

Valoración Inmobiliaria Fondo de Inversión Popular

Inmobiliario Zeta No Diversificado

“Ofibodegas ATTICA N° 3”



CÓDIGO DEL INMUEBLE:

386

San José, Escazú, San Rafael.

Elaborado por Consorcio ICICOR- SIGA:



servicioalcliente@icicor.com



(506) 2223-6393



www.icicor.com

20 de febrero, 2026

20 de febrero del 2026



Señores:

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado

Presente

Ref: Ofibodegas ATTICA N° 3. Valoración Pericial y Financiera Inmobiliaria

Estimados señores:

Reciban de ICICOR Costa Rica un saludo cordial. El pasado martes 29 de enero del 2026, se llevó a cabo la visita para la valoración de una bodega industrial, ubicada en la Provincia 1ª San José, Cantón 2º Escazú, Distrito 3º San Rafael, Ofibodegas Attica, Filial #3, finca inscrita bajo folio real 1-30697-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 Comprables 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 \$633.000** (Seis millones seiscientos treinta y tres 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

Guido Rojas Alvarado
Carné CPCECR N° 009781S
Consultor



www.icicor.com
icicor costa rica s.a.



(+506) 2223-6393



(+506) 8866-9874



servicioalcliente@icicor.com



Tabla de Contenido

OBJETIVO.....	8
ANTECEDENTES.....	8
CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.....	10
1. DATOS GENERALES	12
1.1 Información General	12
1.1.1. Generalidades del Inmueble a Valorar.....	12
1.2 Descripción de la Zona	14
1.2.1. Características del entorno directo e indirecto.....	14
1.2.2. Estado de los servicios y zonificación.....	14
1.3 Descripción del Terreno	16
1.4 Descripción de las Construcciones	17
1.4.1 Generalidades de las Edificaciones	17
2. RESUMEN DE VALORACIONES	19
2.1 Resumen de la valoración de costos	19
2.2. Resumen de la valoración de Comparables de Mercado.....	20
2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos	22
2.4. Valor Final del Inmueble	22
3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN	23
3.1 Metodología de Valoración.....	23
3.1.1 Enfoque de Costo	23
3.1.1.1 Valoración del Terreno.....	23
3.1.1.2 Valoración de Edificaciones.....	23
4. VALORACIÓN DE MERCADO	25
4.1 Enfoque de Comparables de Mercado.....	25
5. VALORACIÓN DE INGRESOS.....	26
5.1 Introducción a la Valoración de Ingresos	26
5.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar	26
5.2.1 Del Fondo de Inversión	26
5.2.2 Del inmueble a valorar	28
5.2.3 De los Supuestos de Colocación del Inmueble.....	28
5.3 Análisis del entorno.....	29

5.3.1	Crecimiento resiliente gracias a que la tecnología y la adaptabilidad contrarrestan los obstáculos de la política comercial.....	29
5.4	Entorno Nacional.....	30
5.4.1	Empleo.....	30
5.4.2	Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE).....	33
5.4.3	Perspectivas de Construcción: APC-CFIA	36
5.4.4	Situación Fiscal de Costa Rica.....	40
5.4.5	Perspectivas Económicas	41
5.4.6	Sector Inmobiliario: Sector Industrial.....	42
5.4.6.1.	Mercado Inmobiliario: Sector Industrial, San José, GAM.....	44
5.4.6.2	Sector Inmobiliario: Industrial Submercado San José Oeste	49
5.5	Valoración Financiera y Supuestos de Proyección	53
5.5.1	Valor en libros neto del inmueble.....	53
5.5.2	Plazo de Proyección.....	54
5.5.3	Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU	54
5.5.4	Ingresos por Alquiler	54
5.5.5	Ocupación Histórica	54
5.5.6	Supuestos para la determinación de los gastos y pagos.....	55
A.	Gastos de Mantenimiento:.....	55
B.	Gastos por Comisión de Administración cobrada por la SAFI al Fondo:	55
C.	Gastos de Seguros:.....	56
D.	Impuestos:	56
E.	Gastos por Servicios Profesionales:	57
5.5.7	Inversiones de Capital	57
5.5.8	Tasa de Descuento	58
5.5.9	Valor Terminal.....	59
5.6	Análisis de Riesgos:.....	60
5.6.1	Sensibilización del Valor del Inmueble.....	60
5.6.2	Riesgo país.....	61
5.6.3	Riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles	63
5.6.4	Riesgo por adquisición de activos especializados o construidos en lugares no aptos. 63	
5.6.5	Riesgo de morosidad.....	64
5.5.6	Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento.....	64
6.	VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE	65

7. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN	67
7.1 Criterios Para la Toma de Decisiones	67
8. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR.....	71
9. REVELACIONES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO	72
ANEXOS	76
ANEXO 1. Memoria de Cálculo	77
ANEXO 2. Fotografías	78
ANEXO 3. Documentos Legales	79
ANEXO 4. Proyección Ingresos Ocupación (12 meses)	80
ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años).....	81
ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización	82
ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio	83
ANEXO 8. Principales diferencias 2025 vs 2026	84
ANEXO 9. Declaración sobre Acatamiento Normas IVS	85

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.	13
Tabla N° 3: Generalidades y materiales constructivos de las edificaciones	18
Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo	19
Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado (Factor de Mercado Diluido)	20
Tabla N° 6: Resumen de Valor de Mercado (Factor de Mercado Sin Diluir)	21
Tabla N° 7: Resumen Valoración de Ingresos	22
Tabla N° 8: Resumen Valoración Final.....	22
Tabla N° 9: Detalle de Valoración de Finca Filial	28
Tabla N° 10: Detalle de los supuestos de colocación del inmueble	28
Tabla N° 11: Perspectivas de la Economía Mundial, enero de 2026.....	30
Tabla N° 12: Empleo y desempleo 2019 al 2025* (set-oct-nov)	31
Tabla N° 13: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2022-2026) (*preliminar enero)	37
Tabla N° 14: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación, *enero 2026. 38	
Tabla N° 15: Estadísticas del Mercado Industrial 2021 – 2025 y Pronóstico 2026.....	43
Tabla N° 16: Inventario, % de disponibilidad y precio de alquiler/m ² . Industrial (SJ GAM).....	46
Tabla N° 17: Inventario, % disponibilidad, precio alquiler/m ² por subtipo. Industrial (SJ GAM)	47
Tabla N° 18: Inventario, % disponibilidad y precio alquiler/m ² . Industrial por submercado (SJ GAM).....	48
Tabla N° 19. Inventario, % disponibilidad y precio alquiler/m ² . Industrial por clase (SJ Oeste)	51
Tabla N° 20: Inventario, % disponibilidad, precio alquiler/m ² , por subtipo. Industrial (SJ Oeste)	52
Tabla N° 21: Inversión en el último periodo.....	57
Tabla N° 22: Cálculo de la Tasa de Descuento.....	59
Tabla N° 23: Cálculo del Valor Terminal	59
Tabla N° 24: Variables críticas sensibilizadas	60
Tabla N° 25: Calificación de riesgo país.....	63
Tabla N° 26: Resumen Valor de Reposición Nuevo	65
Tabla N° 27: Resumen Valor Neto de Reposición	66
Tabla N° 28: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración	69

Índice de Gráficos

Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2019 – 2025* (set-oct-nov).....	32
Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, noviembre 2022 - noviembre 2025	33
Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad noviembre 2024 - noviembre 2025	34
Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas noviembre 2022 – noviembre 2025 ...	36
Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción noviembre 2022- noviembre 2025	37
Gráfico N° 6. M ² tramitados por año. Construcción Nueva 2022-2026 (*preliminar enero).....	38
Gráfico N° 7. M ² de Permisos Tramitados (2022-2026) (*preliminar enero). Construcción Nueva por Tipo....	39
Gráfico N° 8. % M ² de Permisos Tramitados preliminar enero/2026. Construcción Nueva por Tipo.	39
Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2018 – 2024.....	40
Gráfico N° 10. Oferta y Demanda Total Anual Industrial GAM. 2021-2025, Proyección 2026.....	44
Gráfico N° 11. Oferta y Demanda Industrial (SJ GAM). 2020-enero 2026.....	45
Gráfico N° 12. % de Disponibilidad Industrial (SJ GAM). 2020-enero 2026	45
Gráfico N° 13. Precio de alquiler/m ² , Industrial (SJ GAM). 2020-enero 2026.....	46
Gráfico N° 14. Inventario (m ²), % de disponibilidad. Industrial (SJ GAM).....	47
Gráfico N° 15. Inventario, % disponibilidad por tipo. Industrial (SJ GAM).....	48
Gráfico N° 16. Inventario, % disponibilidad. Industrial por submercado (SJ GAM)	49
Gráfico N° 17. Oferta y Demanda. Industrial (SJ Oeste). 2020- enero 2026.....	50
Gráfico N° 18. % de disponibilidad. Industrial, (SJ Oeste). 2020- enero 2026.....	50
Gráfico N° 19. Industrial, Precio de alquiler/m ² (SJ Oeste), 2020-enero 2026.....	51
Gráfico N° 20. Inventario, % disponibilidad por clase. Industrial (SJ Oeste)	52
Gráfico N° 21. Inventario, % disponibilidad por subtipo. Industrial (SJ Oeste)	53
Gráfico N° 22. Ocupación histórica del inmueble	55
Gráfico N° 23. Valores según Enfoque.....	70
Gráfico N° 24. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor.....	70

OBJETIVO

La valoración de la bodega industrial ubicada en **Ofibodegas ATTICA N° 3**, en la Provincia 1ª San José, Cantón 2º Escazú, Distrito 3º San Rafael, 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 **Ofibodegas ATTICA N° 3**, 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 la bodega industrial ubicada en **Ofibodegas ATTICA N° 3**, 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 300 Instalaciones, maquinaria e infraestructura.”

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 300 Instalaciones, maquinaria e infraestructura, 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 300 Instalaciones, maquinaria e infraestructura, 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 habrían actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción. El concepto de Valor de Mercado presupone un precio negociado en un mercado abierto y competitivo donde los participantes actúan libremente. Además, el valor de mercado de un activo reflejará su máximo y mejor uso. El mayor y mejor uso es el uso de un activo que maximice su potencial y que sea posible, legalmente permisible y financieramente factible.

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

- **Premisa de Valoración:** Según los Estándares Internacionales de Valoración (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 una bodega industrial ubicada en **Ofibodegas ATTICA N° 3**, ubicada en la Provincia 1ª San José, Cantón 2º Escazú, Distrito 3º San Rafael.

La propiedad valorada, posee un área arrendable de 598,85 m². El inmueble se encuentra actualmente ocupado. 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:	29 de enero del 2026	
Solicitante de la valoración:	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado.	
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	Tercero	San Rafael
Cantón	Segundo	Escazú
Provincia	Primera	San José
Dirección por señas	Filial #3, Ofibodegas ATTICA N° 3	
CRTM-05		
	NORTE	ESTE
Coordenada	1100155	482871

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar

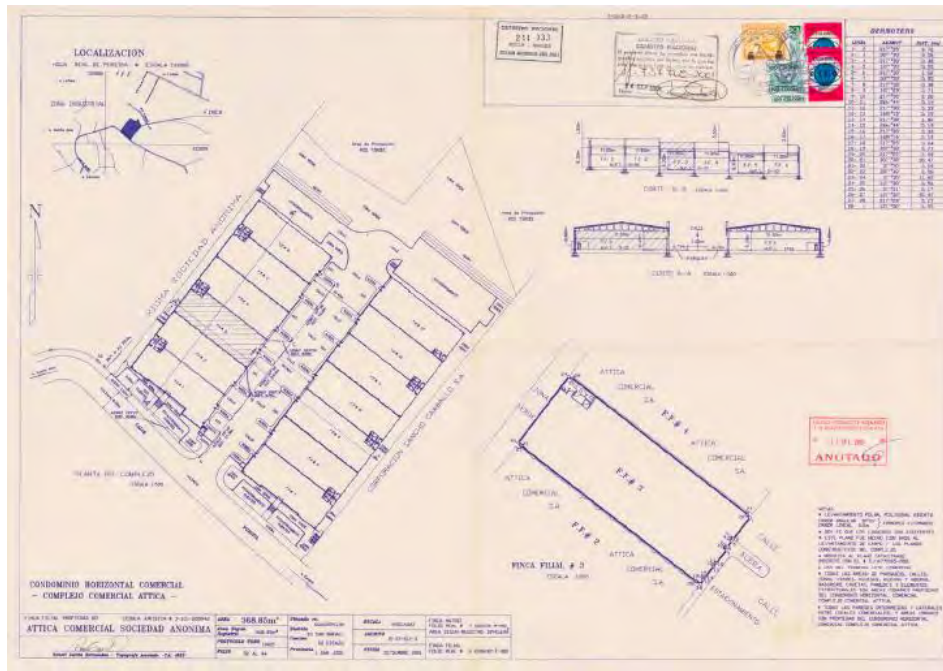


Mapa N° 1. Ubicación General de la propiedad valorada

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

	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de inscripción	1-30697-F-000	SJ-0737768-2001
Propietario	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No diversificado	Attica Comercial S.A.
Área	368,85	368,85
Lindero norte	Filial 4	Filial 4
Lindero sur	Filial 2	Filial 2
Lindero este	Calle común	Calle común
Lindero oeste	Xioma S.A.	Xioma S.A.

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



Afectaciones y/o gravámenes: No Hay.

1.2 Descripción de la Zona

1.2.1. Características del entorno directo e indirecto



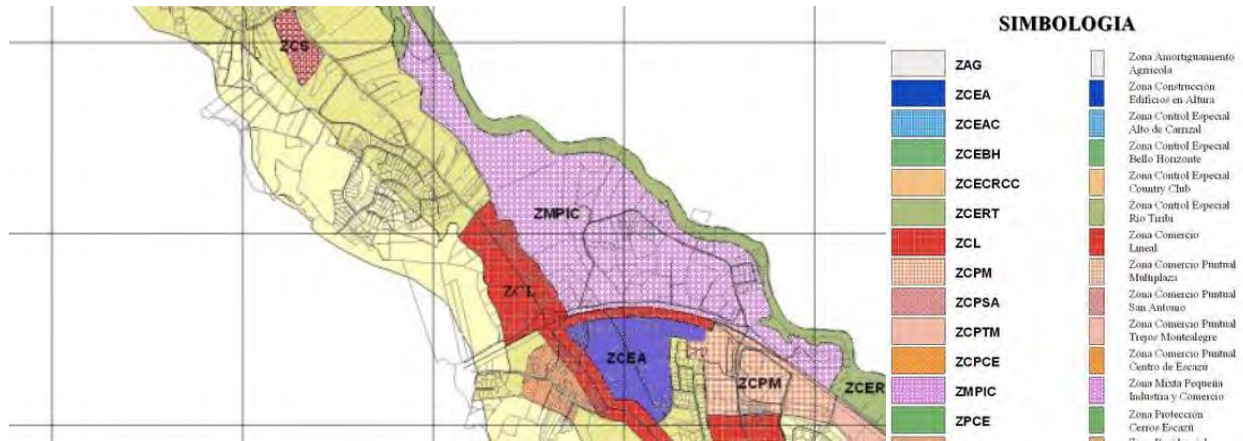
La zona donde se encuentra localizado el bien, presenta conjuntos de bodegas, oficinas, y comercio.

Las edificaciones circundantes se estiman con edad de 15 a 0 años.

1.2.2. Estado de los servicios y zonificación

- Infraestructura: (S4) cuenta con cordón, caño y acera.
- Servicios básicos (S12) cuenta con servicios: alumbrado, electricidad.

- **Zonificación según Plan Regulador y Mapas del Ministerio de Hacienda**
- ZMPIC, Zona Mixta Pequeña Industria y Comercio¹.



Mapa N° 2. Zonificación Según Plan Regulador

Condiciones de acceso

Cuenta con accesibilidad y cercanía con la Ruta 27.

Percepción del dinamismo del mercado inmobiliario en la zona

Las calles se encuentran en buen estado, con crecimiento reciente de ofibodegas y centros comerciales. No obstante, la calle sobre la cual se ubican las Bodegas presenta problemas de congestión en horas pico.

Se observa un dinamismo en la zona (oferta-demanda). Así como un crecimiento en el desarrollo en los últimos años.

La zona cuenta con los servicios básicos de electricidad, agua potable, red telefónica, servicios de cable e Internet, recolección de basura y otros servicios municipales.

¹ http://www.escazu.go.cr/index.php?option=com_content&id=214&Itemid=275

1.3 Descripción del Terreno



Área: La propiedad comprende una bodega con un área de 368,85 metros cuadrados de acuerdo con el registro de la propiedad y plano catastrado.

Forma: La bodega cuenta con forma regular, el uso de la propiedad es Industrial-Comercial.

Frente: La propiedad principal tiene frente a calle pública, las bodegas valoradas cuentan con frente hacia calle interna del condominio. El frente de la propiedad madre es de: 84.14 metros.

Topografía:

- **Nivel respecto a calle pública:** -.6m
- **Pendiente:** descendiente hacia el norte

Afectaciones físicas en terreno: No se observan.

Verificación de mapas de riesgo de CNE: La propiedad presenta cercanía a falla del cuaternario.



Mapa N° 3. Mapa de riesgos CNE

1.4 Descripción de las Construcciones

1.4.1 Generalidades de las Edificaciones

Acerca de las edificaciones	
Uso actual de las edificaciones:	Ofibodega Comercial.
Configuración de planta del inmueble: 	<p>La ofibodega cuenta con un área abierta y un acceso de mercancía, el primer nivel cuenta con: recepción, servicios sanitarios, comedor y áreas de almacenamiento de mercadería.</p> <p>El segundo nivel cuenta con oficinas independientes y zona de oficinas abiertas, oficinas y un servicio sanitario.</p> <p>En áreas comunes se provee de 5 parqueos ubicados al frente y 3 parqueos ubicados en un parqueo posterior, todos al aire libre. Todos ubicados en área común del condominio y enumerados..</p>
Descripción de los materiales constructivos:	<p>Estructuralmente el inmueble presenta una combinación de sistemas constructivos de elementos de concreto “pudiendo incluir mampostería”, con la presencia de sistemas metálicos principales además de dos mezanines conectados por medio de un puente, con estructura metálica, piso alfombra y laminado.</p> <p>Presenta un sistema de paredes de división entre bodegas en apariencia de PVC, piso de bodega concreto pulido.</p> <p>Áreas administrativas se observan con poca iluminación y ventilación natural, pero cuentan con sistema de aire acondicionado.</p>

	<p>Estructura de techo metálica con cubierta de láminas de hierro galvanizado esmaltadas con aislante térmico tipo Prodex.</p> <p>Las áreas de recepción y oficinas son en gypsum, cielos suspendidos, piso de concreto lujado, ventanería en aluminio y baños con enchapes.</p> <p>El segundo nivel cuenta con una escalera en metal, área de oficinas y comedor de empleados con paredes livianas en gypsum, ventanería en aluminio, pisos en laminado y alfombra y cielos suspendidos.</p> <p>Cuenta con planta de tratamiento, servicio de guarda 24 horas, y cámaras de seguridad.</p>
Edad:	24 años.
Vida Útil Residual:	53,3 años.
Consideración sobre arquitectura y funcionalidad:	Adecuada.
Consideración sobre estado de conservación:	Buen estado de mantenimiento, solo se observan afectaciones en piso laminado y alfombras.

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

2. RESUMEN DE VALORACIONES

2.1 Resumen de la valoración de costos

RESUMEN FISICO DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	493,54			
Edad de construcción	23,05 años			
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
TERRENO F#3	831,56	₡166 233,97	₡138 234 168,35	\$ 280 087,06
<i>Total</i>	831,56		₡138 234 168,35	\$ 280 087,06
OBRAS PRINCIPALES				
Área general bodega	266,74	₡230 323,25	₡61 436 422,48	\$ 124 481,14
Oficinas administrativas 1N	36,00	₡368 517,19	₡13 266 618,94	\$ 26 880,53
Oficinas administrativas 2N	230,00	₡391 549,52	₡90 056 388,95	\$ 182 470,29
Baños	16,11	₡345 484,87	₡5 565 761,23	\$ 11 277,22
Comedor	50,00	₡253 355,57	₡12 667 778,50	\$ 25 667,18
<i>Total</i>	598,85		₡182 992 970,09	\$ 370 776,37
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Parqueo y calle	215,52	₡28 154,49	₡6 067 835,25	\$ 12 294,52
Acceso -acera	43,00	₡16 892,69	₡726 425,01	\$ 1 471,87
Caseta	0,35	₡222 909,84	₡78 437,51	\$ 158,93
Paredes y elementos estructurales	7,02	₡450 471,83	₡3 160 654,50	\$ 6 404,05
Planta de tratamiento	0,08	₡5 532 541,56	₡420 473,16	\$ 851,95
Basurero	0,28	₡124 391,65	₡34 411,71	\$ 69,72
<i>Total</i>	266,24		₡10 488 237,15	\$ 21 251,04
Valor Total Construcciones:			₡193 481 207,23	\$392 027,41
Valor Total Terreno y Construcciones:			₡331 715 375,59	\$672 114,47
Valor Total Terreno y Construcciones:			₡331 715 375,59	\$672 114,47

Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo

Valor total en colones: ₡331.715.375,59 (Trescientos treinta y un millones setecientos quince mil trescientos setenta y cinco colones con 59/100).

Valor total en dólares: US\$672.114,47 (Seiscientos setenta y dos mil ciento catorce dólares con 47/100)

al tipo de cambio de ₡ 493,54/US\$.

2.2. Resumen de la valoración de Comparables de Mercado

RESUMEN DE LA VALORACIÓN CON MERCADO LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	493,54			
Edad de construcción	23,05 años			
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
TERRENO F#3	831,56	₡168 614,78	₡140 213 959,12	\$ 284 098,47
<i>Total</i>	831,56		₡140 213 959,12	\$ 284 098,47
OBRAS PRINCIPALES				
Área general bodega	266,74	₡233 621,94	₡62 316 315,37	\$ 126 263,96
Oficinas administrativas 1N	36,00	₡373 795,10	₡13 456 623,55	\$ 27 265,52
Oficinas administrativas 2N	230,00	₡397 157,29	₡91 346 177,21	\$ 185 083,63
Baños	16,11	₡350 432,90	₡5 645 474,10	\$ 11 438,74
Comedor	50,00	₡256 984,13	₡12 849 206,51	\$ 26 034,78
<i>Total</i>	598,85		₡185 613 796,74	\$ 376 086,63
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Parqueo y calle	215,52	₡28 557,72	₡6 154 738,84	\$ 12 470,60
Acceso -acera	43,00	₡17 134,63	₡736 828,88	\$ 1 492,95
Caseta	0,35	₡226 102,36	₡79 560,90	\$ 161,20
Paredes y elementos estructurales	7,02	₡456 923,49	₡3 205 921,41	\$ 6 495,77
Planta de tratamiento	0,08	₡5 611 778,66	₡426 495,18	\$ 864,16
Basurero	0,28	₡126 173,19	₡34 904,55	\$ 70,72
<i>Total</i>	266,24		₡10 638 449,76	\$ 21 555,40
Valor Total Construcciones:			₡196 252 246,49	\$397 642,03
Valor Total Terreno y Construcciones:			₡336 466 205,61	\$681 740,50
Valor Total Terreno y Construcciones:			₡336 466 205,61	\$681 740,50

Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado (Factor de Mercado Diluido)

Valor total en colones: ₡336.466.205,61 (Trescientos treinta y seis millones cuatrocientos sesenta y seis mil doscientos cinco colones con 61/100).

Valor total en dólares: US\$681.740,50 (Seiscientos ochenta y un mil setecientos cuarenta dólares con 50/100), al tipo de cambio de referencia ₡ 493,54/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.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	493,54			
Edad de construcción	23,05 años			
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
TERRENO F#3	831,56	₡166 233,97	₡138 234 168,35	\$ 280 087,06
Total	831,56		₡138 234 168,35	\$ 280 087,06
OBRAS PRINCIPALES				
Área general bodega	266,74	₡230 323,25	₡61 436 422,48	\$ 124 481,14
Oficinas administrativas 1N	36,00	₡368 517,19	₡13 266 618,94	\$ 26 880,53
Oficinas administrativas 2N	230,00	₡391 549,52	₡90 056 388,95	\$ 182 470,29
Baños	16,11	₡345 484,87	₡5 565 761,23	\$ 11 277,22
Comedor	50,00	₡253 355,57	₡12 667 778,50	\$ 25 667,18
Total	598,85		₡182 992 970,09	\$ 370 776,37
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Parqueo y calle	215,52	₡28 154,49	₡6 067 835,25	\$ 12 294,52
Acceso -acera	43,00	₡16 892,69	₡726 425,01	\$ 1 471,87
Caseta	0,35	₡222 909,84	₡78 437,51	\$ 158,93
Paredes y elementos estructurales	7,02	₡450 471,83	₡3 160 654,50	\$ 6 404,05
Planta de tratamiento	0,08	₡5 532 541,56	₡420 473,16	\$ 851,95
Basurero	0,28	₡124 391,65	₡34 411,71	\$ 69,72
Total	266,24		₡10 488 237,15	\$ 21 251,04
Valor Total Construcciones:			₡193 481 207,23	\$392 027,41
Valor Total Terreno y Construcciones:			₡331 715 375,59	\$672 114,47
Margen de Mercado 1%			₡4 750 830,02	\$9 626,03
Valor Total Terreno y Construcciones:			₡336 466 205,61	\$681 740,50

Tabla N° 6: Resumen de Valor de Mercado (Factor de Mercado Sin Diluir)

Observaciones:

- Según criterio pericial, se consideran 598.85 metros cuadrados como área arrendable, según información catastral de huella del inmueble, la corroboración de la misma y levantamiento en campo durante la visita.

2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos

Inmueble	Área Arrendable m ²	Valor Financiero ₡	Valor Financiero US\$
Ofibodegas ATTICA N° 3	598,85	₡ 241.744.185,37	\$ 489.816,80

Tabla N° 7: Resumen Valoración de Ingresos

Valor total en colones: ₡ 241.744.185,37 (Doscientos cuarenta y un millones setecientos cuarenta y cuatro mil ciento ochenta y cinco colones con 37/100).

Valor total en dólares: US\$ 489.816,80 (Cuatrocientos ochenta y nueve mil ochocientos dieciséis dólares con 80/100) al tipo de cambio de ₡ 493,54/US\$.

2.4. Valor Final del Inmueble

Fecha de la valoración: 29 de enero del 2026

Área arrendable: 598,85 m²

ENFOQUE	RESULTADO
Enfoque de Costos	\$672 114
Enfoque de Comparables de Mercado	\$681 741
Enfoque de Ingresos Descontados	\$489 817
CONCILIACIÓN	
Valor concluido	\$632 797
Valor concluido redondeado	\$633 000

Tabla N° 8: Resumen Valoración Final

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Presenta una liquidez alta debido a su ubicación y deseabilidad alta por estado de las edificaciones. Según el valor concluido en el presente informe se estima un tiempo razonable de venta entre 6 a 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 Comparables 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. VALORACIÓN DE INGRESOS

5.1 Introducción a la Valoración de Ingresos

La valoración de ingresos de la bodega industrial ubicada en **Ofibodegas ATTICA N° 3**, 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.

5.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar

5.2.1 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: **septiembre 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 **AA.cr** y la evaluación de riesgo de mercado es de **MRA3.cr**, otorgada por la MOODYS LOCAL CR CALIFICADORA DE RIESGO, SOCIEDAD ANONIMA.

AA.cr: indica una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales. Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo. **MRA3.cr:** tienen una sensibilidad moderada a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.

El Fondo posee un monto autorizado d 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/2025/09/Fondo-de-Inversion-ZETA-Inmobiliario.pdf>

5.2.2 Del inmueble a valorar

Plano Catastrado	Folio Real	Área Catastral m2	Valor Financiero
SJ-737768-2001	1-30697F-000	368,85	\$ 489.816,80
Total		368,85	\$ 489.816,80

Tabla N° 9: Detalle de Valoración de Finca Filial

5.2.3 De los Supuestos de Colocación del Inmueble

Inquilino	ÁREA M2	PRECIO ALQUILER	INGRESO MENSUAL	INCREMENTO	SITUACIÓN DE PROPIEDAD	MES INCREMENTO	INICIO	VENCIMIENTO
Mattress Giant Holding, S. R. L.	605,73	\$3,68	\$2.228,31	2,50%	Ocupado	Julio	jul-21	jul-26
TOTAL	605,73	\$ 3,68	\$2.228,31					

Tabla N° 10: Detalle de los supuestos de colocación del inmueble

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

5.3 Análisis del entorno

5.3.1 Crecimiento resiliente gracias a que la tecnología y la adaptabilidad contrarrestan los obstáculos de la política comercial

Según el último Informe de Perspectivas de la Economía Mundial del Fondo Monetario Internacional publicado en enero del 2026, se estima que la economía mundial continúe mostrando solidez, con un crecimiento proyectado de 3,3% en 2026 y 3,2% en 2027, cifras muy cercanas al 3,3% calculado para 2025. Este escenario incorpora un leve ajuste al alza para 2026 y mantiene sin cambios la proyección para 2027 en comparación con lo publicado en la edición de octubre de 2025 del informe Perspectivas de la Economía Mundial (WEO). Esta estabilidad aparente responde a la interacción de fuerzas opuestas que tienden a compensarse entre sí. Por un lado, los efectos negativos derivados de modificaciones en las políticas comerciales se ven neutralizados por el impulso de una mayor inversión en tecnología, especialmente en inteligencia artificial (IA), con un impacto más significativo en América del Norte y Asia. A ello se suman el respaldo de las políticas fiscales y monetarias, unas condiciones financieras mayormente favorables y la capacidad de adaptación del sector privado.

En cuanto a la inflación, se prevé una desaceleración progresiva a nivel global, pasando de un 4,1% estimado en 2025 a 3,8% en 2026 y 3,4% en 2027. Estas proyecciones se mantienen prácticamente sin variaciones respecto a las estimaciones de octubre y sugieren que el retorno de la inflación a sus niveles objetivo será más lento en Estados Unidos que en otras economías avanzadas.

No obstante, el panorama económico sigue enfrentando riesgos a la baja. Una revisión negativa de las expectativas sobre los aumentos de productividad asociados a la IA podría reducir la inversión y provocar ajustes abruptos en los mercados financieros, con efectos que se extenderían más allá del sector tecnológico y afectarían la riqueza de los hogares. Asimismo, un agravamiento de las tensiones comerciales podría prolongar la incertidumbre y frenar el crecimiento económico. A esto se suman posibles conflictos políticos internos o geopolíticos que podrían perturbar la economía global a través de los mercados financieros, las cadenas de suministro y los precios de las materias primas. Además, el aumento de los déficits fiscales y los elevados niveles de deuda pública podrían presionar al alza las tasas de interés de largo plazo y endurecer las condiciones financieras.

En el ámbito positivo, una mayor y sostenida inversión en IA podría impulsar aún más la actividad económica y sentar las bases de un crecimiento duradero, siempre que su adopción acelerada se traduzca en mejoras significativas de la productividad y un mayor dinamismo empresarial. De igual forma, una reducción sostenida de las tensiones comerciales contribuiría a fortalecer el desempeño económico. En este contexto, las políticas orientadas a garantizar la estabilidad y mejorar de manera sostenible las perspectivas de crecimiento a mediano plazo deben centrarse en reconstruir el espacio fiscal, resguardar la estabilidad financiera y de precios, disminuir la incertidumbre y avanzar sin dilación en reformas estructurales.

Actualización de Perspectivas de la Economía Mundial de Enero de 2026					
	Proyecciones			Proyectado WEO Octubre 2025	
(PIB real, variación porcentual anual)	2025	2026	2027	2025	2026
Producto Mundial	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	3,1%
Economías Avanzadas	1,7%	1,8%	1,7%	1,6%	1,6%
Estados Unidos	2,1%	2,4%	2,0%	2,0%	2,1%
Zona Euro	1,4%	1,3%	1,4%	1,2%	1,1%
Alemania	0,2%	1,1%	1,5%	0,2%	0,9%
Francia	0,8%	1,0%	1,2%	0,7%	0,9%
Italia	0,5%	0,7%	0,7%	0,5%	0,8%
España	2,9%	2,3%	1,9%	2,9%	2,0%
Japón	1,1%	0,7%	0,6%	1,1%	0,6%
Reino Unido	1,4%	1,3%	1,5%	1,3%	1,3%
Canadá	1,6%	1,6%	1,9%	1,2%	1,5%
Otras economías avanzadas	1,8%	2,0%	2,1%	1,8%	2,0%
Economías de mercados emergentes y en desarrollo	4,4%	4,2%	4,1%	4,2%	4,0%
China	5,0%	4,5%	4,0%	4,8%	4,2%
India	7,3%	6,4%	6,4%	6,6%	6,2%
Rusia	0,6%	0,8%	1,0%	0,6%	1,0%
América Latina y el Caribe	2,4%	2,2%	2,7%	2,4%	2,3%
Brasil	2,5%	1,6%	2,3%	2,4%	1,9%
México	0,6%	1,5%	2,1%	1,0%	1,5%
Arabia Saudita	4,3%	4,5%	3,6%	4,0%	4,0%

Tabla N° 11: Perspectivas de la Economía Mundial, enero de 2026

Fuente: Fondo Monetario Internacional Informe Weo, enero 2026 (octubre 2025)

5.4 Entorno Nacional

5.4.1 Empleo

Según la Encuesta Continua de Empleo ² realizada por el INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) y publicada en enero del 2026, para el periodo entre Setiembre – Noviembre 2025, la fuerza de trabajo³, se estimó en 2.352.655 personas y la tasa neta de participación laboral fue de 55,1%.

Para los hombres, la fuerza de trabajo fue de 1.423.804 personas y la tasa de participación se estimó en 66,6% sin presentar variación estadística. En el caso de las mujeres, la fuerza de trabajo fue de 928.851 personas y la tasa de participación fue de 43,5%.

Respecto a la población ocupada⁴, ésta es de 2.196.950 personas para el trimestre en estudio, el indicador presenta un decrecimiento interanual de 21.746 personas. La tasa de ocupación con

² 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.

³ 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.

⁴ 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

respecto a la población de 15 años o más se estima en 51,4%, disminuyendo 1,1 p.p en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Del total de personas ocupadas, 1.334.640 son hombres y 862.310 mujeres. Se vio una disminución en la población ocupada de 23.308 hombres y en el caso de las mujeres, un aumento de 1.562. La tasa de ocupación de los hombres fue de 62,4%, mientras que, la tasa de ocupación de la mujer fue de 40,4%; en el caso de los hombres, la variación interanual fue de -1,8 p.p. y, en las mujeres, la variación interanual de -0,4 p.p.

Respecto a la población desempleada del trimestre, se estimó en 155.705 personas, de estas 89.164 son hombres y 66.541 son mujeres. En forma interanual, la población desempleada descendió en 17.794 personas, disminuyendo en 8.569 hombres y 9.225 mujeres.

La tasa de desempleo nacional fue de 6,62%; para la población masculina se estimó en 6,3% y la femenina en 7,2%. Al compararlas con el mismo trimestre del año anterior, la tasa de desempleo nacional se redujo en 0,6 p.p.; la tasa de desempleo en hombres tuvo una disminución de 0,5 p.p. y en las mujeres de 0,9 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	5.366.407,0
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	2.352.655,0
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	2.196.950,0
Desempleo	309.465,0	487.675,0	333.424,0	287.085,0	163.884,0	164.807,0	155.705,0
% Desempleo	12,40%	20,00%	13,70%	11,70%	7,30%	6,88%	6,62%

*(set-oct-nov)

Tabla N° 12: Empleo y desempleo 2019 al 2025* (set-oct-nov)

por alguna circunstancia especial, pero tienen garantía de retornar al trabajo, siguen recibiendo sueldo por el trabajo y su periodo de ausencia no sobrepasa un mes.

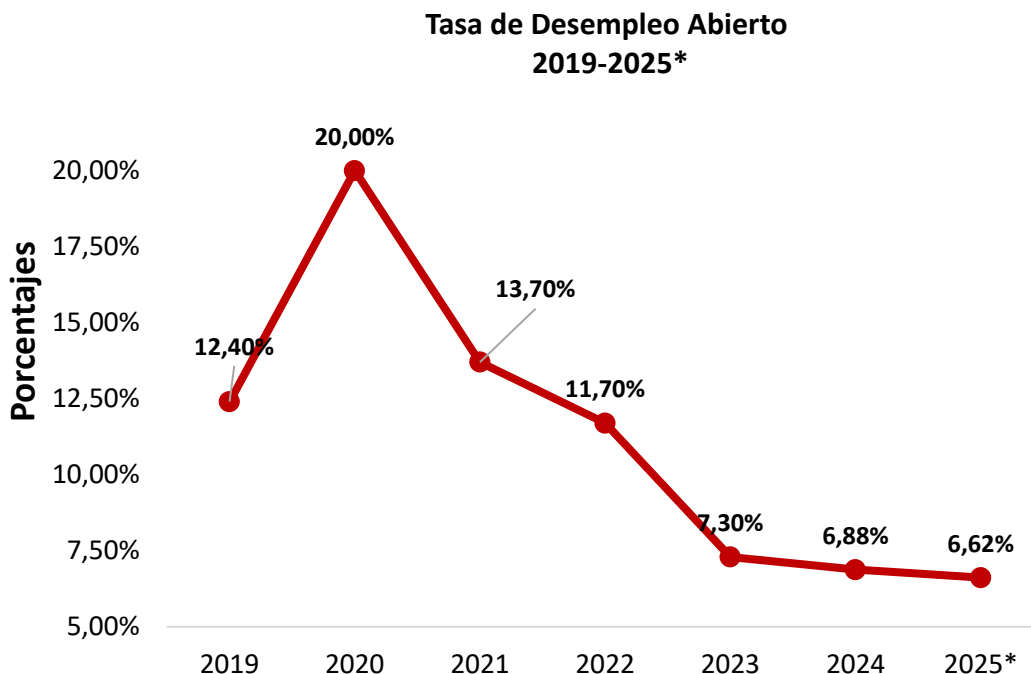


Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2019 – 2025* (set-oct-nov)

Fuente: INEC

Desde 2011, el mercado laboral costarricense ha experimentado diversas transformaciones influenciadas por factores económicos y sociales. Tras la crisis de 2008, la economía enfrentó una reducción en el empleo agrícola e industrial, afectado por el comercio internacional. La tasa de ocupación cayó de 55,0% a 51,0%, mientras el desempleo se mantuvo estable entre 9,0% y 11,0% en los años siguientes. Este periodo marcó una etapa de lenta recuperación, con ajustes en la estructura productiva y en la participación de la fuerza laboral.

Entre 2013 y 2015, se observó un repunte en la participación laboral, que alcanzó 64,0%, impulsada por la incorporación de más mujeres y miembros de los hogares al mercado de trabajo. Sin embargo, esta tendencia se revirtió hacia finales de 2015, cuando muchas personas —especialmente jóvenes y mujeres— se retiraron del mercado laboral para dedicarse a estudios o labores familiares. Esto redujo la tasa de participación femenina, que osciló entre 41,0% y 45,0% hasta 2017. La menor disponibilidad para trabajar se asoció a ingresos alternativos no provenientes del empleo formal.

En 2018, el mercado laboral mostró signos de recuperación con un aumento en la participación de mujeres y jóvenes, aunque sin alcanzar los niveles de 2013-2014. A partir de 2020, la pandemia de COVID-19 generó un fuerte impacto: el desempleo alcanzó su punto más alto (24,4%), mientras que solo 57 de cada 100 personas en edad de trabajar permanecían activas. La tasa de ocupación descendió al 43,1%, reflejando la incapacidad del mercado para absorber la oferta laboral durante la emergencia sanitaria.

Desde 2023, con la recuperación económica, el desempleo ha disminuido gradualmente hasta llegar a 5,7% en el tercer trimestre de 2025. No obstante, la tasa de participación laboral bajó de 57,3% a 54,9% y la ocupación a 51,7%, ambas con descensos estadísticamente significativos. La tasa de no participación, que rondaba el 37,5% entre 2011 y 2015, aumentó durante los años recientes, alcanzando un máximo de 46,2% en 2023. Actualmente, muestra una leve mejora, estabilizándose cerca del 44,0%, lo que refleja un mercado laboral en lenta pero sostenida recuperación.

5.4.2 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.

La producción nacional de Costa Rica mostró un crecimiento sólido en noviembre de 2025, con un aumento interanual del 4,7 % según la serie tendencia-ciclo del IMAE, reflejando una aceleración de 0,2 puntos porcentuales respecto al año previo. Este desempeño estuvo impulsado principalmente por las empresas en regímenes especiales, cuya actividad creció 14,8 %, mientras que el régimen definitivo registró un incremento más moderado de 3,4 %. En conjunto, el crecimiento promedio de la economía entre enero y noviembre de 2025 alcanzó el 4,6 % frente al mismo periodo de 2024, consolidando una trayectoria estable de expansión que se ha mantenido entre 4,0 % y 5,0 % desde noviembre de 2023.

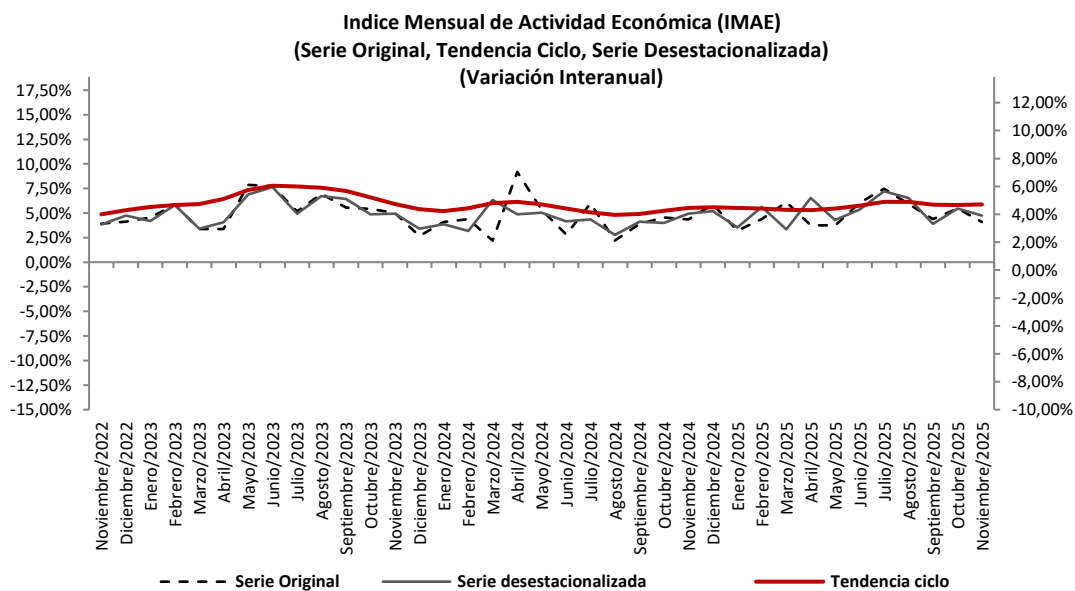


Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, noviembre 2022 - noviembre 2025

Fuente: BCCR

El crecimiento de la producción estuvo impulsado principalmente por la industria manufacturera y por sectores de servicios clave, como los profesionales, de transporte y financieros. En noviembre de 2025, estas actividades, junto con el comercio y los servicios educativos y de salud, concentraron el 78,4 % del aumento total de la producción, lo que evidencia el papel determinante de estos sectores en el desempeño global de la economía.

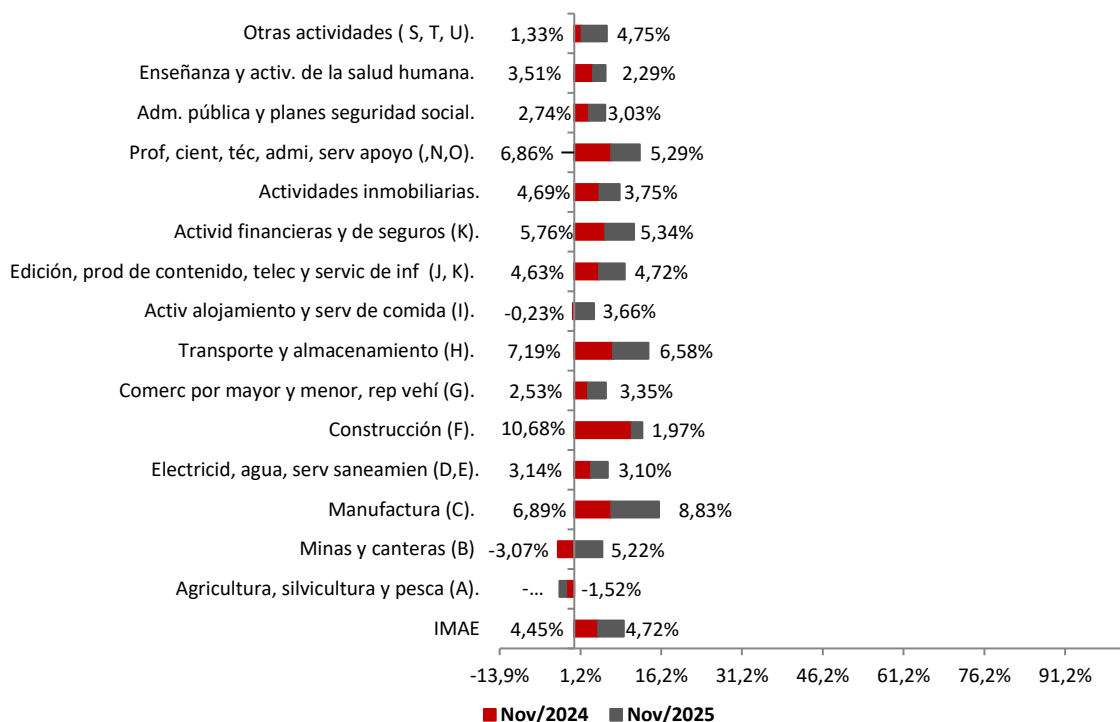


Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad noviembre 2024 - noviembre 2025

Fuente: BCCR. Serie Tendencia Ciclo 2022=100

En noviembre de 2025, la actividad agropecuaria continuó mostrando una contracción interanual de 1,2 %, aunque con una leve mejora frente a la caída registrada un año antes. Este comportamiento negativo se explicó principalmente por la menor producción de banano y piña, afectada por condiciones climáticas adversas durante el primer semestre de 2025, las cuales dificultaron la preparación de los terrenos, favorecieron la aparición de plagas y redujeron el rendimiento por hectárea. No obstante, esta disminución fue parcialmente compensada por el buen desempeño de las actividades pecuarias, especialmente carne y pollo, impulsadas por una mayor demanda interna, así como por los cultivos de ciclo corto, cuya productividad mejoró gracias a la incorporación de avances tecnológicos en semillas y técnicas de producción.

En noviembre de 2025, la actividad manufacturera registró un crecimiento interanual de 8,8 %, con marcadas diferencias según el régimen productivo. Las empresas bajo regímenes especiales lideraron el desempeño, con un aumento de 17,7 %, impulsado principalmente por el fuerte crecimiento de las exportaciones de implementos médicos, que se incrementaron en 29,3 %. Por su parte, la manufactura del régimen definitivo mostró un crecimiento más moderado de 1,0 %,

explicado por el mayor dinamismo en la producción de materiales de construcción, fertilizantes, pinturas y plásticos, así como por el aumento en la elaboración de alimentos como pollo, arroz y leche; no obstante, la fabricación de productos de papel y textiles continuó presentando una contracción.

En noviembre de 2025, la actividad de la construcción registró un crecimiento interanual de 2,0 %, impulsado principalmente por el dinamismo de la obra pública, que aumentó 12,5 %, así como por una desaceleración en la caída de la construcción con destino privado, que se redujo a -0,5 %. El crecimiento del componente público respondió a una mayor ejecución de proyectos de carreteras y puentes a cargo del Consejo Nacional de Vialidad, además de obras municipales, proyectos de acueductos y alcantarillados, y desarrollos en generación eléctrica.

Por su parte, la contracción en la construcción privada se explicó por la menor ejecución de proyectos residenciales dirigidos a hogares de altos ingresos, especialmente edificios de apartamentos y viviendas. Sin embargo, este resultado fue parcialmente compensado por el mayor avance en proyectos de vivienda de interés social y para hogares de ingresos medios, en particular desarrollos habitacionales en condominios, lo que sugiere una reactivación parcial del sector. Asimismo, el segmento no residencial mostró un crecimiento cercano al 10,0 %, destacando la construcción de infraestructura comercial, edificios de oficinas y estacionamientos, mientras que la edificación de naves industriales continuó presentando una variación interanual negativa, como en meses previos.

En noviembre de 2025, la actividad comercial presentó un crecimiento interanual de 3,4 %, impulsado por el buen desempeño en la venta de productos alimenticios, eléctricos, artículos de ferretería y productos farmacéuticos, lo que refleja un comportamiento positivo en el sector comercio.

El gráfico adjunto muestra la variación interanual del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) desde noviembre de 2022 (4,0%) hasta noviembre de 2025 (4,7%), así como la variación interanual para diversas actividades económicas, incluyendo Industria Manufacturera, Construcción, Comercio, Transporte, Almacenamiento, Actividades Financieras y de Seguros, y Actividades Inmobiliarias.

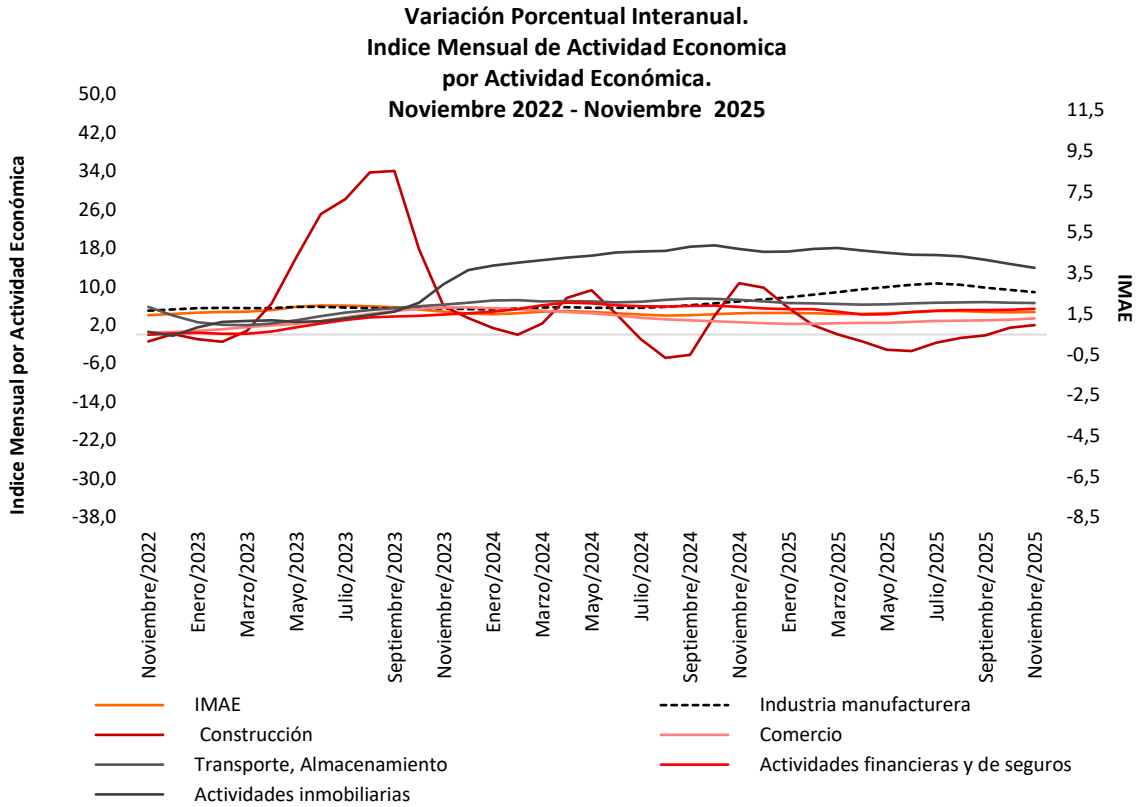


Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas noviembre 2022 – noviembre 2025

5.4.3 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 noviembre 2022 a noviembre del 2025.

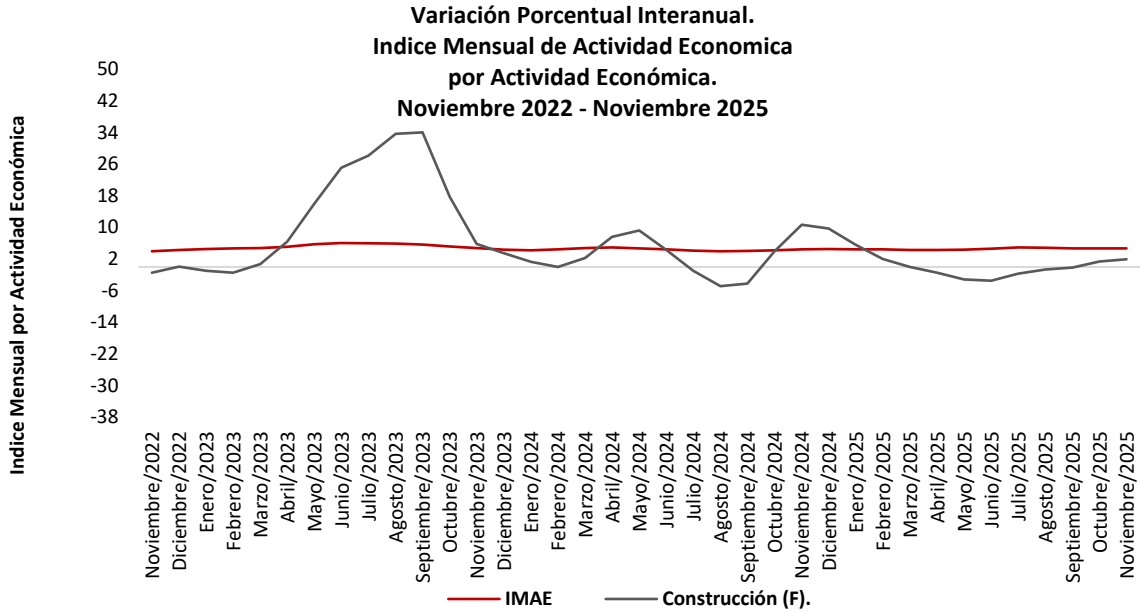


Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción noviembre 2022- noviembre 2025

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 2022 hasta enero del 2026. Comparando las cifras de enero a diciembre de los años 2024 y el 2025, se observa un decrecimiento de 655.818 m² registrados de construcción.

Mes	2022	2023	2024	2025	2026*
Enero	815.108	802.353	1.804.582	971.167	871.174
Febrero	613.522	790.242	958.992	767.687	
Marzo	858.722	859.320	925.597	1.057.031	
Abril	549.983	619.198	1.213.295	907.240	
Mayo	1.057.040	949.848	1.107.214	954.124	
Junio	827.628	859.779	952.793	986.595	
Julio	726.695	816.812	1.157.751	1.072.816	
Agosto	1.048.663	1.030.102	1.049.861	981.162	
Septiembre	910.650	1.039.429	945.224	1.067.531	
Octubre	720.720	936.660	748.965	1.444.678	
Noviembre	1.075.940	860.515	1.130.494	1.028.940	
Diciembre	728.803	1.108.095	824.391	924.370	
Total	9.933.474	10.672.353	12.819.159	12.163.341	871.174

Tabla N° 13: M² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2022-2026) (*preliminar enero)

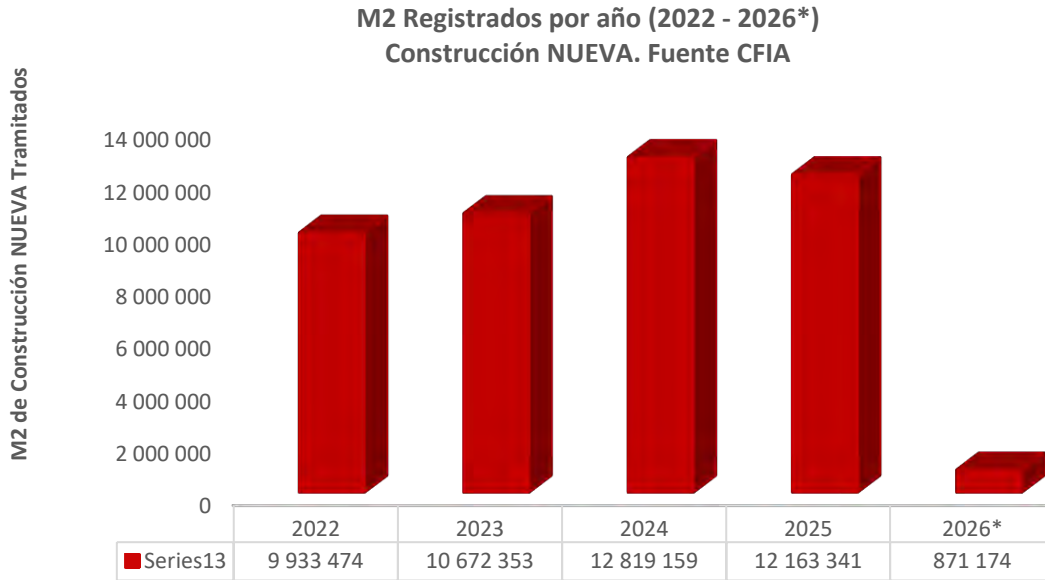


Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2022-2026 (*preliminar enero)

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 2022 al 2026* (preliminar de enero) 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	2022	2023	2024	2025	2026*
Habitacional	4.034.020	4.102.176	4.863.981	4.615.644	298.989
Infraestructura	2.066.358	1.955.565	3.232.449	2.415.066	150.897
Comercial	1.910.314	2.366.285	2.362.930	2.336.474	145.571
Industrial	901.992	1.185.663	1.322.690	1.455.735	61.352
Obras Complementarias	607.573	511.876	622.238	816.041	191.938
Institucional	91.998	147.669	138.623	92.942	4.986
Otros	321.219	403.119	276.246	431.439	17.441
Total	9.933.474	10.672.353	12.819.157	12.163.341	871.174

Tabla N° 14: M² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación, *enero 2026

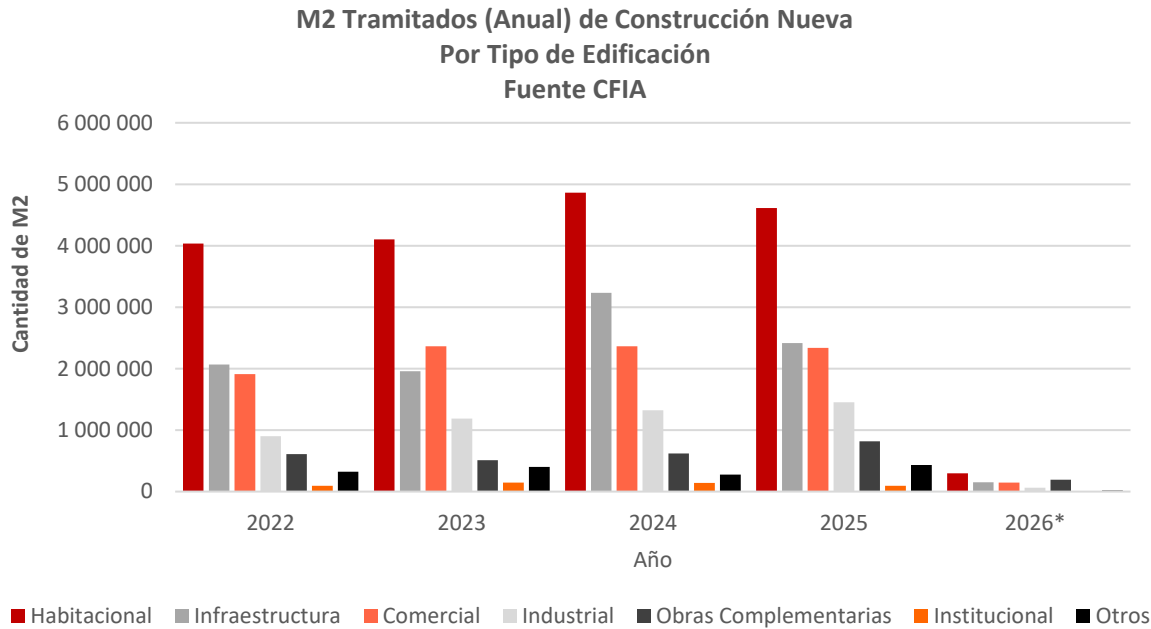


Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2022-2026) (*preliminar enero). Construcción Nueva por Tipo

A enero del 2026, 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 34,32% de Edificación Habitacional, un 22,03% de obras complementarias y un 17,32% del tipo infraestructura.

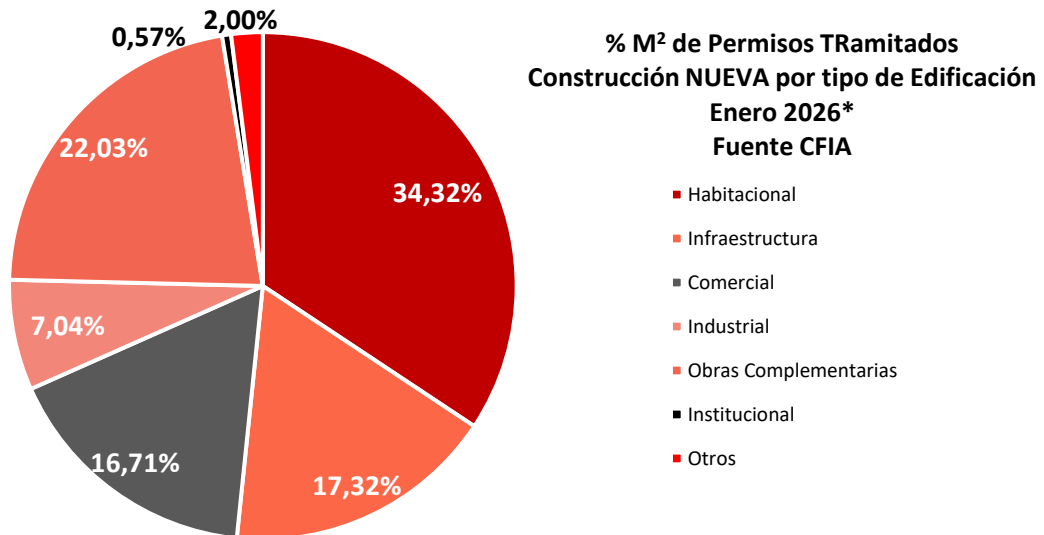


Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados preliminar enero/2026. Construcción Nueva por Tipo.

5.4.4 Situación Fiscal de Costa Rica

Según informa el Ministerio de Hacienda, se registraron ingresos totales por ₡ 494.274,7 millones en el mes de octubre 2025, representando un decrecimiento de 16,7% con respecto al mismo periodo del 2024 (₡ 593.498,7 millones), resultando en una diferencia de ₡-99.224,0 millones.

El gasto total del Gobierno Central a octubre 2025 alcanzó los ₡ 732.089,5 millones. Dicha cifra creció 9,3% con respecto al monto registrado en 2024 (₡ 669.537,1 millones). El incremento neto en el gasto total fue por ₡ 62.552,4 millones, con respecto a octubre del 2024.

El gasto total sin intereses alcanzó ₡ 581.863,8 millones. Dicho rubro creció 8% respecto al mismo periodo del 2024 (₡ 538.684,4 millones).

Por otro lado, a octubre de 2025 los ingresos alcanzaron ₡ 494.274,7 millones y los gastos totales sin intereses ₡ 581.863,8 millones, lo que generó un déficit primario de ₡ 87.589,1 millones.

A octubre de 2025, los ingresos alcanzaron ₡ 494.274,7 millones y los gastos totales ₡ 732.089,5 millones, lo que generó un déficit financiero de ₡ 237.814,8 millones.

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

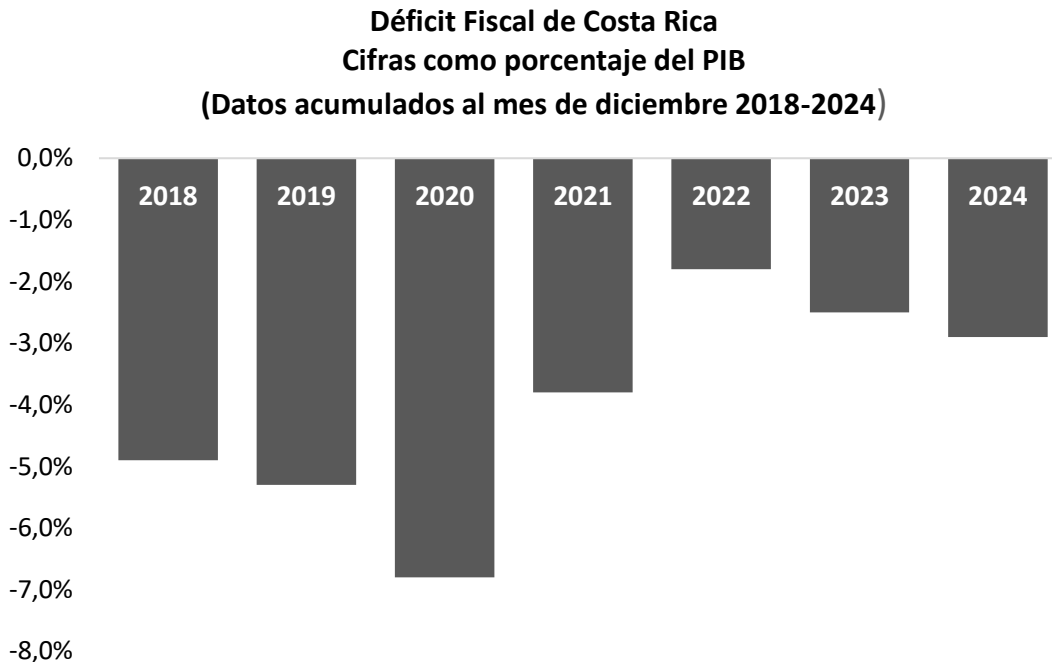


Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2018 – 2024

5.4.5 Perspectivas Económicas

Al cierre de noviembre de 2025, el Sistema Financiero (SF) mantuvo una posición de liquidez holgada tanto en moneda nacional como extranjera, en un entorno macroeconómico estable. El alto nivel de negociación diaria observado en el Mercado Integrado de Liquidez (MIL) reflejó la coexistencia de una Tasa de Política Monetaria (TPM) reducida y un mercado dinámico, con una participación relevante del Banco Central de Costa Rica (BCCR). La actuación del BCCR se enfocó en una administración eficiente de la liquidez, así como en el cumplimiento de sus objetivos de control inflacionario y preservación de la estabilidad del sistema financiero.

Este mercado continuó desempeñando un rol clave como mecanismo eficiente y transparente para la provisión de liquidez dentro del SF. En colones, el volumen total negociado alcanzó ₡19,3 billones, con la banca comercial como principal demandante de recursos. El BCCR participó principalmente como captador de liquidez mediante subastas contractivas y facilidades de depósito con plazos superiores a un día. En moneda extranjera, el monto transado fue de USD 525 millones, donde los bancos comerciales concentraron aproximadamente el 82% de la inversión total. Del total de recursos negociados, un 71% fue absorbido por intermediarios bursátiles, mientras que la participación del BCCR como captador fue cercana al 0,7%.

Además, con el fin de atender sus necesidades de financiamiento, el Ministerio de Hacienda (MH) y el BCCR colocaron ₡465,3 mil millones en instrumentos a tasa fija, de los cuales el 86% correspondió a plazos iguales o superiores a 360 días. La colocación se realizó principalmente a través de subastas, complementadas en el caso del MH con asignaciones por tesoro directo y ventanilla. Adicionalmente, el MH emitió títulos denominados en dólares en el mercado local por aproximadamente USD 1.265 millones, mayoritariamente con vencimientos superiores a 1080 días. En cuanto a los vencimientos de deuda interna, el MH amortizó alrededor de ₡16,7 mil millones y USD 507,2 millones durante el mes, mientras que el BCCR canceló ₡52,3 mil millones.

El volumen total negociado en la Bolsa Nacional de Valores se situó en torno a ₡1,7 billones, concentrándose principalmente en operaciones de recompra dentro del mercado secundario, especialmente en instrumentos del sector público denominados en colones.

En noviembre de 2025, la inflación general, calculada a partir de la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), se mantuvo en terreno negativo y registró el mismo nivel observado en el mes anterior (-0,4%). No obstante, el IPC presentó una variación mensual positiva de 0,5%, lo que significó un aumento de 0,3 puntos porcentuales respecto a octubre, mientras que la inflación acumulada se ubicó en -1,3%, frente al -1,8% registrado el mes previo.

En cuanto a la inflación subyacente, el promedio de su tasa interanual fue de 0,5%, lo que representó un incremento de 0,2 puntos porcentuales en comparación con octubre. A pesar de este aumento, tanto la inflación subyacente como la inflación general se han mantenido durante aproximadamente dos años y medio por debajo del límite inferior del rango meta establecido por el Banco Central de Costa Rica (3,0% ± 1 punto porcentual).

En noviembre de 2025, la balanza comercial de bienes registró un déficit acumulado de USD 2.164,5 millones, equivalente al 2,1% del PIB, lo que representó una mejora frente al 3,6% observado en el mismo periodo del año anterior. Esta reducción del desbalance respondió a un mayor dinamismo

de las exportaciones en comparación con las importaciones, con tasas de crecimiento de 14,9% y 6,6%, respectivamente. El desempeño favorable de las ventas externas estuvo impulsado principalmente por productos manufacturados de los regímenes especial y definitivo, destacándose los implementos médicos, así como bienes como café, aceite de palma y productos de papel. En contraste, las exportaciones agrícolas mostraron una contracción debido a menores envíos de banano y piña, afectados por condiciones climáticas adversas. Por destino, Norteamérica, Europa y Asia concentraron los mejores resultados, con crecimientos acumulados significativos.

Las importaciones presentaron un comportamiento heterogéneo según el régimen. Mientras las compras del régimen definitivo tendieron a moderarse en los últimos meses del año, las del régimen especial aceleraron su crecimiento, impulsadas por una mayor demanda de insumos para las industrias eléctrica, electrónica, química y farmacéutica, así como de bienes de capital. Esta dinámica contrastó con la reducción en la importación de insumos para las industrias metalúrgica y del plástico. Adicionalmente, entre enero y noviembre de 2025, la factura petrolera alcanzó USD 1.835,0 millones, registrando una disminución interanual de 13,7%, explicada por menores volúmenes importados y una reducción en los precios internacionales de los hidrocarburos.

5.4.6 Sector Inmobiliario: Sector Industrial

La demanda superó a la nueva oferta en 2025 por casi 65.000 m² y los precios promedio de alquiler continuaron su tendencia al alza hasta alcanzar otro máximo histórico de \$7,65 por m². Tras un largo periodo de descensos constantes, la disponibilidad experimentó un repunte en la segunda mitad del año, luego de haber tocado una tasa insosteniblemente baja del 2,11% en el segundo trimestre.

En 2025, los cuatro indicadores principales del mercado alcanzaron niveles récord para el sector industrial. La absorción positiva, las entregas de nueva construcción y los precios de alquiler llegaron a sus puntos más altos históricamente registrados. Por su parte, la tasa de disponibilidad cerró el año en su nivel más bajo comparado con cualquier cierre anual previo, consolidando un desempeño extraordinario

"El mercado industrial continúa mostrando la demanda insaciable que se ha observado desde el final de la pandemia. La absorción neta de 290.773 m² durante el año representa una tasa de crecimiento del 24% respecto a la tasa de absorción del año anterior. Todos los subtipos de propiedades contribuyeron significativamente a la absorción positiva del año y aproximadamente la mitad de los submercados realizaron aportes de gran relevancia, siendo Alajuela el líder indiscutible con más de 118.000 m² absorbidos, seguido por Cartago con 83.000 m². Entre las

transacciones más destacadas del año se encuentran la nueva nave de 50.000 m² de Boston Scientific en Zona Franca La Lima y la ocupación de 29.550 m² por parte de Grupo Unicomer en el Edificio D2 de Parque Logístico Stegi Coyol.

El cuarto trimestre registró un incremento en el espacio disponible de 21.273 m², proveniente de varios subtipos, principalmente en propiedades de mayor antigüedad. No obstante, dos proyectos

recientemente finalizados también aportaron nuevo espacio disponible. En Cartago, se entregaron 12.000 m² de espacio multitenant en Zona Franca La Lima, de los cuales el 50% se encuentra disponible. Además, el Centro Logístico Óptima Park - Etapa II finalizó su construcción con un total de 27.318 m², de los cuales 4.758 m² permanecen disponibles.

Aunque la absorción del año marcó un nuevo récord, esta cifra habría sido aún mayor de no ser por un incidente ocurrido en el Parque Industrial Las Brisas. Un incendio afectó el espacio de Grupo Q durante el cuarto trimestre y se propagó hacia las áreas de otros inquilinos, provocando un total de 16.000 m² de absorción negativa.

Actualmente existen 235.000 m² de espacio industrial bajo construcción, de los cuales 58.000 m² están disponibles para pre-arrendamiento. Los precios promedio de alquiler en general mantuvieron su ascenso constante, con un incremento del 2,14%.

En lo que respecta al submercado, Alajuela presenta el mayor inventario existente con 2.117.648 m², seguido por Heredia con 1.586.987 m² y luego Pavas-Uruca con 1.016.918 m². Con relación a la disponibilidad, la mayor proporción la presenta San José Este con un 23,55%, seguido por San José Centro con un 10,72% y luego San José Noreste con un 7,92%.

En la siguiente tabla se aprecian las estadísticas del mercado Industrial – del 2021 al 2025, así como el pronóstico del 2026; seguido de un gráfico que muestra la oferta y demanda total anual del mercado Industrial.

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)
2026*	248.666	7.797.343	265.667	3,41%	261.718	\$7,80	\$0,89
2025	226.107	7.548.677	278.720	3,69%	290.773	\$7,65	\$0,88
2024	171.455	7.326.848	347.664	4,75%	234.356	\$7,49	\$0,87
2023	186.134	7.143.457	398.629	5,58%	237.771	\$7,33	\$0,86
2022	224.699	6.956.497	449.440	6,46%	282.769	\$7,26	\$0,87
2021	179.466	6.768.895	544.607	8,05%	154.418	\$7,10	\$0,88

Tabla N° 15: Estadísticas del Mercado Industrial 2021 – 2025 y Pronóstico 2026

Fuente: ImmoInfo

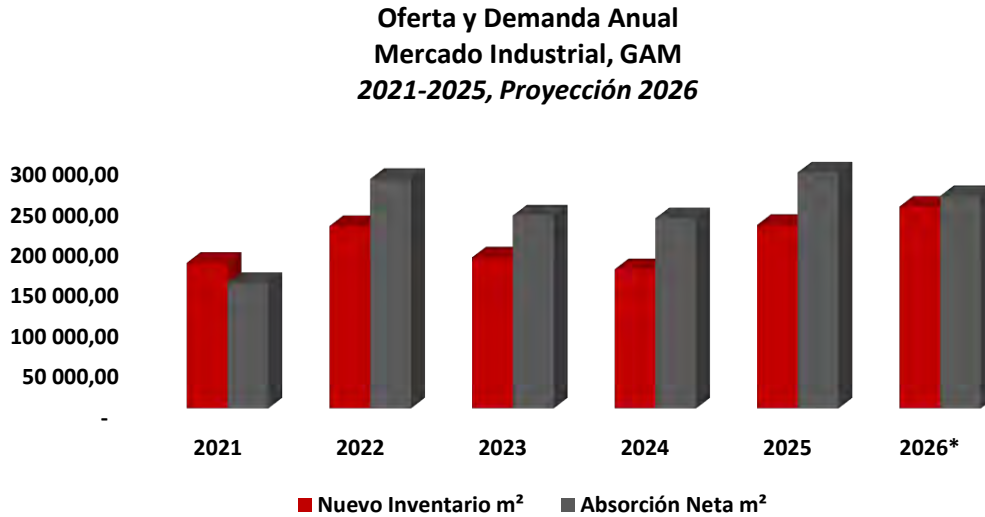


Gráfico N° 10. Oferta y Demanda Total Anual Industrial GAM. 2021-2025, Proyección 2026

5.4.6.1. Mercado Inmobiliario: Sector Industrial, San José, 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 Industrial, de todos los subtipos ubicados en el mercado San José, GAM.

Posteriormente, se presentará la misma información para el submercado (SJ Oeste) donde se ubica el inmueble en valoración, según la clasificación de la fuente utilizada InmoInfo.

Se aprecia una absorción neta para el sector Industria del Mercado San José GAM (enero del 2026) de -2.194 m²; así como, una disponibilidad del 2,49% y un precio de alquiler por m² de \$7,65.

Oferta y Demanda de Industria Mercado San José (GAM) 2020 - (23/01/2026)

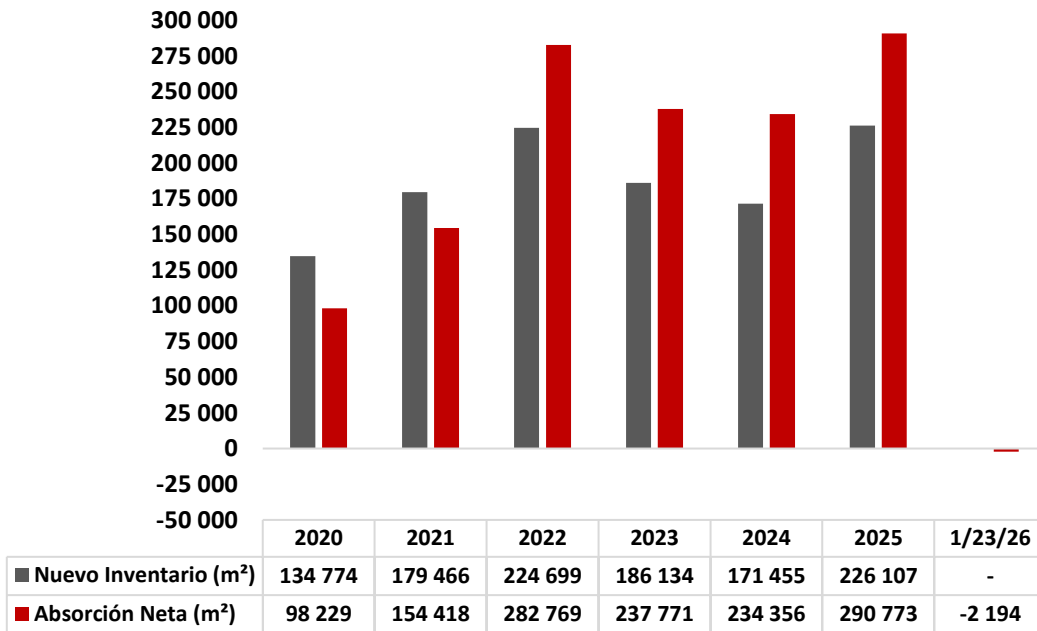


Gráfico N° 11. Oferta y Demanda Industrial (SJ GAM). 2020-enero 2026

% Disponibilidad de Industria Mercado San José (GAM) 2020 - (23/01/2026)

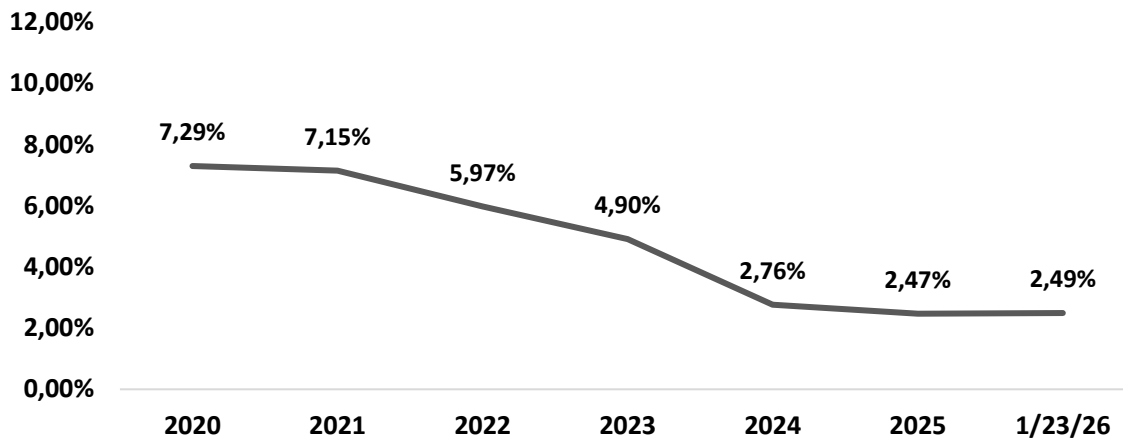


Gráfico N° 12. % de Disponibilidad Industrial (SJ GAM). 2020-enero 2026

Industria Precios de Alquiler. US\$/m²
Mercado San José (GAM)
2020 - (23/01/2026)

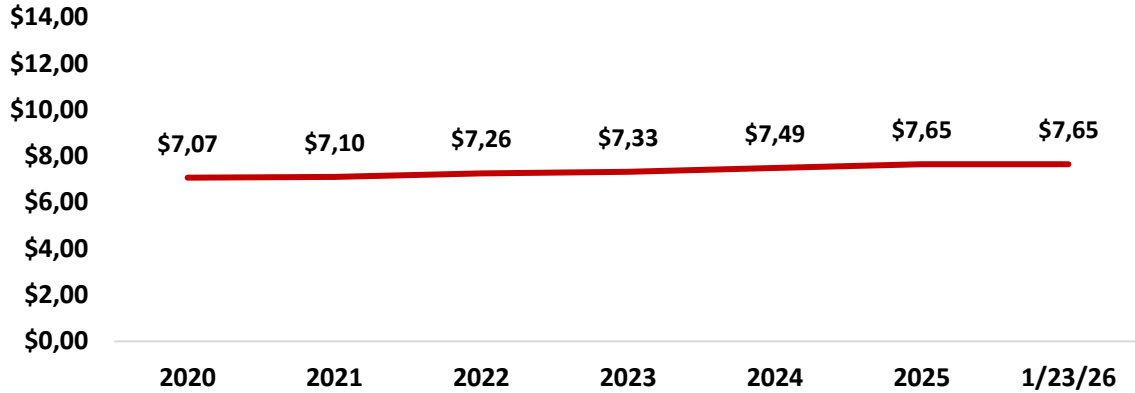


Gráfico N° 13. Precio de alquiler/m², Industrial (SJ GAM). 2020-enero 2026

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 enero del 2026, para propiedades del tipo Industrial según su clase (A+, A, B y C), ubicadas en el mercado San José GAM.

De los 1.518 inmuebles del tipo Industrial existentes, en la siguiente tabla se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para la Clase A con 3.531.095 m², seguido por la clase B con 3.461.806 m².

Se registra la mayor disponibilidad para los de la clase C con un 7,13%. En promedio, entre las diferentes clases, se registra una disponibilidad total de 2,49% y una absorción neta total de 288.579 m². En la gráfica posterior, se aprecia este comportamiento combinado.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
A plus	-	-	-	-	-
A	387	3.531.095	0,78%	224.301	\$ 8,46
B	854	3.461.806	3,49%	56.966	\$ 7,37
C	277	555.010	7,13%	7.312	\$ 5,68
Total	1.518	7.547.911	2,49%	288.579	\$ 7,65

Tabla N° 16: Inventario, % de disponibilidad y precio de alquiler/m². Industrial (SJ GAM)

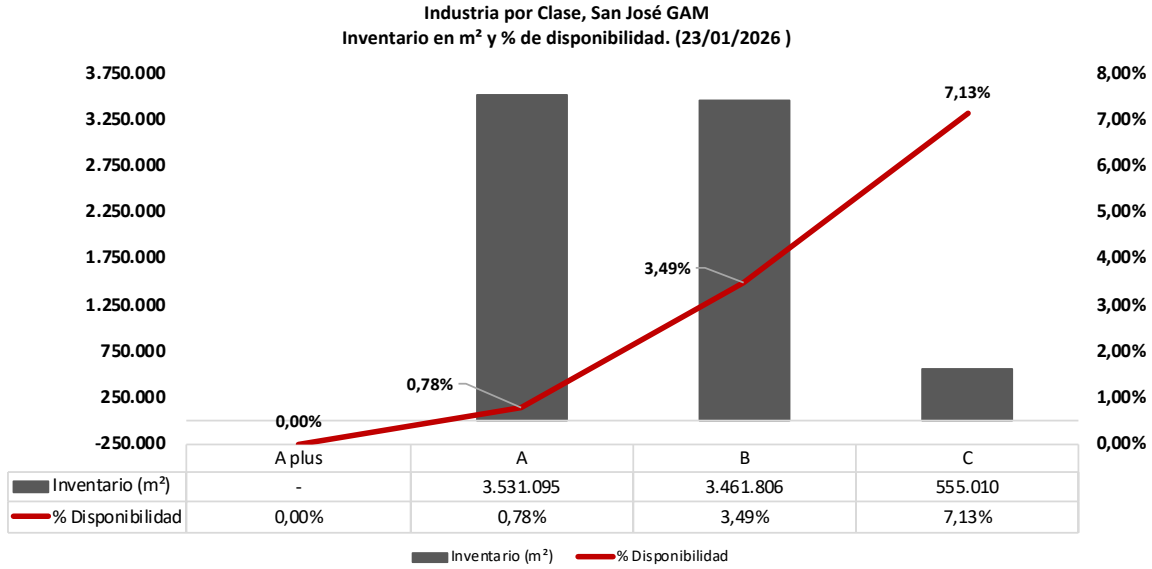


Gráfico N° 14. Inventario (m²), % de disponibilidad. Industrial (SJ GAM)

Adicionalmente, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado a enero del 2026 para propiedades del tipo Industrial según subtipo (Bodega, Distribución, Manufactura Pesada, Nave Industrial y Ofibodega), ubicadas en el mercado San José GAM.

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para el subtipo Nave Industrial con 3.443.769 m², seguido por las Bodegas con 1.676.101 m².

Se registra la mayor disponibilidad para el subtipo Bodega con un 5,05%, seguido por las Ofibodegas con una disponibilidad del 2,78%. En la próxima gráfica, se aprecia este comportamiento combinado.

Subtipo	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
Bodega	831	1.676.101	5,05%	42.636	\$6,84
Distribución	117	1.409.614	0,34%	89.053	\$7,88
Manufactura Pesada	24	425.376	0,00%	-	-
Nave Industrial	447	3.443.769	2,38%	123.167	\$7,49
Ofibodegas	99	593.051	2,78%	33.723	\$8,92
Total	1.518	7.547.911	2,49%	288.579	\$7,65

Tabla N° 17: Inventario, % disponibilidad, precio alquiler/m² por subtipo. Industrial (SJ GAM)

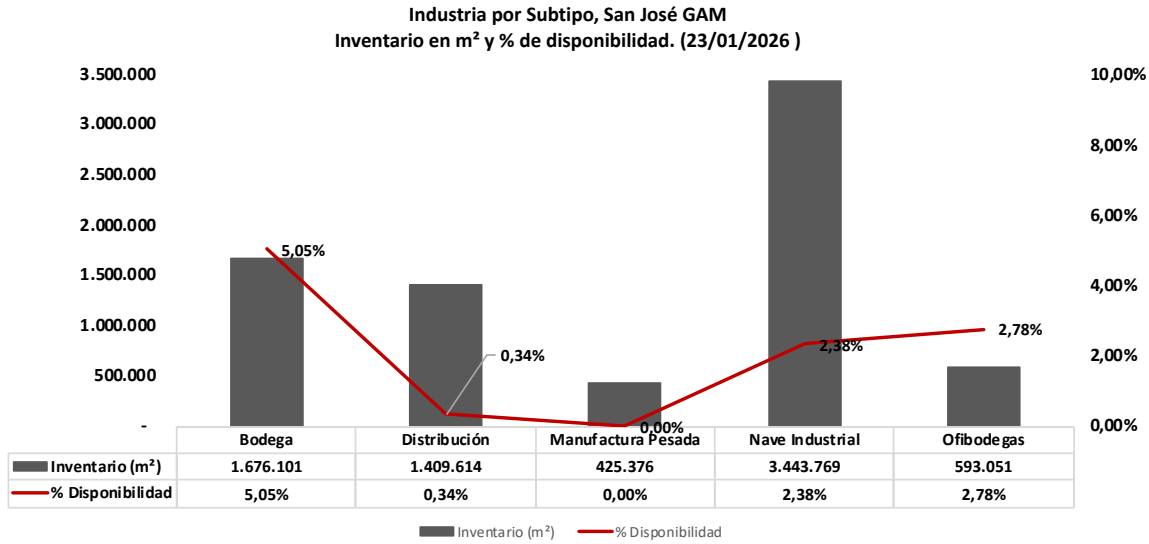


Gráfico N° 15. Inventario, % disponibilidad por tipo. Industrial (SJ GAM)

Finalmente, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado a enero del 2026 para inmuebles del tipo Industrial según submercado (Alajuela, Alajuela Centro, Cartago, Cartago Centro, Heredia, Heredia Centro, Pavas/Uruca, Ruta a Caldera, Sabana, San José Centro, San José Este, San José Noreste, San José Oeste, San José Sur).

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para el submercado Alajuela con 2.096.737 m², seguido por el submercado Heredia con 1.584.037 m² y Pavas/Uruca con 1.016.918 m².

Se registra la mayor disponibilidad para el submercado San José Este con un 23,68%, seguido por el submercado San José Centro con una disponibilidad de 10,72%. En la gráfica siguiente, se aprecia el comportamiento combinado.

Submercado	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
Alajuela	294	2.096.737	1,11%	118.102	\$ 7,52
Alajuela Centro	7	20.911	6,12%	-	\$ 5,00
Cartago	187	986.681	1,17%	83.072	\$ 6,40
Cartago Centro	5	6.024	0,00%	-	-
Heredia	314	1.584.037	1,03%	24.488	\$ 8,17
Heredia Centro	3	2.950	0,00%	-	-
Pavas/ Uruca	248	1.016.918	2,24%	9.695	\$ 7,22
Ruta a Caldera	10	49.397	0,00%	5.530	\$ 5,63
Sabana	23	75.674	4,10%	3.000	\$ 7,37
San José Centro	45	133.180	10,72%	-1.440	\$ 6,21
San José Este	43	138.382	23,68%	2.086	\$ 8,91
San José Noreste	78	253.843	7,92%	4.527	\$ 6,02
San José Oeste	146	705.856	3,46%	38.660	\$ 9,10
San José Sur	115	477.321	3,76%	859	\$ 7,42
Total	1.518	7.547.911	2,49%	288.579	\$ 7,65

Tabla N° 18: Inventario, % disponibilidad y precio alquiler/m². Industrial por submercado (SJ GAM)

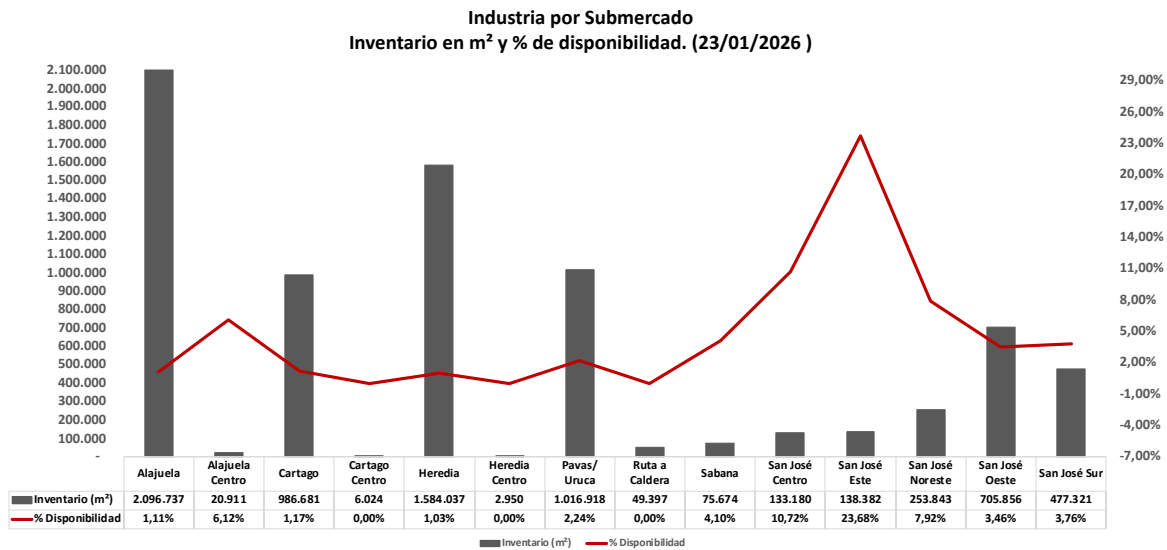
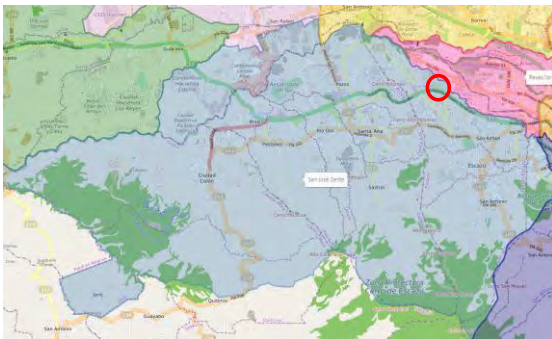


Gráfico N° 16. Inventario, % disponibilidad. Industrial por submercado (SJ GAM)

5.4.6.2 Sector Inmobiliario: Industrial Submercado San José Oeste



Según la fuente ImmoInfo, el inmueble en estudio se ubica en el Mercado San José GAM, submercado San José Oeste.

Se presenta a continuación el comportamiento de la oferta y la demanda y el porcentaje de disponibilidad del 2020 a enero del 2026 para inmuebles del sector Industrial del submercado San José Oeste.

Del 2020 al 2023 se aprecia una demanda positiva, para el 2024, esta desciende a números negativos a -19.550 m². En el 2025 asciende nuevamente a 39.484 m². A enero del 2026 alcanza una absorción neta de -824 m².

Sub Mercado SJ Oeste Oferta y Demanda Industria 2020 - 23/01/2026

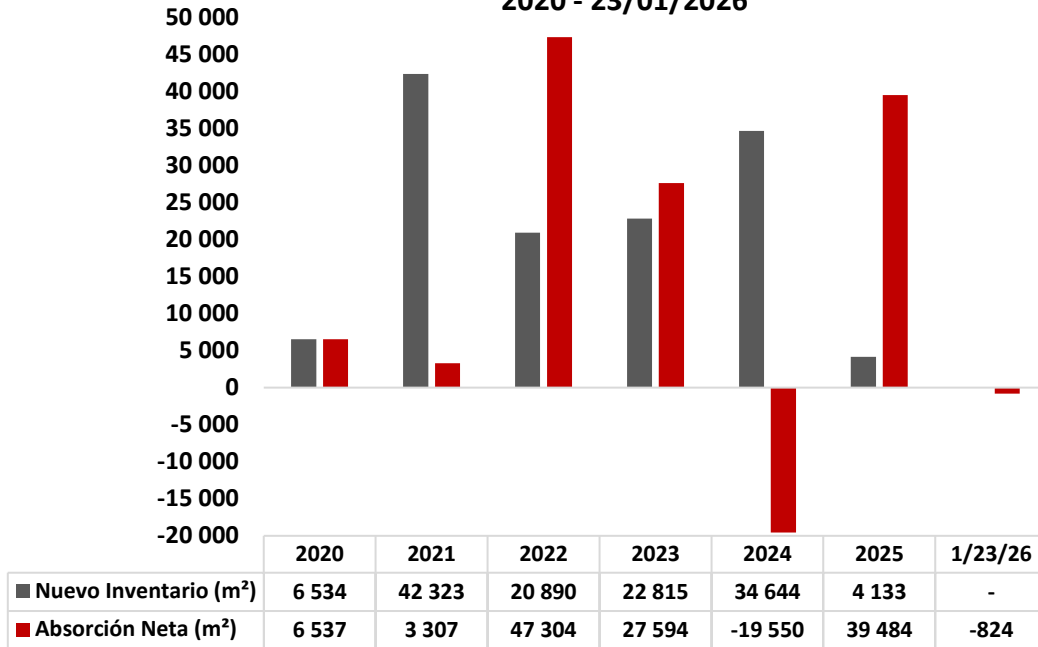


Gráfico N° 17. Oferta y Demanda. Industrial (SJ Oeste). 2020- enero 2026

Lo anterior se complementa con el siguiente gráfico que muestra el porcentaje de disponibilidad para el sub mercado San José Oeste, donde se aprecia su punto más alto en el 2021 con una disponibilidad del 11,94%. A enero del 2026 alcanza una disponibilidad a un 3,46%.

Sub Mercado SJ Oeste % Disponibilidad Industria 2020 - 23/01/2026

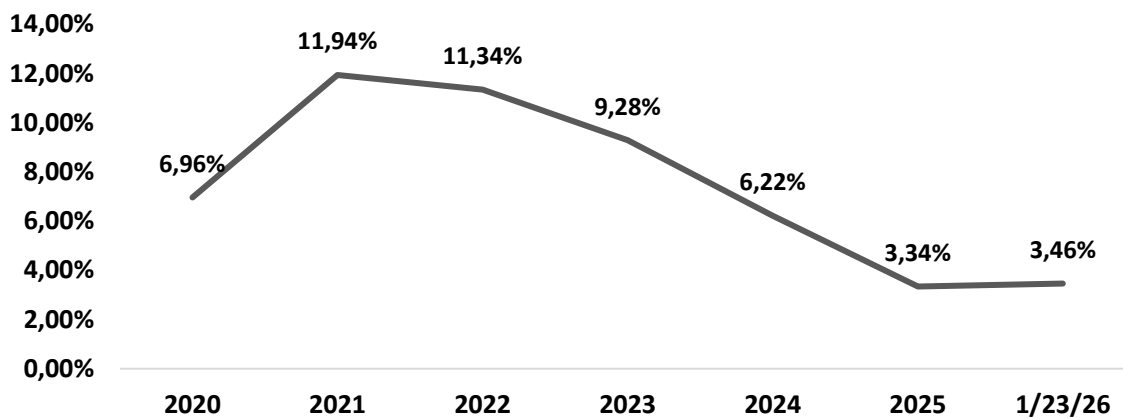


Gráfico N° 18. % de disponibilidad. Industrial, (SJ Oeste). 2020- enero 2026

En relación al precio de alquiler por metro cuadrado para inmuebles del sector industrial del submercado SJ-Oeste, en el siguiente gráfico se aprecian leves aumentos en los precios desde el 2022. A enero del 2026 alcanza un precio de alquiler de \$9,10 por metro cuadrado.

Sub Mercado SJ Oeste
Precios de Alquiler \$/m². Industria
2020 - 23/01/2026

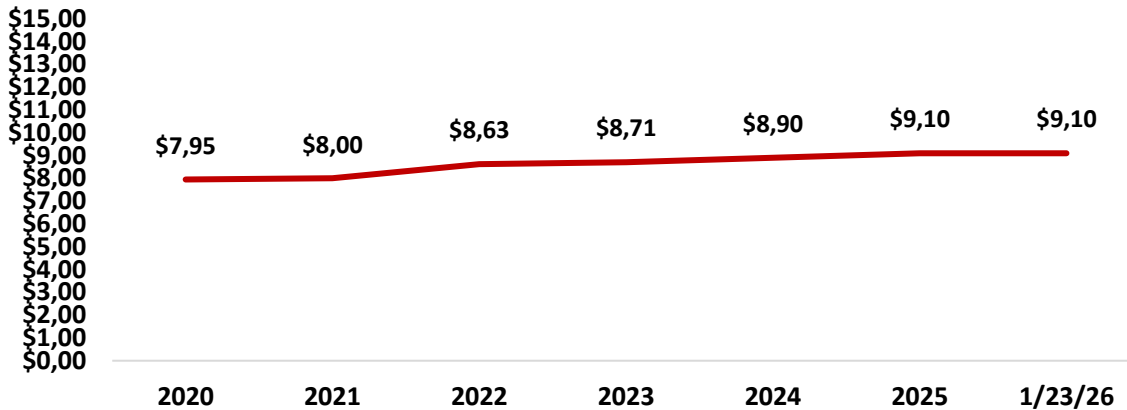


Gráfico N° 19. Industrial, Precio de alquiler/m² (SJ Oeste), 2020-enero 2026

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 enero del 2026, para propiedades del sector Industrial según su clase (A+, A, B y C), ubicadas en el submercado San José Oeste.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
A plus	-	-	-	-	-
A	56	372.438	3,94%	29.266	\$ 9,23
B	75	313.740	2,94%	9.394	\$ 9,03
C	15	19.678	2,67%	-	\$ 6,67
Total	146	705.856	3,46%	38.660	\$ 9,10

Tabla N° 19. Inventario, % disponibilidad y precio alquiler/m². Industrial por clase (SJ Oeste)

Se observa que, para este submercado, de los 146 inmuebles registrados, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para la Clase A con 372.438 m², seguida de la clase B con 313.740 m². Con respecto a la disponibilidad, la clase que presenta el mayor porcentaje es la A con un 3,94%, seguido de la clase B con un 2,94% de disponibilidad. El submercado San José Oeste posee una disponibilidad total del 3,46%.

En el siguiente gráfico, se aprecia este comportamiento combinado.

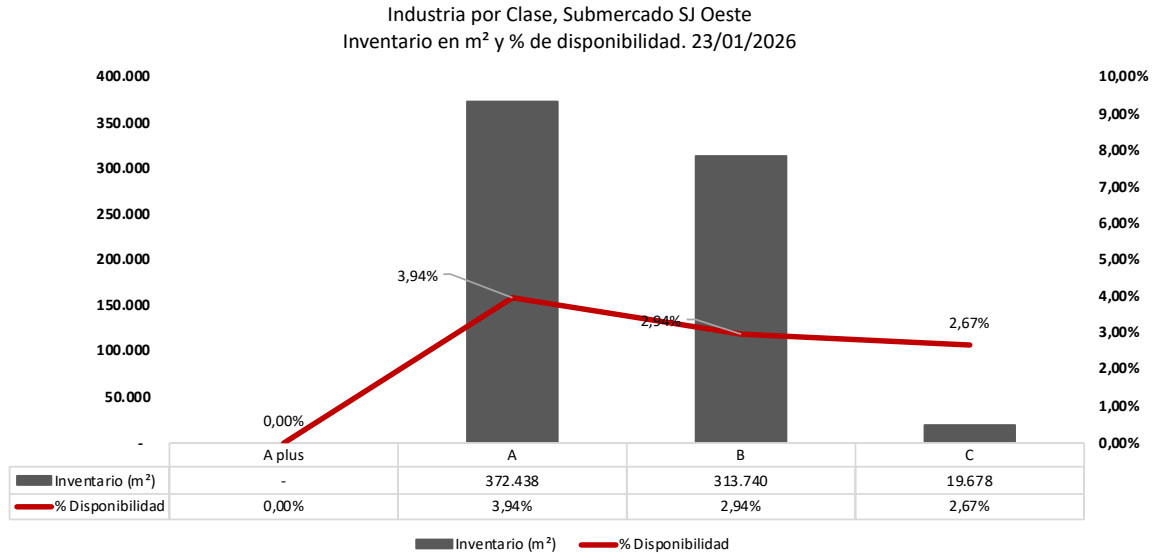


Gráfico N° 20. Inventario, % disponibilidad por clase. Industrial (SJ Oeste)

Finalmente, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado a enero del 2026, para propiedades del tipo Industrial según subtipo (Bodega, Distribución, Manufactura Pesada, Nave Industrial y Ofibodega), ubicadas en el mercado San José GAM, submercado SJ Oeste.

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario es para el subtipo Ofibodegas, con 291.843 m², seguido por el subtipo Nave Industrial con 189.191 m².

Se registra la mayor disponibilidad para el subtipo Nave Industrial con un 5,04%, seguido por el subtipo Ofibodega con una disponibilidad del 4,31%. En la próxima gráfica, se aprecia este comportamiento combinado.

Subtipo	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
Bodega	61	122.277	1,87%	344	\$7,81
Distribución	10	68.480	0,00%	-	\$7,42
Manufactura Pesada	4	34.065	0,00%	-	-
Nave Industrial	26	189.191	5,04%	12.300	\$8,80
Ofibodega	45	291.843	4,31%	26.016	\$9,69
Total	146	705.856	3,46%	38.660	\$9,10

Tabla N° 20: Inventario, % disponibilidad, precio alquiler/m², por subtipo. Industrial (SJ Oeste)

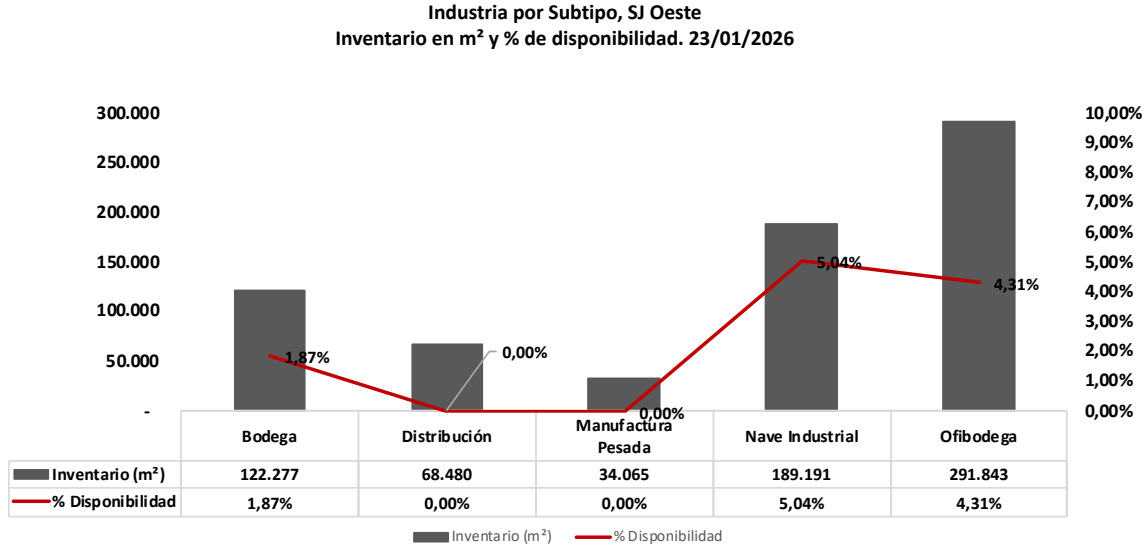


Gráfico N° 21. Inventario, % disponibilidad por subtipo. Industrial (SJ Oeste)

5.5 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\$ 489.816,80** en el escenario base. Este valor genera una tasa interna de retorno del 9,33% respecto al valor de compra para los inversionistas del fondo.

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:

5.5.1 Valor en libros neto del inmueble

El valor en libros neto del inmueble se toma como referencia para calcular la tasa interna de retorno de los inversionistas. También es utilizado para calcular la comisión de administración del Fondo.

El valor neto se calcula de la siguiente manera:

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

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

El nivel de deuda se mantiene en cero para este inmueble durante toda la proyección, posteriormente el nivel de endeudamiento general del fondo podría variar, pero por temas no atribuibles a esta propiedad.

5.5.2 Plazo de Proyección

Se ha considerado realizar una proyección de flujos para los próximos 10 años a partir del mes de febrero del 2026, considerando que este es un plazo aceptable en el cual se muestra la operación probable del inmueble.

5.5.3 Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU

Para la proyección, se asume una inflación equivalente 3,23%. Este dato corresponde al promedio de la inflación en dólares de los Estados Unidos observada de los últimos 20 años con base en el Índice de Precios al Consumidor⁵.

5.5.4 Ingresos por Alquiler

El alquiler actual del inmueble es de US\$ 2.228 mensual y equivale a un 100% de ocupación del inmueble. Luego del vencimiento del contrato actual de arrendamiento, en julio de 2026, se asume una renegociación o colocación del inmueble con un nuevo precio de alquiler de US\$8,5 por metro cuadrado. Este precio se determinó con base en información proporcionada por la Gerencia de la SAFI y se validó con información de mercado de este tipo de inmuebles en la zona.

Posterior al vencimiento de los contratos vigentes actualmente, se considera como supuesto una ocupación promedio del inmueble igual a un 90,00%.

Los incrementos anuales en los alquileres consideran:

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

5.5.5 Ocupación Histórica

Según registros el inmueble ha tenido una ocupación histórica del 67%, desde el momento de su compra por el Fondo en octubre de 2012 hasta diciembre de 2025.

La siguiente gráfica lo muestra:

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

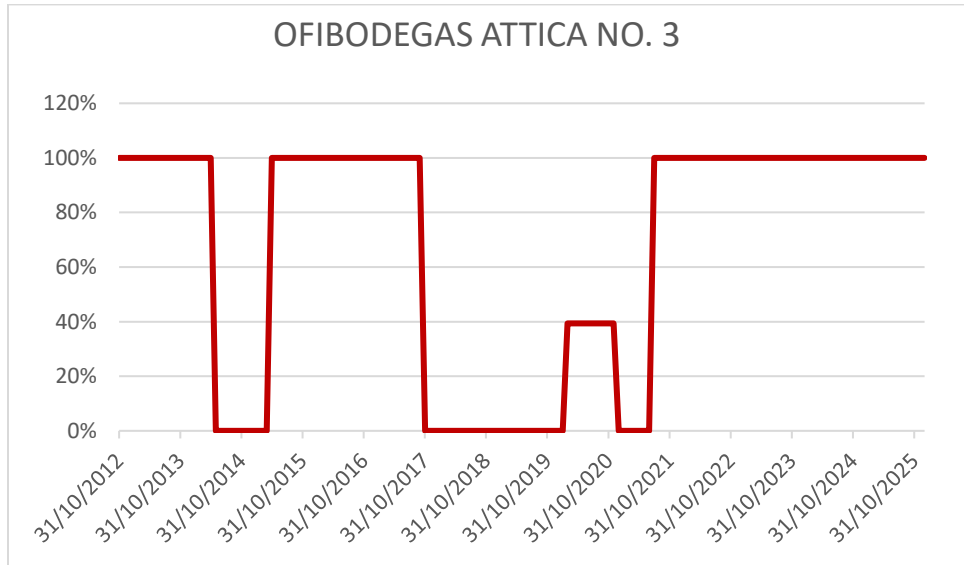


Gráfico N° 22. Ocupación histórica del inmueble

5.5.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos

A. Gastos de Mantenimiento:

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

Los gastos de mantenimiento se estiman en US\$ 1.000 para el primer año de la proyección y se incrementan anualmente de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

Asimismo, se considera un gasto por cuotas condominales de US\$1,21 mensuales por metro cuadrado. Dicho gasto se estima de acuerdo con la ocupación esperada del inmueble para los próximos años y también se ajusta anualmente conforme a la inflación de Estados Unidos observada en los últimos 20 años.

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

La SAFI estableció una comisión meta de administración del fondo del 1,00%, y estima que se mantendrá igual durante todo el periodo de proyección. Esta comisión se aplica anualmente sobre el valor en libros neto del inmueble del año anterior.

C. Gastos de Seguros:

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

Seguro Multiriesgo

La prima corresponde a US\$ 712 y se proyectan incrementos anuales de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

D. Impuestos:

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

Impuesto sobre la renta

De conformidad con el numeral 28 del capítulo XI del título I de la Ley N.° 7092 “Ley de Impuesto sobre la Renta”, introducido por reforma de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, resulta aplicable a la renta neta según ingresos del fondo, una tasa impositiva del 15% como Impuesto sobre la Renta.

Asimismo, la norma tributaria asigna el disfrute de un 20% de gastos deducibles a los Fondos de Inversión Inmobiliaria:

Artículo 29- Renta imponible del capital inmobiliario

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

Impuestos de bienes inmuebles y servicios municipales

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

Impuestos sobre el Valor Agregado

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

El Fondo de Inversión se encuentra sujeto al pago del impuesto sobre el valor agregado bajo la tarifa 13% sobre los servicios que consume, tales como mantenimiento, seguro y servicios profesionales. Este impuesto será trasladable al cliente del FONDO, disfrutando del crédito fiscal, cuando los servicios sean utilizados en la realización de operaciones sujetas al impuesto.

Se encuentran exentos del Impuesto sobre el Valor Agregado los intereses y comisiones derivados de todos los préstamos y créditos.

E. Gastos por Servicios Profesionales:

De acuerdo con la normativa de la SUGEVAL, anualmente el fondo debe realizar una valoración bajo los enfoques de mercado, costo e ingresos. Los honorarios anuales por este servicio se estiman en US\$ 1.110.

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.

5.5.7 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\$ 13.384 corresponde al 2% del valor estimado, según se indica en el siguiente cuadro:

Inversión en el Último Periodo	
Valor de reposición	\$486.830
Inflación de referencia	3,23%
Plazo en años	10
Factor de ajuste	37,46%
Valor Reposición en año 10	\$669.217
Factor de inversión	2,00%
Valor de inversión	\$13.384

Tabla N° 21: Inversión en el último periodo

5.5.8 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:

$$K_e = R_0 + B_i * [E(R_m) - R_0] + R_p + R_l$$

Donde:

K_e =	Tasa de descuento o retorno exigido por los inversionistas
R_0 =	Tasa libre de riesgo
B_i =	Beta de un activo similar
$E(R_m) - R_0$ =	Prima por riesgo de mercado
R_p =	Prima por riesgo país (CR)
R_l =	Prima por liquidez

Detalle de los componentes del cálculo:

R_0

Corresponde al rendimiento de un activo libre de riesgo con un plazo de inversión equivalente al utilizado para la proyección de flujos de efectivo. Para este dato se utiliza como estimador el retorno de los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos con una duración de 10 años al día de la valoración.

B_i

La beta de un activo es un indicador del riesgo sistémico (no diversificable) del mismo en relación con el mercado. Para este dato se utiliza como estimador la beta de la industria de los REITs en los Estados Unidos.

$E(R_m) - R_0$

La prima por riesgo de mercado es el rendimiento adicional exigido por los inversores por asumir el riesgo de invertir en el mercado accionario en lugar de activos libres de riesgo. Para este dato se utiliza como estimador la prima de riesgo implícita del mercado de los Estados Unidos a enero 2026.

R_p

La prima por riesgo país es el retorno adicional exigido por los inversionistas por invertir en activos de un país específico. Para este dato se utiliza como estimador la diferencia (*spread*) entre la tasa de interés que pagan los bonos denominados en dólares emitidos por el gobierno de Costa Rica y los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos, considerados como activos libres de riesgo. Dicho

spread se toma a partir del Emerging Market Bond Index (EMBI) calculado por J.P. Morgan Chase al día de la valoración.

R_i

Se adiciona una prima por liquidez la cual se estima en nuestro caso en un 2,00%, 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.

Tasa de Descuento	
Rendimiento libre de riesgo (Bono del Tesoro EEUU 10 años)	4,26%
Beta de la industria de REITs EEUU	0,3929
Prima por riesgo de mercado EEUU	4,18%
Prima por riesgo país CR	1,42%
Prima de liquidez	2,00%
Tasa de Descuento	9,33%

Tabla N° 22: Cálculo de la Tasa de Descuento

5.5.9 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.

$$\text{Valor Terminal} = \frac{\text{Flujo de Caja}_{10} \times (1 + g) - \text{Gastos Financieros}_{10}}{K_e - g}$$

A continuación, en la Tabla se detalla el cálculo:

Detalle del Valor Terminal	
Flujo libre de caja último periodo	\$36.300
Gastos financieros según tasa esperada	\$0
Facc de referencia	\$36.300
Ke: rendimiento esperado por los inversionistas	9,33%
G: crecimiento	3,23%
Valor terminal	\$595.817

Tabla N° 23: 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.

5.6 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.

5.6.1 Sensibilización del Valor del Inmueble

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

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

Variables	Mínimo	Proyección	Máximo	Variación %
Inflación USD	2,59%	3,23%	3,88%	20,00%
Factor de ingresos	85,50%	90,00%	94,50%	5,00%
Comisión de administración	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Rendimiento esperado	8,39%	9,33%	10,26%	10,00%
Incrementos ingresos	2,59%	3,23%	3,88%	20,00%

Tabla N° 24: Variables críticas sensibilizadas

- **Ingresos**

Se supone un factor de ingresos del 90,00%, este supuesto utilizado para la proyección luego del vencimiento de los contratos.

Se establece una tasa de crecimiento de largo plazo de los ingresos del 3,23% en el caso base. Para la simulación se considera que este porcentaje sería igual a la inflación y varía entre 2,59% y 3,88%.

- **Comisión de la SAFI**

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

- **Inflación de los Estados Unidos**

La inflación de los Estados Unidos se estimó en el promedio de los últimos 20 años de 3,23% y se utilizó una variación del 20% entre 2,59% y 3,88% para toda la proyección.

- **Tasa de Descuento**

La tasa de descuento utilizada a lo largo de la valoración es de 9,33%, para la simulación se establece una probabilidad de ocurrencia entre 8,39% y 10,26%. Esta tasa fue calculada utilizando la metodología del CAPM.

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

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

PROMEDIO	\$492.375
DESVIACION	\$52.593
MIN	\$384.386
MAX	\$652.971
RANGO	\$268.585

LIMITE INFERIOR	\$439.782
LIMITE SUPERIOR	\$544.968

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

5.6.2 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 2025, Standard & Poor's Global Ratings (S&P) mejoró la calificación crediticia soberana de Costa Rica de BB- a BB, respaldando la estabilidad macroeconómica y el fortalecimiento de las reservas internacionales, que alcanzaron \$16.000 millones en 2025. Este avance reduce el riesgo país y facilita el acceso a financiamiento externo con mejores condiciones, como tasas de interés más bajas y plazos más amplios. S&P destacó el buen desempeño de las exportaciones, el crecimiento de la inversión extranjera directa y la cooperación con el Fondo Monetario Internacional (FMI) y otras entidades multilaterales, así como los esfuerzos de consolidación fiscal que han reducido los déficits públicos.

No obstante, la calificadora advirtió que los altos pagos de intereses, que representan el 19% de los ingresos gubernamentales, y la fragmentación política limitan la capacidad del país para avanzar en reformas estructurales. Aunque las perspectivas se mantienen estables y se espera un crecimiento económico sostenido, S&P señaló que la deuda pública seguirá ligeramente por encima del 60% del PIB en los próximos años. En síntesis, la mejora en la calificación refleja una mayor solidez económica y confianza internacional, pero Costa Rica aún enfrenta retos en materia de sostenibilidad fiscal y gobernabilidad política.

Finalmente, de acuerdo con la evaluación más reciente realizada en setiembre de 2025, la firma internacional Moody's elevó la calificación de la deuda soberana de Costa Rica de Ba3 a Ba2 con una perspectiva estable, como reconocimiento al esfuerzo del país por fortalecer sus finanzas y mantener disciplina fiscal.

Según Moody's, la mejora se debe al respeto de los techos de gasto, una mejor gestión de la deuda y liquidez, y al sostenido crecimiento económico, lo que ha permitido reducir la deuda respecto al PIB y abaratar el financiamiento.

El ministro Rudolf Lücke destacó que esta decisión refleja el compromiso del país con la disciplina fiscal y buena gestión de la deuda pública, aunque insistió en que aún queda trabajo para consolidar la sostenibilidad de las finanzas públicas.

La agencia indicó que, si se mantienen las políticas actuales y se impulsan reformas que amplíen el financiamiento externo y fortalezcan los ingresos, la calificación podría mejorar más. Sin embargo, advirtió riesgos como la pérdida de disciplina fiscal, restricciones de liquidez o parálisis política.

Finalmente, Hacienda subrayó la importancia de diversificar fuentes de financiamiento, especialmente con la aprobación de los eurobonos, y el compromiso de mantener la transparencia, responsabilidad, y visión a largo plazo para garantizar la sostenibilidad de la deuda pública y la estabilidad económica del país.

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

Calificadora	Calificación	Perspectiva	Última revisión
Moody’s	Ba2	Estable	Setiembre 2025
Fitch Ratings	BB	Positiva	Febrero 2025
Standard & Poor’s (S&P)	BB	Estable	Octubre 2025

Tabla N° 25: Calificación de riesgo país

5.6.3 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 promedio histórica del inmueble del 67%, ocupación plena desde el 2021, y considerando el auge en desarrollo y plusvalía que han tenido las ofibodegas en la zona, se puede considerar que la posibilidad de que el riesgo por sobrevaloración del inmueble sea baja.

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

En el caso particular de **Ofibodegas ATTICA N° 3**, 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.

5.6.5 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.

5.5.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento

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

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

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

6. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE

De acuerdo con la valoración por Enfoque de Costos, se recomienda que el Valor Asegurable del inmueble es de **US\$ 486.829,75** (Cuatrocientos ochenta y seis mil ochocientos veintinueve dólares con 75/100), según el resultado del Valor de Reposición Nuevo.

- Obras principales (VRN)**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	493,54			
Edad de construcción	23,05	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Área general bodega	266,74	€302 414,65	€80 666 084,78	\$ 163 443,86
Oficinas administrativas 1N	36,00	€483 863,45	€17 419 084,06	\$ 35 294,17
Oficinas administrativas 2N	230,00	€514 104,91	€118 244 129,67	\$ 239 583,68
Baños	16,11	€453 621,98	€7 307 850,11	\$ 14 807,01
Comedor	50,00	€332 656,12	€16 632 805,96	\$ 33 701,03
Total	598,85		€240 269 954,60	\$ 486 829,75
		Valor Total :	€240 269 954,60	\$486 829,75

- Obras Complementarias (VRN)**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	493,54			
Edad de construcción	23,05	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Parqueo y calle	215,52	€30 241,47	€6 517 618,85	\$ 13 205,86
Acceso -acera	43,00	€18 144,88	€780 271,90	\$ 1 580,97
Caseta	0,35	€241 931,72	€85 130,93	\$ 172,49
Paredes y elementos estructurales	7,02	€483 863,45	€3 394 940,78	\$ 6 878,76
Planta de tratamiento	0,08	€6 103 558,02	€463 870,41	\$ 939,88
Basurero	0,28	€151 207,33	€41 829,99	\$ 84,76
Total	266,24		€11 283 662,86	\$ 22 862,71
		Valor Total :	€11 283 662,86	\$22 862,71

Tabla N° 26: Resumen Valor de Reposición Nuevo

• **Obras principales (VNR)**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO (VNR)				
Tipo de cambio utilizado	493,54			
Edad de construcción	23,05	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS PRINCIPALES				
Área general bodega	266,74	€230 323,25	€61 436 422,48	\$ 124 481,14
Oficinas administrativas 1N	36,00	€368 517,19	€13 266 618,94	\$ 26 880,53
Oficinas administrativas 2N	230,00	€391 549,52	€90 056 388,95	\$ 182 470,29
Baños	16,11	€345 484,87	€5 565 761,23	\$ 11 277,22
Comedor	50,00	€253 355,57	€12 667 778,50	\$ 25 667,18
Total	598,85		€182 992 970,09	\$ 370 776,37
Valor Total :			€182 992 970,09	\$ 370 776,37

• **Obras Complementarias (VNR)**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO (VNR)				
Tipo de cambio utilizado	493,54			
Edad de construcción	23,05	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Parqueo y calle	215,52	€28 154,49	€6 067 835,25	\$ 12 294,52
Acceso -acera	43,00	€16 892,69	€726 425,01	\$ 1 471,87
Caseta	0,35	€222 909,84	€78 437,51	\$ 158,93
Paredes y elementos estructurales	7,02	€450 471,83	€3 160 654,50	\$ 6 404,05
Planta de tratamiento	0,08	€5 532 541,56	€420 473,16	\$ 851,95
Basurero	0,28	€124 391,65	€34 411,71	\$ 69,72
Total	266,24		€10 488 237,15	\$ 21 181,31
Valor Total :			€10 488 237,15	\$ 21 181,31

Tabla N° 27: Resumen Valor Neto de Reposición

7. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN

La presente valoración aplica tres enfoques completamente independientes entre sí.

- 1- Enfoque de costo con un resultado de **US\$ 672.114,47**
- 2- Enfoque de mercado con un resultado de **US\$ 681.740,50**
- 3- Enfoque de flujos descontados con un resultado de **US\$ 489.816,80**

7.1 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.

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.

OFIBODEGAS ATTICA				
CRITERIO DE DECISIÓN		ENFOQUE COSTOS	ENFOQUE COMPARABLES DE MERCADO	ENFOQUE FLUJOS
VALOR		\$672 114,47	\$681 740,50	\$489 816,80
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 ACTIVO 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° 28: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración

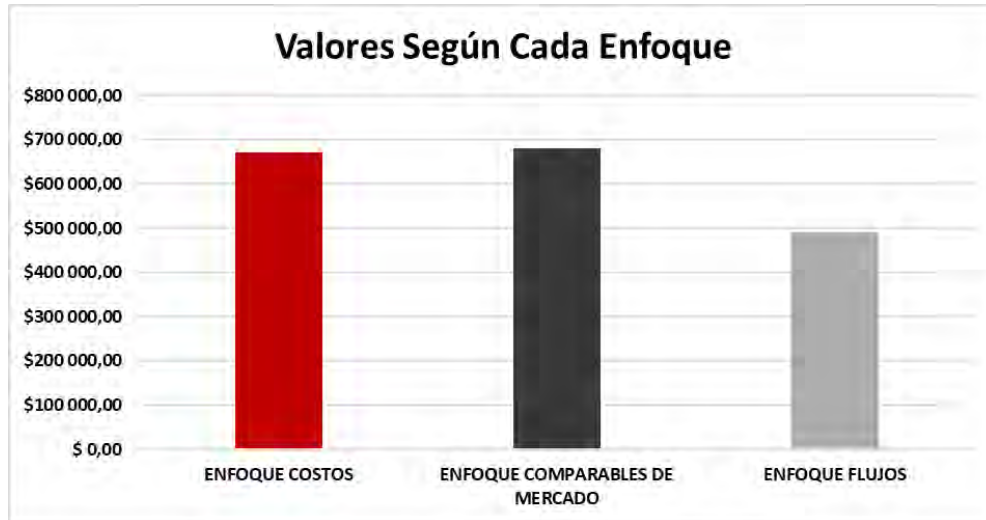


Gráfico N° 23. Valores según Enfoque

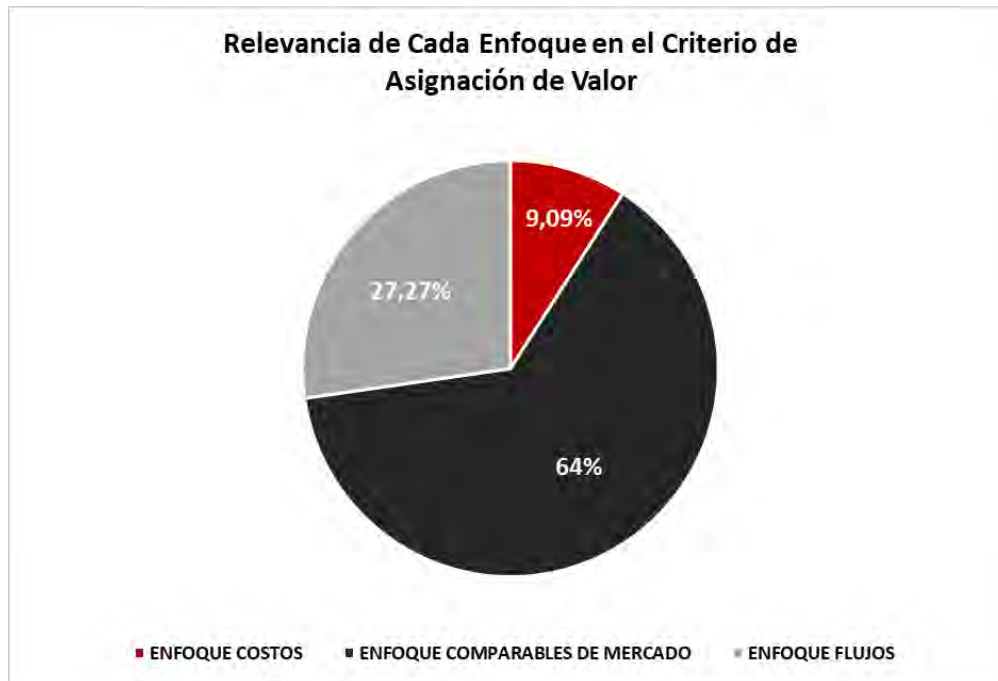


Gráfico N° 24. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor

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.

8. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR

Se considera que para este caso el enfoque de costos no debería tener un peso determinante ya que existe suficiente información de mercado de transacciones y precios de lista para inmuebles similares. Sumado a esto se trata de un inmueble dentro de un proyecto industrial consolidado, con buen nivel de ocupación, por lo que no tendría sentido pensar en una transacción al valor de costo del desarrollo del inmueble al comprobarse usos y ocupación exitosos de la propiedad.

Según lo anterior se estima que privarán los enfoques de mercado y flujos descontados sobre el de costos.

Desde el punto de vista de mercado, existe suficiente información de ofibodegas como la valorada como para considerar este como el principal enfoque de referencia, existe una alta deseabilidad por inmuebles como este y en los últimos años se percibe un aumento en el valor de mercado de este tipo de inmueble en la zona, así como una constante mejora en la ocupación de espacios disponibles.

Desde el punto de vista del enfoque de rentas, se considera que el resultado por método de flujos descontados se ve disminuido por el hecho que el actual inquilino paga un alquiler bajo (cerca de \$4 por m²) respecto a los indicadores en la zona para este tipo de producto, y aunque se proyecta a futuro alquileres mayores una vez que se termine el actual contrato, lo anterior tiene un efecto negativo en los flujos más actuales.

Los resultados propuestos muestran una diferencia del 28% entre los enfoques de mercado y flujos descontados, de 1% entre costos y mercado, y de 27% entre costos y flujos, diferencias que se consideran elevadas pero en función de lo indicado sobre el bajo monto del alquiler.

Según lo anterior se estima que el valor razonable del inmueble se puede establecer asignando un peso de 10% al enfoque de costos, 65% a la valoración por enfoque de mercado y 25% a la valoración por enfoque de flujos. El resultado de esta operación es un valor de \$632.797.

Con base en la información brindada y los supuestos determinados, se estima que el valor razonable redondeado actual del inmueble es de **US \$633.000** (Seiscientos treinta y tres mil dólares exactos).

9. 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



www.icicor.com
icicor costa rica s.a.



(+506) 2223-6393



(+506) 8866-9874



servicioalcliente@icicor.com



ANEXO 1. Memoria de Cálculo



www.icicor.com
icicor costa rica s.a.



(+506) 2223-6393



(+506) 8866-9874






servicioalcliente@icicor.com



Grado de urbanización del entorno		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	si	16
Electricidad	si	15
Alumbrado público	si	5
Teléfono	si	7
Alcantarillado pluvial	si	7
Alcantarillado sanitario	no	0
Aceras	si	7
Cordón y caño	si	5
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m.	600	1
Distancia a paradas de transporte público en m.	0	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		94

Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO								
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
REFERENCIA 1	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-proiedades-lotes-y-terrenos-lote-venta-guachipelin-escazu-desarrollo-uso-mixto-5pdc7190288/28904390	PARKLAND CONSULTING 8482-6072	3890	ND	\$700,00	\$2 723 000,00	San Rafael Lote venta Guachipelin Escazu, Desarrollo, Uso Mixto, 5PDC7190288 \$2,723,000 -13% Ref.: 7190288	
REFERENCIA 2	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-proiedades-lotes-y-terrenos/terreno-para-desarrollo-5-000-m-alta-densidad-en-escazu-nj1217b/31689177	Horizons Realty Costa Rica 6084-1645	5000	ND	\$634,00	\$3 170 000,00	San Rafael Terreno para Desarrollo 5,000 m² Alta Densidad en Escazú	
REFERENCIA 3	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-proiedades-lotes-y-terrenos/terreno-en-venta-en-santa-ana-para-desarrollo-8137-m2-id-1664/31901944	Gravitas Inmobiliaria 8990-7399	8137	ND	\$549,96	\$4 475 000,00	Santa Ana Centro Terreno en venta en Santa Ana PARA DESARROLLO (8137 m2) ID 1664 \$4,475,000 Ref.: 1664	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área del lote en m2	10941,63	0,71	10941,63	0,77	10941,63	0,91
Frente en metros	84,14	1,00	84,14	1,00	84,14	1,00
Fondo en metros	90,7	1,00	90,7	1,00	90,7	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	10941,63	1,00	10941,63	1,00	10941,63	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	1	1,00
Desnivel	no	1,00	no	1,00	no	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
Antigüedad de la referencia	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación	superior	0,80	superior	0,80	superior	0,80
Negociación	15%	0,85	15%	0,85	15%	0,85
Coefficiente	0,48		0,53		0,62	
Valor €/m2	€166 999,67		€164 317,40		€167 384,85	
Valor Total €	€1 827 248 585,84		€1 797 900 218,94		€1 831 463 103,91	
Valor\$/m2	\$338,37		\$332,94		\$339,15	
Valor Total \$	\$3 702 331,29		\$3 642 866,27		\$3 710 870,66	

Valor promedio Desv. Est. **\$336,82**
1%

Coefficiente de proporcionalidad (condominios): **0,076000**

Valor total dólares **\$280 087,06**
Valor total colones **€138 234 168,35**

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	24	años
Edad de remodelación	5	años
Porcentaje de remodelación	5%	
Edad efectiva	23,05	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Área general bodega	266,74	€302 414,65	70	23,05	8
Oficinas administrativas 1N	36,00	€483 863,45	70	23,05	8
Oficinas administrativas 2N	230,00	€514 104,91	70	23,05	8
Baños	16,11	€453 621,98	70	23,05	8
Comedor	50,00	€332 656,12	70	23,05	8

598,9

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Área general bodega	€80 666 084,78	0,975	0,76	53,3	€61 436 422,48	€230 323,25
Oficinas administrativas 1N	€17 419 084,06	0,975	0,76	53,3	€13 266 618,94	€368 517,19
Oficinas administrativas 2N	€118 244 129,67	0,975	0,76	53,3	€90 056 388,95	€391 549,52
Baños	€7 307 850,11	0,975	0,76	53,3	€5 565 761,23	€345 484,87
Comedor	€16 632 805,96	0,975	0,76	53,3	€12 667 778,50	€253 355,57
	€240 269 954,60				€182 992 970,09	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Parqueo y calle	2835,8	€30 241,47	60	5	8	0,076
Acceso -acera	565,8	€18 144,88	60	5	8	0,076
Caseta	4,6	€241 931,72	50	5	8	0,076
Paredes y elementos estructurales	92,3	€483 863,45	60	5	8	0,076
Planta de tratamiento	1,0	€6 103 558,02	40	5	8	0,076
Basurero	3,6	€151 207,33	20	5	8	0,076

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Parqueo y calle	215,5	€6 517 618,85	0,975	0,930989583	55,859375	€6 067 835,25	€28 154,49
Acceso -acera	43,0	€780 271,90	0,975	0,930989583	55,859375	€726 425,01	€16 892,69
Caseta	0,4	€85 130,93	0,975	0,921375	46,06875	€78 437,51	€222 909,84
Paredes y elementos estructurales	7,0	€3 394 940,78	0,975	0,930989583	55,859375	€3 160 654,50	€450 471,83
Planta de tratamiento	0,1	€463 870,41	0,975	0,906445313	36,2578125	€420 473,16	€5 532 541,56
Basurero	0,3	€41 829,99	0,975	0,82265625	16,453125	€34 411,71	€124 391,65
	266,2	€11 283 662,86				€10 488 237,15	€39 393,56




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	€401 218,93	Costo total por m ² de construcción nueva	€420 061,15
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 812,94	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 851,12

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:	€193 481 207,23	\$ 392 027,41
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:	€331 715 375,59	\$ 672 114,47

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

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

Características de la propiedad valorada	
Área de construcción	598.85
Área de lote	368.85
Edad	24
Arquitectura / Funcionalidad	adecuada

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE MERCADO													
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área Construcción	Área lote	Régimen Zona Franca	Andenes carga	#Estacionamientos	Arquitectura / Funcionalidad	Edad	Precio \$/m2 construcción	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
Referencia 01	https://www.encuentra24.com/costarica-en-bienes-raices-venta-de-propiedades-negocios/ofibodega-en-venta-325-m2-guachipelin-escazu-2498931620095	Mario Marun Coldwell Banker Santa Ana	200	325	No	Si	4	Adecuada	21	\$1 950.00	\$390 000.00	Negocios en Escazú Ofibodega en venta, 325 m2 – Guachipelin, Escazú 24989 \$390.000 Ref.: 24989 Precio \$390.000	
Referencia 02	https://www.century21costarica.com/propiedad/983854-bodega-en-san-jos-quachipelin-253mts2-precio-de-venta-345-000/	MIGUEL RODRIGUEZ CENTURY 21 info@c21centralamerica.com	253	253	No	Si	5	Adecuada	15	\$1 363.64	\$345 000.00	BODEGA EN SAN JOSÉ GUACHIPELIN 253mts2, precio de venta\$345.000	
Referencia 03	https://www.encuentra24.com/costarica-en-bienes-raices-venta-de-propiedades-negocios/ofibodega-en-venta-327-m2-guachipelin-escazu-31889728	Sharlyn Nazarian WWW.ALQUILERVERT ACR.COM AlquilerVentaCR	327	327	No	Si	6	Adecuada	21	\$1 223.24	\$400 000.00	Locales comerciales y bodegas en Escazú OFIBODEGA DE 327 M2 EN GUACHIPELIN ESCAZU	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE MERCADO



TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Referencia 01		Referencia 02		Referencia 03	
Relación áreas de construcción	200	0,76	253	0,81	327	0,86
Vista	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Acceso a la propiedad	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Arquitectura / Funcionalidad	similar	0,90	similar	1,10	similar	1,00
Edad	21	1,00	15	1,00	21	1,00
Ubicación	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Negociación	5%	0,95	5%	0,95	5%	0,95
Coefficiente	0,65		0,84		0,82	
Valor €/m2	€625 534,21		€567 006,24		€493 021,24	
Valor Total €	€374 601 163,70		€339 551 686,44		€295 245 766,68	
Valor\$/m2	\$1 267,4		\$1 148,9		\$998,9	
Valor Total \$	\$759 008,72		\$687 992,23		\$598 220,54	
Valor promedio	\$1 138,4					
Desv. Est.	12%					
Valor total dólares	\$681 740,50					
Valor total colones	€336 466 205,61					

ANEXO 2. Fotografías



01-COMPLEJO ATTICA COMERCIAL



02-FILIAL 3



03-ENTORNO



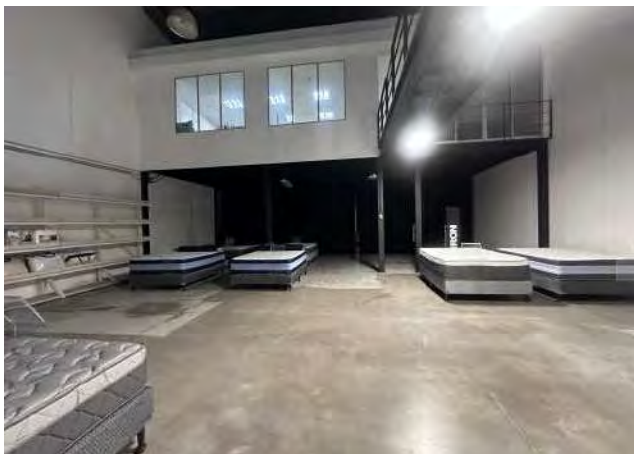
04-ENTORNO



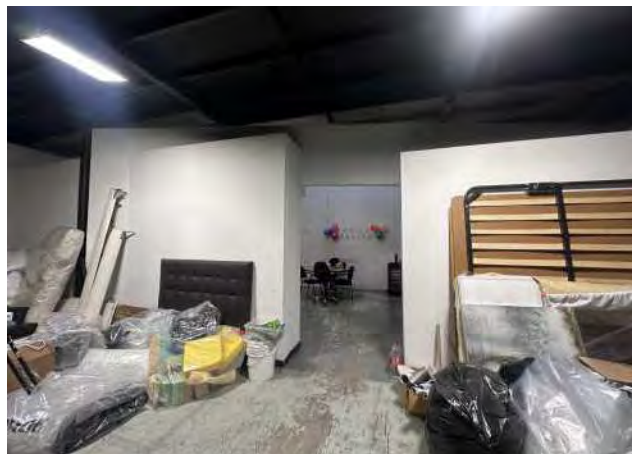
05-PRIMER NIVEL



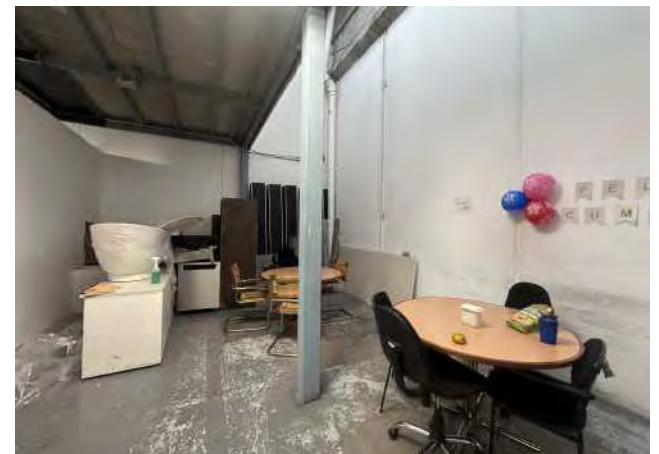
06-PRIMER NIVEL



07-PRIMER NIVEL



08-PRIMER NIVEL



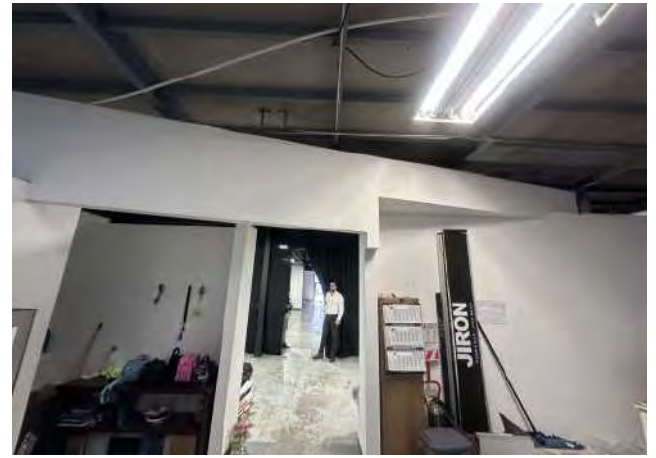
09-PRIMER NIVEL



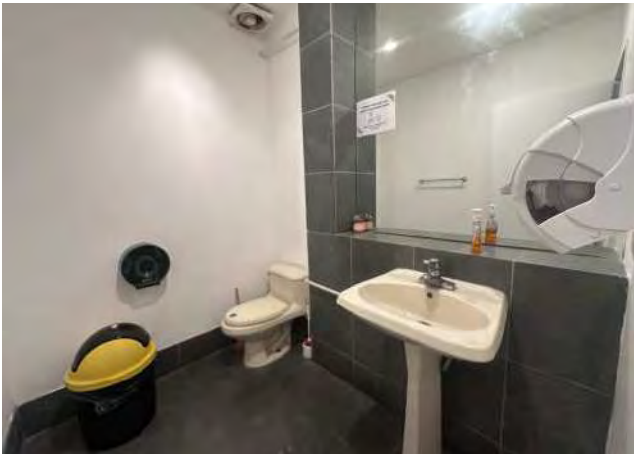
10-PRIMER NIVEL



11-PRIMER NIVEL



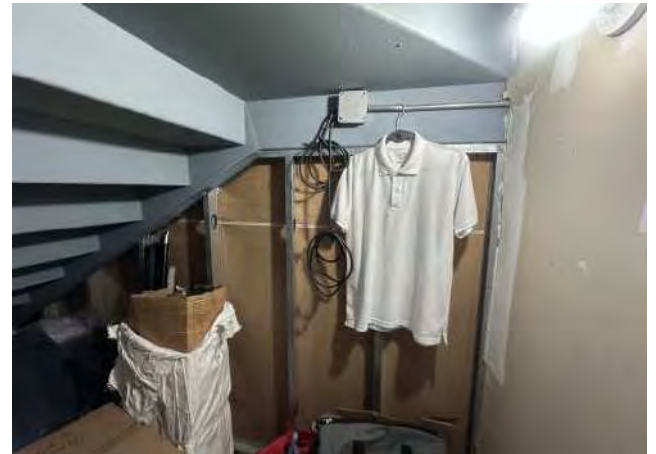
12-PRIMER NIVEL



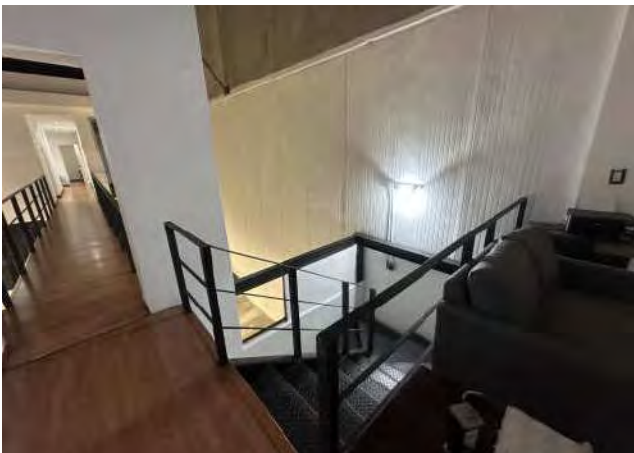
13-PRIMER NIVEL



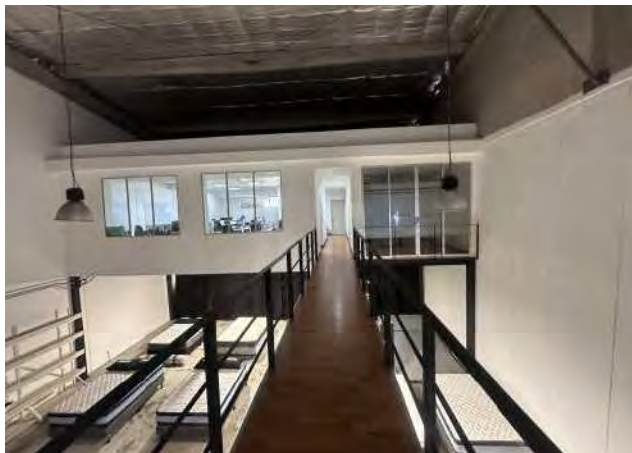
14-PRIMER NIVEL



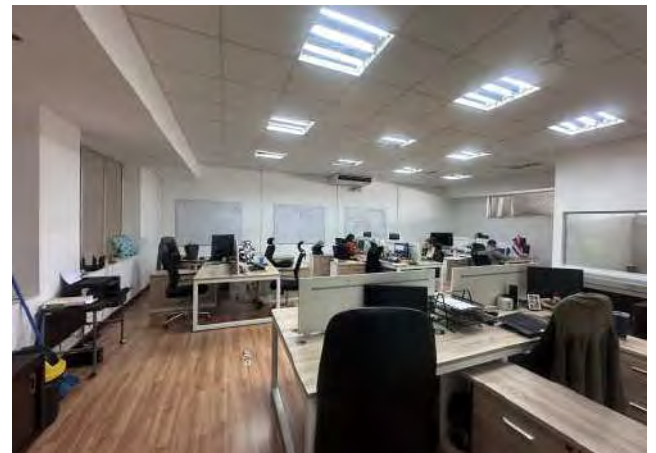
15-PRIMER NIVEL



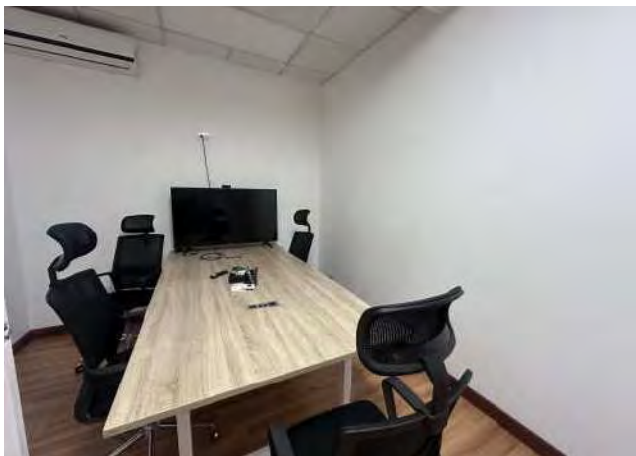
16-ESCALERAS



17-SEGUNDO NIVEL



18-SEGUNDO NIVEL



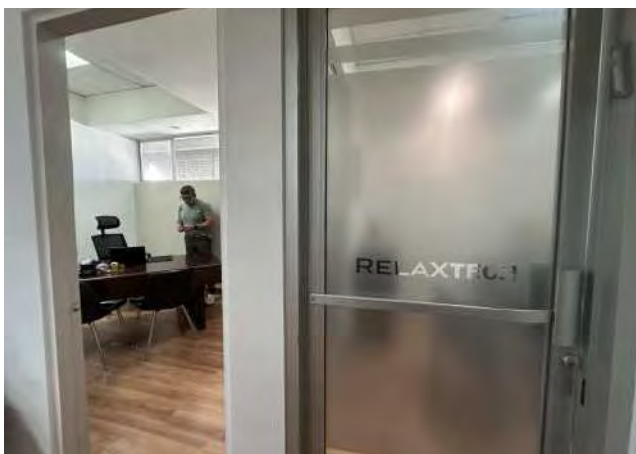
19-SEGUNDO NIVEL



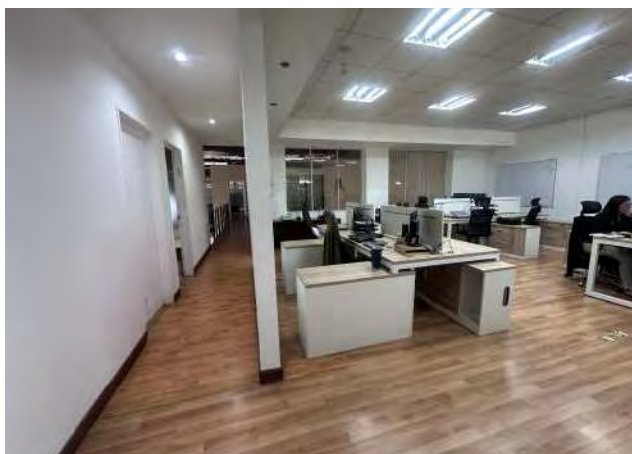
20-SEGUNDO NIVEL



21-SEGUNDO NIVEL



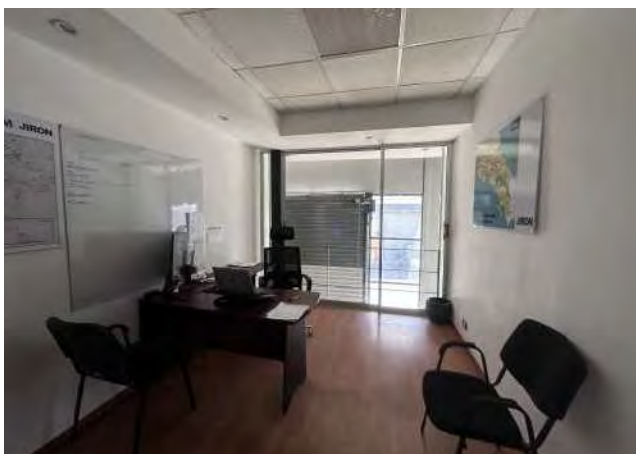
22-SEGUNDO NIVEL



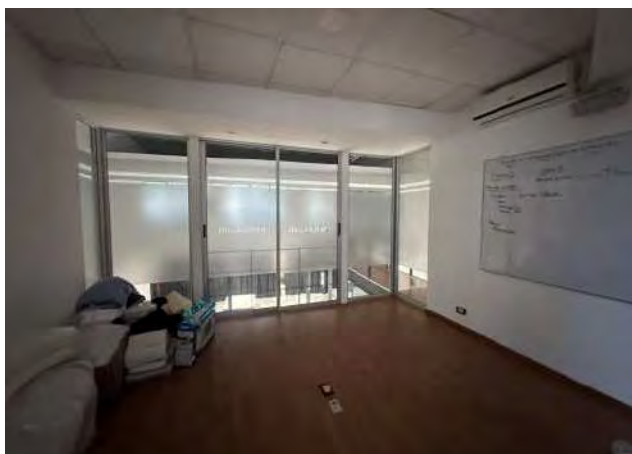
23-SEGUNDO NIVEL



24-SEGUNDO NIVEL



25-SEGUNDO NIVEL



26-SEGUNDO NIVEL



27-SEGUNDO NIVEL



28-SEGUNDO NIVEL



29-SEGUNDO NIVEL



30-PARQUEOS



31-PARQUEOS



32-VISTA GENERAL



33-VISTA GENERAL

ANEXO 3. Documentos Legales



www.icicor.com



icicor costa rica s.a.



(+506) 2223-6393



(+506) 8866-9874

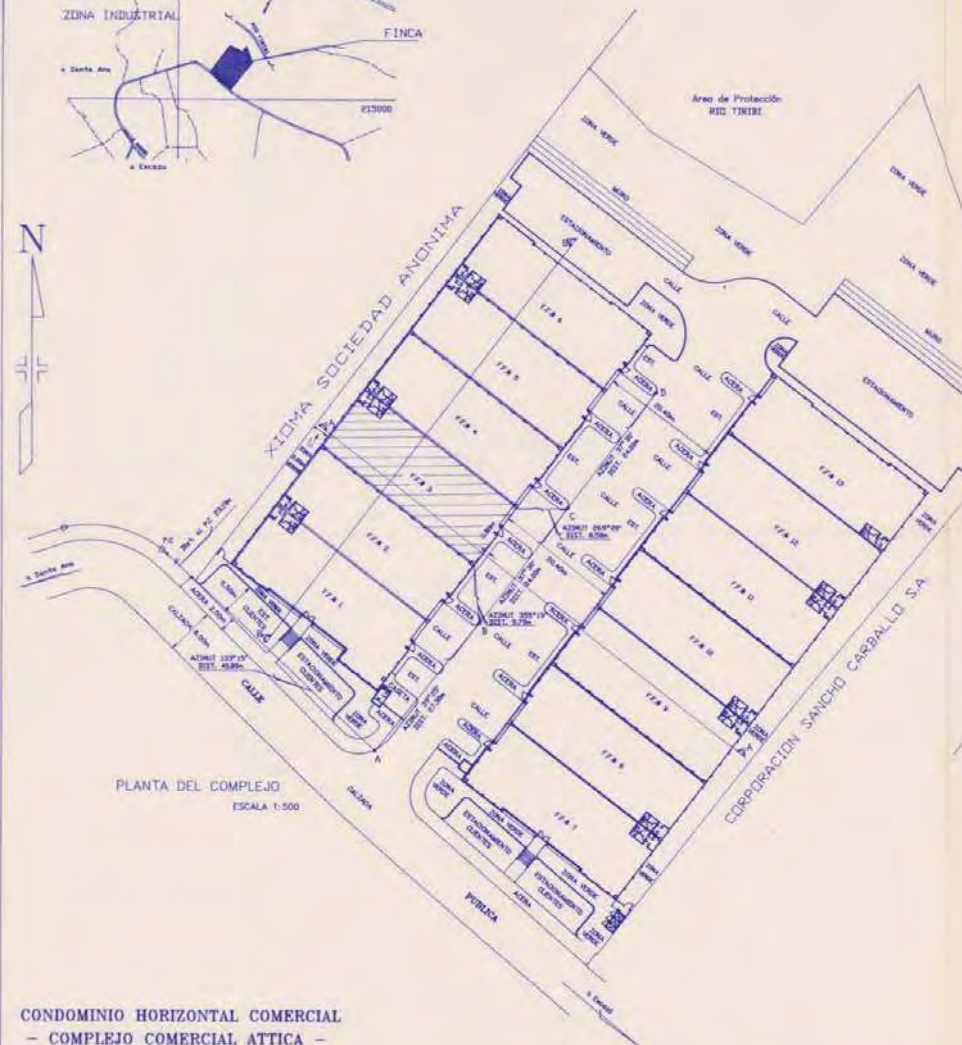


servicioalcliente@icicor.com



LOCALIZACION

HOLJA REAL DE PEREIRA * ESCALA 1:10000



PLANTA DEL COMPLEJO
ESCALA 1:500

CONDominio HORIZONTAL COMERCIAL
- COMPLEJO COMERCIAL ATTICA -

FINCA FILIAL PROPIEDAD DE: ATTICA COMERCIAL SOCIEDAD ANONIMA	CEBOLA JURIDICA # 3-101-200942	AREA 368.85m ² Area Segun Registro: 368.85m ² PROTECCION TOMO 11425	Situado en: GUACHIPELIN Distrito: 03 SAN RAFAEL Cantón: 02 ESCAZU Provincia: 1 SAN JOSE	ESCALA INDICADAS: ARCHIVO: 21-07-317-3 FECHA: SEPTIEMBRE 2001	FINCA MATRIZ: FOLIO REAL # H 1091330 M-005 AREA SEGUN REGISTRO 1094162M FINCA FILIAL: FOLIO REAL # H 1030697 F-000
--	--------------------------------	---	--	---	--

Robert Cortés Hernández
Robert Cortés Hernández - Topógrafo Asociado - T.A. 4883

192-B-2-3-05

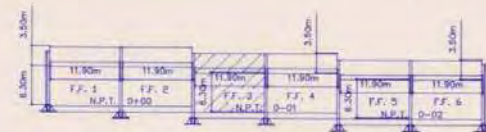
CATASRO NACIONAL
244 333
BOLLO - IMAGEN
SECCION MICROFILM AÑO 2001

REGISTRO NACIONAL
CATASRO NACIONAL
El presente plano ha cumplido con los requisitos exigidos por la ley por lo que ha sido inscrito en el Registro Nacional.
N.º - 734 460-2001
24 SEP 2001



DERROTERO

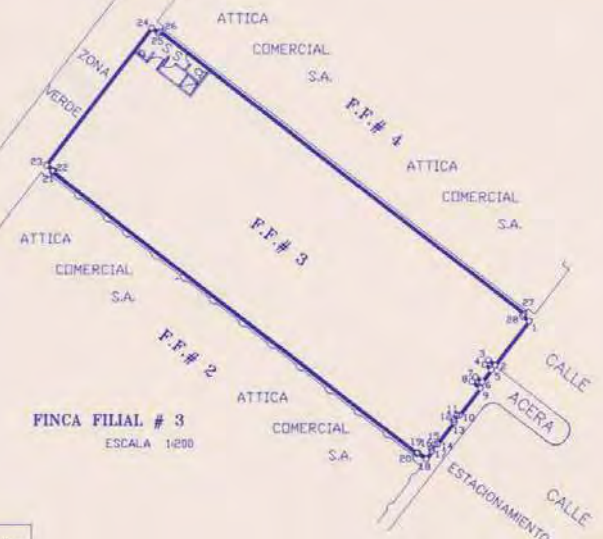
LINEA	ACIMUT	DIST. (m)
1-2	217°50'	3.72
2-3	307°50'	0.56
3-4	217°50'	0.98
4-5	127°50'	0.95
5-6	217°50'	1.02
6-7	307°50'	0.55
7-8	217°50'	0.98
8-9	127°50'	0.71
9-10	217°50'	3.26
10-11	264°44'	0.19
11-12	217°50'	0.99
12-13	168°16'	0.19
13-14	217°50'	1.86
14-15	264°44'	0.19
15-16	217°50'	0.99
16-17	168°16'	0.19
17-18	217°50'	0.84
18-19	307°50'	0.71
19-20	217°50'	0.99
20-21	307°50'	30.47
21-22	37°50'	0.09
22-23	307°50'	0.56
23-24	37°50'	11.42
24-25	127°50'	0.56
25-26	27°51'	0.17
27-28	217°50'	0.17
28-1	127°50'	0.55



CORTE B-B ESCALA 1:500



CORTE A-A ESCALA 1:500



FINCA FILIAL # 3
ESCALA 1:200

COLEGIO FIDELES DE INGENIEROS
Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
21 SET. 2001
ANOTADO

- NOTAS:
- LEVANTAMIENTO POLAR, POLIGONAL ABIERTA
 - ERRORES ANGULAR 00°01' ERRORES ESTIMADOS
 - ERRORES LINEAL 0.05m
 - NOY FE QUE LOS LINDEROS SON EXISTENTES
 - ESTE PLANO FUE HECHO CON BASE AL LEVANTAMIENTO DE CAMPO Y LOS PLANOS CONSTRUCTIVOS DEL COMPLEJO
 - REGISTRADO AL PLANO CATASTRAL INSCRITO CON EL N.º SJ-677265-0001
 - USO DEL TERRENO LOTE COMERCIAL
 - TODAS LAS AREAS DE PARGUEDOS, CALLES, ZONAS VERDES, ACCESOS, ACERAS Y ANEXOS, BASURERO, CASITA, PAREDES Y ELEMENTOS ESTRUCTURALES SON AREAS COMUNES PROPIEDAD DEL CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL COMPLEJO COMERCIAL ATTICA
 - TODAS LAS PAREDES INTERMEDIAS Y LATERALES ENTRE LOCALES COMERCIALES, Y AREAS COMUNES SON PROPIEDAD DEL CONDOMINIO HORIZONTAL COMERCIAL COMPLEJO COMERCIAL ATTICA

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:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	737768
Año Inscripción:	2001	Área Plano:	368.85
Bloque:		Lote:	3
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	215100.0
Coordenada Este:	519200.0	CRTM Norte:	1100155.0
CRTM Este:	482871.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	2 - ESCAZU	3 - SAN RAFAEL

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101205942	ATTICA COMERCIAL SA		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
CONDominio ATTICA	0		3

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	1530	000		M	
1 - SAN JOSÉ	30697	000		F	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	30697	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	677265	2001

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.

Preparación

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: 30697--F-000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 30697 **DUPLICADO:** **HORIZONTAL:** F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FILIAL TRES DE UNA SOLA PLANTA DESTINADA A LOCAL COMERCIAL EN PROCESO DE CONSTRUCCION

SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : FILIAL CUATRO

SUR : FILIAL DOS

ESTE : CALLE COMUN

OESTE : XIOMA SA.

MIDE: TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 7.69

VALOR MEDIDA: 0.076

PLANO:SJ-0737768-2001

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

100001530M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 1,772,309,200.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: QUINIENTOS QUINCE MIL DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2012-00323247-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 10-DIC-2012

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 23-01-2026 a las 16:02 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
feb-26	605,73	605,73	100,00%	\$3,68	\$2.228,31
mar-26	605,73	605,73	100,00%	\$3,68	\$2.228,31
abr-26	605,73	605,73	100,00%	\$3,68	\$2.228,31
may-26	605,73	605,73	100,00%	\$3,68	\$2.228,31
jun-26	605,73	605,73	100,00%	\$3,68	\$2.228,31
jul-26	605,73	605,73	100,00%	\$3,80	\$2.300,35
ago-26	605,73	605,73	100,00%	\$8,50	\$5.148,71
sep-26	605,73	605,73	100,00%	\$8,50	\$5.148,71
oct-26	605,73	605,73	100,00%	\$8,50	\$5.148,71
nov-26	605,73	605,73	100,00%	\$8,50	\$5.148,71
dic-26	605,73	605,73	100,00%	\$8,50	\$5.148,71
ene-27	605,73	605,73	100,00%	\$8,50	\$5.148,71
CIERRE	605,73	605,73	100,00%	\$6,10	\$44.334,13

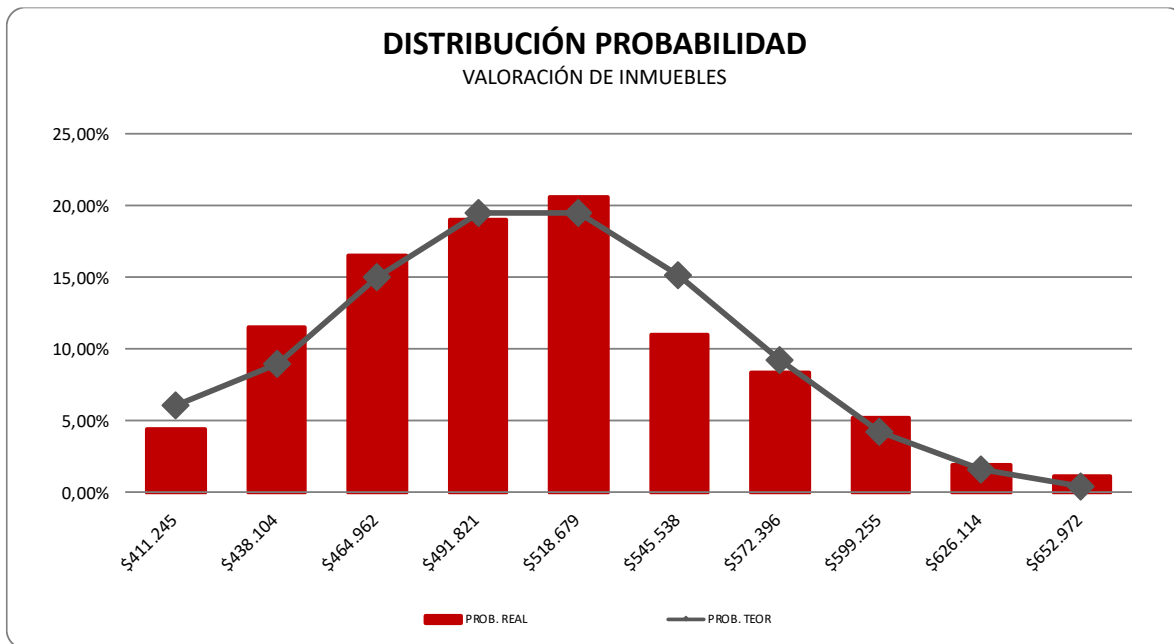
Notas:

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

ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización

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

PROMEDIO	\$492.375
DESVIACION	\$52.593
MIN	\$384.386
MAX	\$652.971
RANGO	\$268.585



ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio

AREA TOTAL DISPONIBLE	605,73
OCUPACION ACTUAL	100%
AREA ARRENDADA	605,73
ALQUILER POR METRO	\$6
GASTO DE MANTENIMIENTO	\$1.000
COMISION DE ADMINISTRACION	\$4.898
SEGUROS	\$712
BIENES INMUEBLES (VALOR)	\$3.720
AVALUOS	\$1.110
GASTOS FINANCIEROS	\$0
TOTAL DE EGRESOS ANUALES	\$11.440
PROMEDIO MENSUAL	\$953
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	12,00%
INGRESOS MENSUALES EQUILIBRIO	\$1.083
METROS ARRENDADOS DE EQUILIBRIO	177,62
NIVEL DE OCUPACION DE EQUILIBRIO	29,32%

ANEXO 8. Principales diferencias 2025 vs 2026

Enfoque	Valoración 2025	Ponderación	Valoración 2026	Ponderación	Diferencia
Valor de Costo	643 593,78	10%	672 114,47	10%	↑ 4,43%
Valor de Mercado	677 720,00	65%	681 740,50	65%	↑ 0,59%
Valor Financiero	538 494,23	25%	489 816,80	25%	↓ -9,04%
Valor Razonable	640 000,00	100%	633 000,00	100%	↓ -1,09%

Principales diferencias 2025 vs 2026:

Enfoque de Costo:

- El valor de costo aumenta principalmente debido a la disminución en el tipo de cambio

Enfoque de Comparables de mercado:

- El valor de comparables de mercado aumenta principalmente debido al buen desempeño del mercado inmobiliario en el área de ofibodegas.

Enfoque de Ingresos:

- La tasa de descuento pasó de 8.83% el año anterior a 9.33% este año. El incremento obedece a un mayor rendimiento requerido de las inversiones luego de que el mercado accionario (S&P500) rindiera un 17.9% en 2025.
- El supuesto de inflación pasó de 3.33% el año anterior a 3.23% este año a medida que se continúa normalizando el aumento en los niveles de precio en los EEUU.
- Mayores gastos operativos asociados al inmueble, específicamente:
 - Comisión de administración que pasó de 0.90% a 1.00%
 - Impuestos sobre bienes inmuebles
 - Seguros

ANEXO 9. 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, versión 2025 y el Estándar de Activos IVS 300 Instalaciones, maquinaria e infraestructura.”

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

Guido Rojas Alvarado
Carné CPCECR N° 009781S
Consultor