

Valoración Inmobiliaria Fondo de Inversión Popular

Inmobiliario Zeta No Diversificado

“BODEGA 3 PARQUE INDUSTRIAL PROPARK”



CÓDIGO DEL INMUEBLE:

568

Alajuela, Alajuela, San José.

Elaborado por Consorcio ICICOR- SIGA:



servicioalcliente@icicor.com



www.icicor.com



(506) 2223-6393

7 de abril, 2026

7 de abril del 2026



Señores:

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado
Presente

Ref: Bodega 3, Parque Industrial PROPARK. Valoración Pericial y Financiera Inmobiliaria

Estimados señores:

Reciban de ICICOR Costa Rica un saludo cordial. El pasado 04 de febrero del 2026, se llevó a cabo la visita para la valoración de un lote con dos bodegas industriales, ubicado en la Provincia 2ª Alajuela, Cantón 1º Alajuela, Distrito 2º San José, del Colegio Ambientalista El Roble 200 metros al Oeste, Parque Industrial PROPARK, finca inscrita bajo folio real 2-64035F-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 Comparables 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\$ 4.552.000** (Cuatro millones quinientos cincuenta y dos mil dólares exactos).

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

Atentamente,

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

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



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	15
1.2.1. Características del entorno directo e indirecto.....	15
1.2.2. Estado de los servicios y zonificación.....	15
1.3 Descripción del Terreno	17
1.4 Descripción de las Construcciones	18
1.4.1 Generalidades de las Edificaciones	18
2. RESUMEN DE VALORACIONES	22
2.1 Resumen de la valoración de costos	22
2.2. Resumen de la valoración de Comparables de Mercado.....	23
2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos	24
2.4. Valor Final del Inmueble	24
3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN	26
3.1 Metodología de Valoración	26
3.1.1 Enfoque de Costo	26
3.1.1.1 Valoración del Terreno.....	26
3.1.1.2 Valoración de Edificaciones.....	26
4. VALORACIÓN DE MERCADO	28
4.1 Enfoque de Comparables de Mercado.....	28
5. ANÁLISIS DEL ENTORNO	29
5.1 Perspectiva Económica Mundial	29
5.1.1 Crecimiento resiliente gracias a que la tecnología y la adaptabilidad contrarrestan los obstáculos de la política comercial	29
5.2 Entorno Nacional.....	30
5.2.1 Empleo.....	30
5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE).....	33

5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA	37
5.2.4 Situación Fiscal de Costa Rica.....	40
5.2.5 Perspectivas Económicas	41
5.2.6 Sector Inmobiliario: Industrial, GAM.....	42
5.2.6.1 Sector Inmobiliario: Sector Industrial, Mercado SJ GAM	44
5.2.6.2 Sector Inmobiliario: Industrial Submercado Alajuela.....	49
6. VALORACIÓN DE INGRESOS.....	54
6.1 Introducción a la Valoración de Ingresos	54
6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar	54
6.2.1 Del Fondo de Inversión	54
6.2.2 Del inmueble a valorar	56
6.2.3 De los Supuestos de Colocación del Inmueble.....	56
6.3 Valoración Financiera y Supuestos de Proyección	57
6.3.1 Valor en libros neto del inmueble	57
6.3.2 Plazo de Proyección.....	57
6.3.3 Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU	57
6.3.4 Ingresos por Alquiler	58
6.3.5 Ocupación Histórica	58
6.3.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos.....	59
A. Gastos de Mantenimiento:	59
B. Gastos por Comisión de Administración cobrada por la SAFI al Fondo:	59
C. Gastos de Seguros:.....	59
D. Impuestos:	60
E. Gastos por Servicios Profesionales:	61
6.3.7 Inversiones de Capital	61
6.3.8 Tasa de Descuento	61
6.3.9 Valor Terminal	63
6.4 Análisis de Riesgos:.....	64
6.4.1 Sensibilización del Valor del Inmueble.....	64
6.4.2 Riesgo país.....	65
6.4.3 Riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles	67
6.4.4 Riesgo por adquisición de activos especializados o construidos en lugares no aptos. 67	
6.4.5 Riesgo de morosidad.....	68

6.4.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento	68
7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE	69
8. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN	70
8.1 Criterios Para la Toma de Decisiones	70
9. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR.....	74
10.REVELACIONES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO	75
ANEXOS	79
ANEXO 1. Memoria de Cálculo.....	80
ANEXO 2. Fotografías	81
ANEXO 3. Documentos Legales	82
ANEXO 4. Proyección Ingresos Ocupación (12 meses)	83
ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años).....	84
ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización	85
ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio	86
ANEXO 8. Principales diferencias 2025 vs 2026	87
ANEXO 9. Declaración sobre Acatamiento Normas IVS	88

Índice de Tablas

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar.....	12
Tabla N° 2: Datos de inscripción, linderos y extensión de la finca filial.	13
Tabla N° 3: Generalidades y materiales constructivos de las edificaciones	21
Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo	22
Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado	23
Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos	24
Tabla N° 7: Resumen Valoración Final.....	25
Tabla N° 8: Perspectivas de la Economía Mundial, enero de 2026.....	30
Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2019 al 2025* (IV T)	31
Tabla N° 10: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2022-2026) (*inicios de febrero).....	38
Tabla N° 11: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación, *inicios de inicios febrero 2026	39
Tabla N° 12: Estadísticas del Mercado Industrial 2021 – 2025 y Pronóstico 2026.....	43
Tabla N° 13: Inventario, % de disponibilidad y precio de alquiler/m ² . Industrial (SJ GAM)	46
Tabla N° 14: Inventario, % disponibilidad, precio alquiler/m ² por subtipo. Industrial (SJ GAM)	47
Tabla N° 15: Inventario, % disponibilidad y precio alquiler/m ² . Industrial por submercado (SJ GAM).....	48
Tabla N° 16. Inventario, % disponibilidad y precio alquiler/m ² . Industrial por clase (Alajuela)	51
Tabla N° 17: Inventario, % disponibilidad, precio alquiler/m ² , por subtipo. Industrial (Alajuela)	52
Tabla N° 15: Detalle de Valoración de las Fincas Filiales.....	56
Tabla N° 16: Detalle de los supuestos de colocación del inmueble	56
Tabla N° 17: Inversión en el último periodo.....	61
Tabla N° 18: Cálculo de la Tasa de Descuento.....	63
Tabla N° 19: Cálculo del Valor Terminal	63
Tabla N° 20: Variables críticas sensibilizadas	64
Tabla N° 21: Calificación de riesgo país.....	67
Tabla N° 22: Resumen Valor de aseguramiento	69
Tabla N° 23: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración	72

Índice de Gráficos

Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2019 – 2025* (IV T).....	32
Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, diciembre 2022 - diciembre 2025.....	34
Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad diciembre 2024 - diciembre 2025.....	35
Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas diciembre 2022 – diciembre 2025.....	36
Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción diciembre 2022- diciembre 2025	37
Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2022-2026 (*inicios de febrero).....	38
Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2022-2026) (*inicios de febrero). Construcción Nueva por Tipo...	39
Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados Inicios de febrero*/2026. Construcción Nueva por Tipo.	40
Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2018 – 2024.....	41
Gráfico N° 10. Oferta y Demanda Total Anual Industrial GAM. 2021-2025, Proyección 2025.....	44
Gráfico N° 11. Oferta y Demanda Industrial (SJ GAM). 2020 - febrero del 2026.....	45
Gráfico N° 12. % de Disponibilidad Industrial (SJ GAM). 2020 - febrero del 2026.....	45
Gráfico N° 13. Precio de alquiler/m², Industrial (SJ GAM). 2020 - febrero del 2026.....	46
Gráfico N° 14. Inventario (m²), % 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 (Alajuela). 2020 - febrero 2026.....	50
Gráfico N° 18. % de disponibilidad. Industrial, (Alajuela). 2020 - febrero 2026	50
Gráfico N° 19. Industrial, Precio de alquiler/m² (Alajuela), 2020 - febrero 2026	51
Gráfico N° 20. Inventario, % disponibilidad por clase. Industrial (Alajuela)	52
Gráfico N° 21. Inventario, % disponibilidad por subtipo. Industrial (Alajuela)	53
Gráfico N° 22. Ocupación histórica del inmueble	59
Gráfico N° 23. Valores según Enfoque.....	73
Gráfico N° 24. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor.....	73

OBJETIVO

La valoración de la bodega 3, ubicada en **PARQUE INDUSTRIAL PROPARK**, en la Provincia 2ª Alajuela, Cantón 1º Alajuela Distrito 2º San José, 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 comparables 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 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 **PARQUE INDUSTRIAL PROPARK**, 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 3 ubicada en **PARQUE INDUSTRIAL PROPARK**, en la Provincia 2ª Alajuela, Cantón 1º Alajuela Distrito 2º San José, 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 **PARQUE INDUSTRIAL PROPARK**, en la Provincia 2ª Alajuela, Cantón 1º Alajuela, Distrito 2º San José.

La propiedad valorada, posee un área registral de 9.606 m² y arrendable de 4.694,50 m². En la valoración financiera se observa en detalle las condiciones de arrendamiento y los supuestos de colocación estimados.

En la siguiente tabla, se muestra información general del inmueble a valorar:

INFORMACIÓN GENERAL:		
Fecha de Valoración:	4 de febrero del 2026	
Solicitante de la valoración:	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado. BODEGA PARQUE INDUSTRIAL PROPARK	
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:	Finca en Condominio	
Ubicación política y coordenadas CRTM-05		
Detalle	Número	Nombre
Distrito	Segundo	San José
Cantón	Primero	Alajuela
Provincia	Segunda	Alajuela
Dirección por señas	Filial #3, Bodega Industrial PARQUE INDUSTRIAL PROPARK , contiguo a Planta de Cooperativa de Productores de Leche Dos Pinos.	
CRTM-05		
	NORTE	ESTE
Coordenada	1103965	471559

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar



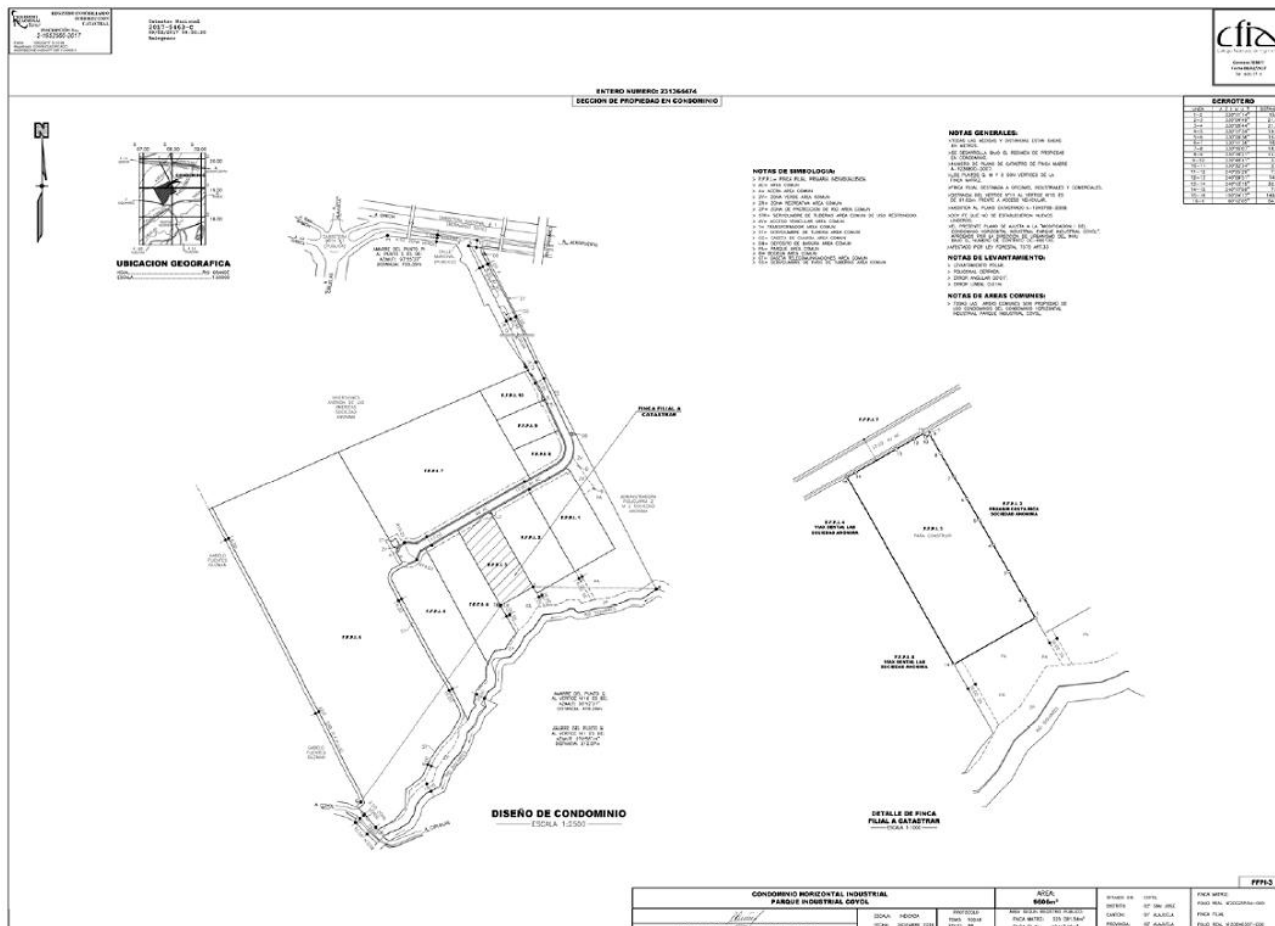
Mapa N° 1. Ubicación General de la propiedad valorada

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

Número de inscripción	2-64035-F-000	A-1952560-2017
Propietario	FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO	Fidelex Fides Limitada
Área	9606	9606
Lindero norte	FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 1	FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 1
Lindero sur	FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 4	Parque área común
Lindero este	SERVIDUMBRE DE PASO DE TUBERIAS Y AREA COMUN LIBRE DE PARQUE	Finca filial primaria individualizada #2 y Parque área común
Lindero oeste	AREA COMUN LIBRE DE ACERA	AREA COMUN LIBRE DE ACERA

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

Afectaciones y/o gravámenes:



Servidumbre trasladada, Citas:394-03424-01-0900-001; Servidumbre de Acueducto y de Paso de AyA, Citas: 576-20274-01-0001-001; Servidumbre de Paso, Citas: 578-11567-01-0001-007, 578-11567-01-0013-001

1.2 Descripción de la Zona

1.2.1. Características del entorno directo e indirecto



Su entorno inmediato se caracteriza por contar con otras naves industriales ubicadas dentro del Condominio Industrial Propark.

Además, existen algunas industrias de importancia como la planta de la Cooperativa de Productores de Leche Dos Pinos, las instalaciones de Pinturas Lanco y HSolis.

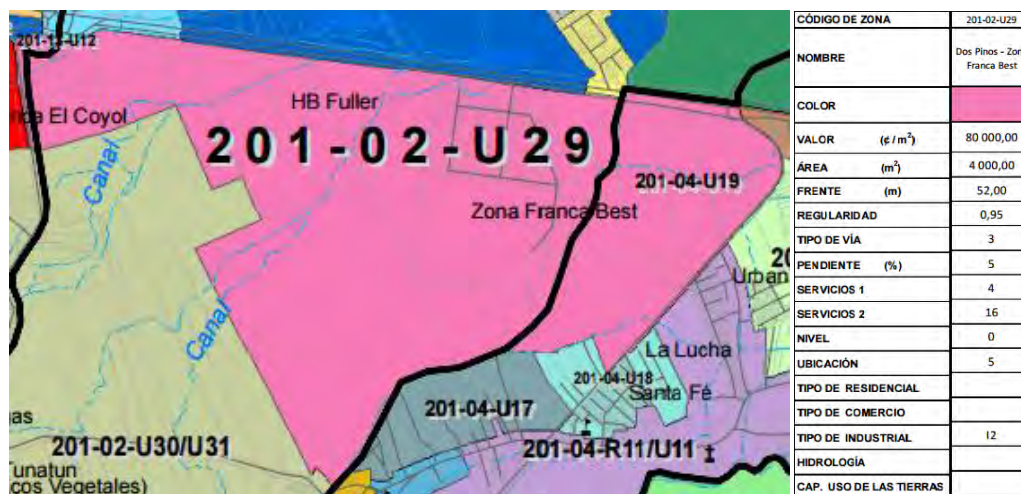
1.2.2. Estado de los servicios y zonificación

- **Infraestructura:** (S4)
- **Servicios Básicos:** (S12).
- **Zonificación según Plan Regulador:** Sub Zona Industrial.



Mapa N° 2. Zonificación Según Plan Regulador

- **Zonificación según mapas del Ministerio de Hacienda:** 201-02-U29 Dos Pinos.



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

Condiciones de acceso

Propark cuenta con acceso sobre la vía paralela a la Autopista Bernardo Soto, que cuenta con ingreso por medio de la segunda rotonda ubicada sobre la Radial Coyo o bien por el Roble de Alajuela. Además, cuenta con acceso peatonal mediante un puente elevado, ubicado frente a la Zona Franca BES.

Dentro del condominio, la calzada cuenta con un adecuado estado de conservación y delimitación visible.

Percepción del dinamismo del mercado inmobiliario en la zona: Oferta y demanda balanceada. La zona del Coyo, Lagos del Coyo y alrededores presentan un desarrollo sostenido en el tiempo. Se pueden observar nuevos parques industriales con bodegas para distintas operaciones industriales y comerciales, incluidas las construcciones tipo ofibodega.

1.3 Descripción del Terreno



Área: La propiedad comprende un área según registro y catastro de 9.606 m².

Sin embargo, es parte de la finca madre del Condominio Parque Industrial Propark con un área de 562,72 m² de los cuales según coeficiente de valor porcentual de 0.003683 corresponde a 15,278.807 m².

Para el presente avalúo, se consideró el metraje indicado en el estudio de registro y catastro por 9.606 m².

Forma: Regular

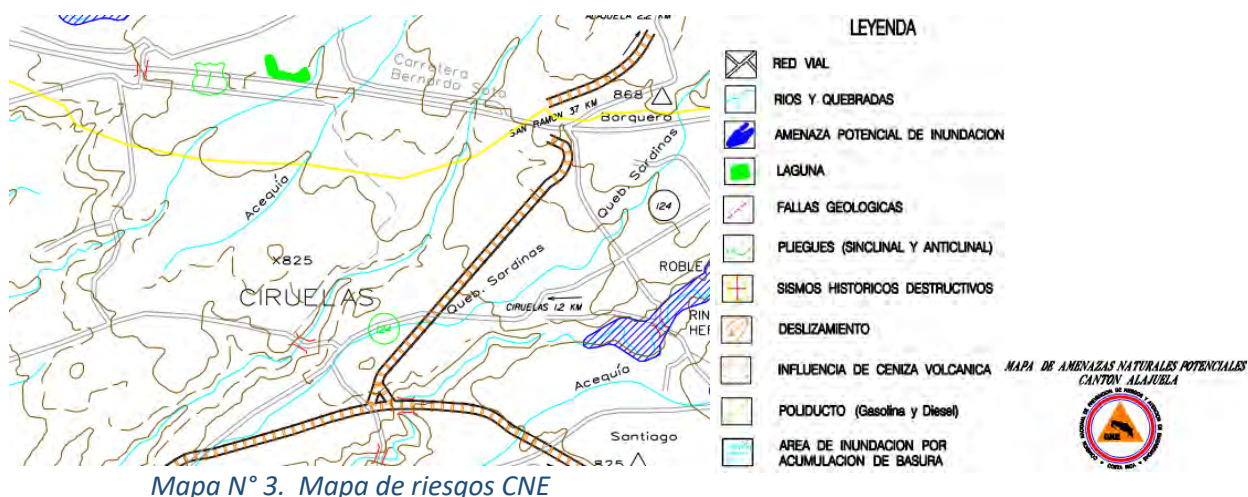
Frente: Cuenta con un frente a calle interna del Condominio Parque Industrial por 65 metros.

Topografía:

- Nivel respecto a calle pública: +0.15m
- Pendiente: no perceptible

Afectaciones físicas en terreno: Propiedad colinda con área común entregada a zona de protección del río y servidumbre de aguas pluviales del parque industrial.

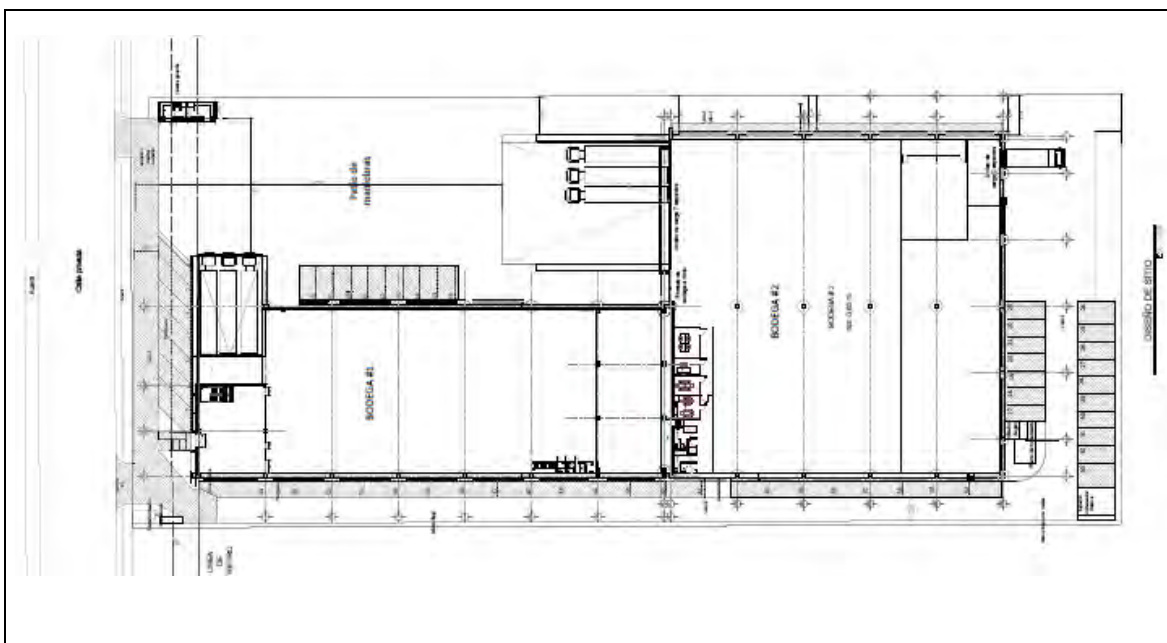
Verificación de mapas de riesgo de CNE: No se observan riesgos asociados según CNE.



1.4 Descripción de las Construcciones

1.4.1 Generalidades de las Edificaciones

Acerca de las edificaciones	
Uso actual de las edificaciones:	Industrial. La bodega es utilizada para el almacenamiento y distribución de colchones. Además, opera la parte administrativa del proceso comercial.
Configuración de planta del inmueble:	La propiedad cuenta con dos naves industriales, calle perimetral, patio de maniobras, una caseta de guarda, dos accesos con aguja, planta de tratamiento y 54 espacios de parqueos al aire libre. <u>BODEGA 1</u> La bodega 1 cuenta en primer nivel con área de recepción-sala de exhibición, baño, oficina, andén cerrado para 3 vehículos, área de almacenaje, área de comedor, área de oficinas de bodega, en segundo nivel se dispone un área de oficina abierta, sala de reuniones, 2 oficinas, 2 medios baños y un área de archivo y un mezanine en área de almacenaje. Se cuenta con un tercer nivel cuenta con un área de oficina abierta, 3 oficinas, 1 data center y un baño. Además, cuenta con un mingitorio, una ducha, dos servicios sanitarios y un lavatorio en zona de almacenaje. Al momento de la visita se observa que el área de oficinas se remodeló en sus 3 niveles y el área de almacenaje cuenta con nuevas oficinas y un comedor. <u>BODEGA 2</u> La bodega 2 cuenta en primer nivel con área de almacenaje, oficinas, y andén para 7 vehículos.



Descripción de los materiales constructivos:		Sistema Estructural	Acero, Perfiles Metálicos H.
		Cimientos	Placa aislada. Nota: No comprobable
		Paredes internas	Otros. Notas: Cerramiento liviano de panel aislado tipo METALPANEL.
		Paredes externas	Otros. Notas: Cerramiento liviano de panel aislado tipo METALPANEL.
		Estructura de techo	Otros. Notas: Cerramiento liviano de panel aislado tipo METALPANEL.
		Cubierta de techo	Policarbonato. Otros: Panel metálico y policarbonato celular.
		Entrepiso	Acero y Concreto. Acero y Fibrocemento.
		Escaleras	Metal.
		Sistema de agua potable	Tanque Captación de Agua.
		Sistema de aguas residuales	Planta de Tratamiento
		Sistema eléctrico	Entubado, 110/220, Centro de carga (Breakers), interruptor

			fusible. Notas: Sistema eléctrico industrial.
		Sistema pluvial	Expuesto, HG, PVC
		Pisos	Porcelanato, otros. Loza de concreto reforzada con fibra metálica.
		Puertas	Playwood, Hierro, Aluminio, Vidrio, Marcos de madera.
		Ventanas	Vidrios Claros. Marcos de Aluminio.
		Loza sanitaria	Normal
		Grifería	Normal
		Cerrajería	Normal
		Muebles de cocina	N/A
		Cerramiento	Malla Ciclón, naturales, otros.
		Otros	Sistema de Alarma, sistemas electromecánicos controlados, Aire acondicionado.
Edad:	9 años.		
Vida Útil Residual:	53,5 años.		
Consideración sobre arquitectura y funcionalidad:	No se observan deficiencias. En la remodelación del último semestre del 2024, se realizaron mejoras que permiten el máximo aprovechamiento de las áreas de oficina. El tercer nivel se encontraba fuera de uso y contaba con una escalera auxiliar, en esta remodelación se colocaron escaleras para un acceso adecuado y habilitación de nuevas oficinas.		
Consideración sobre estado de conservación:	Edificaciones tienen nueve años, su estado de conservación se considera adecuado. En el último semestre del 2024 se realizó una remodelación que incluye: - Primer nivel de oficinas: área de recepción y sala de exhibición, consultorio de médico de empresa, medio baño, oficina. Se realizaron labores de pintura. - Segundo nivel de oficinas: Se habilitaron oficinas y baños. Se colocó piso, cielos, paredes livianas, enchape de baños, losa sanitaria, pintura.		

	- Tercer nivel de oficinas: Se habilitaron oficinas y baños. Se colocó piso, cielos, paredes livianas, enchape de baños, losa sanitaria, pintura, escalera de acceso. - Bodegas: Se construyeron 2 áreas de oficinas, un comedor; todo en material liviano, vidrios claros, marcos de aluminio, puertas de vidrio, aires acondicionados. Además, se colocaron luces LED en toda la bodega. Estas remodelaciones fueron realizadas por el inquilino.
--	--

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

Observaciones:

- Todo el perímetro de la propiedad cuenta con cerramientos de malla ciclón. El inquilino colocó en el lindero posterior alambre de navaja y cerca eléctrica.
- En la actualidad el inmueble se encuentra alquilado a Colchones Luxor. Se utiliza para almacenamiento y oficinas administrativas.

2. RESUMEN DE VALORACIONES

2.1 Resumen de la valoración de costos

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	497,72			
Edad de construcción	9	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	9606,00	¢75 322	¢723 540 576	\$ 1 453 710
OBRAS PRINCIPALES				
Bodega 1 Andén	42,00	¢331 592	¢13 926 869	\$ 27 981
Bodega 1 Area almacenamiento	1326,93	¢397 911	¢527 999 205	\$ 1 060 836
Bodega 1 Oficinas	65,72	¢296 102	¢19 458 575	\$ 39 095
Bodega 1 Comedor	82,35	¢296 102	¢24 385 415	\$ 48 994
Bodega 1 Area oficinas nivel 1	119,50	¢499 342	¢59 671 311	\$ 119 889
Bodega 1 Area oficinas nivel 1 (consultorio, baño y oficina)	20,00	¢499 342	¢9 986 830	\$ 20 065
Bodega 1 Area oficinas nivel 2	134,00	¢499 342	¢66 911 763	\$ 134 437
Bodega 1 Area oficinas nivel 3	134,00	¢499 342	¢66 911 763	\$ 134 437
Bodega 1 Mezzanine bodega	243,00	¢397 911	¢96 692 263	\$ 194 270
Subtotal Bodega 1:	2167,50	¢408 740	¢885 943 995	\$ 1 780 005
Bodega 2 espacio entre bodegas	42,00	¢265 274	¢11 141 495	\$ 22 385
Bodega 2 Area almacenamiento	2458,05	¢397 911	¢978 084 023	\$ 1 965 129
Bodega 2 Oficinas	26,95	¢296 102	¢7 979 947	\$ 16 033
Subtotal Bodega 2:	2527,00	¢394 620	¢997 205 465	\$ 2 003 547
Total	4694,50	¢401 140	¢1 883 149 460	\$ 3 783 552
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Area circulación asfalto	2889,00	¢22 514	¢65 042 338	\$ 130 681
Caseta del guarda	20,00	¢306 571	¢6 131 415	\$ 12 319
Area de circulación Adoquin (parqueos a cielo abierto incl)	312,00	¢28 142	¢8 780 378	\$ 17 641
Area circulación desván en concreto	610,00	¢50 656	¢30 900 176	\$ 62 083
Cerramiento (Malla Ciclón)	278,00	¢28 142	¢7 823 542	\$ 15 719
Area con zacate block	188,60	¢8 443	¢1 592 288	\$ 3 199
Planta de tratamiento	1,00	¢67 541 369	¢67 541 369	\$ 135 702
Total FF3	4298,60		¢187 811 507	\$ 377 344
CONDOMINIO PROPARK - AREAS COMUNES				
Acceso vehicular y aceras	603,79	¢15 379	¢9 285 830	\$ 18 657
Caseta	7,01	¢13 985	¢98 063	\$ 197
Depósito de Basura	1,84	¢904	¢1 665	\$ 3
Cerramiento Perimetral	3,85	¢2 325	¢8 953	\$ 18
Total Condominio Propark	616,50		¢9 394 511	\$ 18 875
EQUIPOS ELECTROMECÁNICOS				
Transformadores	10,60	¢35 406	¢375 300	\$ 754
Total Equipos electromecánicos	10,60		¢375 300	\$ 754
Total	4915,10	¢40 199	¢197 581 318	\$ 396 972,83
Valor Total Construcciones:			¢2 080 730 778	\$4 180 525
Valor Total Terreno y Construcciones:			¢2 804 271 354	\$5 634 235

Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo

Valor total en colones: ₡2.804.271.354 (Dos mil ochocientos cuatro millones doscientos setenta y un mil trescientos cincuenta y cuatro colones).

Valor total en dólares: US \$5.634.235 (Cinco millones seiscientos treinta y cuatro mil doscientos treinta y cinco dólares) al tipo de cambio de ₡ 497,72/US\$.

2.2. Resumen de la valoración de Comparables de Mercado

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	497,72			
Edad de construcción	9 años			
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	9606,00	₡75 322	₡723 540 576	\$ 1 453 710
OBRAS PRINCIPALES				
Bodega 1 Andén	42,00	₡331 592	₡13 926 869	\$ 27 981
Bodega 1 Area almacenamiento	1326,93	₡397 911	₡527 999 205	\$ 1 060 836
Bodega 1 Oficinas	65,72	₡296 102	₡19 458 575	\$ 39 095
Bodega 1 Comedor	82,35	₡296 102	₡24 385 415	\$ 48 994
Bodega 1 Area oficinas nivel 1	119,50	₡499 342	₡59 671 311	\$ 119 889
Bodega 1 Area oficinas nivel 1 (consultorio, baño y oficina)	20,00	₡499 342	₡9 986 830	\$ 20 065
Bodega 1 Area oficinas nivel 2	134,00	₡499 342	₡66 911 763	\$ 134 437
Bodega 1 Area oficinas nivel 3	134,00	₡499 342	₡66 911 763	\$ 134 437
Bodega 1 Mezzanine bodega	243,00	₡397 911	₡96 692 263	\$ 194 270
Subtotal Bodega 1:	2167,50	₡408 740	₡885 943 995	\$ 1 780 005
Bodega 2 espacio entre bodegas	42,00	₡265 274	₡11 141 495	\$ 22 385
Bodega 2 Area almacenamiento	2458,05	₡397 911	₡978 084 023	\$ 1 965 129
Bodega 2 Oficinas	26,95	₡296 102	₡7 979 947	\$ 16 033
Subtotal Bodega 2:	2527,00	₡394 620	₡997 205 465	\$ 2 003 547
Total	4694,50	₡401 140	₡1 883 149 460	\$ 3 783 552
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Area circulación asfalto	2889,00	₡22 514	₡65 042 338	\$ 130 681
Caseta del guarda	20,00	₡306 571	₡6 131 415	\$ 12 319
Area de circulación Adoquín (parques a cielo abierto incluidos)	312,00	₡28 142	₡8 780 378	\$ 17 641
Area circulación desván en concreto	610,00	₡50 656	₡30 900 176	\$ 62 083
Cerramiento (Malla Ciclón)	278,00	₡28 142	₡7 823 542	\$ 15 719
Area con zacate block	188,60	₡8 443	₡1 592 288	\$ 3 199
Planta de tratamiento	1,00	₡67 541 369	₡67 541 369	\$ 135 702
Total FF3	4298,60		₡187 811 507	\$ 377 344
CONDOMINIO PROPARK - AREAS COMUNES				
Acceso vehicular y aceras	603,79	₡15 379	₡9 285 830	\$ 18 657
Caseta	7,01	₡13 985	₡98 063	\$ 197
Depósito de Basura	1,84	₡904	₡1 665	\$ 3
Cerramiento Perimetral	3,85	₡2 325	₡8 953	\$ 18
Total Condominio Propark	616,50		₡9 394 511	\$ 18 875
EQUIPOS ELECTROMECAÑICOS				
Transformadores	10,60	₡35 406	\$ 375 300	₡754
Total Equipos electromecánicos	10,60		₡375 300	\$ 754
Total	4925,70	₡40 112	₡197 581 318	\$ 396 972,83
Valor Total Construcciones:			₡2 080 730 778	\$4 180 525
Porcentaje de Mercado:		-13,4%	-₡375 908 839	-\$755 262
Valor Total Terreno y Construcciones:			₡2 428 362 515	\$4 878 973

Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado

Valor total en colones: ₡2.428.362.515 (Dos mil cuatrocientos veintiocho millones trescientos sesenta y dos mil quinientos quince colones).

Valor total en dólares: US\$4.878.973 (Cuatro millones ochocientos setenta y ocho mil novecientos setenta y tres dólares), al tipo de cambio de referencia ₡ 497,72/US\$.

NOTA: Los valores expresados en dólares estadounidenses son el equivalente del valor en colones, al tipo de cambio de referencia de la fecha de realización del avalúo.

Tipo de cambio de referencia ₡ 497,72/US\$.

2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos

Inmueble	Área Arrendable m ²	Valor Financiero ₡	Valor Financiero US\$
Bodega PARQUE INDUSTRIAL PROPARK	4.694,50	₡ 1.626.715.905,59	US\$ 3.268.335,42

Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos

Valor total en colones: ₡ 1.626.715.905,59 (Mil seiscientos veintiséis millones setecientos quince mil novecientos cinco colones con 59/100)

Valor total en dólares: US\$ 3.268.335,42 (Tres millones doscientos sesenta y ocho mil trescientos treinta y cinco dólares con 42/100) al tipo de cambio de ₡ 497,72/US\$.

2.4. Valor Final del Inmueble

Fecha de la valoración: 04 de febrero del 2026

Área arrendable: 4.694,50 m²

ENFOQUE	RESULTADO
Enfoque de Costos	\$5 634 235
Enfoque de Mercado	\$4 878 973
Enfoque de Ingresos Descontados Según Contrato de Arrendamiento	\$3 268 335
CONCILIACIÓN	
Valor concluido	\$4 551 840
Valor concluido redondeado	\$4 552 000

Tabla N° 7: Resumen Valoración Final

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Presenta una liquidez Baja debido a su alto costo y deseabilidad alta por tener una ubicación estratégica en el Coyol de Alajuela. Según el valor concluido en el presente informe se estima un tiempo razonable de venta entre 12 a 18 meses.

3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN

3.1 Metodología de Valoración

3.1.1 Enfoque de Costo

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

3.1.1.1 Valoración del Terreno

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Valoración de Edificaciones

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

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

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

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

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

4. VALORACIÓN DE MERCADO

4.1 Enfoque de 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. ANÁLISIS DEL ENTORNO

5.1 Perspectiva Económica Mundial

5.1.1 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° 8: Perspectivas de la Economía Mundial, enero de 2026

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

5.2 Entorno Nacional

5.2.1 Empleo

Según la Encuesta Continua de Empleo ¹ realizada por el INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) y publicada en febrero del 2026, para el periodo entre Octubre – Diciembre 2025, la fuerza de trabajo², se estimó en 2.330.926 personas y la tasa neta de participación laboral fue de 54,5%.

Para los hombres, la fuerza de trabajo fue de 1.409.407 personas y la tasa de participación se estimó en 65,9% sin presentar variación estadística. En el caso de las mujeres, la fuerza de trabajo fue de 921.519 personas y la tasa de participación fue de 43,2%.

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

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

Respecto a la población ocupada³, ésta es de 2.183.473 personas para el trimestre en estudio, el indicador presenta un decrecimiento interanual de 47.892 personas. La tasa de ocupación con respecto a la población de 15 años o más se estima en 51,1%, disminuyendo 1,7 p.p en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Del total de personas ocupadas, 1.322.535 son hombres y 860.938 mujeres. Se vio una disminución en la población ocupada de 33.560 hombres y en el caso de las mujeres en 14.332. La tasa de ocupación de los hombres fue de 61,8%, mientras que, la tasa de ocupación de la mujer fue de 40,3%; en el caso de los hombres, la variación interanual fue de -2,3 p.p. y, en las mujeres, la variación interanual de -1,2 p.p.

Respecto a la población desempleada del trimestre, se estimó en 147.453 personas, de estas 86.872 son hombres y 60.581 son mujeres. En forma interanual, la población desempleada descendió en 17.354 personas, disminuyendo en 8.033 hombres y en 9.321 mujeres.

La tasa de desempleo nacional fue de 6,3%; para la población masculina se estimó en 6,2% y la femenina en 6,6%. Al compararlas con el mismo trimestre del año anterior, la tasa de desempleo nacional se redujo en 0,6 p.p.; la tasa de desempleo en hombres tuvo una disminución de 0,4 p.p. y la de mujeres de 0,8 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	5.370.133,0
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	2.330.926,0
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	2.183.473,0
Desempleo	309.465,0	487.675,0	333.424,0	287.085,0	163.884,0	164.807,0	147.453,0
% Desempleo	12,40%	20,00%	13,70%	11,70%	7,30%	6,88%	6,33%

Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2019 al 2025* (IV T)

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

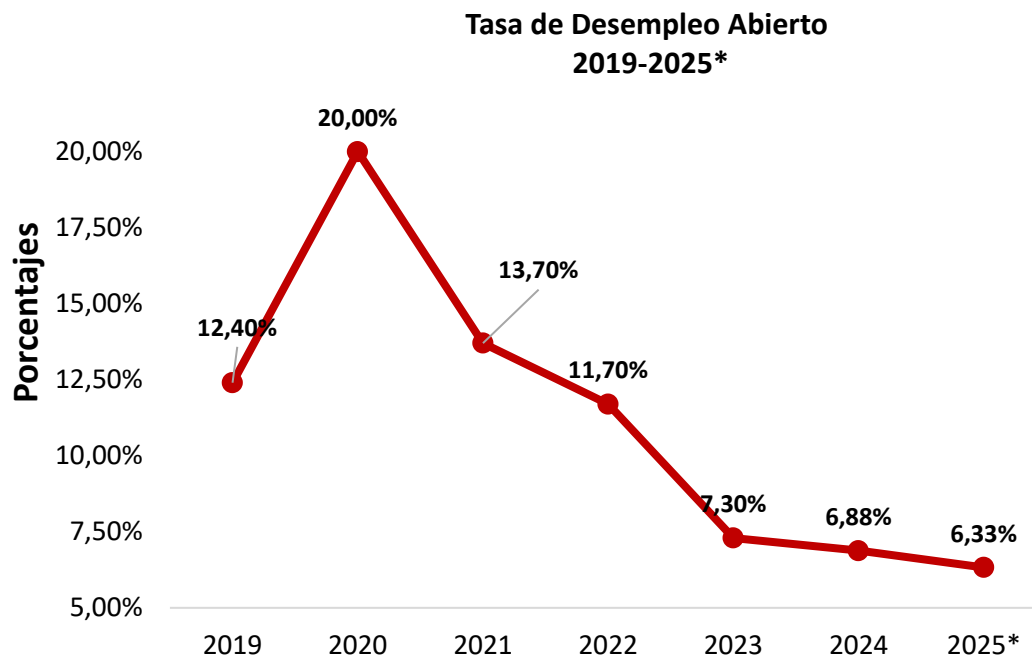


Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2019 – 2025 (IV T)*

Fuente: INEC

En 2011, la economía aún resentía los efectos posteriores a la crisis de 2008, lo que provocó una reducción del empleo en sectores tradicionales como el agrícola y el industrial, debido a su vulnerabilidad frente al comercio internacional. Como resultado, la tasa de ocupación descendió del 55,0% al 51,0% entre un año y otro en el tercer trimestre de 2011. Durante los años siguientes, la tasa de desempleo se mantuvo relativamente estable, aunque en niveles elevados, situándose entre el 9,0% y el 11,0%.

Entre 2013 y 2014 se observó un incremento en la participación laboral, al pasar del 63,0% al 64,0%. Asimismo, la tasa de ocupación alcanzó su nivel más alto en la serie analizada, aumentando del 56,0% al 57,0%. En ese período destacó una mayor incorporación de mujeres —superando el 50,0% de participación— y un incremento en el número de integrantes por hogar que ingresaron al mercado laboral. No obstante, hacia finales de 2015 se evidenció una reducción en la participación laboral y un aumento de personas fuera de la fuerza de trabajo que no estaban disponibles para laborar. Esta disminución se relacionó principalmente con la dedicación a estudios y responsabilidades familiares, especialmente entre jóvenes y mujeres, quienes se retiraron del mercado laboral y comenzaron a percibir ingresos no provenientes del trabajo. Entre 2015 y 2017, la participación femenina osciló entre el 45,0% y el 41,0%.

Para 2018, se registró una recuperación en la participación laboral tanto de mujeres como de jóvenes; sin embargo, la generación de empleo no alcanzó los niveles observados en el período 2013-2014, lo que derivó en incrementos graduales en la tasa de desempleo.

En 2020, la pandemia agravó la situación del mercado laboral, especialmente en el trimestre comprendido entre mayo, junio y julio, cuando se alcanzó la tasa de desempleo más alta, de 24,4%. Paralelamente, se registró la menor participación laboral, con 57 de cada 100 personas en edad de trabajar activas, y una tasa de ocupación de 43,1%, producto de la limitada capacidad del mercado para absorber empleo durante la emergencia sanitaria.

Desde la segunda mitad de 2023, al disminuir los efectos directos de la pandemia, la tasa de desempleo mostró una tendencia descendente que se ha mantenido en los períodos recientes, ubicándose en 6,3% para el cuarto trimestre de 2025.

En cuanto a la tasa neta de participación, esta pasó de 56,7% en el cuarto trimestre de 2024 a 54,5% en el mismo período de 2025, lo que representa una disminución interanual estadísticamente significativa de 2,2 puntos porcentuales.

Por su parte, la tasa de ocupación en el presente trimestre fue de 51,1%, ligeramente inferior al promedio registrado en los cuartos trimestres de los dos años anteriores (51,3%). Al igual que la tasa de participación, este indicador mostró una reducción interanual significativa de 1,7 puntos porcentuales.

Respecto a la tasa de no participación, en el segundo trimestre de 2011 se ubicaba en 43,8%, para luego descender gradualmente hasta estabilizarse en un promedio de 37,5% hasta el segundo trimestre de 2015. A partir de ese momento, presentó fluctuaciones, destacándose valores superiores al 42,0% en el segundo trimestre de 2016 (42,8%), cuarto trimestre de 2017 (43,0%) y segundo trimestre de 2020 (42,4%).

Con el impacto de la pandemia por Covid-19, la tasa de no participación mostró inicialmente una tendencia a disminuir, manteniéndose alrededor del 40,0% hasta el cuarto trimestre de 2022. Sin embargo, desde el primer trimestre de 2023 comenzó a incrementarse, alcanzando su máximo histórico de 46,2% en el cuarto trimestre de 2023. Posteriormente, entre 2024 y el cuarto trimestre de 2025, se ha observado una leve reducción, manteniéndose en promedio en 44,2%.

5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE)

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

La producción nacional, de acuerdo con la serie de tendencia-ciclo del IMAE, mostró un crecimiento del 4,8 % en diciembre de 2025 en comparación con el mismo mes del año anterior. Por un lado, las empresas que operan bajo regímenes especiales experimentaron un incremento del 12,8 %,

mientras que las pertenecientes al régimen definitivo registraron un crecimiento más moderado del 3,0 %.

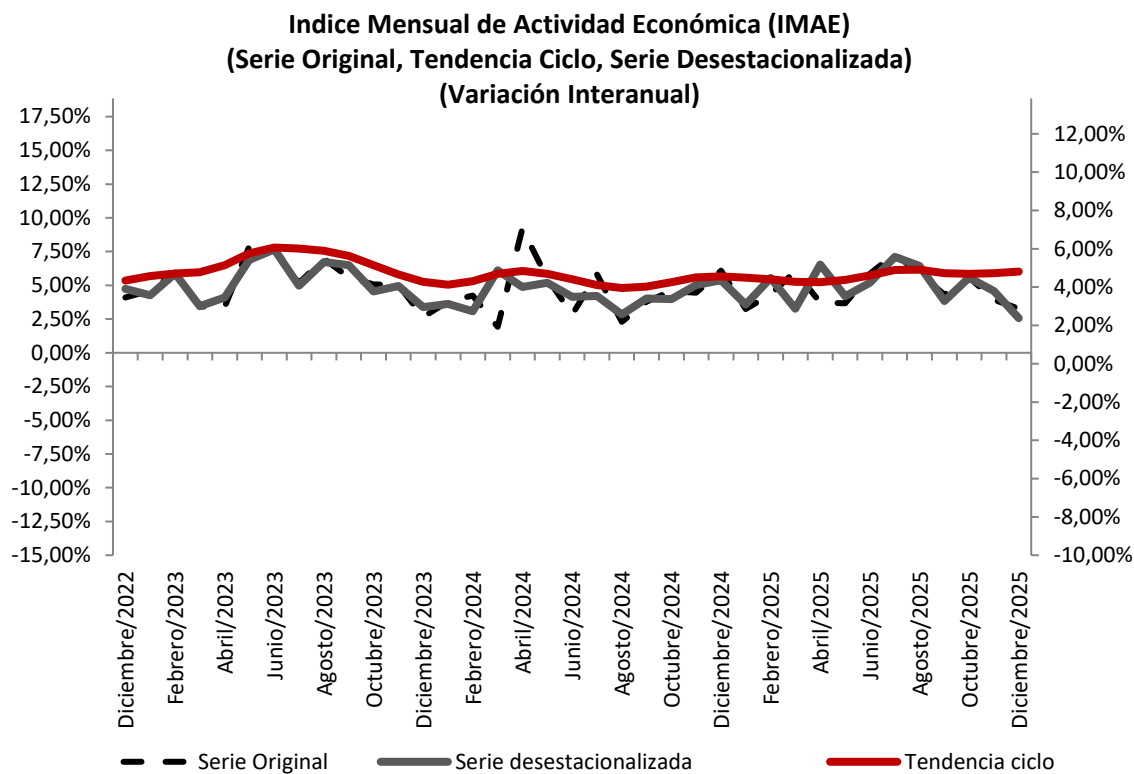


Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, diciembre 2022 - diciembre 2025

Fuente: BCCR

El principal aporte al crecimiento de la producción se originó en las actividades manufactureras, los servicios profesionales, la construcción, el transporte, los servicios de educación y salud, además del comercio, que en conjunto impulsaron la expansión económica.

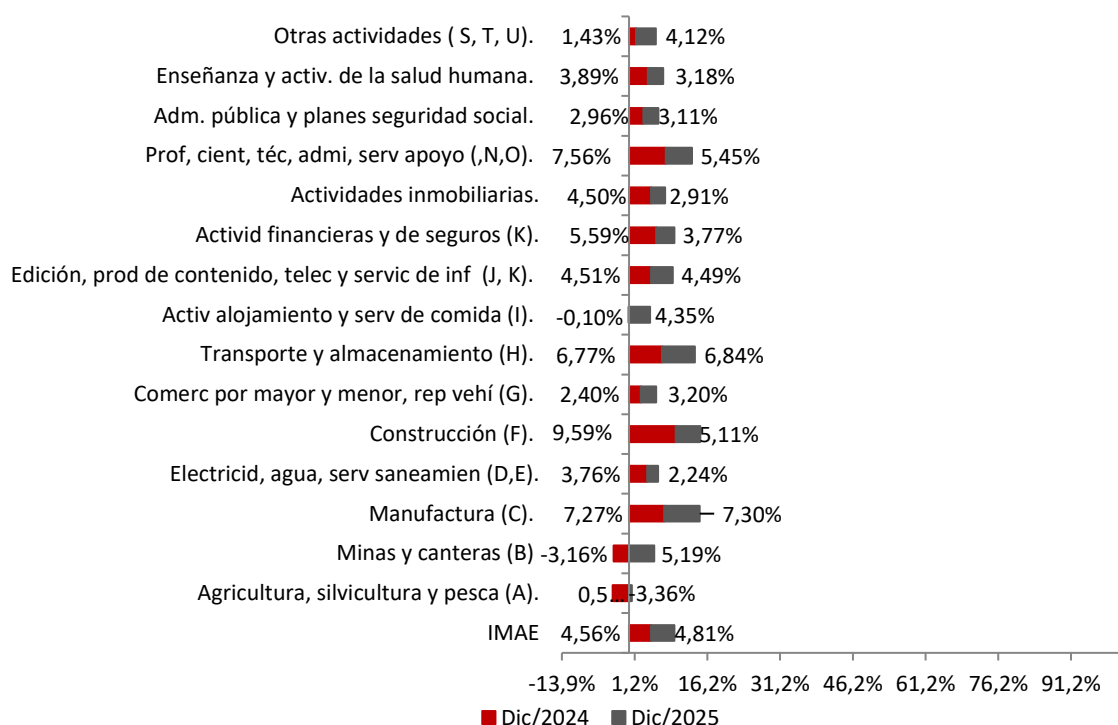


Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad diciembre 2024 - diciembre 2025

Fuente: BCCR. Serie Tendencia Ciclo 2022=100

Durante el mes analizado, la actividad agropecuaria registró un crecimiento del 0,6 %, lo que implicó una mejora interanual de 4,0 puntos porcentuales en comparación con el cierre de 2024, cuando se había presentado una contracción del 3,4 %. Este desempeño estuvo asociado al incremento en la producción de cultivos de ciclo corto —como papa, raíces, tubérculos y hortalizas— así como al aumento en la actividad pecuaria, especialmente en leche y pollo, impulsado por una mayor demanda interna.

En diciembre de 2025, la actividad manufacturera creció 7,3 %, siendo el incremento más bajo del año y mostrando diferencias entre regímenes. Las empresas en regímenes especiales mantuvieron un crecimiento de dos dígitos (14,4%), aunque menor al de diciembre de 2024, debido a la desaceleración en la producción de implementos médicos. También destacó el aumento en otras industrias manufactureras, impulsado por la fabricación de barras y alambres de hierro.

Por su parte, el régimen definitivo registró un crecimiento más moderado de 0,9 %, apoyado en la mayor producción de baterías, materiales de construcción, fertilizantes, productos metálicos y jabones, mientras que la industria del papel y los textiles continuó en descenso.

En diciembre, la actividad de la construcción registró un crecimiento del 5,1 %, impulsado principalmente por el aumento en la obra pública (12,5 %), mientras que la construcción privada mostró un crecimiento más moderado, con una variación interanual de 0,8 %. El dinamismo en el sector público estuvo relacionado con una mayor ejecución de proyectos de generación eléctrica,

obras municipales, carreteras y puentes desarrollados por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, así como con avances en el Programa de Integración Fronteriza.

Durante diciembre de 2025 continuó el progreso en la construcción de viviendas de interés social, aunque no se observó el mismo comportamiento en otros tipos de vivienda. Por su parte, el segmento no residencial creció cerca de un 11,0 %, destacando la construcción de infraestructura comercial, edificios de oficinas y estacionamientos. En contraste, la edificación de naves industriales mantuvo una variación interanual negativa, similar a la registrada en meses previos.

La actividad comercial presentó un crecimiento interanual del 3,2 %. Este desempeño estuvo vinculado principalmente al aumento en la venta de alimentos, productos de ferretería, artículos farmacéuticos y equipos eléctricos.

El gráfico adjunto muestra la variación interanual del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) desde diciembre de 2022 (4,6%) hasta diciembre de 2025 (4,8%), así como la variación interanual para diversas actividades económicas, incluyendo Industria Manufacturera, Construcción, Comercio, Transporte, Almacenamiento, Actividades Financieras y de Seguros, y Actividades Inmobiliarias.

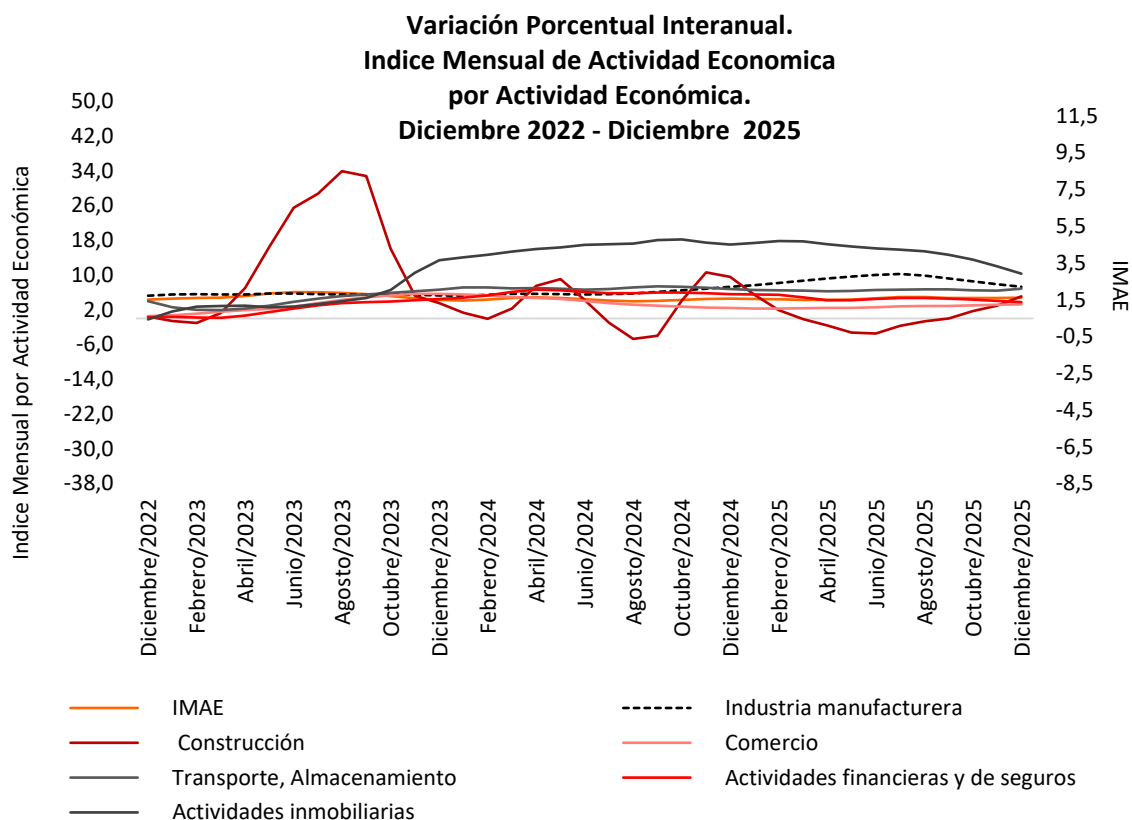


Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas diciembre 2022 – diciembre 2025

5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA

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

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

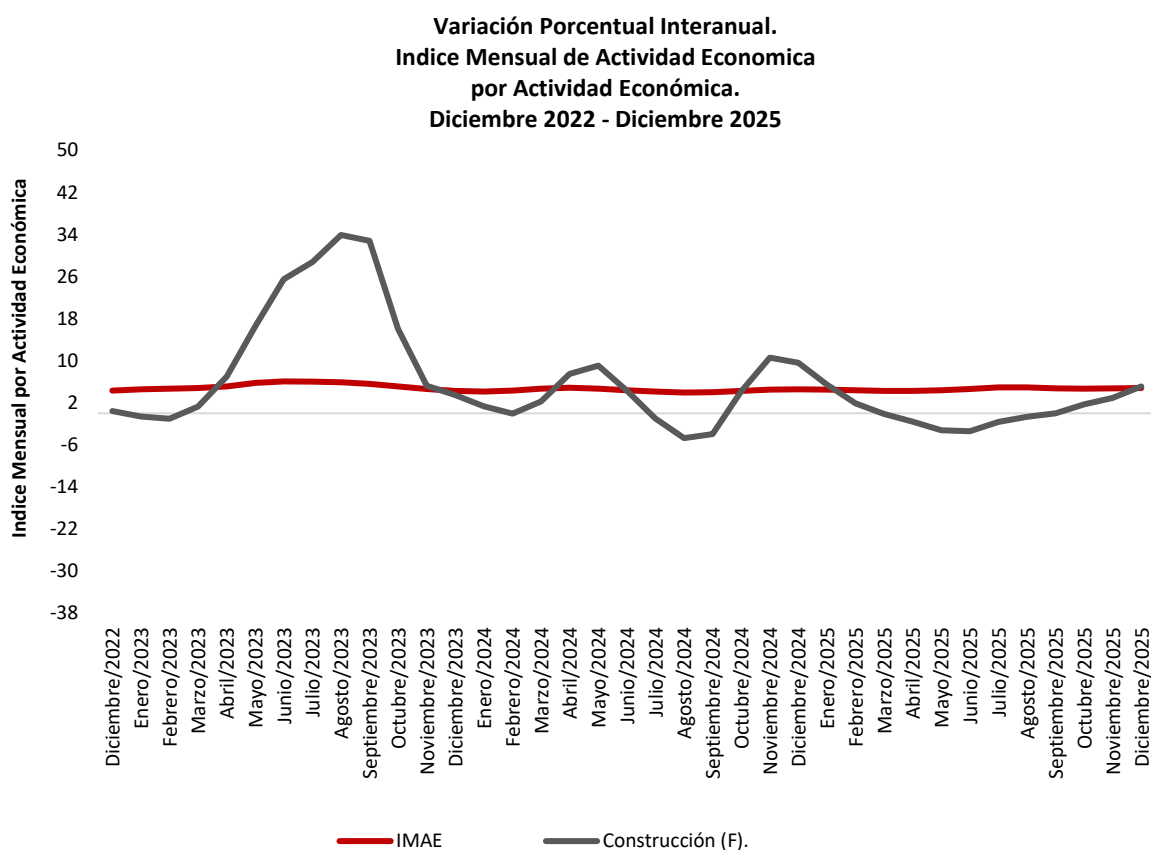


Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción diciembre 2022- diciembre 2025

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 febrero 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	1.428.474
Febrero	613.522	790.242	958.992	767.687	356.672
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	1.785.146

Tabla N° 10: M² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2022-2026) (*inicios de febrero)



Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2022-2026 (*inicios de febrero)

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 febrero) 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	549.666
Infraestructura	2.066.358	1.955.565	3.232.449	2.415.066	587.012
Comercial	1.910.314	2.366.285	2.362.930	2.336.474	267.857
Industrial	901.992	1.185.663	1.322.690	1.455.735	107.141
Obras Complementarias	607.573	511.876	622.238	816.041	147.487
Institucional	91.998	147.669	138.623	92.942	10.340
Otros	321.219	403.119	276.246	431.439	115.643
Total	9.933.474	10.672.353	12.819.157	12.163.341	1.785.146

Tabla N° 11: M² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación, *inicios de febrero 2026

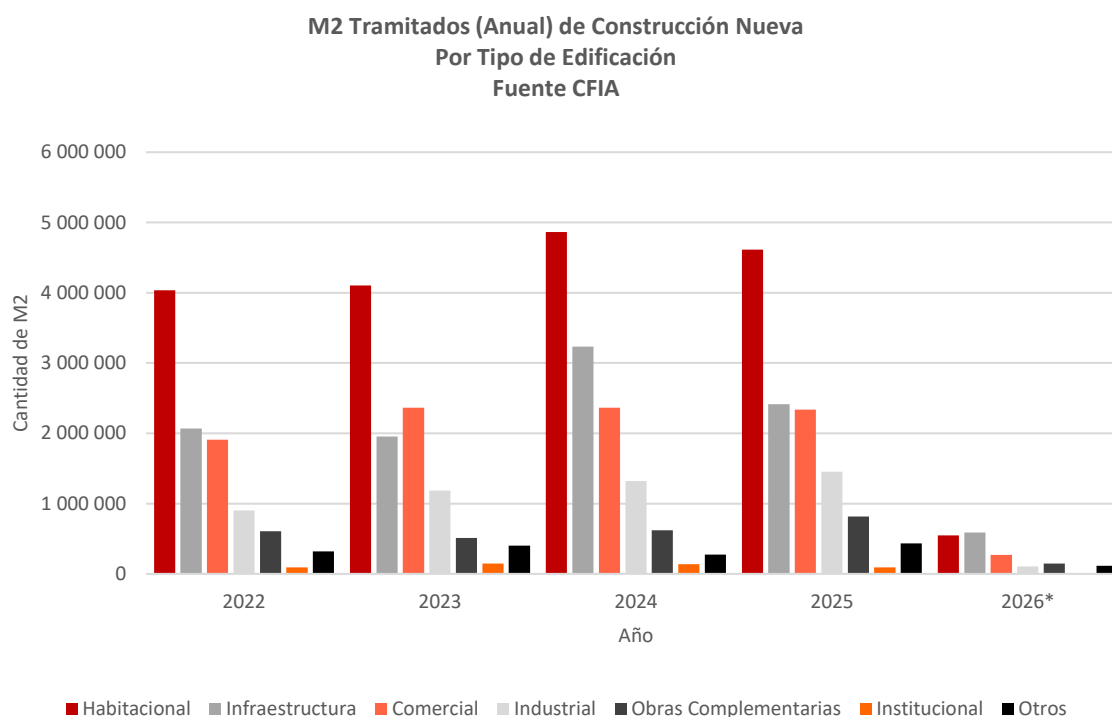


Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2022-2026) (*inicios de febrero). Construcción Nueva por Tipo

A febrero 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 32,88% de tipo Infraestructura, un 30,79% de Habitacional y un 15% del tipo comercial.

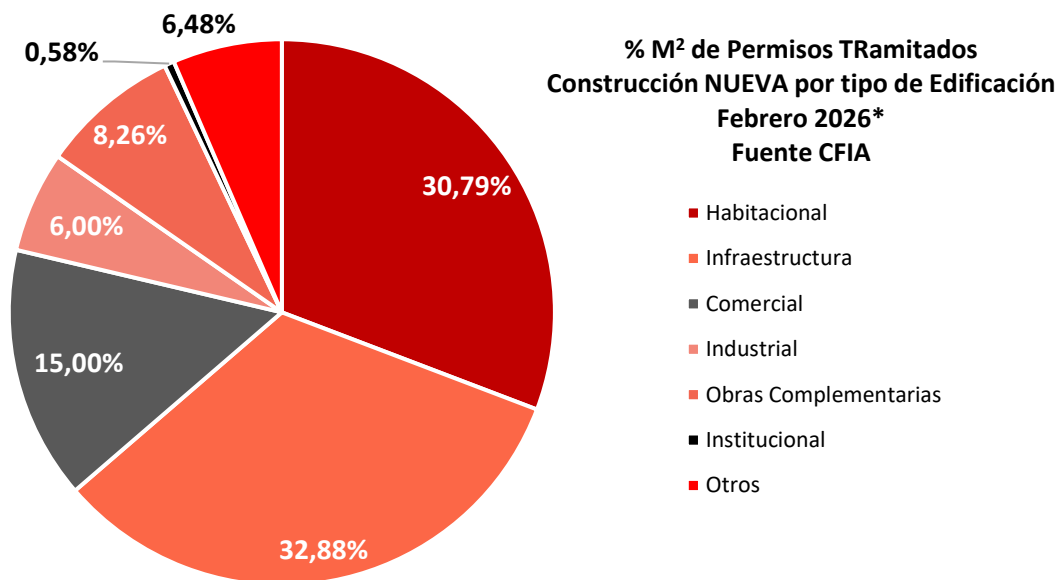


Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados Inicios de febrero/2026. Construcción Nueva por Tipo.*

5.2.4 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.

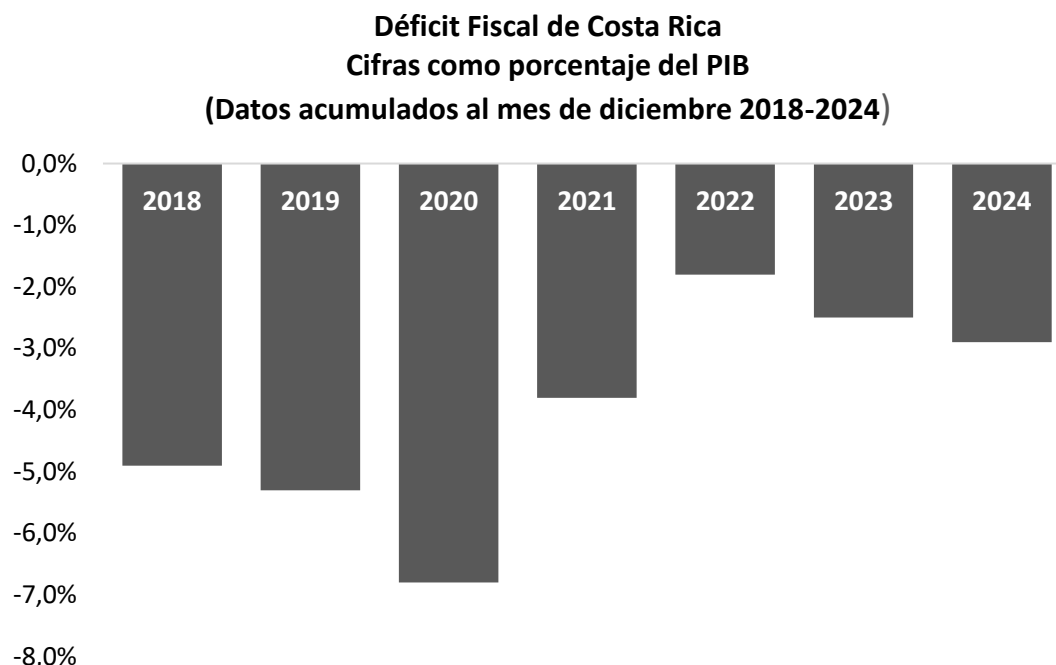


Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2018 – 2024

5.2.5 Perspectivas Económicas

En 2025, el Banco Central de Costa Rica (BCCR) redujo en tres ocasiones la Tasa de Política Monetaria (TPM) en 25 puntos base (julio, setiembre y diciembre), ubicándola en 3,25% al cierre del año. Además, mantuvo un corredor simétrico de 150 p.b. en el Mercado Integrado de Liquidez (MIL) y disminuyó la tasa DON, que finalizó en 1,04%.

La transmisión de estas reducciones hacia las tasas activas y pasivas del sistema financiero fue lenta y desigual. En colones, tanto la Tasa Activa Negociada como la Tasa Pasiva Negociada registraron leves disminuciones respecto al año anterior. Las tasas de crédito bajaron en sectores como manufactura e inmobiliario, pero en consumo personal y tarjetas de crédito prácticamente no hubo cambios. En dólares, las tasas también mostraron reducciones moderadas frente a 2024.

Por su parte, el MIL presentó dinamismo acorde con las necesidades de liquidez del sistema financiero, con menores costos promedio en comparación con el año previo. Finalmente, la Tasa Básica Pasiva cerró en 3,78%, 35 puntos base por debajo del cierre anterior, manteniéndose dentro de un rango entre 3,77% y 4,15% durante el año.

En diciembre de 2025, la inflación interanual, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), se situó en -1,2%, el nivel más bajo del año. Aunque el IPC mostró un aumento mensual de 0,1% por tercer mes consecutivo, este fue inferior al del mes anterior. La inflación subyacente promedió 0,4% interanual, ligeramente menor que en noviembre. Tanto la inflación general como la subyacente se han mantenido durante más de dos años y medio por debajo del rango meta establecido por el Banco Central de Costa Rica ($3,0\% \pm 1 \text{ p.p.}$).

La inflación negativa se explicó principalmente por la caída en los precios de los bienes (-2,4%), que restaron 1,3 puntos porcentuales a la inflación general. En contraste, los servicios registraron un leve incremento (0,1%), insuficiente para compensar la disminución en bienes. Entre los productos con mayor incidencia negativa destacaron la papa, el tomate y la gasolina, mientras que el café aportó parcialmente en sentido positivo. En servicios, aumentos en agua, educación universitaria y alquiler de vivienda fueron parcialmente contrarrestados por la reducción en electricidad.

En cuanto a expectativas, la encuesta del BCCR ubicó la inflación esperada a 12 meses en torno al 1,5%-1,6%, y las proyecciones de mercado en 2,1%. A 24 meses, las expectativas rondaron entre 2,2% y 2,5%. Solo las expectativas de la encuesta a 12 meses permanecieron por debajo del rango meta de inflación.

En 2025, la balanza comercial de bienes registró un déficit acumulado de USD 2.434,2 millones, equivalente al 2,4% del PIB, cifra menor al 3,9% observado el año anterior. Esta reducción del desequilibrio se explicó por el mayor crecimiento de las exportaciones (14,1%) en comparación con las importaciones (6,2%), mostrando una mejora respecto a 2024.

Las ventas externas mantuvieron un comportamiento dinámico, impulsadas principalmente por productos manufacturados de los regímenes especial y definitivo. Destacaron los implementos médicos, así como productos como café, aceite de palma, carne, cartón, papel Kraft, conductores de cobre, lácteos y farmacéuticos. En contraste, las exportaciones agrícolas disminuyeron debido a menores envíos de banano y piña, afectados por condiciones climáticas adversas que redujeron el rendimiento productivo.

Por su parte, las importaciones aumentaron —8,4% al excluir la factura petrolera— debido a mayores compras de insumos productivos, bienes de consumo (especialmente alimentos y productos farmacéuticos) y bienes de capital vinculados a maquinaria y equipo eléctrico y de comunicación. Se destacó la recuperación de las importaciones del régimen especial, en línea con su mayor dinamismo exportador.

En cuanto a destinos, Norteamérica, Europa y Asia mostraron los mejores resultados, con crecimientos significativos en comparación con el año previo.

5.2.6 Sector Inmobiliario: Industrial, GAM

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 Coyo.

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° 12: Estadísticas del Mercado Industrial 2021 – 2025 y Pronóstico 2026

Fuente: ImmoInfo

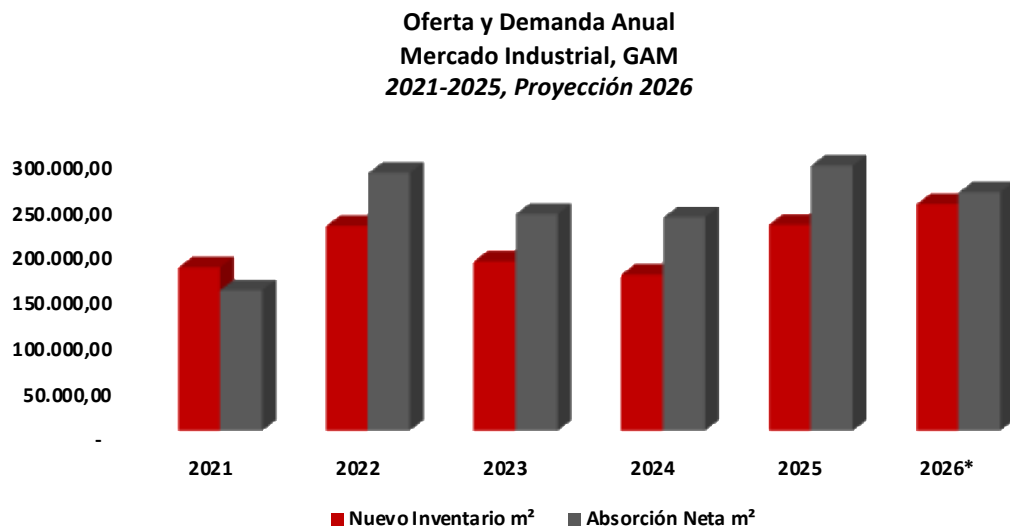


Gráfico N° 10. Oferta y Demanda Total Anual Industrial GAM. 2021-2025, Proyección 2025

5.2.6.1 Sector Inmobiliario: Sector Industrial, Mercado SJ GAM

En los siguientes gráficos y tablas, se muestra el comportamiento de la oferta y demanda, el porcentaje de disponibilidad y los precios de alquiler por metro cuadrado del sector industrial, ubicado en Zona Franca y Parques Industriales, del mercado San José GAM, desde el año 2019 hasta marzo del 2025.

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

Se aprecia una absorción neta para el sector Industrial del Mercado San José GAM (a febrero del 2026) de -3.815 m²; así como, una disponibilidad del 2,51% y un precio de alquiler por m² de \$7,65.

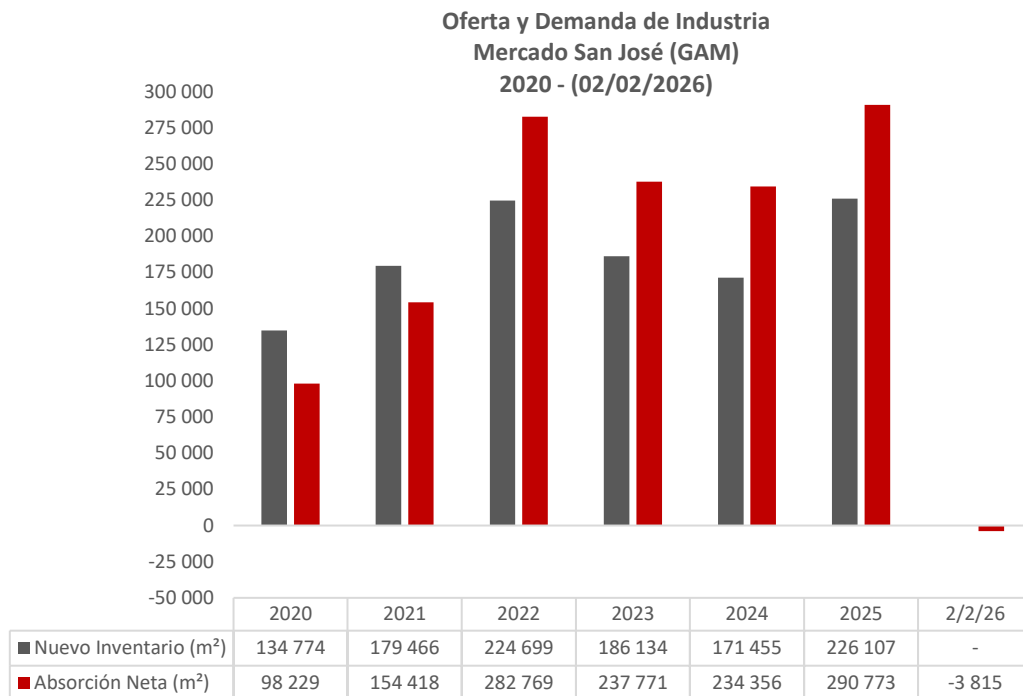


Gráfico N° 11. Oferta y Demanda Industrial (SJ GAM). 2020 - febrero del 2026

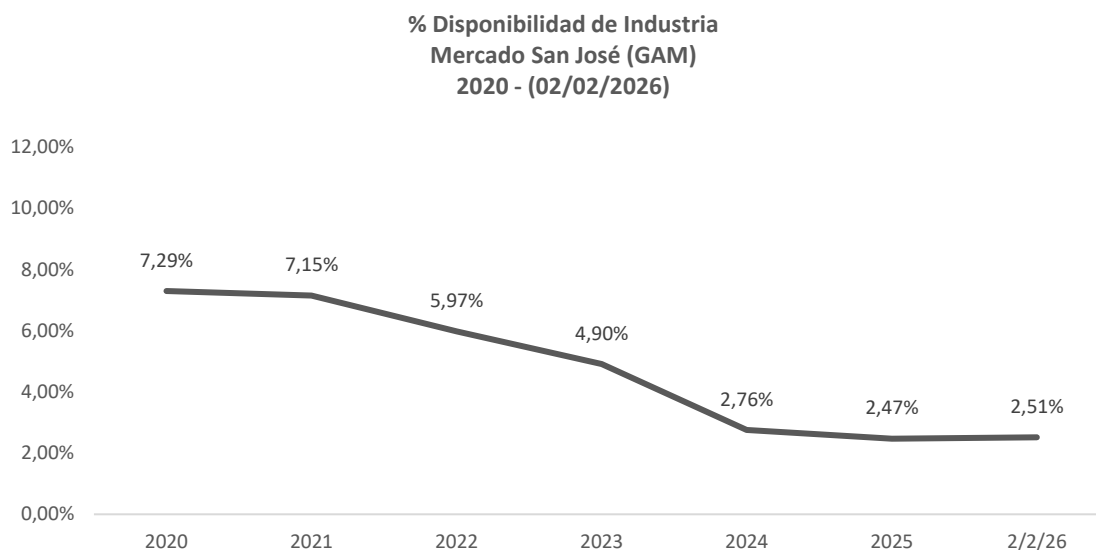


Gráfico N° 12. % de Disponibilidad Industrial (SJ GAM). 2020 - febrero del 2026



Gráfico N° 13. Precio de alquiler/m², Industrial (SJ GAM). 2020 - febrero del 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 febrero 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 la clase C con un 7,23%, seguido de la clase B con 3,51%. En promedio, entre las diferentes clases, se registra una disponibilidad total de 2,51% y una absorción neta total de 286.958m². En la gráfica posterior, se aprecia este comportamiento combinado.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
A plus	-	-	-	-	-
A	387	3.531.095	0,79%	224.321	\$ 8,47
B	854	3.461.806	3,51%	55.875	\$ 7,37
C	277	555.010	7,23%	6.762	\$ 5,69
Total	1.518	7.547.911	2,51%	286.958	\$ 7,65

Tabla N° 13: Inventario, % de disponibilidad y precio de alquiler/m². Industrial (SJ GAM)

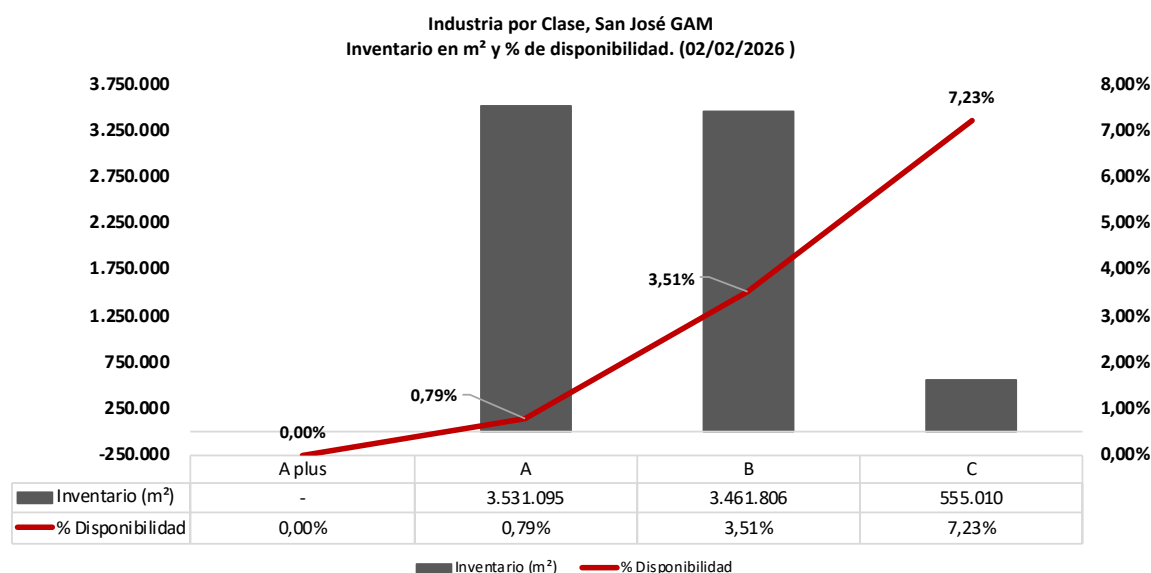


Gráfico N° 14. Inventario (m²), % de disponibilidad. Industrial (SJ GAM)

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 febrero 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 1.676.101m².

Se registra la mayor disponibilidad para el subtipo Bodega con un 5,16%, 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 \$/m2
Bodega	831	1.676.101	5,16%	40.840	\$6,85
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%	33.898	\$8,92
Total	1.518	7.547.911	2,51%	286.958	\$7,65

Tabla N° 14: Inventario, % disponibilidad, precio alquiler/m² por subtipo. Industrial (SJ GAM)

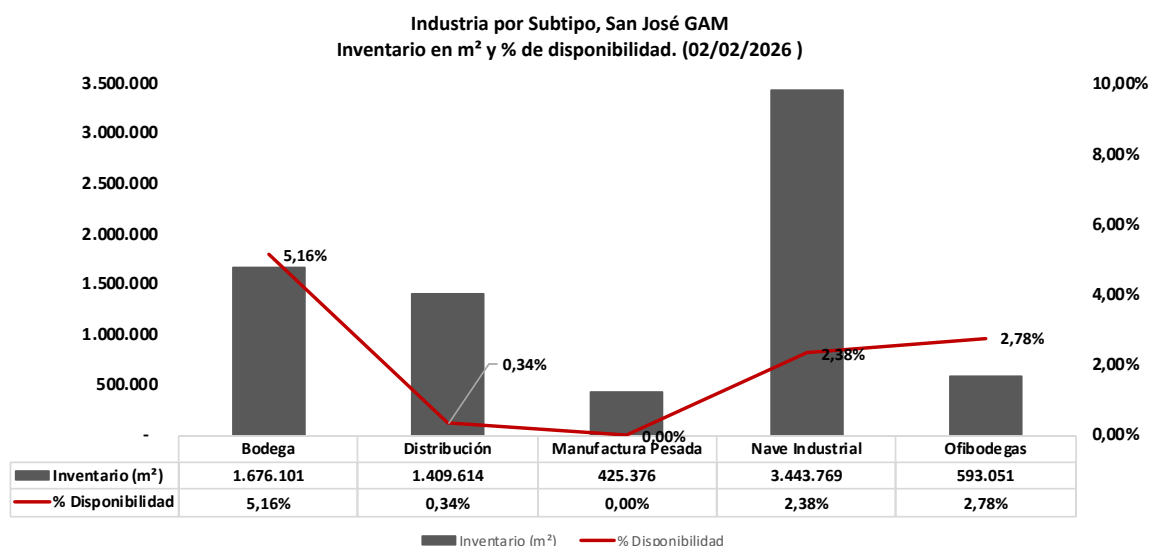


Gráfico N° 15. Inventario, % disponibilidad por tipo. Industrial (SJ GAM)

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 febrero del 2025, 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.

Se registra la mayor disponibilidad para el submercado San José Este con un 23,97%, 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	1,19%	82.922	\$ 6,40
Cartago Centro	5	6.024	0,00%	-	-
Heredia	314	1.584.037	1,11%	23.708	\$ 8,20
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	23,97%	1.686	\$ 8,91
San José Noreste	78	253.843	7,92%	4.527	\$ 6,02
San José Oeste	146	705.856	3,46%	38.369	\$ 9,10
San José Sur	115	477.321	3,76%	859	\$ 7,42
Total	1.518	7.547.911	2,51%	286.958	\$ 7,65

Tabla N° 15: Inventario, % disponibilidad y precio alquiler/m². Industrial por submercado (SJ GAM)

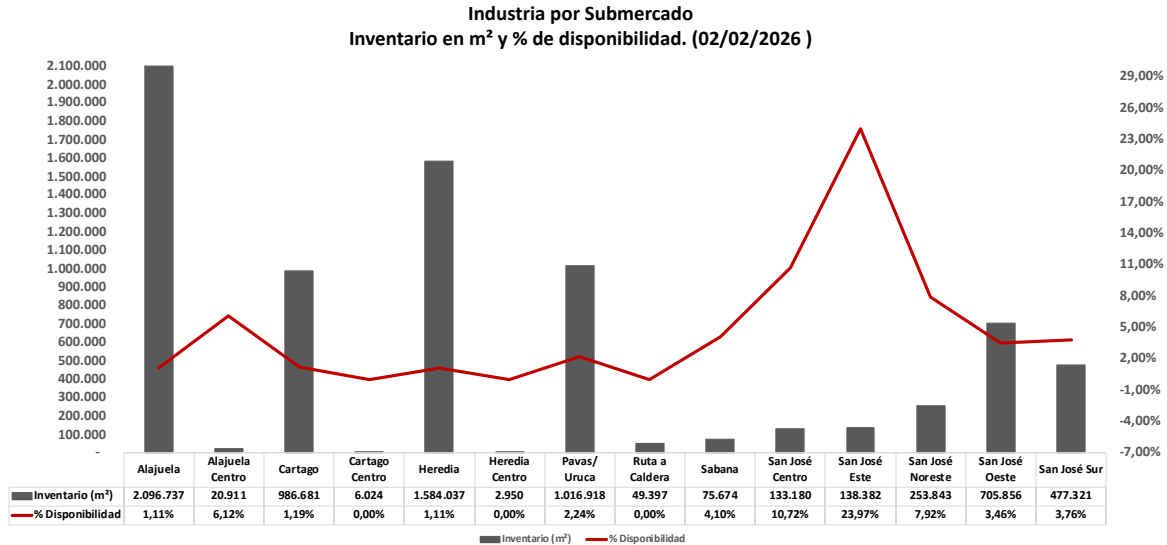
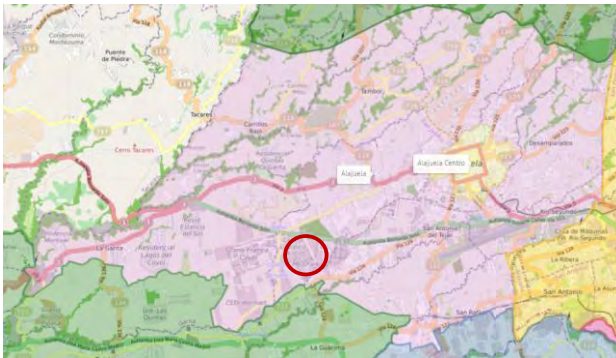


Gráfico N° 16. Inventario, % disponibilidad. Industrial por submercado (SJ GAM)

5.2.6.2 Sector Inmobiliario: Industrial Submercado Alajuela



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

Se presenta a continuación el comportamiento de la oferta y la demanda y el porcentaje de disponibilidad del 2020 a febrero del 2026, para inmuebles del sector Industrial del submercado Alajuela.

Se observa un aumento en la demanda en el 2022 con una absorción neta de 123.3338 m². Para el 2023 disminuye la demanda con 74.728 m² y para el 2024 y 2025 vuelve a ascender en 130.773 m² y 118.182 m², respectivamente. A febrero del 2026 alcanza un -80m².

Sub Mercado Alajuela Oferta y Demanda Industria 2020 - 02/02/2026

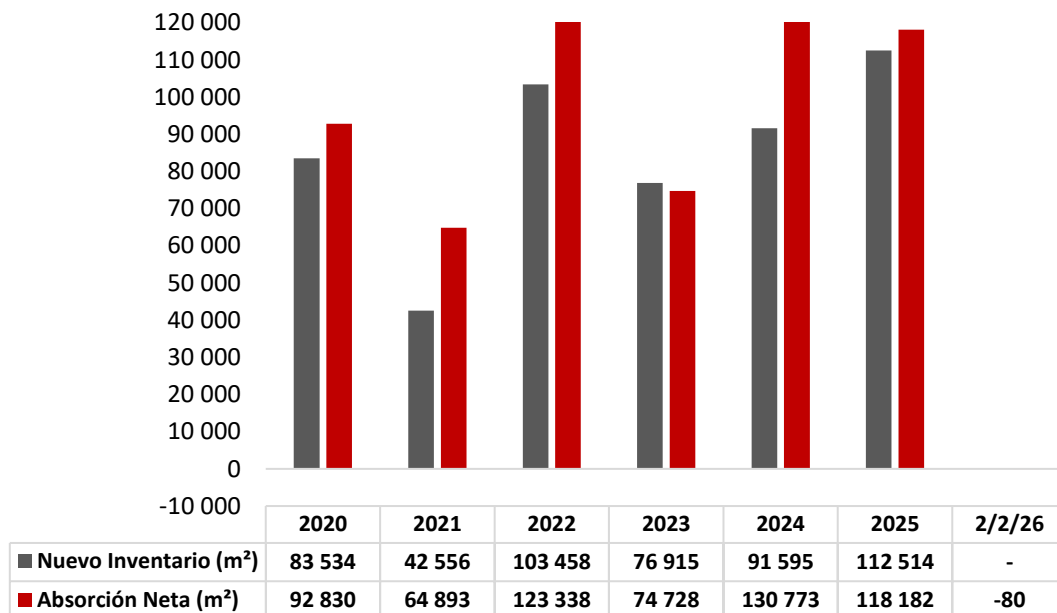


Gráfico N° 17. Oferta y Demanda. Industrial (Alajuela). 2020 - febrero 2026

Lo anterior se complementa con el siguiente gráfico, que muestra el porcentaje de disponibilidad para el sub mercado Alajuela donde se aprecia el punto más alto en 2020 con una disponibilidad del 7,18%; a febrero del 2025 se registra la disponibilidad en 1,11%.

Sub Mercado Alajuela % Disponibilidad Industria 2020 - 02/02/2026

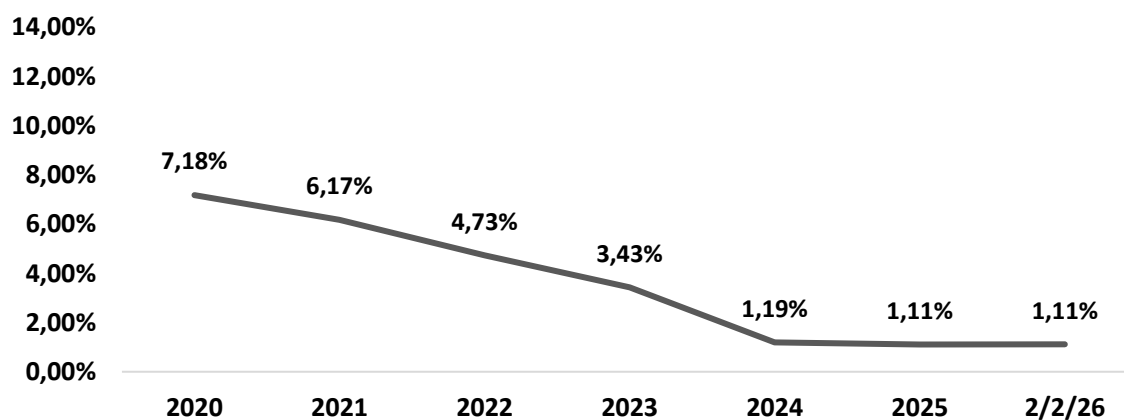


Gráfico N° 18. % de disponibilidad. Industrial, (Alajuela). 2020 - febrero 2026

En relación al precio de alquiler por metro cuadrado para inmuebles del sector industrial del submercado Alajuela, en el siguiente gráfico se aprecia un comportamiento ascendente. A febrero del 2026 el precio por metro cuadrado se registra en \$7,52.

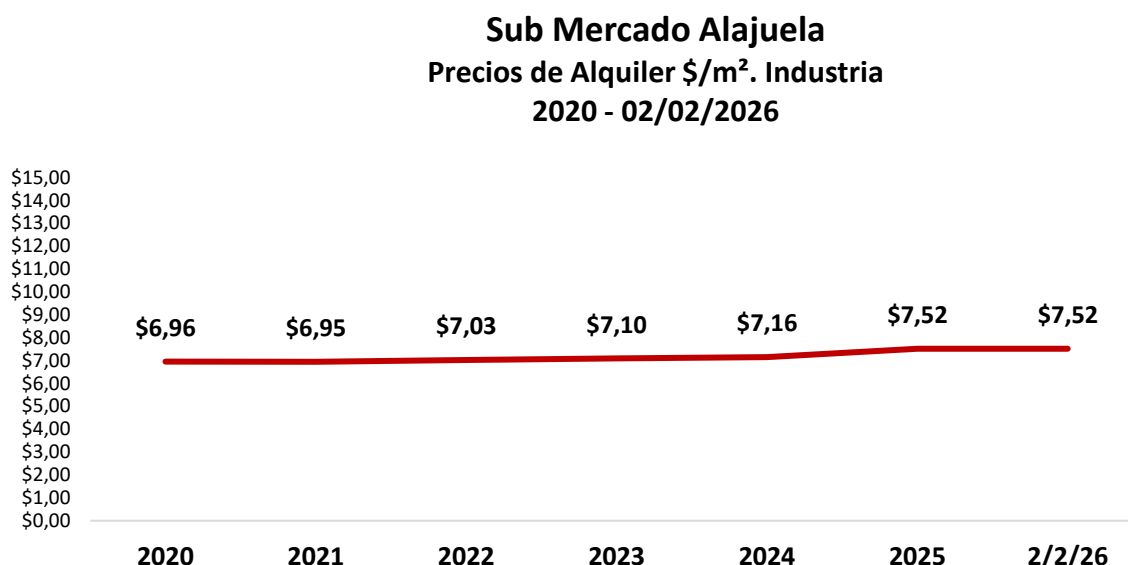


Gráfico N° 19. Industrial, Precio de alquiler/m² (Alajuela), 2020 - febrero 2026

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 febrero del 2026, para propiedades del sector Industrial según su clase (A+, A, B y C), ubicadas en el submercado Alajuela.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
A plus	-	-	-	-	-
A	133	1.436.404	0,37%	102.650	\$ 8,04
B	134	615.691	2,83%	14.852	\$ 6,94
C	27	44.642	1,16%	600	\$ 4,27
Total	294	2.096.737	1,11%	118.102	\$ 7,52

Tabla N° 16. Inventario, % disponibilidad y precio alquiler/m². Industrial por clase (Alajuela)

Se observa que, para este submercado, de los 294 inmuebles registrados, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para la Clase A con 1.436.404 m², seguida de la clase B con 615.691². Con respecto a la disponibilidad, la clase que presenta el mayor porcentaje es la B con un 2,83%, seguido de la clase C con un 1,16% de disponibilidad. El submercado Alajuela posee una disponibilidad total del 1,11%.

En el siguiente gráfico, se aprecia este comportamiento combinado.

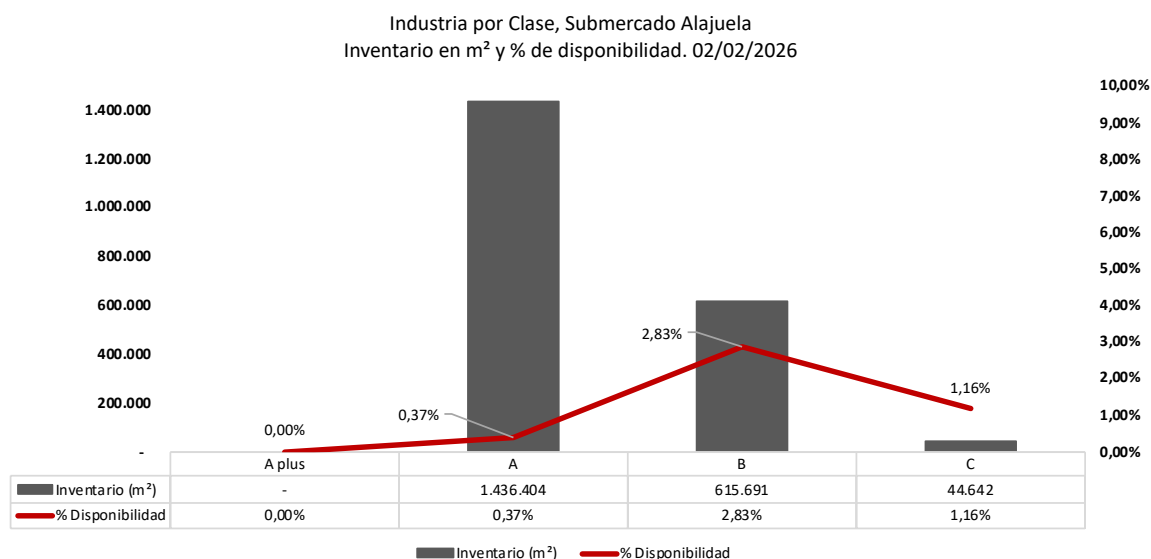


Gráfico N° 20. Inventario, % disponibilidad por clase. Industrial (Alajuela)

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 febrero 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 Alajuela.

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario es para el subtipo Nave Industrial con 1.010.798m², seguido por el subtipo Distribución con 742.770m².

Se registra la mayor disponibilidad para el subtipo Bodega con un 5,22%, seguido por el subtipo Ofibodega con una disponibilidad del 2,60%. En la próxima gráfica, se aprecia este comportamiento combinado.

Subtipo	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
Bodega	113	228.710	5,22%	8.892	\$6,27
Distribución	45	742.770	0,64%	88.108	\$7,80
Manufactura Pesada	4	65.098	0,00%	-	-
Nave Industrial	124	1.010.798	0,53%	18.321	\$7,67
Ofibodega	8	49.361	2,60%	2.781	\$7,88
Total	294	2.096.737	1,11%	118.102	\$7,52

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

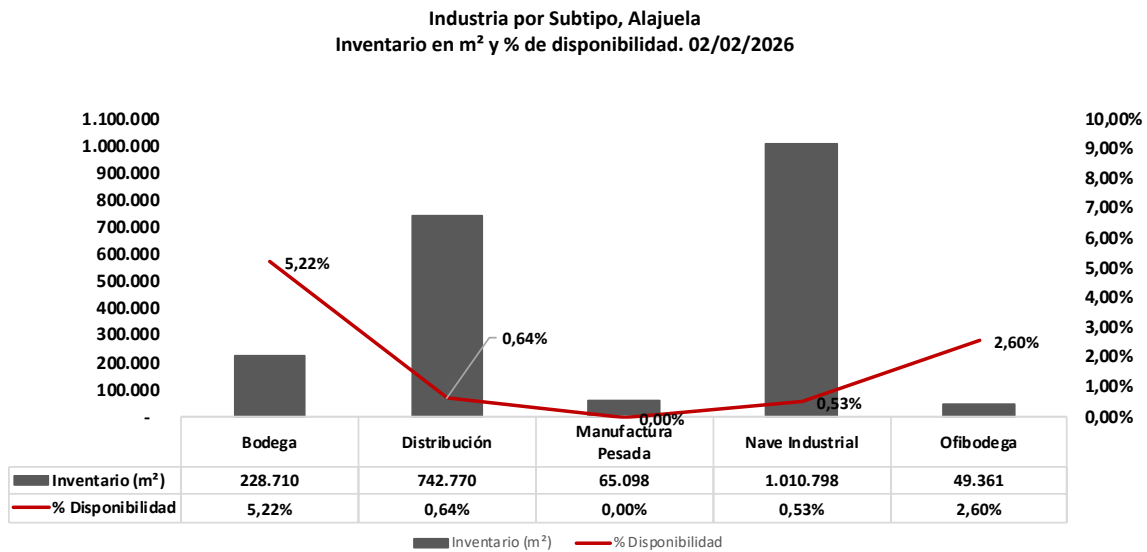


Gráfico N° 21. Inventario, % disponibilidad por subtipo. Industrial (Alajuela)

6. VALORACIÓN DE INGRESOS

6.1 Introducción a la Valoración de Ingresos

La valoración de ingresos de la bodega #3, ubicada en **PARQUE INDUSTRIAL PROPARK**, se realiza en cumplimiento de la normativa de la SUGEVAL y se emitirá de manera concisa y debidamente respaldado el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista, según se aprecia en los siguientes apartados.

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

6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar

6.2.1 Del Fondo de Inversión

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

6.2.2 Del inmueble a valorar

Plano Catastrado	Folio Real	Área Catastral m2	Valor Financiero
A-1952560-2017	2-064035-F-000	9.606,00	\$ 3.268.335,42
Total		9.606,00	\$ 3.268.335,42

Tabla N° 15: Detalle de Valoración de las Fincas Filiales

6.2.3 De los Supuestos de Colocación del Inmueble

Inquilino	ÁREA M2	PRECIO ALQUILER	INGRESO MENSUAL	INCREMENTO	SITUACIÓN DE PROPIEDAD	MES INCREMENTO	INICIO	VENCIMIENTO
Diveco Costa Rica, S. A.	4.585,50	\$5,80	\$26.595,90	1,50%	Ocupado	Junio	abr-24	abr-29
TOTAL	4.585,50	\$5,80	\$26.595,90					

Tabla N° 16: Detalle de los supuestos de colocación del inmueble

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

6.3 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\$ 3.268.335,42** en el escenario base. Este valor genera una tasa interna de retorno del 8,83% respecto al valor de compra para los inversionistas del fondo, luego del apalancamiento.

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

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

6.3.1 Valor en libros neto del inmueble

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

El valor neto se calcula de la siguiente manera:

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

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

6.3.2 Plazo de Proyección

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

6.3.3 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 Consumidor⁴.

6.3.4 Ingresos por Alquiler

El alquiler actual del inmueble es de US\$ 26.595 mensual y equivale a un 100% de ocupación. Posterior al vencimiento de los contratos vigentes actualmente, se considera como supuesto una ocupación promedio del inmueble igual a un 97,50% y se asume un precio de alquiler por metro cuadrado de US\$ 7,59, que equivale al precio promedio de alquiler del parque industrial actualizado a la fecha de vencimiento del contrato.

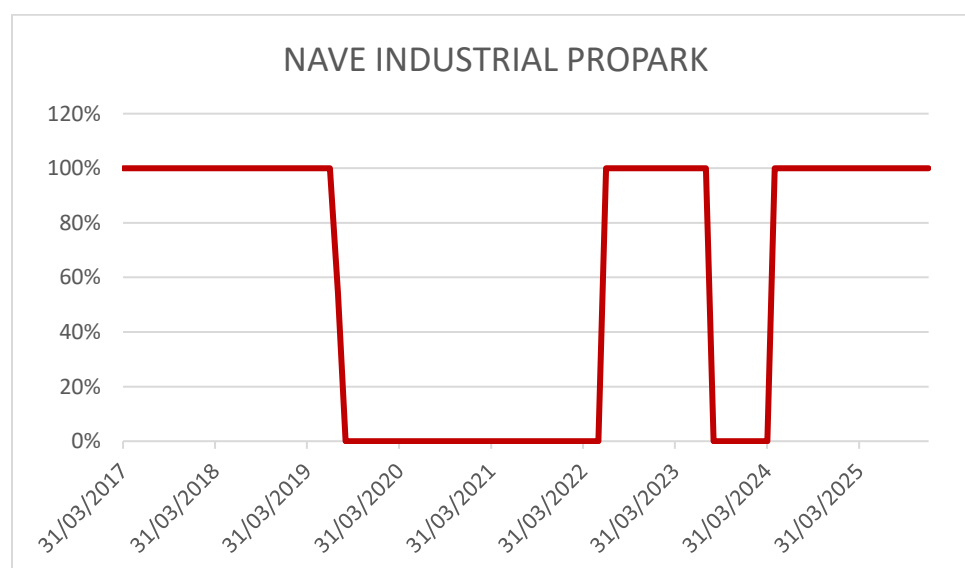
Los incrementos anuales en los alquileres consideran:

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

6.3.5 Ocupación Histórica

Según registros el inmueble ha tenido una ocupación histórica del 60%, desde el momento de su compra por el Fondo en marzo del 2017 hasta diciembre del 2025.

La siguiente gráfica lo muestra:



⁴ 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

6.3.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos

A. Gastos de Mantenimiento:

De acuerdo con los contratos de alquiler, el Fondo se hará cargo de todos aquellos costos generales de mantenimiento y reparación del inmueble que no hayan sido causados directamente por el inquilino, producto del transcurso del tiempo y por el uso normal de las instalaciones.

Según la administración, los gastos de mantenimiento se estiman en US\$ 25.000 para el año 1 de la proyección, que incrementan anualmente de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

Adicionalmente, se proyecta el pago por parte del Fondo de una cuota de mantenimiento por metro cuadrado desocupado, la cual corresponde a US\$ 0,3 por metro cuadrado. Estas cuotas por metro cuadrado se incrementan anualmente de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos y se calcula sobre los metros cuadrados disponibles.

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

Según la información proporcionada por la Gerencia de la SAFI, la prima de este año por la póliza del seguro de Multiriesgo es de US\$ 6.926. Para los siguientes años, se proyectan incrementos anuales equivalentes a la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

Seguro Responsabilidad Civil

La prima de Responsabilidad Civil se estima en US\$ 609 para el primer año. En las proyecciones se mantiene el supuesto de que dicho monto se incrementa anualmente por la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos

D. Impuestos:

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

Impuesto sobre la renta

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

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

Artículo 29- Renta imponible del capital inmobiliario

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

Impuestos de bienes inmuebles y servicios municipales

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

Impuestos sobre el Valor Agregado

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

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

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

E. Gastos por Servicios Profesionales:

De acuerdo con la normativa de la SUGEVAL, anualmente el fondo debe realizar una valoración del activo. Los honorarios anuales por este servicio se estiman en US\$ 2.295.

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

6.3.7 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 dicha 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.

La inversión de US\$ 129.811 corresponde al 2% del valor estimado, según se indica en el siguiente cuadro:

Inversión en el Último Periodo	
Valor de Reposición	\$4.721.641
Inflación de referencia	3,23%
Plazo en años	10
Factor de ajuste	37,46%
Valor Reposición en año 10	\$6.490.567
Factor de inversión	2,00%
Valor de Inversión	\$129.811

Tabla N° 17: Inversión en el último periodo

6.3.8 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 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:

$$K_e = R_0 + B_i * [E(R_m) - R_0] + R_p + R_{ml}$$

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
R_{ml} =	Prima mercado local

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 utilizó como estimador el retorno de los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos con una duración de 10 años al 30 de enero de 2026 (4,26%).

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 utilizó como estimador la beta de la industria de los REITs en los Estados Unidos (0,3929) publicada en el sitio web de Aswath Damodaran, profesor de la Universidad de Nueva York.

$E(R_m) - R_0$

La prima por riesgo de mercado es la diferencia entre el rendimiento esperado del mercado accionario [$E(R_m)$] y el rendimiento del activo libre de riesgo (R_0). Esta prima representa 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 referencia la prima de riesgo implícita del mercado de los Estados Unidos al cierre de enero de 2026. Dicho valor asciende a 4,18% y su fuente es el sitio web de Aswath Damodaran, profesor de la Universidad de Nueva York.

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 (1,42%) se toma a partir del Emerging Market Bond Index (EMBI) calculado por J.P. Morgan Chase al 30 de enero de 2026.

R_{ml}

Consiste en un ajuste producto de situaciones específicas del mercado inmobiliario local. Se utiliza tanto para ajustar hacia arriba cuando se espera una corrección al alza o hacia abajo cuando se espera una corrección a la baja. Esta prima (1,50%) se determina discrecionalmente.

Cálculo de la Tasa de Descuento	
Rendimiento libre de riesgo	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 mercado inmobiliario (CR)	1,50%
Tasa de Descuento	8,83%

Tabla N° 18: Cálculo de la Tasa de Descuento

6.3.9 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	\$213.705
Gastos financieros según tasa esperada	\$0
Facc de referencia	\$213.705
Ke: rendimiento esperado por los inversionistas	8,83%
G: crecimiento	3,23%
Valor terminal	\$3.821.358

Tabla N° 19: Cálculo del Valor Terminal

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

6.4 Análisis de Riesgos:

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

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

6.4.1 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	95,06%	97,50%	99,94%	2,50%
Comisión de administración	1,00%	1,00%	1,00%	0,00%
Rendimiento esperado	7,94%	8,83%	9,71%	10,00%
Incrementos ingresos	2,59%	3,23%	3,88%	20,00%

Tabla N° 20: Variables críticas sensibilizadas

- **Ingresos**

Se supone un factor de ingresos del 97,50%, 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 8,83%, para la simulación se establece una probabilidad de ocurrencia entre 7,94% y 9,71%. Esta tasa fue calculada utilizando la metodología del CAPM.

En la sección de Anexos se presentan los resultados de la sensibilización del valor de los inmuebles por medio de un Modelo “Monte Carlo”.

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

PROMEDIO	\$3.296.278
DESVIACION	\$323.038
MIN	\$2.607.835
MAX	\$4.341.917
RANGO	\$1.734.082

LIMITE INFERIOR	\$2.973.240
LIMITE SUPERIOR	\$3.619.315

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

6.4.2 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 benefician 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° 21: Calificación de riesgo país

6.4.3 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 ocupación actual del 100%, pero al tratarse de una nave construida para un solo inquilino, se debe considerar la posibilidad de que el riesgo por sobrevaloración del inmueble se materialice.

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

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

6.4.5 Riesgo de morosidad.

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

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

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

6.4.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento

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

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

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

7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE

De acuerdo con la valoración por Enfoque de Costos, se recomienda que el Valor Asegurable del inmueble es de **US\$ 4,721,640,92** (Cuatro millones setecientos veintiún mil seiscientos cuarenta dólares con 92/100), según el resultado según Valor de Reposición Nuevo.

VALOR ASEGURABLE VNR				
Folio Real	Area m2	Monto Total en ¢	Monto Total en \$	Item
2-064035F-000	4694,50	¢1 883 149 459,89	\$3 783 551,92	Obras Principales
	4914,10	¢120 645 437,57	\$242 396,20	Obras Complementarias
	1 Unidad	¢67 541 369,12	\$135 701,54	Equipos Electromecánicos (planta de tratamiento)
Total	9608,60	¢2 071 336 266,58	\$4 161 649,66	

VALOR ASEGURABLE VRN POR				
Folio Real	Area m2	Monto Total en ¢	Monto Total en \$	Item
2-064035F-000	4694,50	¢2 102 547 243,30	\$4 224 357,56	Obras Principales
	4914,10	¢158 180 733,51	\$317 810,68	Obras Complementarias
	1 Unidad	¢89 327 142,61	\$179 472,68	Equipos Electromecánicos (planta de tratamiento)
Total	9608,60	¢2 350 055 119,43	\$4 721 640,92	

Tabla N° 22: Resumen Valor de aseguramiento

8. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN

La presente valoración aplica tres enfoques completamente independientes entre sí.

- 1- Enfoque de costo con un resultado de **US\$5.634.234,82**
- 2- Enfoque de mercado con un resultado de **US\$4.878.973,15**
- 3- Enfoque de flujos descontados con un resultado de **US\$ 3.268.335,42**

8.1 Criterios Para la Toma de Decisiones

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

PARQUE INDUSTRIAL PROPARK				
CRITERIO DE DECISIÓN		ENFOQUE COSTOS	ENFOQUE MERCADO	ENFOQUE FLUJOS
VALOR		\$5 634 234,82	\$4 878 973,15	\$3 268 335,42
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° 23: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración



Gráfico N° 23. Valores según Enfoque

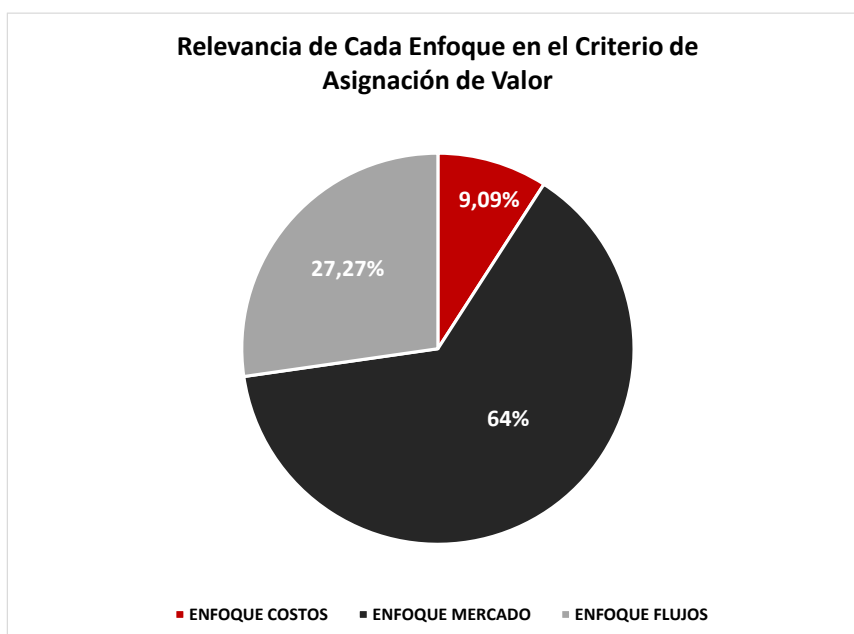


Gráfico N° 24. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor

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.

9. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR

Se considera que para este caso el enfoque de costos debería tener poco peso en la toma de decisión de valor, 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.

El edificio se encuentra completamente ocupado, pero a un alquiler unitario aproximadamente 27% por debajo de las indicaciones de mercado para este tipo de bodegas y en este sector, por lo que el modelo de valoración por flujos podría considerarse sesgado hacia un valor bajo.

Desde el punto de vista de mercado, como se mencionó antes, existe suficiente información de naves como las valoradas como para considerar este como el principal enfoque de referencia, además que es claro que existe una alta deseabilidad por inmuebles como el valorado, por lo que se debería dar mayor peso al enfoque de comparables de mercado.

Los resultados propuestos muestran una diferencia del 33% entre los enfoques de mercado y flujos descontados y de 13% entre costos y mercado. Como se puede apreciar, existe una marcada diferencia entre los enfoques de flujo y los de mercado. Lo anterior se puede explicar por el bajo valor de alquiler ya mencionado.

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 US\$4.551.840.

Con base en la información brindada y los supuestos determinados, se estima que el valor razonable redondeado actual del inmueble es de **US\$4.552.000** (Cuatro millones quinientos cincuenta y dos mil dólares exactos).

10. REVELACIONES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO

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

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

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

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

- La valoración que presentamos, se respalda en parte de la información proporcionada por **Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A.**, la cual consideramos satisfactoria para los objetivos del estudio.
- No omitimos manifestar, que las proyecciones realizadas se entienden como estimaciones a futuro que, como todas, se lleva a cabo bajo condiciones de incertidumbre ya que, aunque pueden estar basadas en importes contractualmente fijados, son inciertas pues existe riesgo de incumplimiento. No obstante, consideran una prima de riesgo como compensación de la incertidumbre.
- Nuestros análisis de valor tienen vigencia a la fecha en la que este Informe fue emitido. Los cambios en las condiciones de mercado pueden dar como resultado valores diferentes que los indicados a la fecha del Informe. ICICOR Costa Rica S.A. y SIGA Consultores S.A., no asumen responsabilidad alguna por los cambios en las condiciones de mercado del inmueble que ocurran con posterioridad a la fecha del Informe y no tenemos obligación de actualizar el Informe, nuestros análisis, conclusiones u otros documentos relacionados con nuestros servicios después de la fecha del Informe, por ningún motivo.
- No asumimos responsabilidad alguna por la imposibilidad del propietario de encontrar un comprador para sus activos a los valores establecidos en este Informe.
- ICICOR Costa Rica y SIGA Consultores S.A., no asumen responsabilidad alguna en ningún aspecto legal, tales como, pero no únicos, interpretaciones a contratos o leyes.
- Sobre la exactitud de los datos proyectados, los supuestos utilizados son aquellos que tanto el Consultor como el "Cliente o sus representantes legales" consideran importantes para las proyecciones antes indicadas o son factores críticos sobre los cuales dependerán los resultados financieros en las circunstancias actuales y futuras.
- Los informes serán para uso exclusivo del cliente y para los propósitos descritos en el SGV-A-245, y no deberán ser utilizados con otros fines.
- La valoración financiera se fundamenta en supuestos proporcionados en su mayoría por la SAFI que administra el inmueble por cuenta de los inversionistas propietarios del fondo.
- Las conclusiones de nuestros informes estarán basadas en el análisis de fuentes primarias y secundarias. La información y estimados que se presentarán en el informe, se basarán

en estadísticas financieras y económicas, información financiera histórica suministrada por el "cliente" y supuestos de mercado, y los mismos podrían variar.

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

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

ANEXOS

ANEXO 1. Memoria de Cálculo



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.	0	4
Distancia a paradas de transporte público en m.	1200	0
Edificios públicos y comunales	no	0
Edificios comerciales	NO	0
Total		76
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 PLANTA								
# Referencia	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
REFERENCIA 1	TRANSACCION	COMPRA	4 129	51,23	\$220,00	\$908 417,00	Zona Franca BES, CORPORACION DE INVERSION Y DESARROLLO BES SOCIEDAD ANONIMA CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA FECHA DE INSCRIPCIÓN: 13-DIC-2022	
REFERENCIA 2	TRANSACCION	COMPRA FINCA 2-212369-f-000	16 523	N.D.	\$175,01	\$2 891 681,48	ZONA FRANCA COYOL, ESQUINERO, ESTABLISHMENT LABS SOCIEDAD ANONIMA CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA FECHA DE INSCRIPCIÓN: 23-SEP-2022	
REFERENCIA 3	TRANSACCION	COMPRA FINCA 2-236331-f-000	11 326	N.D.	\$180,00	\$2 038 789,80	ZONA FRANCA COYOL, ESQUINERO, FREUDENBERG MEDICAL SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA FECHA DE INSCRIPCIÓN: 29-NOV-2024	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO PLANTA

TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	REFERENCIA 1		REFERENCIA 2		REFERENCIA 3	
Área del lote en m2	9606	0,76	9606	1,20	9606	1,06
Frente en metros	61,02	1,00	61,02	1,00	61,02	1,00
Fondo en metros	149,11	1,00	149,11	1,00	149,11	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	9606	1,00	9606	1,00	9606	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	0,90	1	1,00
Desnivel	ninguno	1,00	ninguno	1,00	ninguno	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
Antigüedad de la referencia	3	1,06	3	1,06	1	1,02
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Mayor y mejor uso	Industrial	1,00	Industrial	1,00	Industrial	1,00
Ubicación respecto a Referencia	inferior	0,90	inferior	0,75	inferior	0,75
Negociación	0%	1,00	0%	1,00	0%	1,00
Coefficiente	0,72		0,86		0,81	
Valor €/m2	€79 059,05		€74 539,52		€72 366,63	
Valor Total €	€759 441 278,17		€716 026 588,28		€695 153 862,63	
Valor\$/m2	\$158,8		\$149,8		\$145,4	
Valor Total \$	\$1 525 840,39		\$1 438 613,25		\$1 396 676,57	
Valor promedio /m2	\$151,3					
Desv. Est.	5%					
Valor total dólares	\$	1 453 710,07				
Valor total colones	¢	723 540 576,36				

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	9	años
Edad de remodelación	2	años
Porcentaje de remodelación	10%	
Edad efectiva	8.3	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado
Bodega 1 Andén	42.0	€372 196.43	40	9	8
Bodega 1 Area almacenamiento	1328.9	€446 635.71	40	9	8
Bodega 1 Oficinas	65.7	€298 432.00	40	1	10
Bodega 1 Comedor	82.4	€298 432.00	40	1	10
Bodega 1 Area oficinas nivel 1	119.5	€547 492.00	40	8.3	9
Bodega 1 Area oficinas nivel 1 (consultorio, baño y oficina)	20.0	€547 492.00	40	8.3	9
Bodega 1 Area oficinas nivel 2	134.0	€547 492.00	40	8.3	9
Bodega 1 Area oficinas nivel 3	134.0	€547 492.00	40	8.3	9
Bodega 1 Mezzanine bodega	243.0	€446 635.71	40	9	8
Bodega 2 espacio entre bodegas	42.0	€297 757.14	40	9	8
Bodega 2 Area almacenamiento	2458.1	€446 635.71	40	9	8
Bodega 2 Oficinas	27.0	€298 432.00	40	1	10

Cálculo de valores

Zona	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Bodega 1 Andén	€15 432 249.96	0.975	0.89	53.5	€13 926 849.19	€331 592.12
Bodega 1 Area almacenamiento	€592 454 058.77	0.975	0.89	53.5	€527 999 205.04	€397 910.55
Bodega 1 Oficinas	€19 424 840.79	1	0.99	59.5	€19 458 574.77	€296 101.92
Bodega 1 Comedor	€24 593 778.63	1	0.99	59.5	€24 385 414.68	€296 101.92
Bodega 1 Area oficinas nivel 1	€65 425 294.00	0.99	0.91	54.7	€57 671 311.13	€499 341.52
Bodega 1 Area oficinas nivel 1 (consultorio, baño y oficina)	€10 949 840.00	0.99	0.91	54.7	€7 184 830.32	€499 341.52
Bodega 1 Area oficinas nivel 2	€73 363 928.00	0.99	0.91	54.7	€64 911 763.11	€499 341.52
Bodega 1 Area oficinas nivel 3	€73 363 928.00	0.99	0.91	54.7	€64 911 763.11	€499 341.52
Bodega 1 Mezzanine bodega	€108 532 478.28	0.975	0.89	53.5	€76 492 243.22	€397 910.55
Bodega 2 espacio entre bodegas	€12 505 799.97	0.975	0.89	53.5	€11 141 495.35	€265 273.70
Bodega 2 Area almacenamiento	€1 097 852 914.52	0.975	0.89	53.5	€778 084 023.13	€397 910.55
Bodega 2 Oficinas	€8 048 132.40	1	0.99	59.5	€7 979 944.83	€296 101.92
	€2 102 547 243.30				€1 883 149 459.89	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Zona	m ² /m3 / ó unidades	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Area circulación asfalto	2889.0	€29 775.71	20	7	9	1.0000
Caseta del guarda	20.0	€134 974.78	40	8	9	1.0000
Area de circulación Adoquin (parques a cielo abierto incluidos)	312.0	€37 219.44	20	7	9	1.0000
Area circulación desván en concreto	610.0	€44 955.36	20	7	9	1.0000
Cerramiento (Malla Ciclón)	92.0	€37 219.44	20	7	9	1.0000
Area con zacate block	188.6	€11 145.89	20	7	9	1.0000
Planta de tratamiento	1.0	€89 327 142.41	20	7	9	1.0000
CONDominio PROPARK - AREAS COMUNES						
Acceso vehicular y aceras	16394.0	€33 497.48	20	13	9	0.0368
Caseta	190.4	€18 002.25	40	13	9	0.0368
Depósito de Basura	50.0	€1 149.00	20	13	9	0.0368
Cerramiento Perimetral	104.6	€5 043.13	20	13	9	0.0368

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Area circulación asfalto	2889	€56 022 038.34	0.99	0.76	15.1	€45 042 338.46	€22 513.99
Caseta del guarda	20	€8 699 535.70	0.99	0.92	54.9	€4 131 415.07	€304 570.75
Area de circulación Adoquin (parques a cielo abierto incluidos)	312	€11 612 528.54	0.99	0.76	15.1	€8 780 377.99	€28 142.24
Area circulación desván en concreto	610	€40 867 167.75	0.99	0.76	15.1	€30 900 174.37	€50 456.03
Cerramiento (Malla Ciclón)	278	€10 347 040.49	0.99	0.76	15.1	€7 823 541.92	€28 142.24
Area con zacate block	188.6	€2 105 887.39	0.99	0.76	15.1	€1 592 287.78	€8 442.67
Planta de tratamiento	1	€89 327 142.41	0.99	0.76	15.1	€67 541 349.12	€67 541 349.12
	4298.6						
CONDominio PROPARK - AREAS COMUNES							
Acceso vehicular y aceras	403.7913883	€20 225 409.79	0.99	0.46	9.2	€9 285 830.28	€15 379.20
Caseta	7.0120637	€126 232.89	0.99	0.78	31.1	€78 042.84	€13 984.88
Depósito de Basura	1.8415	€3 625.91	0.99	0.46	9.2	€1 644.70	€903.99
Cerramiento Perimetral	3.8516814	€19 501.57	0.99	0.46	9.2	€8 753.41	€2 324.55
	616.50	€267 356 331.17				€197 206 017.94	

EQUIPOS ELECTROMECAÑICOS

Zona	Area m ²	Valor colones/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Transformadores	10.6	€49 471.24	20	8	9	1.0000

Cálculo de valores

Zona	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
Transformadores	10.6	€526 515.12	0.99	0.71	14.3	€375 299.98	€35 405.66

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	€447 874.59	Costo total por m ² de construcción nueva	€504 937.71
Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 899.85	Costo total en dólares por m ² de construcción nueva	\$ 1 014.50
VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:		€2 080 730 777.81	\$4 180 524.75
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:		€2 804 271 354.16	\$5 434 234.82

Rangos de Calificación por Estado		Criterio Ross-Heidecke
Normal		10
		9
		8
Regular		7
		6
		5
Reparaciones sencillas		4
		3
		2
Reparaciones importantes		1
		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 ítemo
VUR	Vida útil residual en años
COEF. PROPORCIONALIDAD	En caso de condominios
CLASIFICACION POR ESTADO	Estimación del estado de conservación
FACTOR POR ESTADO	Factor en fórmula depreciación
FACTOR POR DEPRECIACION	Factor de depreciación total aplicado

Características de la propiedad valorada	
Área Arrendable interna	4694,50
Relación de Estacionamientos	86,94
Edad	8,3
Servicios e infraestructura	Muy bueno
Ubicación y accesibilidad	Muy bueno

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN POR MERCADO											
# Referencia	Contacto	Fecha del dato	Actividad	Área	RELACION DE PARQUEOS	Arquitectura / Funcionalidad	Edad	Precio \$/m2 construcción	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
Referencia 1	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/venta-bodega-en-zona-franca-bes-el-coyol-con-1170-m2-techedos01236116	feb-26	Industrial	1171	N/D	Adecuada	19	\$ 1 195,56	\$ 1 400 000,00	bodega dentro del desarrollo industrial Zona Franca BES	
Referencia 2	https://helcorr.com/propiedades/venta-de-bodegas-zona-3-alajuela-coyol-zona-industrial-parque-cli/	feb-26	Industrial	693,9	115,65	Adecuada	2	\$ 1 245,00	\$ 863 906,00	VENTA DE BODEGAS ZONA 3, ALAJUELA, COYOL ZONA INDUSTRIAL, PARQUE CLI.	
Referencia 3	https://www.bienesraicesram.com/p/216355/O-Bodega-Industrial-en-Venta-en-Alajuela-Ofibodega-en-venta-en-el-coyol-de-Alajuela	feb-26	Industrial	670,14	111,69	Adecuada	2	\$ 1 113,34	\$ 746 093,00	Ofibodega disponible para venta en el coyol de Alajuela	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN POR MERCADO



TABLA DE HOMOLOGACIÓN ANALISIS DE REFERENCIAS

Referencia	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Área de referencia m2	1171		693.9		670.14	
Valor/m2	C\$595.053.80		C\$619.661.76		C\$554.131.09	
Área arrendable en m²	4694.5	0.81	4694.5	0.75	4694.5	0.75
Ubicación y accesibilidad	similar	1.00	inferior	1.20	inferior	1.20
Servicios e infraestructura	similar	1.20	similar	1.00	similar	1.00
Relación de estacionamientos	N/D	1.00	115.65	1.10	111.69	1.10
Edad	19	1.15	2	0.91	2	0.91
Negociación	10%	0.90	10%	0.90	10%	0.90
Fecha referencia (años)	0	1.00	0	1.00	0	1.00
Coefficiente total de corrección	1.01		0.81		0.81	
Precio por m2 ajustado en colones	C\$601.590.01		C\$502.884.97		C\$447.359.62	
Valor total de la propiedad en colones	C\$2.824.164.303.59		C\$2.360.793.513.43		C\$2.100.129.727.99	
Precio por m2 ajustado en dólares	\$1.208.7		\$1.010.4		\$898.8	
Valor total de la propiedad en dólares	\$5.674.202.97		\$4.743.216.09		\$4.219.500.38	
PROMEDIO DE VALORES	\$1.039.3		VALOR TOTAL ÁREA ARRENDABLE INTERNA :		\$4.878.973.15	
DESV. ESTÁNDAR	15%				C\$2.428.362.515.00	

ANEXO 2. Fotografías



01 - Entorno



02 - Entorno



03 - Frente



04 - Medidores y Trasnformador



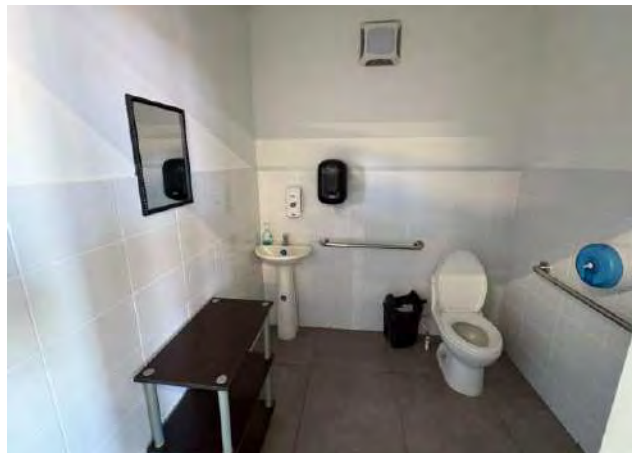
05 - Fachada frontal



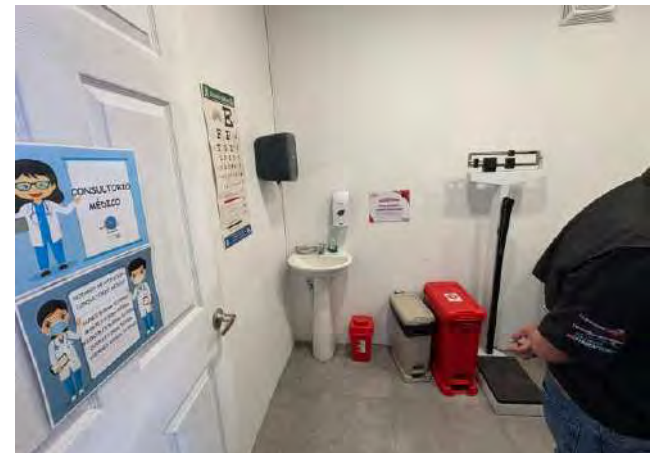
06 - Área de exhibición



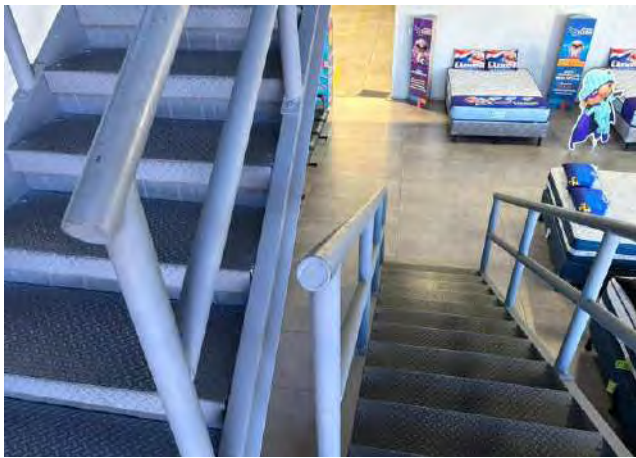
07 - Aire acondicionado



08 - Baños



09 - Consultorio médico



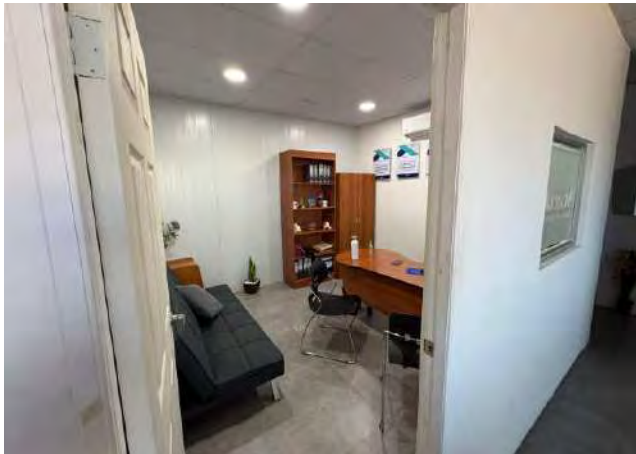
10 - Escalera



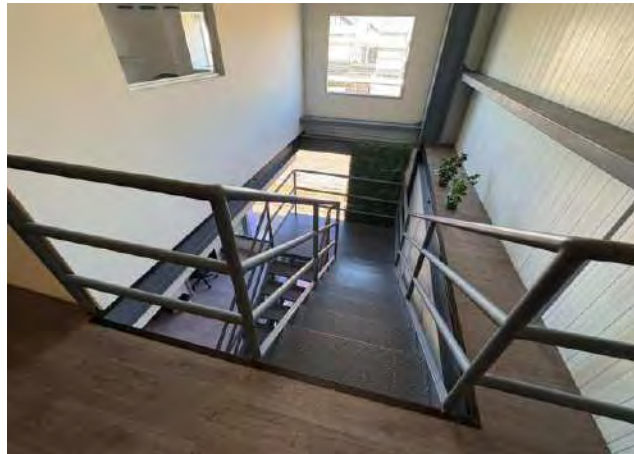
11 - Oficinas 2 nivel



12 - Oficinas 2 nivel



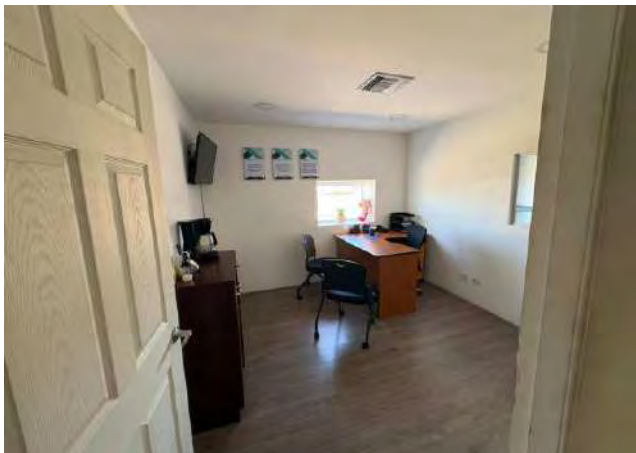
13 - Oficinas 2 nivel



14 - Escaleras



15 - Oficinas 3 nivel



16 - Oficinas 3 nivel



17 - Bodega frontal



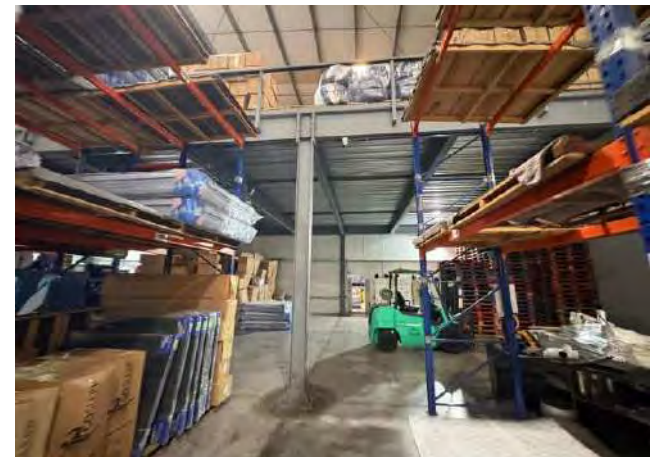
18 - Bodega frontal



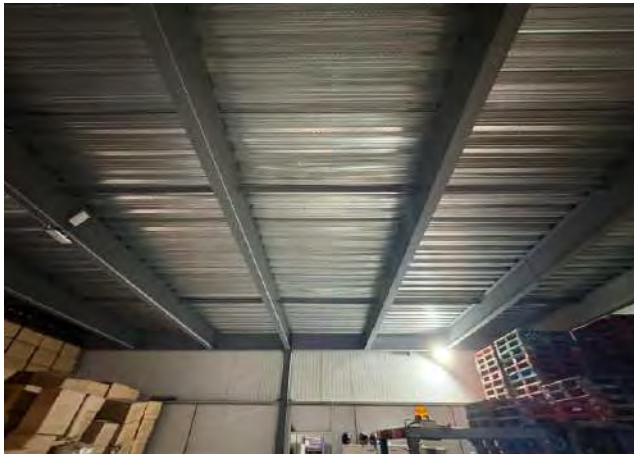
19 - Comedor



20 - Bodega frontal



21 - Mezanine



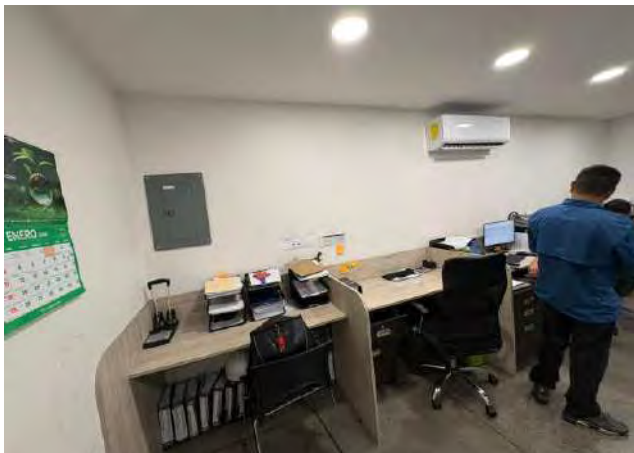
22 - Entrepiso



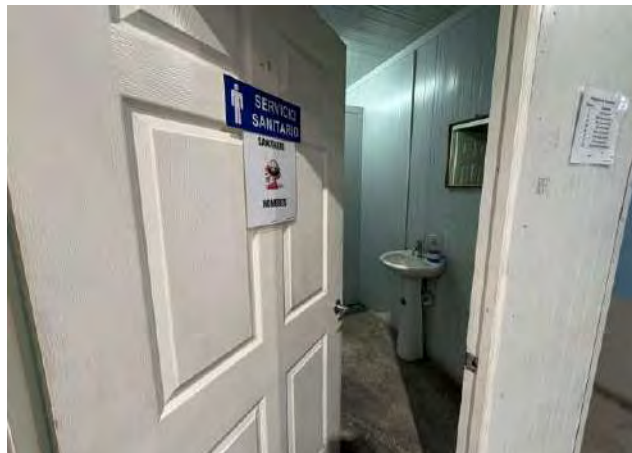
23 - División entre bodegas



24 - Bodega posterior



25 - Oficinas



26 - Baños



27 - Bodega posterior



28 - Andén



29 - Bodega posterior



30 - Lindero posterior



31 - Lindero posterior



32 - Andén



33 - Parqueos



34 - Parqueos



35 - Andén

ANEXO 3. Documentos Legales



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



(+506) 2223-6393



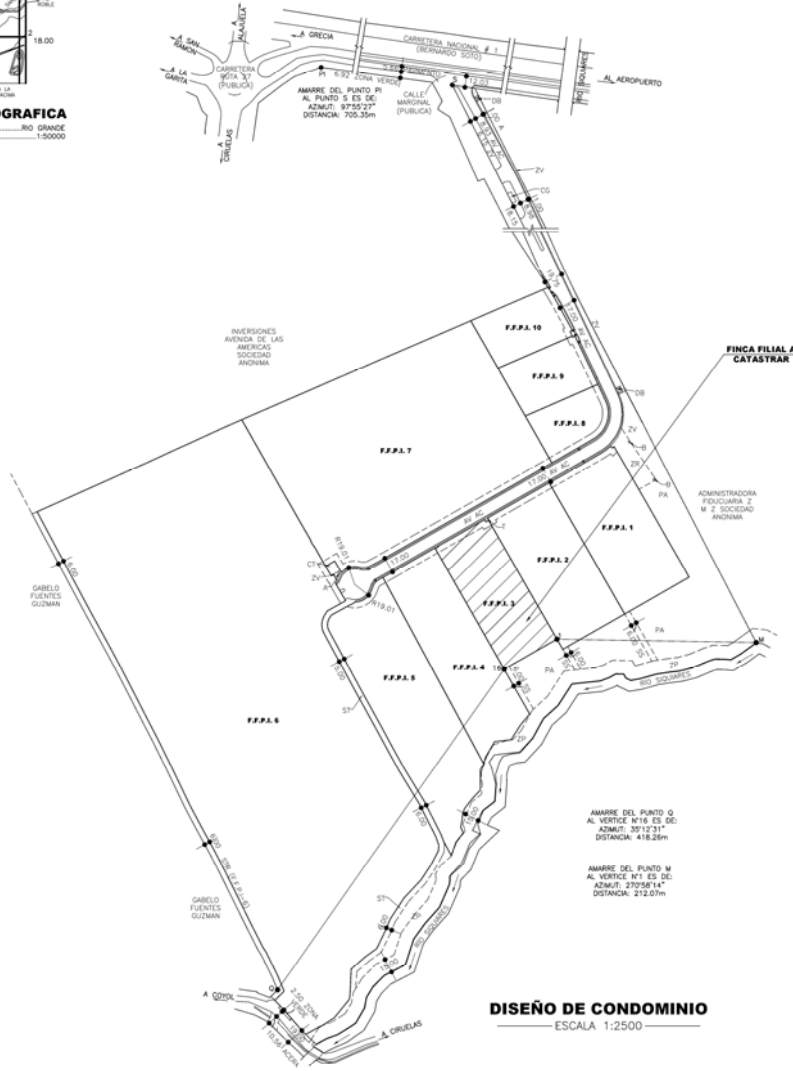
(+506) 8866-9874



servicioalcliente@icicor.com



ENTERO NUMERO: 231364474
SECCION DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO

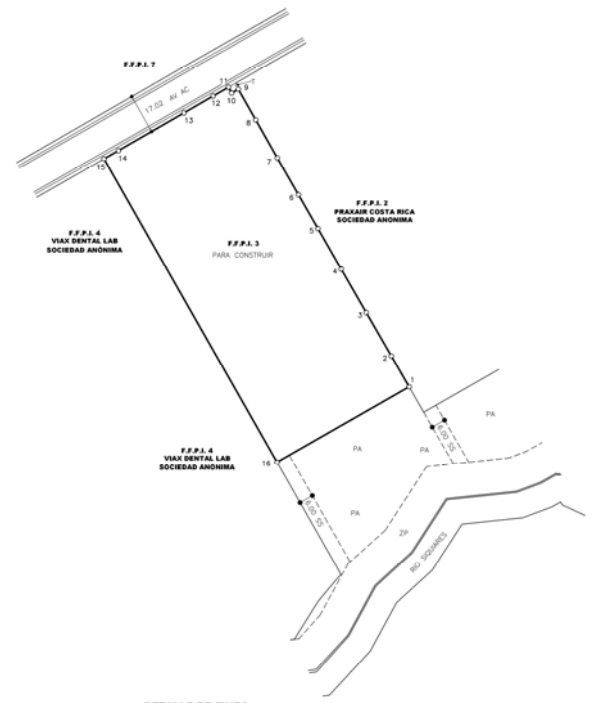


DISEÑO DE CONDOMINIO
ESCALA 1:2500

- NOTAS DE SIMBOLOGIA:**
- > F.F.P.L. FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA
 - > AC= AREA COMUN
 - > AV= ACERA AREA COMUN
 - > ZV= ZONA VERDE AREA COMUN
 - > ZR= ZONA RECREATIVA AREA COMUN
 - > ZP= ZONA DE PROTECCION DE RIO AREA COMUN
 - > STR= SERVIDUMBRE DE TUBERIAS AREA COMUN DE USO RESTRINGIDO.
 - > AVA= ACCESO VEHICULAR AREA COMUN
 - > Tr= TRANSFORMADOR AREA COMUN
 - > ST= SERVIDUMBRE DE TUBERIA AREA COMUN
 - > CO= CASITA DE GUARDIA AREA COMUN
 - > DA= DEPÓSITO DE BASURA AREA COMUN
 - > PA= PARQUE AREA COMUN
 - > B= BODEGA AREA COMUN
 - > CT= CASITA TELECOMUNICACIONES AREA COMUN
 - > SS= SERVIDUMBRE DE PASO DE TUBERIAS AREA COMUN

- NOTAS GENERALES:**
- > TODAS LAS MEDIDAS Y DISTANCIAS ESTAN DADAS EN METROS.
 - > SE DESARROLLA BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.
 - > NUMERO DE PLANO DE CATASTRO DE FINCA MADRE A-1234560-2007.
 - > NUMERO DE PLANTOS D. M Y S. SON VERTICES DE LA FINCA MADRE.
 - > FINCA FILIAL DESTINADA A OFICINAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES.
 - > DISTANCIA DEL VERTICE N°11 AL VERTICE N°15 ES DE 61.02m FRENTE A ACCESO VEHICULAR.
 - > MODIFICA AL PLANO CATASTRADO A-1240708-2008.
 - > DOY FE QUE NO SE ESTABLECERON NUEVOS LINDEROS.
 - > EL PRESENTE PLANO SE AJUSTA A LA "MODIFICACION I DEL CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL PARQUE INDUSTRIAL COYOL", APRORADO POR LA DIRECCION DE URBANISMO DEL RIVU BAJO EL NUMERO DE CONTRATO DO-600730.
 - > AFECTADO POR LEY FORESTAL 7575 ART.33
- NOTAS DE LEVANTAMIENTO:**
- > LEVANTAMIENTO POLAR.
 - > POLIGONAL CERRADA.
 - > ERROR ANGULAR 0'00"1.
 - > ERROR LINEAL 0.01m.
- NOTAS DE AREAS COMUNES:**
- > TODAS LAS AREAS COMUNES SON PROPIEDAD DE LOS CONDOMINIOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL PARQUE INDUSTRIAL COYOL.

DERROTERO				
LINEA	A	T	M	D
1-2	330711.14			15.11
2-3	330704.49			21.44
3-4	330705.44			27.36
4-5	330717.34			19.88
5-6	330709.36			18.69
6-7	330711.36			18.11
7-8	330718.07			18.53
8-9	330719.21			14.97
9-10	330748.41			3.38
10-11	330737.34			2.39
11-12	330725.29			7.54
12-13	330709.21			14.31
13-14	330719.19			32.12
14-15	330717.36			7.09
15-16	330724.17			149.11
16-1	330712.05			84.79



DETALLE DE FINCA FILIAL A CATASTRAR
ESCALA 1:1000

CONDominio HORIZONTAL INDUSTRIAL PARQUE INDUSTRIAL COYOL				AREA: 9606m²		SITUADO EN: COYOL		FINCA MADRE:	
				AREA SEGUN REGISTRO PUBLICO:		DISTRITO: 02° SAN JOSE		FOLIO REAL N°2002551W-000	
ESCALA: INDICADA				FINCA MADRE: 325 081.54m²		CANTON: 01° ALAJUELA		FINCA FILIAL:	
FECHA: DICIEMBRE 2016				FINCA FILIAL: 12447.18m²		PROVINCIA: 02° ALAJUELA		FOLIO REAL N°2064035F-000	
TOPOGRAFIA ASOCIADO: RAMON RAMIREZ CABAS T.A. 10330									

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:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	1952560
Año Inscripción:	10 Feb 2017	Área Plano:	9,606.00
Bloque:	0	Lote:	FFP1-3
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	218900.0
Coordenada Este:	507900.0	CRTM Norte:	1104296.0
CRTM Este:	471570.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	1 - ALAJUELA	2 - SAN JOSE

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3102491318	FIDELEX FIDES LIMITADA		
3109510465	CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL PARQUE INDUSTRIAL COYOL		

Fraccionamiento(s) Plano

Código fraccionamiento	Etapas	Bloque	Lote
CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL PARQUE INDUSTRIAL COYOL	0	0	FFP1-3

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	64035	000		F	
2 - ALAJUELA	2551	000		M	

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	64035	0		F

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	1236800	2007
2 - ALAJUELA	1240708	2008

Anotaciones: Inexistente(s)

El Registro Inmobiliario advierte que las anotaciones registrales antes del 25 de mayo del 2011 no están disponibles para ser consultadas por este medio.

[Imprimir](#)

Detalle de Certificaciones o Productos ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

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

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 64035--F-000**

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 64035 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 3 APTA PARA CONSTRUIR QUE SE DESTINARA INDIVIDUAL Y EXCLUSIVAMENTE A OFICINAS, INDUSTRIALES Y COMERCIALES LA CUAL PODRA TENER UNA ALTURA MAXIMA DE 8 PISOS

SITUADA EN EL DISTRITO 2-SAN JOSE CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 1

SUR : FINCA FILIAL PRIMARIA INDIVIDUALIZADA NUMERO 4

ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO DE TUBERIAS Y AREA COMUN LIBRE DE PARQUE

OESTE : AREA COMUN LIBRE DE ACERA

MIDE: NUEVE MIL SEISCIENTOS SEIS METROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 3.683

VALOR MEDIDA: 0.03683

PLANO:A-1952560-2017

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
200002551M	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 3,321,189,500.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS TREINTA COLONES

DUÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2017-00219416-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 31-MAR-2017

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 394-03424-01-0900-001

FINCA REFERENCIA 2435441 000

AFECTA A FINCA: 2-00064035 F-000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO Y DE PASO DE A Y A

CITAS: 576-20274-01-0001-001

MONTO: DIEZ MIL COLONES

AFECTA A FINCA: 2-00064035 F-000

INICIA EL: 06 DE JUNIO DE 2008

LONGITUD: 1814.97 METROS

ANCHO: 6.00 METROS

RUMBO: SURESTE A SUROESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 578-11567-01-0001-001

MONTO: DIEZ MIL COLONES

AFECTA A FINCA: 2-00064035 F-000

INICIA EL: 01 DE DICIEMBRE DE 2008

LONGITUD: 736.91 METROS

ANCHO: 17.05 METROS

RUMBO: NORTE A ESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 02551-M-000	2 262066-000
2 64033-F-000	
2 64034-F-000	
2 64035-F-000	
2 64036-F-000	
2 64037-F-000	
2 64038-F-000	
2 64039-F-000	
2 64040-F-000	
2 64041-F-000	
2 64042-F-000	

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 578-11567-01-0013-001

MONTO: DIEZ MIL COLONES

AFECTA A FINCA: 2-00064035 F-000

INICIA EL: 01 DE DICIEMBRE DE 2008

LONGITUD: 714.82 METROS

ANCHO: 24.36 METROS

RUMBO: NORTE A OESTE

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 262066-000	2 02551-M-000
	2 64033-F-000
	2 64034-F-000
	2 64035-F-000
	2 64036-F-000
	2 64037-F-000
	2 64038-F-000
	2 64039-F-000
	2 64040-F-000
	2 64041-F-000
	2 64042-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 02-02-2026 a las 08:39 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
mar-26	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,80	\$26.595,90
abr-26	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,80	\$26.595,90
may-26	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,80	\$26.595,90
jun-26	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,89	\$26.994,84
jul-26	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,89	\$26.994,84
ago-26	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,89	\$26.994,84
sep-26	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,89	\$26.994,84
oct-26	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,89	\$26.994,84
nov-26	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,89	\$26.994,84
dic-26	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,89	\$26.994,84
ene-27	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,89	\$26.994,84
feb-27	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,89	\$26.994,84
CIERRE	4.585,50	4.585,50	100,00%	\$5,87	\$322.741,25

Notas:

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

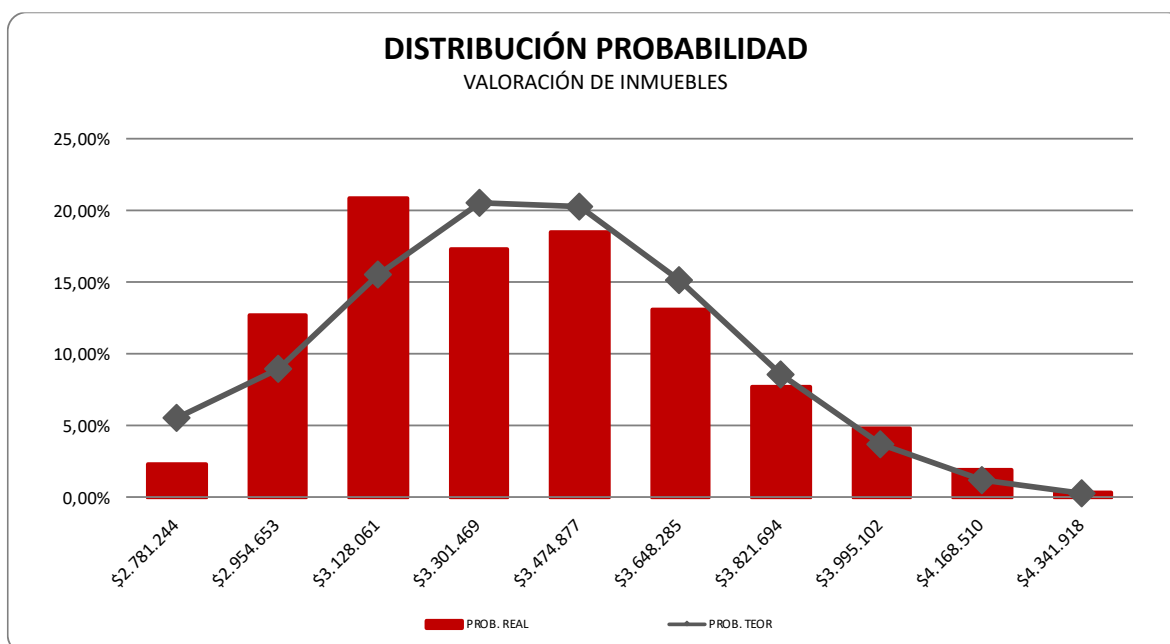
ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años)

	HOY	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
VALORES EN LIBROS DEL INMUEBLE											
LIQUIDACIÓN DE LA DEUDA											
\$ 3.268.335,42											
\$ 3.268.335											
1.626.715.905,59											
ÁREAS OCUPADAS											
PRECIO PROMEDIO											
4.586											
ÁREA TOTAL DISPONIBLE											
4.586											
FACTOR DE INGRESOS											
97,50%											
INGRESOS POR ALQUILERES											
CUOTAS CONDOMINIALES											
MANTENIMIENTO											
25.000,00											
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN											
1,00%											
SEGUROS											
609,25											
0,1489%											
IMPUESTOS											
12,00%											
0,25%											
SERVICIOS PROFESIONALES											
2.295											
GASTOS OPERATIVOS											
FLUJO OPERATIVO											
FLUJO DE INVERSIONES											
FLUJO LIBRE DE CAJA											
FLUJO DE ACREEDORES DEL FONDO											
GASTOS FINANCIEROS											
TASA DE INTERÉS											
0,00%											
FLUJO DE LOS ACCIONISTAS (F_{ACC})											
VALOR TERMINAL											
FLUJO A DESCONTAR											
VALOR FINANCIERO DEL INMUEBLE											
VALOR FINANCIERO DEL INMUEBLE m2											
\$3.268.335											
\$713											
Ke											
CAP Rate											
8,83%											
9,87%											
g											
3,23%											
TIR											
8,83%											

ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización

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

PROMEDIO	\$3.296.278
DESVIACION	\$323.038
MIN	\$2.607.835
MAX	\$4.341.917
RANGO	\$1.734.082



ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio

AREA TOTAL DISPONIBLE	4.585,50
OCUPACION ACTUAL	100%
AREA ARRENDADA	4.585,50
ALQUILER POR METRO	\$6
GASTO DE MANTENIMIENTO	\$25.000
COMISION DE ADMINISTRACION	\$32.683
SEGUROS	\$7.535
BIENES INMUEBLES (VALOR)	\$16.628
AVALUOS	\$2.295
GASTOS FINANCIEROS	\$0
TOTAL DE EGRESOS ANUALES	\$84.141
PROMEDIO MENSUAL	\$7.012
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	12,00%
INGRESOS MENSUALES EQUILIBRIO	\$7.968
METROS ARRENDADOS DE EQUILIBRIO	1.358,49
NIVEL DE OCUPACION DE EQUILIBRIO	29,63%

ANEXO 8. Principales diferencias 2025 vs 2026

Principales diferencias 2025 vs 2026:

ENFOQUE	Valoración 2025	Peso	Valoración 2026	Peso	% de Variación
Enfoque de Costo	\$ 5 567 398,00	10%	\$ 5 634 234,82	10%	1,20%
Enfoque de Mercado	\$ 4 793 938,00	65%	\$ 4 878 973,15	65%	1,77%
Enfoque Financiero	\$ 3 114 401,28	25%	\$ 3 268 335,42	25%	4,94%
Valor Razonable	\$ 4 451 000,00	100%	\$ 4 552 000,00	100%	2,27%

Enfoque de Costo:

- Actualización de valores constructivos y apreciación del colón.

Enfoque de Comparables de mercado:

- Buen desempeño del sector industrial.

Enfoque de Ingresos:

- Mayor precio promedio de alquiler tras la renovación del contrato al ajustarlo por inflación.

Justificación del cambio en las técnicas de valoración		
	Aplica (Sí /No)	Comentarios:
(a) desarrollo de nuevos mercados.	No	
(b) pasa a estar disponible nueva información.	No	
(c) deja de estar disponible información anteriormente utilizada.	No	
(d) mejora de técnicas de valoración.	No	
(e) cambio en las condiciones de mercado.	No	

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

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