103 173,88		\$46 922,22	
Valor promedio	\$1 914,7					
Desv. Est.	11%					
Valor total dólares	\$	126 372,03				
Valor total colones	€	63 994 793,69				

FF-64	
Área de construcción	57
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 64						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70.3	1.07	51.34	0.97	28	0.79
Exposición	superior	0.90	superior	0.90	superior	0.90
Edad	8	0.99	8	0.99	7	0.97
Ubicación	similar	1.00	superior	0.70	similar	1.00
Negociación	5%	0.95	5%	0.95	5%	0.95
Coficiente	0.90		0.57		0.66	
Valor €/m2	€1 094 239.18		€1 068 115.88		€831 637.65	
Valor Total €	€76 925 014.70		€54 837 069.29		€23 285 854.12	
Valor\$/m2	\$2 160.8		\$2 109.2		\$1 642.3	
Valor Total \$	\$151 905.64		\$108 288.05		\$45 983.12	
Valor promedio	\$1 970.8					
Desv. Est.	14%					
Valor total dólares	\$	112 333.85				
Valor total colones	€	56 885 861.53				

FF-65	
Área de construcción	59
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 65						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70.3	1.06	51.34	0.96	28	0.78
Exposición	superior	0.90	superior	0.90	superior	0.90
Edad	8	0.99	8	0.99	7	0.97
Ubicación	similar	1.00	superior	0.70	similar	1.00
Negociación	5%	0.95	5%	0.95	5%	0.95
Coficiente	0.89		0.56		0.65	
Valor €/m2	€1 081 856.86		€1 056 029.16		€822 226.90	
Valor Total €	€76 054 536.94		€54 216 537.07		€23 022 353.12	
Valor\$/m2	\$2 136.4		\$2 085.4		\$1 623.7	
Valor Total \$	\$150 186.68		\$107 062.67		\$45 462.78	
Valor promedio	\$1 948.5					
Desv. Est.	14%					
Valor total dólares	\$	114 959.62				
Valor total colones	€	58 215 553.95				

FF -66	
Área de construcción	67
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 66						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70.3	1.02	51.34	0.92	28	0.75
Exposición	superior	0.90	superior	0.90	superior	0.90
Edad	8	0.99	8	0.99	7	0.97
Ubicación	similar	1.00	superior	0.70	similar	1.00
Negociación	5%	0.95	5%	0.95	5%	0.95
Coficiente	0.86		0.54		0.62	
Valor €/m2	€1 037 400.09		€1 012 633.73		€788 439.11	
Valor Total €	€72 929 226.17		€51 988 615.72		€22 076 295.06	
Valor\$/m2	\$2 048.6		\$1 999.7		\$1 556.9	
Valor Total \$	\$144 015.06		\$102 663.14		\$43 594.58	
Valor promedio	\$1 868.4					
Desv. Est.	14%					
Valor total dólares	\$	125 182.78				
Valor total colones	€	63 392 562.04				

FF-67	
Área de construcción	66
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 67						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	1,02	51,34	0,92	28	0,75
Exposición	superior	0,90	superior	0,90	superior	0,90
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	5%	0,95	5%	0,95	5%	0,95
Coefficiente	0,86		0,54		0,63	
Valor €/m2	€1 042 560,98		€1 017 671,41		€792 361,46	
Valor Total €	€73 292 036,90		€52 247 250,40		€22 186 120,94	
Valor\$/m2	\$2 058,8		\$2 009,6		\$1 564,7	
Valor Total \$	\$144 731,51		\$103 173,88		\$43 811,46	
Valor promedio	\$1 877,7					
Desv. Est.	14%					
Valor total dólares	\$		123 927,85			
Valor total colones	€		62 757 064,84			

FF-68	
Área de construcción	66
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 68						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	1,02	51,34	0,92	28	0,75
Exposición	superior	0,90	superior	0,90	superior	0,90
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	5%	0,95	5%	0,95	5%	0,95
Coefficiente	0,86		0,54		0,63	
Valor €/m2	€1 042 560,98		€1 017 671,41		€792 361,46	
Valor Total €	€73 292 036,90		€52 247 250,40		€22 186 120,94	
Valor\$/m2	\$2 058,8		\$2 009,6		\$1 564,7	
Valor Total \$	\$144 731,51		\$103 173,88		\$43 811,46	
Valor promedio	\$1 877,7					
Desv. Est.	14%					
Valor total dólares	\$		123 927,85			
Valor total colones	€		62 757 064,84			

FF-71	
Área de construcción	42
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 71						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	1,19	51,34	1,07	28	0,87
Exposición	superior	0,90	superior	0,90	superior	0,90
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	5%	0,95	5%	0,95	5%	0,95
Coefficiente	1,00		0,63		0,73	
Valor €/m2	€1 210 260,05		€1 181 366,93		€919 815,19	
Valor Total €	€85 081 281,85		€60 651 378,05		€25 754 825,34	
Valor\$/m2	\$2 389,9		\$2 332,9		\$1 816,4	
Valor Total \$	\$168 012,01		\$119 769,70		\$50 858,66	
Valor promedio	\$2 179,7					
Desv. Est.	14%					
Valor total dólares	\$		91 548,56			
Valor total colones	€		46 360 190,42			

FF-6	
Área de construcción	70
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 6						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	1,00	51,34	0,95	28	0,87
Exposición	superior	0,90	superior	0,90	superior	0,90
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,89		0,59		0,76	
Valor €/m2	€1 075 500,70		€1 110 930,03		€964 708,46	
Valor Total €	€75 607 698,88		€57 035 147,86		€27 011 836,84	
Valor\$/m2	\$2 123,8		\$2 193,8		\$1 905,0	
Valor Total \$	\$149 304,30		\$112 628,65		\$53 340,91	
Valor promedio	\$2 074,2					
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$		145 194,67			
Valor total colones	€		73 526 581,02			

FF-19	
Área de construcción	20
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 19						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	1,00	51,34	1,00	28	1,00
Exposición	superior	0,90	superior	0,90	superior	0,90
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,89		0,62		0,87	
Valor €/m2	€1 074 811,00		€1 163 812,54		€1 106 845,71	
Valor Total €	€75 559 213,34		€59 750 136,00		€30 991 680,00	
Valor\$/m2	\$2 122,5		\$2 298,2		\$2 185,7	
Valor Total \$	\$149 208,56		\$117 990,00		\$61 200,00	
Valor promedio	\$2 202,1					
Desv. Est.	4%					
Valor total dólares	\$		44 042,51			
Valor total colones	€		22 303 128,39			

FF-20	
Área de construcción	74
Edad	9
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS FF 20						
	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Relación de Área	70,3	0,99	51,34	0,95	28	0,86
Exposición	superior	0,90	superior	0,90	superior	0,90
Edad	8	0,99	8	0,99	7	0,97
Ubicación	similar	1,00	superior	0,70	similar	1,00
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,88		0,59		0,76	
Valor €/m2	€1 066 573,14		€1 101 708,39		€956 700,57	
Valor Total €	€74 980 091,93		€56 561 708,57		€26 787 616,07	
Valor\$/m2	\$2 106,2		\$2 175,6		\$1 889,2	
Valor Total \$	\$148 064,95		\$111 693,74		\$52 898,14	
Valor promedio	\$2 057,0					
Desv. Est.	7%					
Valor total dólares	\$		152 217,40			
Valor total colones	€		77 082 891,88			

ANEXO 2. Fotografías





01- FACHADA



02- FACHADA



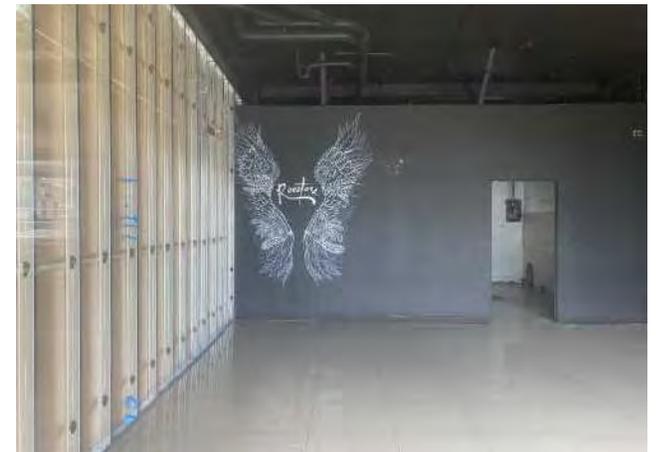
03- ENTORNO



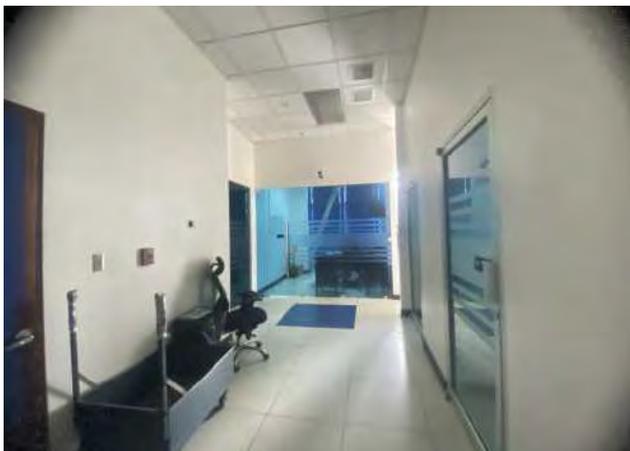
04- ENTORNO



05- LOCAL COMERCIAL DESOCUPADO



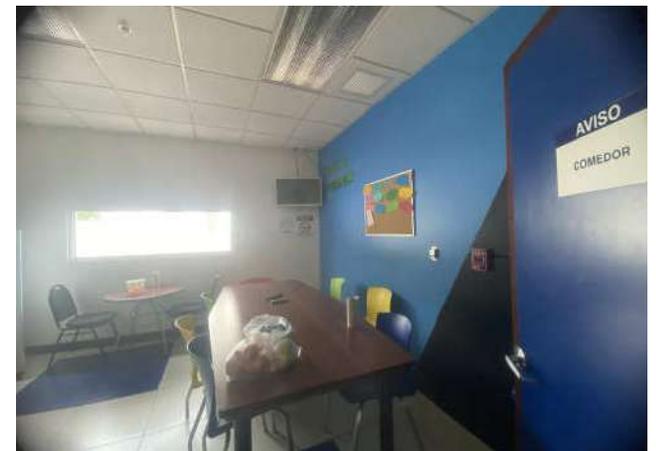
06- LOCAL COMERCIAL DESOCUPADO



07- LOCAL BCR



08- LOCAL BCR



09- LOCAL BCR



10- LOCAL BCR



11- LOCAL DESOCUPADO



12- LOCAL DESOCUPADO



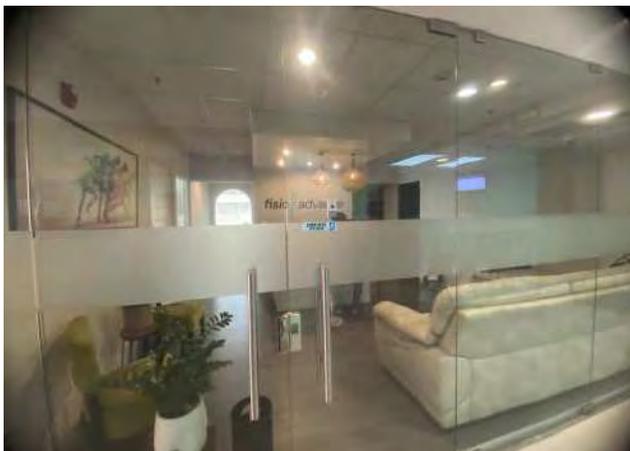
13- LOCAL DESOCUPADO



14- LOCAL DESOCUPADO



15- LOCAL DESOCUPADO



16- LOCAL FISIO ADVANCE



17- LOCAL FISIO ADVANCE



18- LOCAL FISIO ADVANCE



19- LOCAL PERTENESER



20- LOCAL PERTENESER



21- LOCAL PERTENESER



22- ESTACIONAMIENTOS

ANEXO 3. Documentos Legales



INSCRIPCIÓN: 4-1866267-2015

Oficina Registral
2015-110645-C
14/12/2015 12:47:01
Sistema



NUMERO DE ENTERO: 206251459

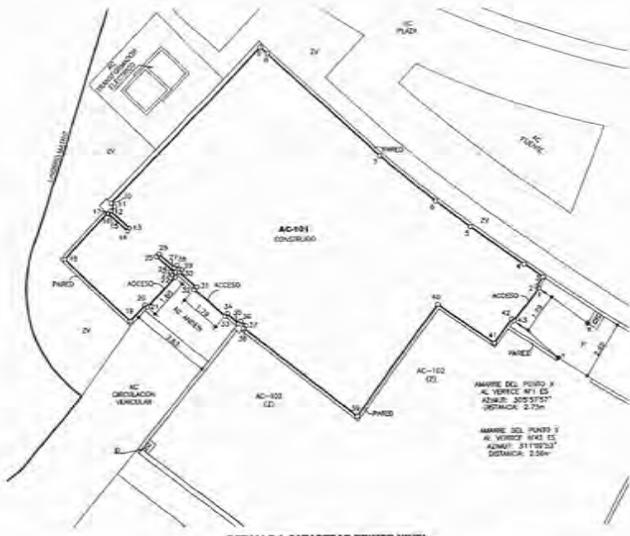
SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO



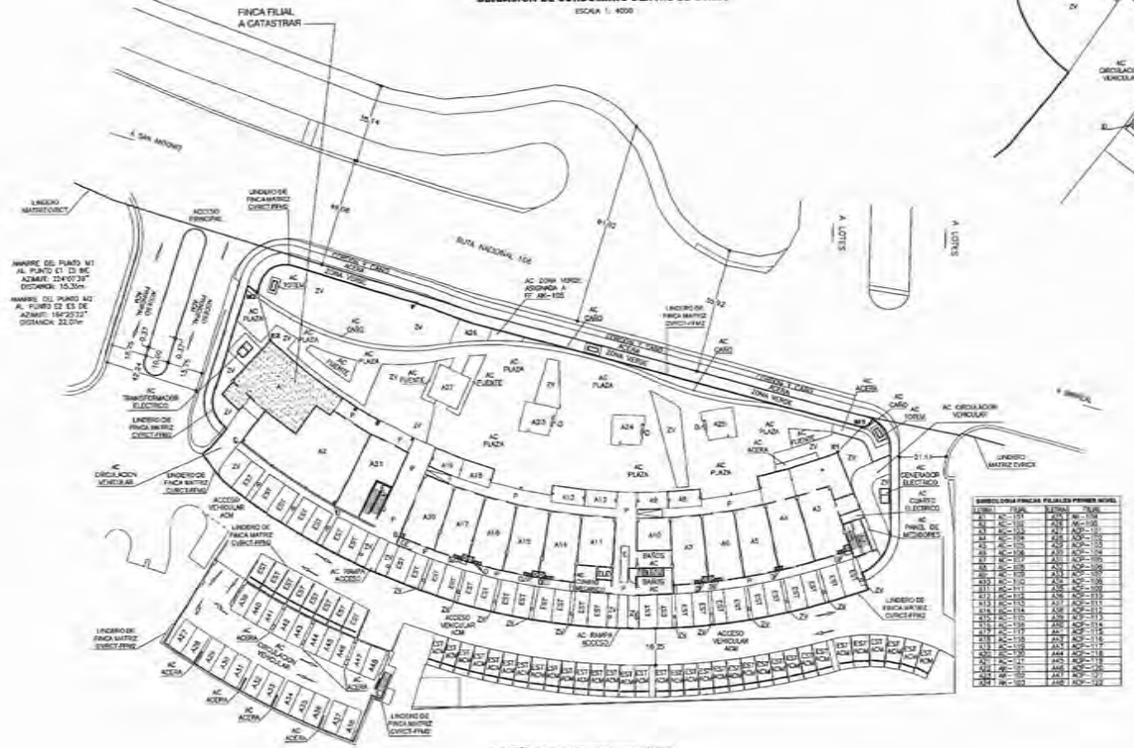
UBICACION GEOGRAFICA
HOJA CATASTRAL 206251459 Y SAN ANTONIO
ESCALA 1:10000



UBICACION DE CONDOMINIO DENTRO DE CVRCT
ESCALA 1: 6000



DETALLE A CATASTRAR PRIMER NIVEL
ESCALA 1: 100



DISENO DE CONDOMINIO PRIMER NIVEL
ESCALA 1: 400

DERROTERO			
LINEA	N	E	DIST
1-2	30293.17	0.00	1.12
2-3	30191.12	0.00	1.24
3-4	30275.54	0.00	1.02
4-5	30530.46	0.00	1.89
5-6	30716.66	0.00	2.44
6-7	30833.51	0.00	3.21
7-8	31745.24	0.00	6.84
8-9	30269.52	0.00	2.44
9-10	32241.15	0.00	1.55
10-11	11544.16	0.00	1.22
11-12	32244.18	0.00	0.27
12-13	11539.52	0.00	1.15
13-14	22750.51	0.00	1.15
14-15	24125.20	0.00	1.15
15-16	22244.16	0.00	0.51
16-17	29244.12	0.00	0.51
17-18	22244.16	0.00	0.51
18-19	12733.02	0.00	0.50
19-20	4125.24	0.00	0.52
20-21	12190.24	0.00	0.51
21-22	4125.24	0.00	0.51
22-23	31750.20	0.00	0.51
23-24	4125.24	0.00	0.51
24-25	31750.24	0.00	0.50
25-26	4795.21	0.00	0.25
26-27	13255.20	0.00	0.50
27-28	4795.21	0.00	0.15
28-29	13125.20	0.00	0.26
29-30	22244.16	0.00	0.51
30-31	13125.20	0.00	0.50
31-32	22244.16	0.00	0.51
32-33	13125.20	0.00	0.50
33-34	4795.24	0.00	0.15
34-35	13125.20	0.00	0.26
35-36	4795.24	0.00	0.15
36-37	13125.20	0.00	0.30
37-38	22244.16	0.00	0.51
38-39	12733.02	0.00	0.50
39-40	3610.24	0.00	0.18
40-41	12733.02	0.00	0.50
41-42	3610.24	0.00	0.18
42-43	12733.02	0.00	0.50
43-44	3610.24	0.00	0.18
44-45	12733.02	0.00	0.50

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:
 > LEVANTAMIENTO PLANIMETRICOS
 > POLIGONO CERRADO
 > ERROR ANGULAR 00%
 > ERROR LINEAL 0.00%
NOTAS DE PAREDES:
 > TODAS LAS DISTANCIAS DE LA FILIAL SON DIAGONALES
 > LAS PAREDES SON MANERAS
NOTAS DE AREAS COMUNES:
 > TODAS LAS AREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FF22 EN LA FF22 DEL CVRCT.
NOTAS GENERALES:
 > VISIONES LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
 > NO SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD DE CONDOMINIO.
 > NUMERO DE PLANO DE CASERIO DE FINCA MADRE IN-1811488-2015
 > FINCA FILIAL DESTINADA A COMERCIO
DETALLE COLINDANTE:
 > LIT. BANCO OCEANO NOROCCIA SA. CASERIO DE CASERIO DE TORONDO.
APC:
 > EL CASERIO DE TODO DEL PROYECTO FUE REMANIDO EN EL SISTEMA APC BAJO EL NUMERO DE CONTRATO OC 067844.

LINEA	TIPO	TIPO	TIPO
1	AC	AC	AC
2	AC	AC	AC
3	AC	AC	AC
4	AC	AC	AC
5	AC	AC	AC
6	AC	AC	AC
7	AC	AC	AC
8	AC	AC	AC
9	AC	AC	AC
10	AC	AC	AC
11	AC	AC	AC
12	AC	AC	AC
13	AC	AC	AC
14	AC	AC	AC
15	AC	AC	AC
16	AC	AC	AC
17	AC	AC	AC
18	AC	AC	AC
19	AC	AC	AC
20	AC	AC	AC
21	AC	AC	AC
22	AC	AC	AC
23	AC	AC	AC
24	AC	AC	AC
25	AC	AC	AC
26	AC	AC	AC
27	AC	AC	AC
28	AC	AC	AC
29	AC	AC	AC
30	AC	AC	AC
31	AC	AC	AC
32	AC	AC	AC
33	AC	AC	AC
34	AC	AC	AC
35	AC	AC	AC
36	AC	AC	AC
37	AC	AC	AC
38	AC	AC	AC
39	AC	AC	AC
40	AC	AC	AC
41	AC	AC	AC
42	AC	AC	AC
43	AC	AC	AC
44	AC	AC	AC
45	AC	AC	AC
46	AC	AC	AC
47	AC	AC	AC
48	AC	AC	AC
49	AC	AC	AC
50	AC	AC	AC
51	AC	AC	AC
52	AC	AC	AC
53	AC	AC	AC
54	AC	AC	AC
55	AC	AC	AC
56	AC	AC	AC
57	AC	AC	AC
58	AC	AC	AC
59	AC	AC	AC
60	AC	AC	AC
61	AC	AC	AC
62	AC	AC	AC
63	AC	AC	AC
64	AC	AC	AC
65	AC	AC	AC
66	AC	AC	AC
67	AC	AC	AC
68	AC	AC	AC
69	AC	AC	AC
70	AC	AC	AC
71	AC	AC	AC
72	AC	AC	AC
73	AC	AC	AC
74	AC	AC	AC
75	AC	AC	AC
76	AC	AC	AC
77	AC	AC	AC
78	AC	AC	AC
79	AC	AC	AC
80	AC	AC	AC
81	AC	AC	AC
82	AC	AC	AC
83	AC	AC	AC
84	AC	AC	AC
85	AC	AC	AC
86	AC	AC	AC
87	AC	AC	AC
88	AC	AC	AC
89	AC	AC	AC
90	AC	AC	AC
91	AC	AC	AC
92	AC	AC	AC
93	AC	AC	AC
94	AC	AC	AC
95	AC	AC	AC
96	AC	AC	AC
97	AC	AC	AC
98	AC	AC	AC
99	AC	AC	AC
100	AC	AC	AC

NOTAS DE SIMBOLOGIA:
 > CVRCT- CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL
 > CONDOMINIO VERTICAL TORRES DE HEREDIA DE FINCAS FILIALES MADRES
 > CVRCT-FF22- CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FF22 EN LA FF22 DEL CVRCT.
 > PLANOS M1 Y M2- VERTICES DE LA FINCA MADRE DEL CONDOMINIO CVRCT-FF22.
 > PLANOS E1 Y E2- VERTICES DEL EDIFICIO DEL CONDOMINIO CVRCT-FF22.
 > AC- AREA COMUN DEL CVRCT-FF22.
 > AC2H- AREA COMUN DEL CONDOMINIO CVRCT.
 > A- VERTICE DE AREA COMUN DEL CVRCT-FF22.
 > F- VERTICE DE AREA COMUN DEL CVRCT-FF22.
 > E- EJE DEL AC.
 > E- EJE DEL AC.
 > E- EJE DEL AC.
 > ZH- ZONA VERDE AC.
 > F- PASILLO AC.
 > E2H- ESTACIONAMIENTO AC.
 > E2H- ESTACIONAMIENTO AC.
 > E2H- ESTACIONAMIENTO AC.
 > E2H- ESTACIONAMIENTO AC.

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FF22 EN LA FF22 DEL CVRCT		AREA: 161m ²	SERVICIO EN: BAYVEL	FINCA MADRE: FOLIO DEL N.º 6040218-100
ESCALA: 1:6000	PROYECTADO: TOME Y BARRA	AREA TOTAL: 161.00m ²	INSTALADO: S/ SERVICIO	FINCA FILIAL: FOLIO DEL N.º 1143878-000
FECHA: 14-NOV-2015	FOLIO: 184-188	FINCA MADRE: 14333.98m ²	CANTON: Y HEREDIA	
INFORMACION ADICIONAL: DISEÑO CONTRATO HEREDIA 20-11281-02-20		FINCA FILIAL: 161.00m ²	PROYECTO: S/ HEREDIA	

AC-101

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1869287
Año Inscripción:	14 Dec 2015	Área Plano:	161.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143678	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	143678	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143678--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143678 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL UNO IDENTIFICADA COMO AC-101 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 1 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA

LINDEROS:

NORTE : ZONA VERDE

SUR : ZONA VERDE, ANDEN ASIGNADO A FINCAS FILIALES AC-101 Y AC-102 Y FINCA FILIAL AC-102

ESTE : PASILLO Y FINCA FILIAL AC-102 Y EN PARTE ANDEN ASIGNADO A LAS FINCAS FILIALES AC-101 Y AC-102

OESTE : ZONA VERDE Y TRANSFORMADOR ELECTRICO

MIDE: CIENTO SESENTA Y UN METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 4.7425

VALOR MEDIDA: 4.7425

PLANO:H-1869287-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 187,797,445.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRESCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS DOLARES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143678 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143678 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143678 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143678 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143678 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 10:43 horas

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

INSCRIPCIÓN 4-1896288-2015
 FOLIO 154-11-11-11
 FECHA 04/12/2015 12:17:17
 Sello CFA

Ciudad: MARIKAL
 2015-110 546-C
 01/12/2015 12:17:17
 Sello CFA



NUMERO DE ENTERO: 206251424

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

DERROTERO		
LINEA	N.º	Dist. (m)
1-2	127 23 13"	0.19
2-3	127 49 43"	0.31
3-4	202 21 12"	13.00
4-5	180 35 28"	0.43
5-6	207 47 41"	2.83
6-7	202 21 12"	13.41
7-8	32 32 55"	0.19
8-9	302 29 54"	2.29
9-10	127 23 13"	0.19
10-11	302 29 54"	2.29
11-12	30 33 30"	0.14
12-13	306 10 22"	0.36
13-14	2 48 19 35"	0.14
14-15	307 54 20"	0.52
15-16	29 25 25"	0.24
16-17	330 41 58"	0.36
17-18	30 18 36"	0.17
18-19	127 23 13"	0.19
19-20	41 29 22"	0.16
20-21	14 73 4 6"	0.61
21-22	30 10 13"	0.29
22-23	127 23 13"	0.19
23-24	30 10 13"	0.29
24-25	127 23 13"	0.19
25-26	30 10 13"	0.29
26-27	127 23 13"	0.19
27-28	30 10 13"	0.29



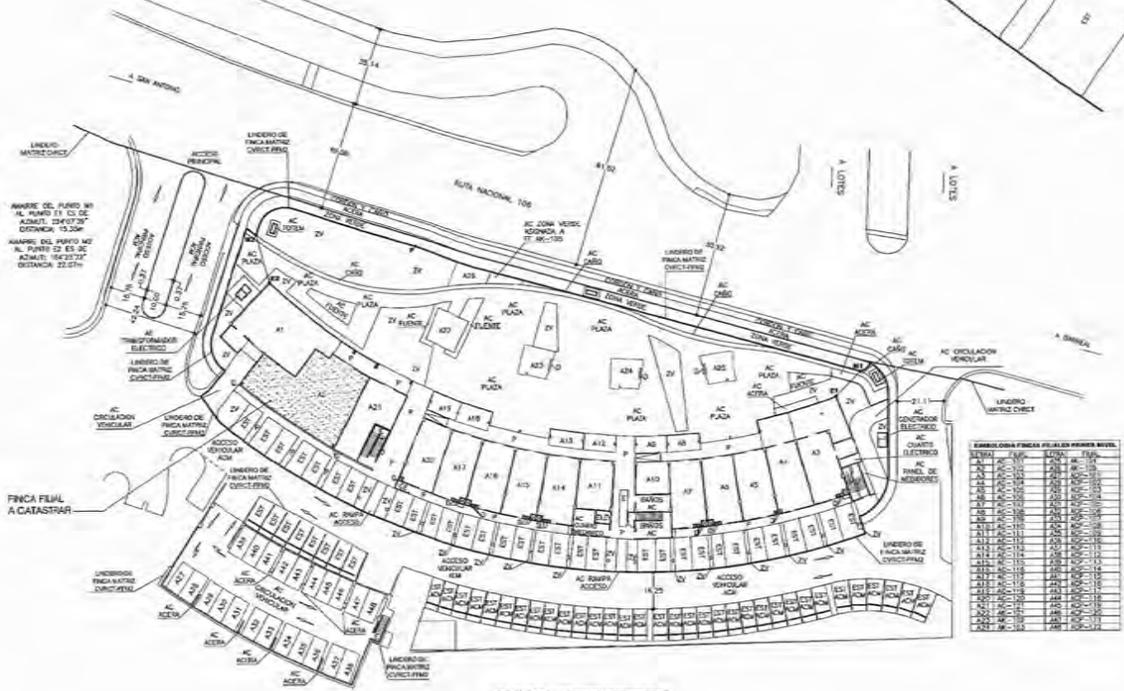
UBICACION GEOGRAFICA
 MANE OMBOSMORRESCUBLAGA Y SAN ANTONIO
 ESCALA 1:3000



UBICACION DE CONDOMINIO DENTRO DE CVRCT
 ESCALA 1: 800



DETALLE A CATASTRAR PRIMER NIVEL
 ESCALA 1: 500



DISENO DE CONDOMINIO PRIMER NIVEL
 ESCALA 1: 400

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

- > LEVANTAMIENTO POLAR
- > POLIGONA CERRADA
- > ANGULO ANGULAR 90/00"
- > ERROR LINEA 0/00"

NOTAS DE PAREDES:

- > TODAS LAS DISTANCIAS DE LA FILA SON CIRCOS AL INTERIOR DE PAREDES
- > LAS PAREDES SON HORIZONTALES

NOTAS DE AREAS COMUNES:

- > TODAS LAS AREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTO TORRES DE HEREDIA FF202 EN LA FINCA DEL CVRCT

NOTAS GENERALES:

- > SEÑAL: LAS LINEAS Y DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS
- > SE DETALLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
- > NUMERO DE PLANO DE CHANTER DE FINCA MANE
- > 1-121749-2015
- > FINCA FILIAL DESTINADA A COMERCIO

DETALLE COLUMNANTE:

- > (Z) = BRINCO DERECHO AGRICOLA DE CAMAJO EN CALDAZO DE FICHOADO

APC:

- > EL BRINCO ES SESO DEL PROYECTO FUE TRANSFERIDO EN EL SISTEMA APC BAJO EL NUMERO DE COMPROBANTE OC 683844

NOTAS DE SIMBOLOGIA:

- > CVRCT= CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL TORRES DE HEREDIA DE FINCAS FILIALES VERTICES
- > CVRCT-FF202= CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTO TORRES DE HEREDIA FF202 EN LA FINCA DEL CVRCT
- > PUNTO M1 y M2= VERTICES DE LA FINCA MANE DEL CONDOMINIO CVRCT-FF202
- > PUNTO E1 y E2= VERTICES DEL ENTORNO DEL CONDOMINIO CVRCT-FF202
- > AC= AREA COMAN DEL CVRCT-FF202
- > ACOM= AREA COMAN DEL CONDOMINIO CVRCT
- > X= VERTICE DE AREA COMAN DEL CVRCT-FF202
- > Y= VERTICE DE AREA COMAN DEL CVRCT-FF202
- > B= SUELO AC
- > E= ESCALERA AC
- > ZH= ZONA VERDE AC
- > P= PASILLO AC
- > EST= ESTACIONAMIENTO AC
- > SLD= LUNONOS AC
- > ZEE= CUANTO ELECTRICOS JO

LINEA	VALOR	VALOR	VALOR
1-2	127 23 13"	0.19	
2-3	127 49 43"	0.31	
3-4	202 21 12"	13.00	
4-5	180 35 28"	0.43	
5-6	207 47 41"	2.83	
6-7	202 21 12"	13.41	
7-8	32 32 55"	0.19	
8-9	302 29 54"	2.29	
9-10	127 23 13"	0.19	
10-11	302 29 54"	2.29	
11-12	30 33 30"	0.14	
12-13	306 10 22"	0.36	
13-14	2 48 19 35"	0.14	
14-15	307 54 20"	0.52	
15-16	29 25 25"	0.24	
16-17	330 41 58"	0.36	
17-18	30 18 36"	0.17	
18-19	127 23 13"	0.19	
19-20	41 29 22"	0.16	
20-21	14 73 4 6"	0.61	
21-22	30 10 13"	0.29	
22-23	127 23 13"	0.19	
23-24	30 10 13"	0.29	
24-25	127 23 13"	0.19	
25-26	30 10 13"	0.29	
26-27	127 23 13"	0.19	
27-28	30 10 13"	0.29	

CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTO TORRES DE HEREDIA FF202 EN LA FF202 DEL CVRCT		AREA: 212m ²	SITUADO EN: BARRIAL	FINCA MANE: FOLIO 154-11-11-11-11
ESCALA: INDICADA	PROYECTO: TITULO: 1896288-2015 FOLIO 154-11-11-11-11	AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO: TITULO: 1896288-2015 FOLIO 154-11-11-11-11	DISTRITO: 4 (M.L.D)	FINCA FILIAL: FOLIO 154-11-11-11-11
FECHA: MARZO DE 2015	PROYECTISTA: ING. CARLOS HERNANDEZ	PROYECTISTA: ING. CARLOS HERNANDEZ	CANTON: 1 (HEREDIA)	FOLIO REAL N.º: 4143876-001

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1869288
Año Inscripción:	14 Dec 2015	Área Plano:	212.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	4031	000		M	
4 - HEREDIA	143679	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	14369	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143679--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143679 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOS IDENTIFICADA COMO AC-102 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 1 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : PASILLO Y FINCA FILIAL AC-101

SUR : PASILLO Y EN PARTE DUCTOS

ESTE : FINCA FILIAL AC-121 Y DUCTO

OESTE : FINCA FILIAL AC-101 Y ANDEN ASIGNADO A LAS FINCAS FILIALES AC-101 Y AC-102 Y DUCTO

MIDE: DOSCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 6.2718

VALOR MEDIDA: 6.2718

PLANO:H-1869288-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 247,286,075.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES

DOLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143679 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143679 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143679 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143679 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143679 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 10:49 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

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: ▼
 Provincia Inscripción: ▼
 Número Inscripción:
 Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1867468
Año Inscripción:	07 Dec 2015	Área Plano:	100.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	4031	000		M	
4 - HEREDIA	143681	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	143681	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143681--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143681 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 4 IDENTIFICADA COMO AC-104 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 1 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : PLAZA Y ACERA

SUR : PASILLO Y EN PARTE DUCTO

ESTE : FINCA FILIAL AC-103 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

OESTE : FINCA FILIAL AC-105, PASILLO, PLAZA Y EN PARTE DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

MIDE: CIEN METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 2.952

VALOR MEDIDA: 2.952

PLANO:H-1867468-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 139,395,460.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO DOLARES CON VEINTIOCHO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143681 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143681 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143681 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143681 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143681 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 10:50 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

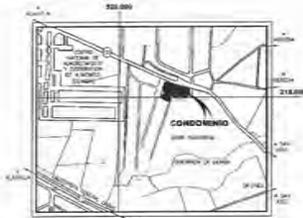
INSCRIPCIÓN: 4-1968479-2015
 FECHA: 17/11/2015
 CANTÓN: GUAYAS

Catastro Municipal
 2015-110685-C
 16/11/2015 12:43:33
 208999



NUMERO DE ENTERO: 206251360

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA CATASTRAL CUERPO 1 SAN ANTONIO
 ESCALA 1:10000

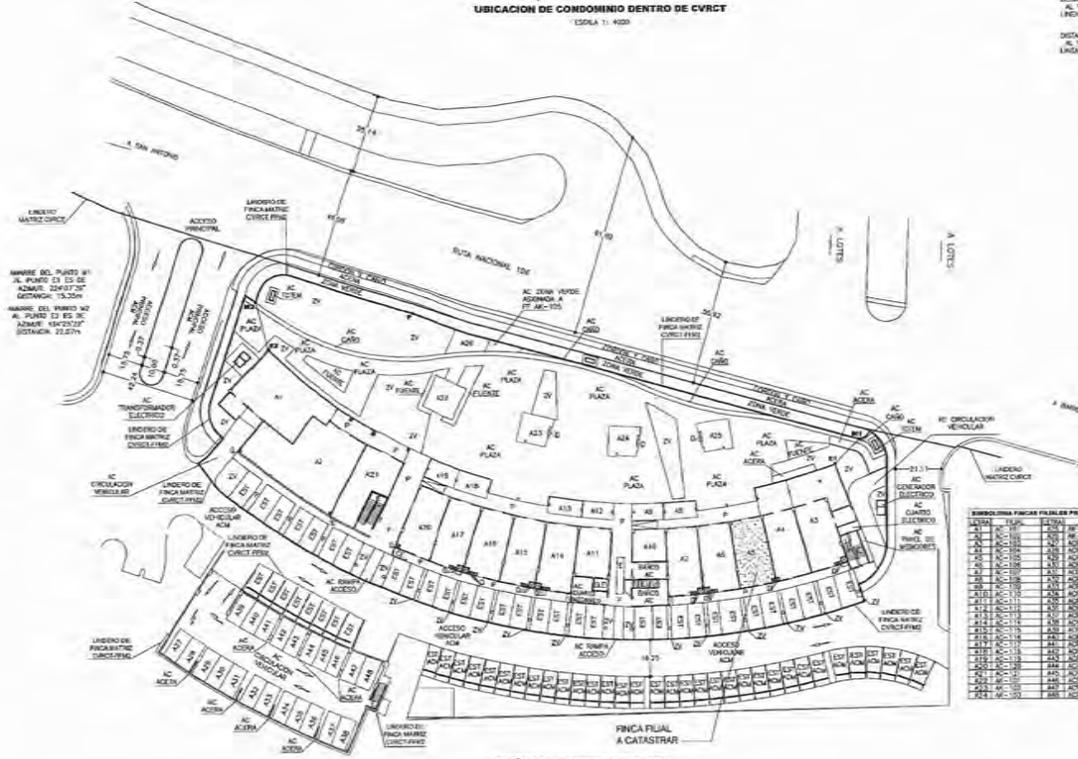


UBICACION DE CONDOMINIO DENTRO DE CVRCT
 ESCALA 1: 4000



DETALLE A CATASTRAR PRIMER NIVEL
 ESCALA 1: 100

DERROTERO			
LINEA	A	B	LONG. (m)
1-1	182°18'30"	1	0.18
2-1	203°10'41"	1	1.84
3-1	173°33'24"	1	0.87
4-5	262°33'24"	0.12	0.12
5-4	170°30'40"	3.60	3.60
6-7	81°25'00"	0.12	0.12
7-8	173°25'00"	0.72	0.72
8-9	281°15'00"	0.12	0.12
9-8	170°30'40"	3.01	3.01
10-11	72°15'00"	0.12	0.12
11-10	162°21'57"	0.15	0.15
12-13	154°49'	1.63	1.63
13-14	245°55'00"	0.16	0.16
14-15	183°55'00"	1.43	1.43
15-16	207°45'31"	0.64	0.64
16-17	173°00'48"	0.15	0.15
17-18	257°45'00"	0.23	0.23
18-19	233°19'00"	0.68	0.68
19-20	347°19'24"	0.13	0.13
20-21	174°19'24"	0.16	0.16
21-22	347°30'48"	0.85	0.85
22-23	237°30'48"	0.13	0.13
23-24	347°30'48"	0.58	0.58
24-25	232°25'41"	0.84	0.84
25-26	347°19'52"	0.15	0.15
26-1	232°25'32"	0.70	0.70



DISEÑO DE CONDOMINIO PRIMER NIVEL
 ESCALA 1: 400

DISTANCIA DEL PUNTO A AL VERTICE #13 POR LINEA DE PARED ES DE 8.20m

DISTANCIA DEL PUNTO P AL VERTICE #13 POR LINEA DE PARED ES DE 4.34m

NOTAS DE LEVANTAMIENTO:

- > LEVANTAMIENTO POLAR
- > POSICIONAL CONSERVA
- > ERROR ANGULAR 0.001"
- > ERROR LINEAL 0.20mm

NOTAS DE PAREDES:

- > TODAS LAS DISTANCIAS DE LA PARED SON DADOS
- > INTERIOR DE PAREDES
- > LAS PAREDES SON MAESTRAS

NOTAS DE AREAS COMUNES:

- > TODAS LAS AREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL COMPLEJO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTO TORRES DE HEREDIA EN LA FFM2 DEL CVRCT

NOTAS GENERALES:

- > TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTAN DADOS EN METROS
- > SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
- > NUMERO DE PLANO DE CANTON DE FINCA MADRE: 8-1817489-2015
- > FINCA PADRE: ESTERMINA 4 COMERCIO

DETALLE COLINDANTE:

- > COL: BARRIO CERRADO AGRICOLA DE CHARRINO EN CUADRO DE TOCUMBO

APC:

- > EL DISEÑO DE SERVO DEL PROYECTO FUE TOMADO DE EL SISTEMA APC BAJO EL NUMERO DE CONTRATO DE 687844

NOTAS DE SIMBOLOGIA:

- > CVRCT= CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL COMERCIAL, CERRADO ENTIENDE DE HEREDIA DE FINCAS FUERALES MADRE
- > CVRCT-FINCA= CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTO TORRES DE HEREDIA FINCA EN LA FINCA DEL CVRCT
- > PUNTO #1 y #2= VERTICES DE LA FINCA MADRE DEL CONDOMINIO CVRCT-FINCA
- > PUNTO #1 y #2= VERTICES DEL EDIFICIO DEL CONDOMINIO CVRCT-FINCA
- > AC= AREA COMUN DEL CVRCT-FINCA
- > AC= AREA COMUN DEL CONDOMINIO CVRCT
- > F= VERTICE DE AREA COMUN DEL CVRCT-FINCA
- > D= DUCTO AC
- > E= ESCALERA AC
- > Z= ZONA VERDE AC
- > P= PASILLO AC
- > ESP= ESTACIONAMIENTO AC
- > ELD= ELIMINAR AC
- > ED= EDIFICIO ELECTRICIDAD AC

EXHIBICION FINCAS FUERALES PRIMER NIVEL			
FINCA	TIPO	EXTENSIÓN	USO
1	AC	1.84	AREA COMUN
2	AC	0.12	AREA COMUN
3	AC	3.60	AREA COMUN
4	AC	0.12	AREA COMUN
5	AC	0.12	AREA COMUN
6	AC	3.01	AREA COMUN
7	AC	0.12	AREA COMUN
8	AC	0.12	AREA COMUN
9	AC	3.01	AREA COMUN
10	AC	0.12	AREA COMUN
11	AC	0.15	AREA COMUN
12	AC	1.63	AREA COMUN
13	AC	0.16	AREA COMUN
14	AC	1.43	AREA COMUN
15	AC	0.64	AREA COMUN
16	AC	0.15	AREA COMUN
17	AC	0.23	AREA COMUN
18	AC	0.68	AREA COMUN
19	AC	0.13	AREA COMUN
20	AC	0.16	AREA COMUN
21	AC	0.85	AREA COMUN
22	AC	0.13	AREA COMUN
23	AC	0.58	AREA COMUN
24	AC	0.84	AREA COMUN
25	AC	0.15	AREA COMUN
26	AC	0.70	AREA COMUN

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTO TORRES DE HEREDIA FFM2 EN LA FFM2 DEL CVRCT		AREA: 71m ²	ESTADO DE: BARRIO	FINCA MADRE: FOLIO REAL N.º 414034-088
ESCALA: INDICADA		PROYECTO: AREA SEGUN PROYECTO FUERTE	DETALLE: # BARRIO	FINCA FUERAL: FOLIO REAL N.º 414034-088
FECHA: NOVIEMBRE 2015		PROYECTADO: TINA HERRERA	PROYECTADO: TINA HERRERA	PROYECTADO: TINA HERRERA
PROYECTADO: TINA HERRERA		FECHA: 15/11/2015	FECHA: 15/11/2015	FECHA: 15/11/2015

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1868479
Año Inscripción:	10 Dec 2015	Área Plano:	71.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143682	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	143682	0	F	F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143682--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143682 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 5 IDENTIFICADA COMO AC-105 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 1 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA LINDEROS:

NORTE : PASILLO Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

SUR : PASILLO Y EN PARTE DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

ESTE : FINCA FILIAL AC-104 Y EN PARTE DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

OESTE : FINCA FILIAL AC-106 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

MIDE: SETENTA Y UN METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 2.0972

VALOR MEDIDA: 2.0972

PLANO:H-1868479-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 100,197,516.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS QUINCE DOLARES CON

SETENTA Y CUATRO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143682 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143682 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143682 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143682 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143682 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 10:51 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

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1867463
Año Inscripción:	07 Dec 2015	Área Plano:	75.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143726	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	143726	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143726--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143726 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 49 IDENTIFICADA COMO AC-201 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 2 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA LINDEROS:

NORTE : PASILLO Y EN PARTE AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

SUR : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE DUCTOS Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

ESTE : FINCA FILIAL AC-202 Y EN PARTE DUCTOS Y PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

OESTE : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

MIDE: SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 2.2072

VALOR MEDIDA: 2.2072

PLANO:H-1867463-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 87,483,282.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL TREINTA DOLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143726 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143726 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143726 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143726 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143726 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 10:52 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

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1868068
Año Inscripción:	09 Dec 2015	Área Plano:	66.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143727	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	142727	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 142727--F-000**

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 142727 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOSCIENTOS DOCE, IDENTIFICADA COMO P1-3-11 DESTINADO A ESTACIONAMIENTO, SITUADO EN EL TERCER NIVEL, EN PROCESO DE CONSTRUCCION.

**SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
 LINDEROS:**

NORTE : FINCA FILIAL P1-3-10
 SUR : PLANCHE Y COLUMNA ESTRUCTURAL
 ESTE : CIRCULACION VEHICULAR
 OESTE : PLANCHE EN MEDIO DE FINCA FILIAL P1-3-52

MIDE: CATORCE METROS CUADRADOS
VALOR PORCENTUAL: 0.2643
VALOR MEDIDA: 0.2643
PLANO:H-1862041-2015

DATOS ADICIONALES: 3

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004008M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 11,766,600.00 COLONES

PROPIETARIO:

RICHARD JOSE GUZMAN HUERTA
 CEDULA IDENTIDAD 8-0140-0462
 ESTADO CIVIL: CASADO UNA VEZ
 ESTIMACIÓN O PRECIO: VEINTE MIL DOLARES
 DUEÑO DEL DOMINIO
 PRESENTACIÓN: 2020-00234708-01
 CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA
 FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-JUL-2020

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
 CITAS: 299-10578-01-0002-001
 FINCA REFERENCIA 4060160 000
 AFECTA A FINCA: 4-00142727 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS
 CITAS: 299-10578-01-0004-001
 FINCA REFERENCIA 4060160 000
 AFECTA A FINCA: 4-00142727 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS
 CITAS: 299-10578-01-0005-001
 FINCA REFERENCIA 4060160 000
 AFECTA A FINCA: 4-00142727 F-000
 CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
 ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00142727 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00142727 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 11:02 horas

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

INSCRIPCIÓN: 4-186795-2015
 Fecha: 04/12/2015
 Hora: 14:34:14

Catastro Nacional:
 2015-110822-C
 04/12/2015 14:34:14
 Legales



NUMERO DE ENTERO: 206250185

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA CARTOGRAFICA CULIQUORA Y SAN ANTONIO
 ESCALA 1:10000



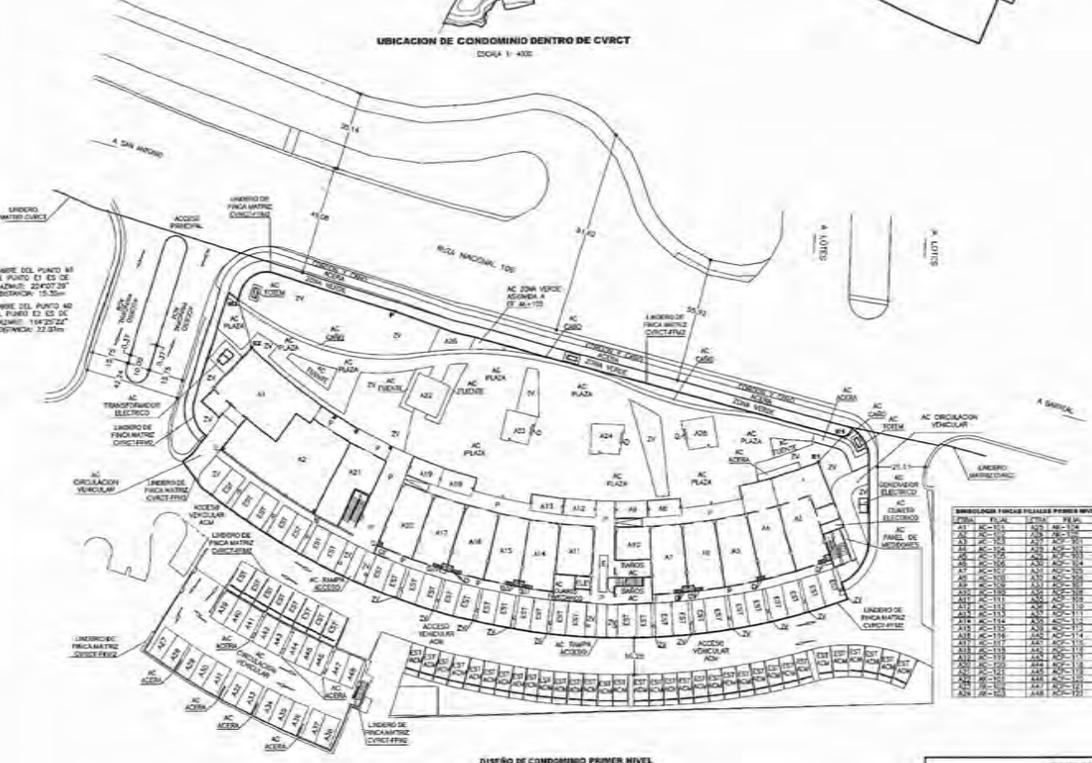
UBICACION DE CONDOMINIO DENTRO DE CVRCT
 ESCALA 1:400



DISEÑO DE CONDOMINIO SEGUNDO NIVEL
 ESCALA 1:400



DETALLE A CATASTRAR
 SEGUNDO NIVEL
 ESCALA 1:100



DISEÑO DE CONDOMINIO PRIMERA NIVEL
 ESCALA 1:400

DEKROTRO

ORDEN	A. 2	M. U. T.	DIR.
1-2	18715.16	3.12	
2-3	13916.18	3.75	
3-4	13816.57	3.13	
4-5	19922.23	3.13	
5-6	15049.24	2.60	
6-7	15225.26	2.80	
7-8	18223.52	2.88	
8-9	18225.18	2.81	
9-10	16720.18	3.13	
10-11	16225.18	3.13	
11-12	20743.48	3.13	
12-13	17434.48	3.12	
13-14	15214.58	3.12	
14-15	18220.18	2.88	
15-16	20622.52	3.00	
16-17	18225.02	3.25	
17-18	18225.02	3.25	
18-19	18220.18	3.24	
19-20	20621.52	3.40	
20-21	18928.02	3.00	
21-22	18928.02	3.00	
22-23	18928.02	3.25	
23-24	20621.52	3.25	
24-25	18928.02	3.00	
25-26	11011.54	3.13	
26-27	20621.54	3.27	
27-28	20621.54	3.13	
28-29	19928.02	3.08	
29-1	10746.26	3.12	

- NOTAS DE LEVANTAMIENTO:**
- LEVANTAMIENTO POLAR
 - POLIGONO CERRADO
 - ERROR ANGULAR 0.070"
 - ERROR LINEAL 0.030"
- NOTAS DE PAREDES:**
- TODAS LAS DISTANCIAS DE LA FIJAL SON DIRECCIONALES
 - LAS PAREDES SON VERTICALES
- NOTAS DE AREAS COMUNES:**
- TODAS LAS AREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FINC EN LA FINC DEL CRUCE
- NOTAS GENERALES:**
- TODOS LOS MEDIDOS Y DISTANCIAS ESTAN DADOS EN METROS
 - SE DESARROLLA BASO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO
 - NUMERO DE PLANO DE GUSTAVO DE FINCA MADRE H-1457489-0210
 - FINCA FIJAL, DESTINADA A COMERCIO
- DETALLE COLINDANTE:**
- EN BARRIO DENTRO AGRIQUORA DE CHIRIQUI EN CALZADA DE PENSAMIENTO

- APC**
- EL DISEÑO DE 30% DEL PROYECTO FUE ENTREGADO EN LA OFICINA APC BASO EL NUMERO DE CONTRATO DE 68704A
- NOTAS DE SIMBOLOGIA:**
- CVRCT= CONDOMINIO VERTICAL RESIDENCIAL
 - COMERCIO PUBLICO TORRES DE HEREDIA DE FINCA FIJAL MADRE
 - CVRCT-FINCA= CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FINC EN LA FINC DEL CRUCE
 - PUNTO #1 Y #2= VEREDOS DE LA FINCA MADRE EST CONDOMINIO CVRCT-FINCA
 - PUNTO #3 Y #4= VEREDOS DEL CRUCE DEL CONDOMINIO CVRCT-FINCA
 - AC= AREA COMUN DEL CVRCT-FINCA
 - AC-M= AREA COMUN DEL CONDOMINIO COMERCIAL
 - #= VEREDOS DE AREA COMUN DEL CVRCT-FINCA
 - #M= VEREDOS DE AREA COMUN DEL COMERCIO
 - #C= CUARTEL AC
 - #E= ENCLOSURA AC
 - #ZM= ZONA VERDE AC
 - #M= PASADIZO AC
 - #E#M= ESTACIONAMIENTO AC
 - #ZM#E= ESTACION AC
 - #Z= CUARTEL ELECTRICO AC
 - #S= SALIDA A TEPALO AC

EMBRIGADA FINCA FIJAL SEGUNDA NIVEL

UNIDAD	FINCA	TIPO	AREA
AC-201	AC-201	RES	18.75
AC-202	AC-202	RES	18.75
AC-203	AC-203	RES	18.75
AC-204	AC-204	RES	18.75
AC-205	AC-205	RES	18.75
AC-206	AC-206	RES	18.75
AC-207	AC-207	RES	18.75
AC-208	AC-208	RES	18.75
AC-209	AC-209	RES	18.75
AC-210	AC-210	RES	18.75
AC-211	AC-211	RES	18.75
AC-212	AC-212	RES	18.75
AC-213	AC-213	RES	18.75
AC-214	AC-214	RES	18.75
AC-215	AC-215	RES	18.75
AC-216	AC-216	RES	18.75
AC-217	AC-217	RES	18.75
AC-218	AC-218	RES	18.75
AC-219	AC-219	RES	18.75
AC-220	AC-220	RES	18.75
AC-221	AC-221	RES	18.75
AC-222	AC-222	RES	18.75
AC-223	AC-223	RES	18.75
AC-224	AC-224	RES	18.75
AC-225	AC-225	RES	18.75
AC-226	AC-226	RES	18.75
AC-227	AC-227	RES	18.75
AC-228	AC-228	RES	18.75
AC-229	AC-229	RES	18.75
AC-230	AC-230	RES	18.75
AC-231	AC-231	RES	18.75
AC-232	AC-232	RES	18.75
AC-233	AC-233	RES	18.75
AC-234	AC-234	RES	18.75
AC-235	AC-235	RES	18.75
AC-236	AC-236	RES	18.75
AC-237	AC-237	RES	18.75
AC-238	AC-238	RES	18.75
AC-239	AC-239	RES	18.75
AC-240	AC-240	RES	18.75
AC-241	AC-241	RES	18.75
AC-242	AC-242	RES	18.75
AC-243	AC-243	RES	18.75
AC-244	AC-244	RES	18.75
AC-245	AC-245	RES	18.75
AC-246	AC-246	RES	18.75
AC-247	AC-247	RES	18.75
AC-248	AC-248	RES	18.75
AC-249	AC-249	RES	18.75
AC-250	AC-250	RES	18.75

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FINC EN LA FINC DEL CVRCT		AREA: 57m²		ESTUDIO EN: 08/08/15		FINCA MADRE: # 4000209-001	
TOMO: 18599		FINCA MADRE: 14331.98m ²		DISTRITO: # ULLSA		FINCA FIJAL: # 410751-001	
FOLIO: 154-88		FINCA FIJAL: 34.87m ²		CANTON: # HEREDIA		EQUILIBRIO: # 410751-001	
REGISTRO ASOCIADO: 00178 CONDOMINIO HEREDIA SA-11253/CS-73		ESCALA: 1/4000		FECHA: 04/12/2015			

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1867650
Año Inscripción:	08 Dec 2015	Área Plano:	57.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143741	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	143741	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143741--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143741 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 64 IDENTIFICADA COMO AC-216 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 2 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

SUR : PASILLO Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

ESTE : FINCA FILIAL AC-215 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

OESTE : FINCA FILIAL AC-217 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

MIDE: CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.6797

VALOR MEDIDA: 1.6797

PLANO:H-1867650-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 92,003,791.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO DIECISIETE MIL SESENTA Y TRES DOLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143741 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143741 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143741 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143741 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143741 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 11:03 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

- 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: ▼
 Provincia Inscripción: ▼
 Número Inscripción:
 Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1867653
Año Inscripción:	08 Dec 2015	Área Plano:	59.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143742	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	173742	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143742--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143742 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 65 IDENTIFICADA COMO AC-217 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 2 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES
 SUR : PASILLO Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES
 ESTE : FINCA FILIAL AC-216 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES
 OESTE : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

MIDE: CINCUENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.7459

VALOR MEDIDA: 1.7459

PLANO:H-1867653-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 68,820,185.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO VEINTIUN MIL CIENTO SETENTA DOLARES CON OCHENTA Y TRES CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143742 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143742 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143742 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143742 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143742 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 11:04 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

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1867657
Año Inscripción:	08 Dec 2015	Área Plano:	67.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143743	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	143743	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143743--F-000**

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143743 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 66 IDENTIFICADA COMO AC-218 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 2 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA LINDEROS:

NORTE : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

SUR : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE DUCTO Y PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

ESTE : FINCA FILIAL AC-219 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

OESTE : FINCA FILIAL 223 Y EN PARTE PARED, DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

MIDE: SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.9797

VALOR MEDIDA: 1.9797

PLANO:H-1867657-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 78,151,733.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS DOLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143743 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143743 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143743 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143743 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143743 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 11:06 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

INSCRIPCIÓN: 4-1867651-2015

Catastro Nacional
2015-110827-C
12/12/2015 14:15:14
Sistema



NUMERO DE ENTERO: 206250150

SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

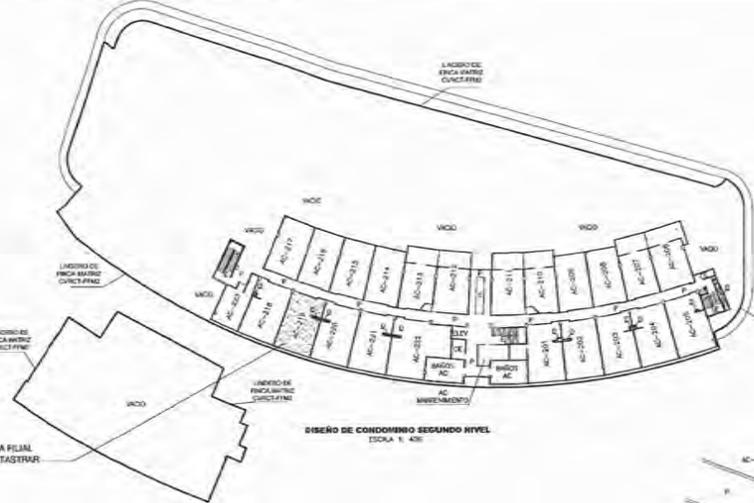
DERROTERO		
LINEA	A Z Y O T	ESD (m)
1-2	188°12'36"	2.93
2-3	102°12'57"	3.49
3-4	302°20'	0.74
4-5	102°22'20"	1.44
5-6	182°33'17"	0.61
6-7	102°23'30"	0.94
7-8	152°41'30"	2.95
8-9	182°33'58"	1.51
9-10	302°22'57"	0.53
10-11	182°27'22"	0.33
11-12	182°27'24"	0.34
12-13	182°22'58"	1.85
13-14	182°22'50"	2.29
14-15	302°13'01"	2.12
15-16	182°22'50"	0.62
16-17	152°22'58"	0.53
17-18	182°22'50"	1.12
18-19	302°01'50"	1.95
19-20	182°01'49"	3.79
20-21	172°26'21"	0.69
21-22	102°40'41"	2.12
22-23	172°45'41"	1.42
23-24	302°40'41"	0.13
24-25	172°45'41"	1.42
25-26	102°45'10"	0.15
26-27	172°01'	0.84
27-1	102°45'00"	0.82



UBICACION GEOGRAFICA
SEGUN CONDOMINIO/COMUNIDAD Y SIN ENTORNO
ESCALA 1:10000



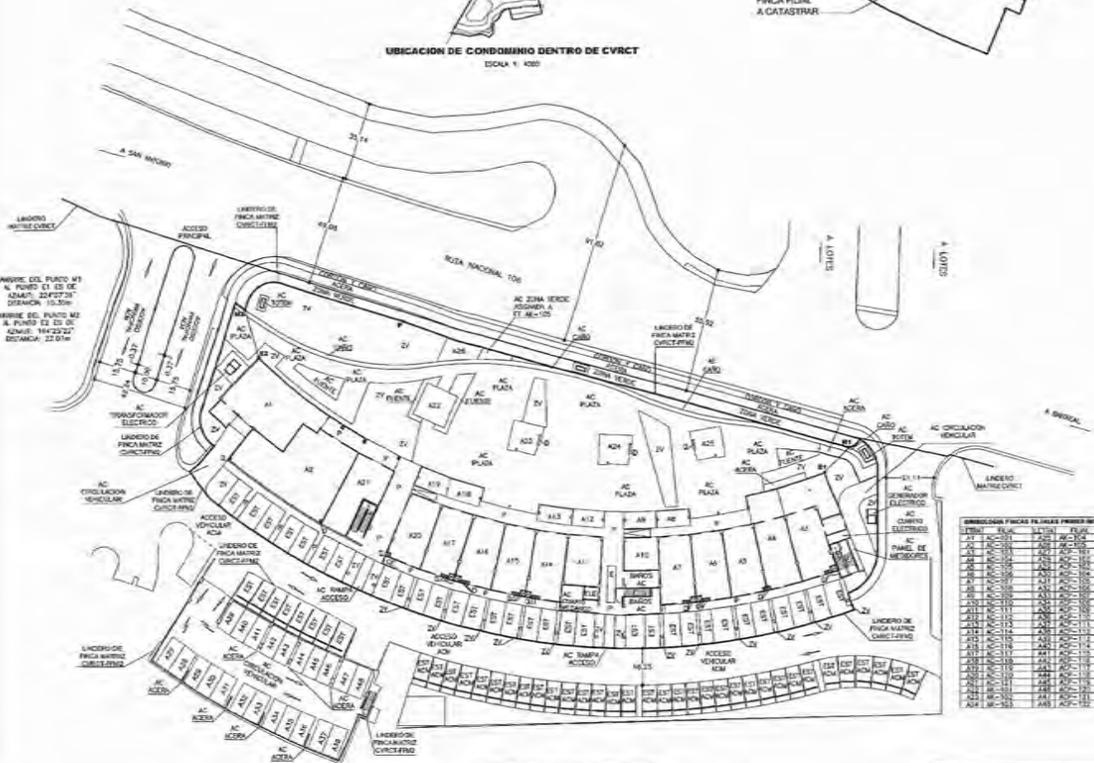
UBICACION DE CONDOMINIO DENTRO DE CVRCT
ESCALA 1:4000



DISEÑO DE CONDOMINIO SEGUNDO NIVEL
ESCALA 1:400



DETALLE A CATASTRAR
SEGUNDO NIVEL
ESCALA 1:100



DISEÑO DE CONDOMINIO PRIMER NIVEL
ESCALA 1:400

UBICACION FINCA FILIAL PRIMER NIVEL	AREA
AC-101	10.00
AC-102	10.00
AC-103	10.00
AC-104	10.00
AC-105	10.00
AC-106	10.00
AC-107	10.00
AC-108	10.00
AC-109	10.00
AC-110	10.00
AC-111	10.00
AC-112	10.00
AC-113	10.00
AC-114	10.00
AC-115	10.00
AC-116	10.00
AC-117	10.00
AC-118	10.00
AC-119	10.00
AC-120	10.00
AC-121	10.00
AC-122	10.00
AC-123	10.00
AC-124	10.00
AC-125	10.00
AC-126	10.00
AC-127	10.00
AC-128	10.00
AC-129	10.00
AC-130	10.00
AC-131	10.00
AC-132	10.00
AC-133	10.00
AC-134	10.00
AC-135	10.00
AC-136	10.00
AC-137	10.00
AC-138	10.00
AC-139	10.00
AC-140	10.00
AC-141	10.00
AC-142	10.00
AC-143	10.00
AC-144	10.00
AC-145	10.00
AC-146	10.00
AC-147	10.00
AC-148	10.00
AC-149	10.00
AC-150	10.00
AC-151	10.00
AC-152	10.00
AC-153	10.00
AC-154	10.00
AC-155	10.00
AC-156	10.00
AC-157	10.00
AC-158	10.00
AC-159	10.00
AC-160	10.00
AC-161	10.00
AC-162	10.00
AC-163	10.00
AC-164	10.00
AC-165	10.00
AC-166	10.00
AC-167	10.00
AC-168	10.00
AC-169	10.00
AC-170	10.00
AC-171	10.00
AC-172	10.00
AC-173	10.00
AC-174	10.00
AC-175	10.00
AC-176	10.00
AC-177	10.00
AC-178	10.00
AC-179	10.00
AC-180	10.00
AC-181	10.00
AC-182	10.00
AC-183	10.00
AC-184	10.00
AC-185	10.00
AC-186	10.00
AC-187	10.00
AC-188	10.00
AC-189	10.00
AC-190	10.00
AC-191	10.00
AC-192	10.00
AC-193	10.00
AC-194	10.00
AC-195	10.00
AC-196	10.00
AC-197	10.00
AC-198	10.00
AC-199	10.00
AC-200	10.00

- NOTAS DE LEVANTAMIENTO:**
- LEVANTAMIENTO PLANO
 - POSICION CERREJA
 - ERROR ANGULAR 0.01"
 - ERROR LINEAL 0.01m
- NOTAS DE PAREDES:**
- TODAS LAS DISTANCIAS DE LA FILIAL SON DADOS AL MEDIDA DE PARED.
 - LAS PAREDES SON MASTRESE.
- NOTAS DE AREAS COMUNES:**
- TODAS LAS AREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO VERTICAL TORRES DE HEREDIA EN LA FINCA FILIAL EN LA FINCA DEL DIRECT.
- NOTAS GENERALES:**
- TODOS LAS MEDIDAS Y DETALLS ESTAN DADOS EN METROS.
 - SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
 - NUMERO DE PLANO DE DISEÑO DE FINCA MADRE H-181818-2012
 - FINCA FILIAL DESTINADA A COMERCIO.
- DETALLE COLINDANTE:**
- (E) - BARRIO CENTRO AGROPECUARIO DE CARIBO EN CASO DE FORTALECIMIENTO.

- APC**
- E DISEÑO DE SIBO DEL PROYECTO POR TRAMITADO EN EL SISTEMA APC BAJO EL NUMERO DE CONDOMINIO 002-8074.
- NOTAS DE SIMBOLOGIA:**
- DIRECT - CONDOMINIO VERTICAL RESERVA/COMUNIDAD TORRES DE HEREDIA EN LA FINCA FILIAL MARIPOSAS
 - DIRECT-FINCA - CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FINCA EN LA FINCA DEL DIRECT.
 - PUNTOS 01 y 02 - VERTICES DE LA FINCA MADRE DEL CONDOMINIO DIRECT-FINCA.
 - PUNTOS 01 y 02 - VERTICES DEL EDIFICIO DEL CONDOMINIO DIRECT-FINCA.
 - AC - AREA COMUN DEL DIRECT-FINCA.
 - AC - AREA COMUN DEL CONDOMINIO DIRECT.
 - M - VERTICE DE AREA COMUN DEL DIRECT-FINCA.
 - M - VERTICE DE AREA COMUN DEL DIRECT-FINCA.
 - E - ESCALERA AC.
 - D - ZONA VERDE AC.
 - P - PASADIZO AC.
 - E - ESTACIONAMIENTO AC.
 - B - BARRIO RESERVA AC.
 - C - CUA CUARTO ELECTRICO AC.
 - S - SALIDA A TERMINO AC.

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM2 EN LA FFM2 DEL CVRCT		AREA: 66m ²	SITUADO EN: BARRIO: EL VALLE DEL YUQUE	FINCA MADRE: FFM2-8074-002
ESCALA: NORDICA	PROYECTO: AREA SEGUN PROYECTO PUBLICO	AREA SEGUN PROYECTO PUBLICO	CANAL: 1 ^a HEREDIA	FINCA FILIAL: FFM2-8074-002
FECHA: NOVIEMBRE 2015	PROYECTO: TORRES DE HEREDIA	TORRES DE HEREDIA	FINCA MADRE: 11423.80m ²	FINCA FILIAL: 66.00m ²
FECHA: NOVIEMBRE 2015	PROYECTO: TORRES DE HEREDIA	TORRES DE HEREDIA	FINCA MADRE: 11423.80m ²	FINCA FILIAL: 66.00m ²

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1867661
Año Inscripción:	08 Dec 2015	Área Plano:	66.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143744	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	143744	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143744--F-000**

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143744 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 67 IDENTIFICADA COMO AC-219 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 2 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA LINDEROS:

NORTE : PASILLO Y EN PARTE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

SUR : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE DUCTO Y PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

ESTE : FINCA FILIAL AC-220 Y EN PARTE DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

OESTE : FINCA FILIAL AC 218 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

MIDE: SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.9446

VALOR MEDIDA: 1.9446

PLANO:H-1867661-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 77,601,214.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143744 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143744 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143744 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143744 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143744 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 11:06 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

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1867464
Año Inscripción:	07 Dec 2015	Área Plano:	66.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143745	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	143745	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143745--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143745 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 68 IDENTIFICADA COMO AC-220 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 2 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA LINDEROS:

NORTE : PASILLO Y EN PARTE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

SUR : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE DUCTO Y PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

ESTE : FINCA FILIAL AC-221 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

OESTE : FINCA FILIAL AC 219 Y EN PARTE DUCTO, PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

MIDE: SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.9468

VALOR MEDIDA: 1.9468

PLANO:H-1867464-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 76,985,285.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE DOLARES CON DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143745 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143745 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143745 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143745 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143745 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 11:07 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

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1868780
Año Inscripción:	11 Dec 2015	Área Plano:	42.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143748	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
4 - HEREDIA	143748	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA	1831498	2015

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: 143748--F-000**

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143748 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 71 IDENTIFICADA COMO AC-223 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 2 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

**SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
 LINDEROS:**

NORTE : PASILLO Y EN PARTE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

SUR : AREA COMUN DE PARED Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

ESTE : FINCA FILIAL AC-218 Y EN PARTE PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

OESTE : PASILLO, AREA COMUN DE PARED Y COLUMNA ESTRUCTURAL

MIDE: CUARENTA Y DOS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 1.2335

VALOR MEDIDA: 1.2335

PLANO:H-1868780-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 48,990,639.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE DOLARES CON VEINTE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00809411-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143748 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143748 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143748 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143748 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143748 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 11:23 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

- 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: ▼
 Provincia Inscripción: ▼
 Número Inscripción:
 Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1867460
Año Inscripción:	07 Dec 2015	Área Plano:	70.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	4031	000		M	
4 - HEREDIA	143683	000		F	

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

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

Plano(s) Padre(s)

Código	Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA		1831498	2015

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: 143683--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143683 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 6 IDENTIFICADA COMO AC-106 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 1 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA LINDEROS:

NORTE : PASILLO Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

SUR : PASILLO Y EN PARTE DUCTO Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

ESTE : FINCA FILIAL AC-105 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

OESTE : FINCA FILIAL AC-107 Y EN PARTE DUCTOS Y PARED Y COLUMNAS ESTRUCTURALES

MIDE: SETENTA METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 2.0693

VALOR MEDIDA: 2.0693

PLANO:H-1867460-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 113,666,862.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS DOLARES CON DIECISIETE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00278127-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-MAY-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143683 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143683 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143683 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143683 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143683 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 11:30 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

NUMERO DE ENTERO: 206250819
 SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO



UBICACION GEOGRAFICA
 CUADRO CARTOGRAFICO DE PROYECTO - LINEA REDONDA
 ESCALA 1:10000



UBICACION DE CONDOMINIO DENTRO DE CVRCT
 ESCALA 1:4000

DERROTERO				
ORDEN	ALICATA	TIPO	LONGITUD	AREA
1	117.00	OP	1.35	0.16
2	130.00	OP	1.35	0.18
3	140.00	OP	1.35	0.18
4	150.00	OP	1.35	0.18
5	160.00	OP	1.35	0.18
6	170.00	OP	1.35	0.18
7	180.00	OP	1.35	0.18
8	190.00	OP	1.35	0.18
9	200.00	OP	1.35	0.18
10	210.00	OP	1.35	0.18
11	220.00	OP	1.35	0.18
12	230.00	OP	1.35	0.18
13	240.00	OP	1.35	0.18
14	250.00	OP	1.35	0.18
15	260.00	OP	1.35	0.18
16	270.00	OP	1.35	0.18
17	280.00	OP	1.35	0.18
18	290.00	OP	1.35	0.18
19	300.00	OP	1.35	0.18
20	310.00	OP	1.35	0.18
21	320.00	OP	1.35	0.18
22	330.00	OP	1.35	0.18
23	340.00	OP	1.35	0.18
24	350.00	OP	1.35	0.18
25	360.00	OP	1.35	0.18
26	370.00	OP	1.35	0.18
27	380.00	OP	1.35	0.18
28	390.00	OP	1.35	0.18
29	400.00	OP	1.35	0.18
30	410.00	OP	1.35	0.18
31	420.00	OP	1.35	0.18
32	430.00	OP	1.35	0.18
33	440.00	OP	1.35	0.18
34	450.00	OP	1.35	0.18
35	460.00	OP	1.35	0.18
36	470.00	OP	1.35	0.18
37	480.00	OP	1.35	0.18
38	490.00	OP	1.35	0.18
39	500.00	OP	1.35	0.18
40	510.00	OP	1.35	0.18
41	520.00	OP	1.35	0.18
42	530.00	OP	1.35	0.18
43	540.00	OP	1.35	0.18
44	550.00	OP	1.35	0.18
45	560.00	OP	1.35	0.18
46	570.00	OP	1.35	0.18
47	580.00	OP	1.35	0.18
48	590.00	OP	1.35	0.18
49	600.00	OP	1.35	0.18
50	610.00	OP	1.35	0.18
51	620.00	OP	1.35	0.18
52	630.00	OP	1.35	0.18
53	640.00	OP	1.35	0.18
54	650.00	OP	1.35	0.18
55	660.00	OP	1.35	0.18
56	670.00	OP	1.35	0.18
57	680.00	OP	1.35	0.18
58	690.00	OP	1.35	0.18
59	700.00	OP	1.35	0.18
60	710.00	OP	1.35	0.18
61	720.00	OP	1.35	0.18
62	730.00	OP	1.35	0.18
63	740.00	OP	1.35	0.18
64	750.00	OP	1.35	0.18
65	760.00	OP	1.35	0.18
66	770.00	OP	1.35	0.18
67	780.00	OP	1.35	0.18
68	790.00	OP	1.35	0.18
69	800.00	OP	1.35	0.18
70	810.00	OP	1.35	0.18
71	820.00	OP	1.35	0.18
72	830.00	OP	1.35	0.18
73	840.00	OP	1.35	0.18
74	850.00	OP	1.35	0.18
75	860.00	OP	1.35	0.18
76	870.00	OP	1.35	0.18
77	880.00	OP	1.35	0.18
78	890.00	OP	1.35	0.18
79	900.00	OP	1.35	0.18
80	910.00	OP	1.35	0.18
81	920.00	OP	1.35	0.18
82	930.00	OP	1.35	0.18
83	940.00	OP	1.35	0.18
84	950.00	OP	1.35	0.18
85	960.00	OP	1.35	0.18
86	970.00	OP	1.35	0.18
87	980.00	OP	1.35	0.18
88	990.00	OP	1.35	0.18
89	1000.00	OP	1.35	0.18
90	1010.00	OP	1.35	0.18
91	1020.00	OP	1.35	0.18
92	1030.00	OP	1.35	0.18
93	1040.00	OP	1.35	0.18
94	1050.00	OP	1.35	0.18
95	1060.00	OP	1.35	0.18
96	1070.00	OP	1.35	0.18
97	1080.00	OP	1.35	0.18
98	1090.00	OP	1.35	0.18
99	1100.00	OP	1.35	0.18
100	1110.00	OP	1.35	0.18
101	1120.00	OP	1.35	0.18
102	1130.00	OP	1.35	0.18
103	1140.00	OP	1.35	0.18
104	1150.00	OP	1.35	0.18
105	1160.00	OP	1.35	0.18
106	1170.00	OP	1.35	0.18
107	1180.00	OP	1.35	0.18
108	1190.00	OP	1.35	0.18
109	1200.00	OP	1.35	0.18
110	1210.00	OP	1.35	0.18
111	1220.00	OP	1.35	0.18
112	1230.00	OP	1.35	0.18
113	1240.00	OP	1.35	0.18
114	1250.00	OP	1.35	0.18
115	1260.00	OP	1.35	0.18
116	1270.00	OP	1.35	0.18
117	1280.00	OP	1.35	0.18
118	1290.00	OP	1.35	0.18
119	1300.00	OP	1.35	0.18
120	1310.00	OP	1.35	0.18
121	1320.00	OP	1.35	0.18
122	1330.00	OP	1.35	0.18
123	1340.00	OP	1.35	0.18
124	1350.00	OP	1.35	0.18
125	1360.00	OP	1.35	0.18
126	1370.00	OP	1.35	0.18
127	1380.00	OP	1.35	0.18
128	1390.00	OP	1.35	0.18
129	1400.00	OP	1.35	0.18
130	1410.00	OP	1.35	0.18
131	1420.00	OP	1.35	0.18
132	1430.00	OP	1.35	0.18
133	1440.00	OP	1.35	0.18
134	1450.00	OP	1.35	0.18
135	1460.00	OP	1.35	0.18
136	1470.00	OP	1.35	0.18
137	1480.00	OP	1.35	0.18
138	1490.00	OP	1.35	0.18
139	1500.00	OP	1.35	0.18
140	1510.00	OP	1.35	0.18
141	1520.00	OP	1.35	0.18
142	1530.00	OP	1.35	0.18
143	1540.00	OP	1.35	0.18
144	1550.00	OP	1.35	0.18
145	1560.00	OP	1.35	0.18
146	1570.00	OP	1.35	0.18
147	1580.00	OP	1.35	0.18
148	1590.00	OP	1.35	0.18
149	1600.00	OP	1.35	0.18
150	1610.00	OP	1.35	0.18
151	1620.00	OP	1.35	0.18
152	1630.00	OP	1.35	0.18
153	1640.00	OP	1.35	0.18
154	1650.00	OP	1.35	0.18
155	1660.00	OP	1.35	0.18
156	1670.00	OP	1.35	0.18
157	1680.00	OP	1.35	0.18
158	1690.00	OP	1.35	0.18
159	1700.00	OP	1.35	0.18
160	1710.00	OP	1.35	0.18
161	1720.00	OP	1.35	0.18
162	1730.00	OP	1.35	0.18
163	1740.00	OP	1.35	0.18
164	1750.00	OP	1.35	0.18
165	1760.00	OP	1.35	0.18
166	1770.00	OP	1.35	0.18
167	1780.00	OP	1.35	0.18
168	1790.00	OP	1.35	0.18
169	1800.00	OP	1.35	0.18
170	1810.00	OP	1.35	0.18
171	1820.00	OP	1.35	0.18
172	1830.00	OP	1.35	0.18
173	1840.00	OP	1.35	0.18
174	1850.00	OP	1.35	0.18
175	1860.00	OP	1.35	0.18
176	1870.00	OP	1.35	0.18
177	1880.00	OP	1.35	0.18
178	1890.00	OP	1.35	0.18
179	1900.00	OP	1.35	0.18
180	1910.00	OP	1.35	0.18
181	1920.00	OP	1.35	0.18
182	1930.00	OP	1.35	0.18
183	1940.00	OP	1.35	0.18
184	1950.00	OP	1.35	0.18
185	1960.00	OP	1.35	0.18
186	1970.00	OP	1.35	0.18
187	1980.00	OP	1.35	0.18
188	1990.00	OP	1.35	0.18
189	2000.00	OP	1.35	0.18
190	2010.00	OP	1.35	0.18
191	2020.00	OP	1.35	0.18
192	2030.00	OP	1.35	0.18
193	2040.00	OP	1.35	0.18
194	2050.00	OP	1.35	0.18
195	2060.00	OP	1.35	0.18
196	2070.00	OP	1.35	0.18
197	2080.00	OP	1.35	0.18
198	2090.00	OP	1.35	0.18
199	2100.00	OP	1.35	0.18
200	2110.00	OP	1.35	0.18
201	2120.00	OP	1.35	0.18
202	2130.00	OP	1.35	0.18
203	2140.00	OP	1.35	0.18
204	2150.00	OP	1.35	0.18
205	2160.00	OP	1.35	0.18
206	2170.00	OP	1.35	0.18
207	2180.00	OP	1.35	0.18
208	2190.00	OP	1.35	0.18
209	2200.00	OP	1.35	0.18
210	2210.00	OP	1.35	0.18
211	2220.00	OP	1.35	0.18
212	2230.00	OP	1.35	0.18
213	2240.00	OP	1.35	0.18
214	2250.00	OP	1.35	0.18
215	2260.00	OP	1.35	0.18
216	2270.00	OP	1.35	0.18
217	2280.00	OP	1.35	0.18
218	2290.00	OP	1.35	0.18
219	2300.00	OP	1.35	0.18
220	2310.00	OP	1.35	0.18
221	2320.00	OP	1.35	0.18
222	2330.00	OP	1.35	0.18
223	2340.00	OP	1.35	0.18
224	2350.00	OP	1.35	0.18
225	2360.00	OP	1.35	0.18
226	2370.00	OP	1.35	0.18
227	2380.00	OP	1.35	0.18
228	2390.00	OP	1.35	0.18
229	2400.00	OP	1.35	0.18
230	2410.00	OP	1.35	0.18
231	2420.00	OP	1.35	0.18
232	2430.00	OP	1.35	0.18
233	2440.00	OP	1.35	0.18
234	2450.00	OP	1.35	0.18
235	2460.00	OP	1.35	0.18
236	2470.00	OP	1.35	0.18
237	2480.00	OP	1.35	0.18
238	2490.00	OP	1.35	0.18
239	2500.00	OP	1.35	0.18
240	2510.00	OP	1.35	0.18
241	2520.00	OP	1.35	0.18
242	2530.00	OP	1.35	0.18
243	2540.00	OP	1.35	0.18
244	2550.00			

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: ▼

Provincia Inscripción: ▼

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1868553
Año Inscripción:	10 Dec 2015	Área Plano:	20.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143696	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

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

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

Plano(s) Padre(s)

Código	Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA		1831498	2015

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: 143696--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143696 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 19 IDENTIFICADA COMO AC-119 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 1 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : PLAZA

SUR : PASILLO

ESTE : FINCA FILIAL AC-118 Y EN PARTE COLUMNA

OESTE : PASILLO Y EN PARTE COLUMNA

MIDE: VEINTE METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 0.5934

VALOR MEDIDA: 0.5934

PLANO:H-1868553-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 43,050,308.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: SESENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA Y SEIS DOLARES CON TREINTA Y DOS CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00278127-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-MAY-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143696 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143696 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143696 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143696 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143696 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 11:31 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

- 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: ▼
 Provincia Inscripción: ▼
 Número Inscripción:
 Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	4 - HEREDIA	Número Inscripción:	1868554
Año Inscripción:	10 Dec 2015	Área Plano:	74.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	217960.0
Coordenada Este:	520190.0	CRTM Norte:	1103344.0
CRTM Este:	483858.0	Verificado Zona Catastrada:	Si

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
4 - HEREDIA	1 - HEREDIA	4 - ULLOA

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
4000001128	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO		
3109704204	CONDominio VERTICAL COMERCIAL Y DE ESTACIONAMIENTOS TORRES DE HEREDIA FFM DOS EN LA FFM DOS DEL CONDOMINIO VERTICAL RESI		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
4 - HEREDIA	143697	000		F	
4 - HEREDIA	4031	000		M	

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

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

Plano(s) Padre(s)

Código	Provincia	Número	Año
4 - HEREDIA		1831498	2015

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: 143697--F-000

PROVINCIA: HEREDIA **FINCA:** 143697 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000
 SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL 20 IDENTIFICADA COMO AC-120 DESTINADA A COMERCIO UBICADA EN EL NIVEL 1 EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 4-ULLOA CANTON 1-HEREDIA DE LA PROVINCIA DE HEREDIA
LINDEROS:

NORTE : PASILLO Y EN PARTE COLUMNAS

SUR : PASILLO, DUCTO, PARED ESTRUCTURAL EN MEDIO DE CUARTO ELECTRICO Y EN PARTE COLUMNAS

ESTE : FINCA FILIAL AC-117 Y EN PARTE COLUMNAS ESTRUCTURALES

OESTE : PASILLO Y EN PARTE DUCTO, AREA COMUN DE PARED Y COLUMNAS

MIDE: SETENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 2.1708

VALOR MEDIDA: 2.1708

PLANO:H-1868554-2015

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
400004031M 000		FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 124,244,872.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: DOSCIENTOS CATORCE MIL SEISCIENTOS SIETE DOLARES CON CINCUENTA Y UN CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00278127-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 17-MAY-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 299-10578-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143697 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY AGUAS

CITAS: 299-10578-01-0004-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143697 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

RESERVAS LEY CAMINOS

CITAS: 299-10578-01-0005-001

FINCA REFERENCIA 4060160 000

AFECTA A FINCA: 4-00143697 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 302-03499-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4076145 000
AFECTA A FINCA: 4-00143697 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 312-04214-01-0002-001
FINCA REFERENCIA 4083063 000
AFECTA A FINCA: 4-00143697 F-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-07-2025 a las 11:31 horas

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

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
Aug-25	1,206.00	750.00	62.19%	\$15.08	\$11,312.62
Sep-25	1,206.00	750.00	62.19%	\$15.08	\$11,312.62
Oct-25	1,206.00	750.00	62.19%	\$15.09	\$11,318.80
Nov-25	1,206.00	750.00	62.19%	\$15.09	\$11,318.80
Dec-25	1,206.00	750.00	62.19%	\$15.09	\$11,318.80
Jan-26	1,206.00	750.00	62.19%	\$15.19	\$11,395.81
Feb-26	1,206.00	1,136.00	94.20%	\$15.50	\$17,610.13
Mar-26	1,206.00	1,136.00	94.20%	\$15.51	\$17,620.83
Apr-26	1,206.00	1,136.00	94.20%	\$15.51	\$17,620.83
May-26	1,206.00	1,136.00	94.20%	\$15.51	\$17,620.83
Jun-26	1,206.00	1,136.00	94.20%	\$15.51	\$17,620.83
Jul-26	1,206.00	1,206.00	100.00%	\$15.29	\$18,437.94
CIERRE	1,206.00	948.83	78.68%	\$15.33	\$174,508.83

Notas:

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

ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años)

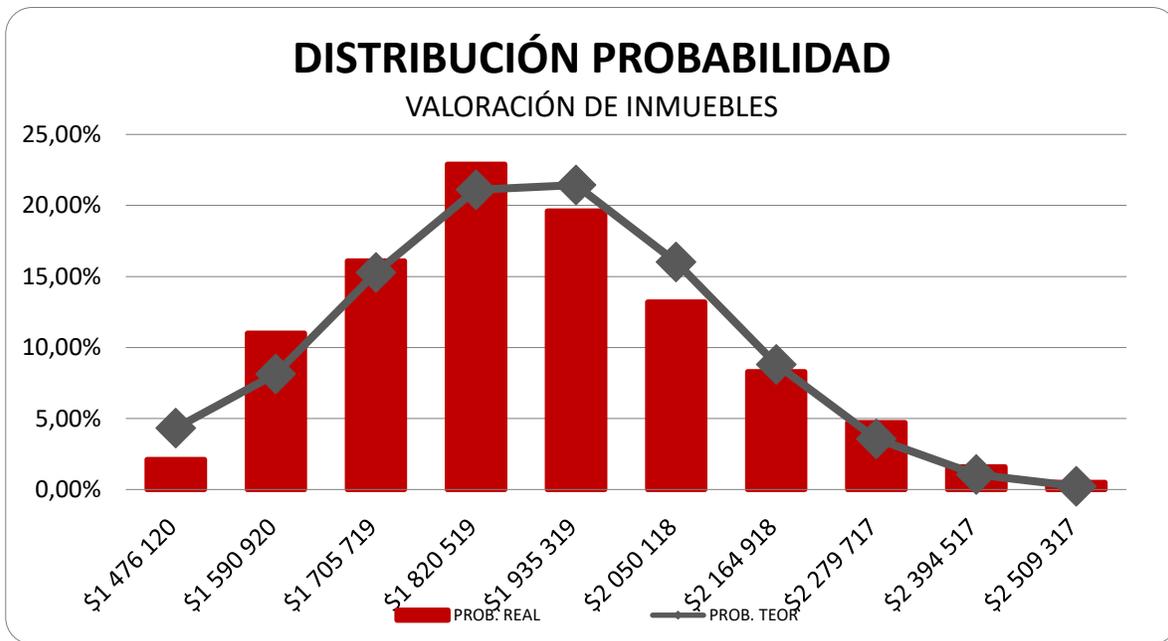
	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
HOY										
VALOR EN LIBROS DEL INMUEBLE	\$ 1.813.756,45									
(J) SALDO DE LA DEUDA										
	\$ 1.897.399	\$ 1.921.146	\$ 1.943.033	\$ 1.973.844	\$ 2.009.683	\$ 2.045.924	\$ 2.082.501	\$ 2.119.335	\$ 2.156.336	\$ 2.193.400
	\$ 1.897.399	\$ 1.921.146	\$ 1.943.033	\$ 1.973.844	\$ 2.009.683	\$ 2.045.924	\$ 2.082.501	\$ 2.119.335	\$ 2.156.336	\$ 2.193.400
ÁREAS OCUPADAS	949	1.178	1.167	1.108	1.085	1.085	1.085	1.085	1.085	1.085
PRECIO PROMEDIO	\$ 15,33	\$ 15,43	\$ 16,03	\$ 16,64	\$ 16,98	\$ 17,32	\$ 17,67	\$ 18,04	\$ 18,42	\$ 18,81
AREA TOTAL DISPONIBLE	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206	1.206
FACTOR DE INGRESOS	78,68%	97,69%	96,77%	91,87%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%
INGRESOS POR ALQUILERES	\$ 174.509	\$ 218.168	\$ 224.455	\$ 221.285	\$ 221.114	\$ 225.582	\$ 230.197	\$ 234.964	\$ 239.888	\$ 244.974
CUOTAS CONDOMINIALES	\$ 13.715	\$ 1.625	\$ 2.277	\$ 5.567	\$ 6.651	\$ 6.651	\$ 6.651	\$ 6.651	\$ 6.651	\$ 6.651
MANTENIMIENTO	\$ 2.380	\$ 2.458	\$ 2.539	\$ 2.623	\$ 2.709	\$ 2.798	\$ 2.891	\$ 2.986	\$ 3.084	\$ 3.186
GASTO DE MANTENIMIENTO	\$ 2.380	\$ 2.458	\$ 2.539	\$ 2.623	\$ 2.709	\$ 2.798	\$ 2.891	\$ 2.986	\$ 3.084	\$ 3.186
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	\$ 18.138	\$ 18.974	\$ 19.211	\$ 19.430	\$ 19.738	\$ 20.097	\$ 20.459	\$ 20.825	\$ 21.193	\$ 21.563
SEGUROS	\$ 1.760	\$ 1.818	\$ 1.878	\$ 1.940	\$ 2.004	\$ 2.070	\$ 2.138	\$ 2.208	\$ 2.281	\$ 2.356
PRIMAS DE RESPONSABILIDAD CIVIL	\$ 1.760	\$ 1.818	\$ 1.878	\$ 1.940	\$ 2.004	\$ 2.070	\$ 2.138	\$ 2.208	\$ 2.281	\$ 2.356
PRIMA DE TODO RIESGO	\$ 1.182.208	\$ 1.221.127	\$ 1.261.327	\$ 1.302.850	\$ 1.345.741	\$ 1.390.043	\$ 1.435.804	\$ 1.483.071	\$ 1.531.895	\$ 1.582.326
MONTO ASEGURADO	\$ 31.539	\$ 37.127	\$ 38.242	\$ 38.234	\$ 38.598	\$ 39.531	\$ 40.496	\$ 41.491	\$ 42.520	\$ 43.582
IMPUESTOS	\$ 20.941	\$ 26.180	\$ 26.935	\$ 26.554	\$ 27.070	\$ 27.624	\$ 28.196	\$ 28.787	\$ 29.397	\$ 29.997
RENTA (SOBRE LOS INGRESOS)	\$ 10.598	\$ 10.947	\$ 11.308	\$ 11.680	\$ 12.064	\$ 12.463	\$ 12.872	\$ 13.296	\$ 13.733	\$ 14.185
BIENES INMUEBLES (VALOR)	\$ 1.434	\$ 1.481	\$ 1.530	\$ 1.580	\$ 1.632	\$ 1.686	\$ 1.741	\$ 1.799	\$ 1.858	\$ 1.919
SERVICIOS PROFESIONALES	\$ 68.966	\$ 63.484	\$ 65.678	\$ 69.374	\$ 71.332	\$ 72.833	\$ 74.375	\$ 75.960	\$ 77.587	\$ 79.257
GASTOS OPERATIVOS	\$ 105.543	\$ 154.684	\$ 158.777	\$ 151.912	\$ 149.781	\$ 152.749	\$ 155.822	\$ 159.004	\$ 162.301	\$ 165.717
FLUJO OPERATIVO	\$ 105.543	\$ 154.684	\$ 158.777	\$ 151.912	\$ 149.781	\$ 152.749	\$ 155.822	\$ 159.004	\$ 162.301	\$ 165.717
FLUJO DE INVERSIONES										
FLUJO LIBRE DE CASH	\$ 105.543	\$ 154.684	\$ 158.777	\$ 151.912	\$ 149.781	\$ 152.749	\$ 155.822	\$ 159.004	\$ 162.301	\$ 165.717
FLUJO DE AGREDORES DEL LEONDO										
GASTOS FINANCIEROS										
TASA DE INTERES	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
FLUJO DE LOS ACCIONISTAS (F _{acc})										
VALOR TERMINAL	\$ 105.543	\$ 154.684	\$ 158.777	\$ 151.912	\$ 149.781	\$ 152.749	\$ 155.822	\$ 159.004	\$ 162.301	\$ 165.717
FLUJO A DESCONTAR	\$ 105.543	\$ 154.684	\$ 158.777	\$ 151.912	\$ 149.781	\$ 152.749	\$ 155.822	\$ 159.004	\$ 162.301	\$ 165.717
VALOR FINANCIERO DEL INMUEBLE	\$ 1.813.756									
VALOR FINANCIERO DEL INMUEBLE m2	\$ 1.504									
Ke	9,40%									
CAP Rate	9,62%									
TIR	9,40%									



ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización

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

PROMEDIO	\$1,826,355
DESVIACION	\$204,458
MIN	\$1,361,320
MAX	\$2,509,316
RANGO	\$1,147,996



ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio

AREA TOTAL DISPONIBLE	1,206.00
OCUPACION ACTUAL	79%
AREA ARRENDADA	948.83
ALQUILER POR METRO	\$15
GASTO DE MANTENIMIENTO	\$2,380
COMISION DE ADMINISTRACION	\$18,138
SEGUROS	\$1,760
BIENES INMUEBLES (VALOR)	\$10,598
AVALUOS	\$1,434
GASTOS FINANCIEROS	\$0
TOTAL DE EGRESOS ANUALES	\$34,310
PROMEDIO MENSUAL	\$2,859
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	12.00%
INGRESOS MENSUALES EQUILIBRIO	\$3,249
METROS ARRENDADOS DE EQUILIBRIO	211.99
NIVEL DE OCUPACION DE EQUILIBRIO	17.58%

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