

Centro Comercial Plaza Moín (Código BR-001-LMN)

\$3,330,994.56



Descripción

«FECHA Y HORA DE CIERRE PARA LA RECEPCIÓN DE OFERTAS: 09 DE SEPTIEMBRE DEL 2025 A LAS 5:00 P.M.»

Entidad Convocante:

Financiera Desyfin S.A.

Código de referencia del bien:

Condominio Vertical Horizontal, Centro Comercial Plaza Moín (Código BR-001-LMN).

Objeto del concurso:

El bien inmueble que se oferta corresponde al Condominio Comercial Vertical Horizontal y de Fincas Filiales Primarias Individualizadas denominado «Centro Comercial Plaza Moín», el cual, se encuentra debidamente constituido en el régimen de propiedad en condominio establecido en el ordenamiento jurídico costarricense.

Dicho condominio está conformado por un total de 29 fincas filiales (28 fincas filiales que funcionan como locales comerciales y un ?pad? o espacio de terreno inscrito bajo el régimen de propiedad vertical y que podrá funcionar como un área para futuro desarrollo del Centro Comercial), y cuenta con un área total de once mil tres metros con noventa y ocho decímetros cuadrados (11.003,98 m²), la cual se encuentra distribuida de la siguiente manera:

Área común: tres mil seiscientos veinticinco metros con cuarenta y un decímetros cuadrados (3.625,41 m²)

Área privada: siete mil trescientos setenta y ocho metros con cincuenta y siete decímetros cuadrados (7.378,57 m²)

El inmueble está debidamente inscrito ante el Registro Inmobiliario mediante el asiento registral 2020-00137699-01, con fecha de inscripción 17 de junio del 2020.

El condominio cuenta con las siguientes áreas comunes y elementos de infraestructura compartida, que complementan su funcionalidad y valor operativo:

Calles internas adoquinadas.

Un total de 71 espacios para estacionamiento vehicular (equivalente a 2,53 unidades por local comercial).

Estacionamiento exclusivo para motocicletas.

Ascensor de acceso al segundo nivel.

Amplios pasillos interiores para circulación peatonal.

Planta de tratamiento de aguas residuales.

Servicios sanitarios habilitados para uso de clientes.

Dos generadores eléctricos, uno asignado al complejo de cine y otro para el resto del centro comercial.

Debido a su configuración constructiva, dotación de servicios y estructura jurídica debidamente inscrita, el presente inmueble se constituye como un activo inmobiliario de carácter comercial, adecuado para actividades de comercio formal, entretenimiento, servicios y/o integración de franquicias, bajo un esquema consolidado de condominio. Esta descripción forma parte integral del procedimiento de venta concursada y debe ser considerada por los oferentes para efectos de evaluación, valoración y formulación de sus

respectivas ofertas.

Asimismo, se hace del conocimiento de los oferentes que la presente venta concursada comprende no solo la transferencia del dominio pleno sobre la unidad inmobiliaria del Condominio Comercial Plaza Moín, sino también la cesión y traspaso íntegro de todos los flujos económicos derivados de los contratos de arrendamiento vigentes, suscritos con los distintos comercios y arrendatarios que actualmente operan en el centro comercial (ANEXO 1). En tal sentido, la transacción deberá entenderse como una venta bajo la modalidad de "llave en mano", la cual incorpora, en su conjunto, la totalidad del mobiliario, bienes muebles, activos tangibles e intangibles, contratos, derechos y utilidades que formen parte del inmueble o resulten indispensables para la continuidad operativa y jurídica de los negocios en marcha establecidos en el mismo. Esta condición asegura la permanencia de las relaciones comerciales preexistentes, la continuidad de los ingresos locativos y la preservación del valor funcional y económico del centro comercial como unidad operativa.

DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

Ubicación:

Dirección: Limón, Limón, Río Blanco, costado oeste de la estación de servicio Delta Moín, frente a RECOPE.

Datos registrales de los inmuebles:

Cedula

Nombre Propietario (según RN)

N°Lote

N° Plano

N° Finca

Area s/RN | m2

Area s/Plano | m2

Demasia | m2

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

1

L-2214061-2000

7-200770F-000

32,56

33

-0,44

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

2

L-2214064 -2000

7-200771F-000

42,66

43

-0,34

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

3

L-2214067-2000

7-200772F-000

45,18

45

0,18

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

4

L-2214069 -2000

7-200773F-000

47,69

48

-0,31

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

5

L-2214071 -2000

7-200774F-000

50,15

50

0,15

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

6

L-2214073 -2000

7-200775F-000

52,64

53

-0,36

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

7

L-2214078 -2000

7-200776F-000

55,12

55

0,12

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

8

L-2214079 -2000

7-200777F-000

210,04

210

0,04

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

9

L-2214081 -2000

7-200778F-000

60,07

60

0,07

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

10

L-2214082 -2000

7-200779F-000

45,67

46

-0,33

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

11

L-2213980 -2000

7-200780F-000

45,84

46

-0,16

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

12

L-2213982 -2000

7-200781F-000

46

46

0

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

13

L-2213983 -2000

7-200782F-000

46,16

46

0,16

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

14

L-2213984 -2000

7-200783F-000

79,06

79

0,06

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

15

L-2213986 -2000

7-200784F-000

110,37

110

0,37

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

16

L-2213987 -2000

7-200785F-000

113,61

114

-0,39

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

17

L-2213989 -2000

7-200786F-000

72,37

72

0,37

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

18

L-2213990 -2000

7-200787F-000

132,93

133

-0,07

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

19

L-2213993 -2000

7-200788F-000

132,8

133

-0,2

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

20

L-2213994 -2000

7-200789F-000

135,72

136

-0,28

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

21

L-2213996 -2000

7-200790F-000

60,9

61

-0,1

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

22

L-2213998 -2000

7-200791F-000

59,09

59

0,09

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

23

L-2213999 -2000

7-200792F-000

59,06

59

0,06

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

24

L-2214001 -2000

7-200793F-000

60,95

61

-0,05

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

25

L-2214003 -2000

7-200794F-000

200,12

200

0,12

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

26

L-2214005 -2000

7-200795F-000

20,88

21

-0,12

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

27

L-2214349 -2000

7-200796F-000

20,87

21

-0,13

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

28

L-2214351 -2000

7-200797F-000

1234,62

1234

0,62

3-101-291070

COSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A.

1

L-2214353-2000

7-200769F-000

4105,44

4105

0,44

Condiciones especiales que considerar en el proceso de evaluación de ofertas

El precio ofertado será analizado desde una perspectiva de valor neto, entendiéndose este como el monto bruto ofrecido menos cualquier comisión inmobiliaria asociada o costos operativos adicionales que, de forma directa o indirecta, deba asumir la Administración de la Resolución.

Dada la naturaleza ágil y prioritaria del proceso de resolución, se valorará positivamente que el pago de la oferta pueda efectuarse de forma inmediata o a la mayor brevedad posible, preferentemente mediante el uso de fondos líquidos disponibles al momento de la adjudicación. Asimismo, se requerirá que la transacción se canalice por medio de una entidad bancaria debidamente autorizada y supervisada por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) u otra autoridad competente en territorio nacional, lo cual fortalece la seguridad jurídica, operativa y reputacional del procedimiento.

FORMALIDADES REQUERIDAS EN LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA

Las ofertas se recibirán de forma física en las oficinas centrales de la Financiera, sita quinto piso Condominio Oficentro Centro 27, San José, Escazú o por medio de correo electrónico a la dirección electrónica ventadebienes@desyfin.fi.cr. Las ofertas por medios electrónicos se deben realizar bajo el formato PDF. Las ofertas presentadas de forma física o electrónica deben estar suscritas por el oferente o su representante legal y las ofertas presentadas de forma electrónica deben ser firmadas a través de certificado digital, por el oferente o su

representante legal.

Las ofertas deben contener la siguiente información o requisitos formales:

Nombre del oferente.

Número de identificación, física o jurídica.

En caso de persona jurídica, personería jurídica literal vigente en la que conste la representación del firmante.

Identificación inequívoca del bien a ofertar por medio del número de finca, placa o cualquier otro elemento que lo identifique.

Monto y moneda de la oferta de compra. Para el caso de las ofertas en moneda extranjera el tipo de cambio será el de venta del Banco Central de Costa Rica a la fecha de la presentación de la oferta.

En caso de que el monto ofertado sea menor al precio de venta publicado, justificar las razones que sustenta la presentación de una oferta menor.

En el documento de la oferta, el oferente debe manifestar, de forma expresa y literal, las siguientes situaciones:

La oferta presentada es en firme e irrevocable.

El comprador conoce y acepta las condiciones actuales tales como: vicios, físicas, tributarias, municipales, catastrales, estructurales, condominales y registrales, según corresponda, del bien por el cual se oferta.

El comprador tuvo acceso al avalúo del bien y realizó la visita e inspección del bien, cuando corresponda.

El comprador libera al CONASSIF, a Financiera Desyfin S.A. y a la Administración de la Resolución de cualquier tipo de responsabilidad.

No posee algunas de las prohibiciones señaladas en las advertencias contenidas en el catálogo de bienes para la venta y en el cartel de venta del respectivo bien (ACEPTADAS E INFORMADAS MEDIANTE EL BOTÓN DE ACEPTACIÓN DE CONDICIONES ADHESIVAS O «CLIC AGREEMENT«).

Compromiso para depositar, en un máximo de tres días hábiles posterior a la comunicación de aprobación del Conassif o de diez días hábiles en caso de tratarse de inmuebles con un valor igual o superior a US\$500 mil, el monto ofertado por el bien mantenido para la venta, lo cual se realizará por medio de una transferencia electrónica en tiempo real a las cuentas de la Financiera.

El comprador manifiesta que entiende y acepta que las ofertas quedan sujetas a la aprobación del CONASSIF.

Señalar un correo electrónico el cual será el medio para recibir notificaciones.

Descripción detallada del origen de los fondos por medio de los cuales pretende adquirir los bienes.

En el caso de personas jurídicas, el oferente declara que no es requerida para la adquisición del bien, la autorización de un órgano social o que no posee limitación en el pacto social.

En caso de no cumplir con alguna de las formalidades antes mencionadas, se tendrá por no

presentada la oferta. Todas las ofertas serán personales o por medio del representante legal, no se aceptarán ofertas por interpósita persona. Tampoco se aceptarán pagos en efectivo, transferencias internacionales o en cheque.

PRECIO DE VENTA

Se utilizará como medida para la valoración y adjudicación de las ofertas el precio de venta determinado en el avalúo adjunto (ANEXO 2).

En el presente caso, se considerará como una variable positiva dentro del análisis, aquellas ofertas que tomen en consideración las consideraciones especiales para la venta debidamente descritas en el presente cartel de publicación.

FORMALIZACIÓN Y PLAZO PARA EL PAGO

El adjudicatario deberá:

Realizar el pago total mediante transferencia electrónica local en tiempo real a las cuentas bancarias de Financiera Desyfin S.A.

Remitir el comprobante de pago en un plazo máximo de diez días hábiles, contados a partir de la notificación de adjudicación.

Coordinar la firma de la escritura pública de traspaso con el área legal de la Administración de la Resolución, a través del contacto designado.

SELECCIÓN DE LA OFERTA SELECCIONADA

La valoración de las ofertas estará a cargo del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), una vez recibido el informe técnico formal emitido por la Administración del Proceso de Resolución, el cual deberá contener el análisis, observaciones y recomendaciones respectivas. El CONASSIF, en su calidad de autoridad de resolución, podrá acoger la recomendación de la Administración y adjudicar la oferta, apartarse de dicha recomendación o declarar desierta la venta concursada.

Ver Anexo 1:

LOCAL

ÁREA M2

INQUILINO

3

45,18

DHL

4

Catálogo de bienes en venta

Precios de oportunidad ¡aproveche!



47,69

FC 5

34

Pops

FC 6

33

Pops

21

59

BK

22

50,09

BK

23

57,87

BK

24

59,02

BK

25 A

189

Omnilife

25 B

130

TACOBELL

26

19,55

TACOBELL

27

19,85

TACOBELL

28

1227

NOVACINEMAS

Ver Anexo 2