



Informe de valoración para
**Fondo de Inversión Popular
Inmobiliario ZETA**

Inmueble:

**474 Centro Comercial City
Plaza**

Mayo, 2026

29 de mayo de 2026

Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA

Asunto:

Informe de avalúo comercial para el inmueble Centro Comercial City Plaza

Respetados:

Dando trámite a su solicitud, presentamos a ustedes el dictamen de avalúo preparado para la propiedad **474 Centro Comercial City Plaza**, la cual se describe integralmente en el presente documento.

Así mismo se indica que Tinsa Costa Rica exime su responsabilidad en los siguientes eventos:

1. Autenticidad de los documentos aportados.
2. Vicios ocultos y otras características de la propiedad y de la zona que no puedan ser apreciadas en una visita en la inspección técnica, o relacionadas en los documentos aportados.
3. Diferencias de áreas entre lo físico y lo jurídico, ya que para el presente informe no se realizó un levantamiento arquitectónico y/o topográfico formal de la propiedad.
45. La propiedad sufra desvaloración posterior a la fecha de tasación por cambios físicos, jurídicos, normativos y/o económicos.

Sírvanse encontrar el desarrollo del informe de avalúo a continuación.

TINSA Costa Rica

Índice

1.	Resumen	1
2.	Antecedentes	2
2.1.	Marco Regulatorio y Requisito de Valor Razonable	2
2.2.	Enfoques de Valoración Aceptados	2
3.	Base, premisa y definición de valor	3
3.1.	Definición del Valor	3
3.2.	3.2. Bases de Valor y Premisas Seleccionadas	4
3.2.1.	Bases de Valor	4
3.2.2.	Premisa de Valor	4
4.	Metodología de valoración	5
4.1.	Enfoque de Mercado	5
4.2.	Enfoque del Costo	6
4.2.1.	Componentes y Métodos	6
4.2.2.	Actualización por índices	9
4.3.	Enfoque de Ingresos	10
4.3.1.	Metodología para determinar la tasa de descuento	10
4.4.	Conciliación y Conclusión del Valor Razonable	12
5.	Otros aspectos relacionados con el alcance	12
5.1.	Usuarios previstos y limitaciones de uso	12
5.2.	Divisa empleada en la valuación	13
5.3.	Valuadores	13
5.4.	Declaraciones	14
5.5.	Definiciones	15
5.6.	Supuestos y limitaciones	17
6.	Datos generales del inmueble	19
6.1.	Fecha de valoración y del informe	19
6.2.	Solicitante	19
6.3.	Propietario del inmueble	19
6.4.	Nombre completo del inmueble	19
6.5.	Propósito del avalúo	19
6.5.1.	Objetivo Financiero y Regulatorio	19
6.5.2.	Objetivo Técnico (Determinación del Valor Razonable)	20
6.6.	Régimen e inscripción del inmueble	20
6.7.	Datos de inscripción	20
6.8.	Ubicación	21
6.9.	Linderos	22
6.10.	Extensión	22
7.	Descripción de la zona	22

7.1.	Características de la zona.....	22
7.2.	Descripción del terreno	24
7.3.	Plan regulador	24
7.4.	Zonificación del Ministerio de Hacienda.....	25
7.5.	Mapas de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias	26
7.6.	Accesos.....	27
7.7.	Afectaciones	28
7.8.	Dinamismo del mercado inmobiliario en la zona	28
8.	Descripción de las construcciones	29
8.1.	Descripción de las construcciones	29
8.2.	Uso actual	30
8.3.	Edad.....	32
8.4.	Arquitectura y funcionalidad	32
8.5.	Estado de conservación.....	32
8.6.	Clasificación de las construcciones según el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda.....	32
9.	Enfoque del costo	33
9.1.	Detalle y justificación del valor asignado al enfoque de costo	33
9.2.	Tabla resumen de valoración por costo	34
10.	Valor asegurable	34
10.1.	Detalle del valor asignado a valor asegurable	34
10.2.	Valor total asegurable	34
11.	Enfoque de mercado	35
11.1.	Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de mercado	35
11.2.	Tabla resumen de valoración de mercado por finca.....	36
12.	Enfoque de ingresos	36
12.1.	Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de ingresos	36
12.2.	Detalle y justificación de la tasa de descuento.....	36
12.3.	Detalle de los supuestos utilizados en la proyección financiera.....	37
12.3.1.	Parámetros Generales de la Proyección	38
12.3.2.	Supuestos de Ingresos.....	38
12.3.3.	Supuestos de Gastos Operativos y de Capital	40
12.3.4.	Supuestos para el Valor Terminal (Valor Residual)	41
12.4.	Tabla resumen de valoración por rentas.....	41
13.	Resultados del análisis.....	41
13.1.	Conclusión del valor asignado según la Norma Internacional de Información Financiera	41
13.2.	Resumen de los resultados de los tres enfoques y valor razonable.....	43
13.3.	Liquidez del inmueble	43
14.	Comparación de resultados	44
15.	Anexos.....	46

15.1.	Indicadores macroeconómicos al momento del avalúo.....	46
15.2.	Croquis de las construcciones	48
16.	Índice de tablas	49
17.	Índice de gráficos	50
18.	Memorias de cálculo.....	51
18.1.	Valoración del terreno	51
18.2.	Valoración de las construcciones por reposición	52
18.3.	Valoración del equipo electromecánico	53
18.4.	Valoración por mercado	54
18.5.	Valoración por rentas.....	56
19.	Registro fotográfico de la visita	57
20.	Fuentes consultadas.....	63
21.	Planos de catastro e Informes de Registro	64

1. Resumen

Fecha del avalúo: 19 de mayo de 2026.

Metodología:

Se analizaron los tres enfoques de valuación (Mercado, Costos e Ingresos). La estimación del valor razonable es el punto dentro del rango determinado por estos enfoques, siendo el más representativo dadas las circunstancias, en este caso, el de costo.

Identificación del inmueble:

- Folio Real: 1-632164-000
- Planos de Catastro: 1-1588674-2012.

Ubicación del inmueble:

- Provincia: San José
- Cantón: Goicoechea
- Distrito: Guadalupe
- Dirección: de la esquina noreste del Parque de Guadalupe, 570m hacia el noreste, propiedad esquinera.
- Coordenadas en CR-Sirgas: 494752.0, 1100205.8

Valor estimado del inmueble: \$9,903,000.00

Tipo de cambio de referencia: ₡455.24/\$ (19 de mayo de 2026)

Identificación de los valuadores:

--	--

Licda. Yorlene Brumley Obando (cédula
11850116)

Ing. Bryan Piedra Mora (cédula
113760517)

2. Antecedentes

El presente informe de valoración pericial y financiera se elabora en estricto cumplimiento con la normativa aplicable a las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

2.1. Marco Regulatorio y Requisito de Valor Razonable

- 1. Mandato de CONASIF:** La valoración cumple con lo dispuesto por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASIF) en sus artículos 52, 82 y 87 de octubre de 2020. El CONASIF exige la presentación de un solo informe o estudio de valoración que permita identificar el Valor Razonable de los inmuebles.
- 2. Definición de Valor:** Dicha valoración debe reflejar, entre otros aspectos, los ingresos por alquileres derivados de los arrendamientos y los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al establecer el precio de la propiedad en condiciones de mercado.
- 3. Cumplimiento de Estándares Internacionales:** Para satisfacer la definición de Valor Razonable, la valoración debe incluir los enfoques y métodos de valuación establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), específicamente la NIIF 13 (Medición del Valor Razonable).

2.2. Enfoques de Valoración Aceptados

- 1. Estándares IVS:** La Valoración se realiza migrando hacia la adopción de los estándares internacionales de valuación (IVS) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC). Esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS, y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.
- 2. Aplicación de los Tres Enfoques:** En línea con la IVS 400, este informe considera los tres enfoques de valoración, que son los principales utilizados en la valuación y

se basan en principios económicos de equilibrio de precio, anticipación de beneficios o sustitución:

- **Enfoque de Mercado (o Comparación):** Estima el valor comparando el activo con activos idénticos o similares para los cuales se dispone de información de precios.
- **Enfoque de Ingresos:** Estima el valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería a un valor presente (Método de Flujos de Efectivo Descontados).
- **Enfoque de Costo:** Se basa en el costo de reposición depreciado, y puede utilizarse cuando no hay suficiente evidencia de precios de transacciones o no existe un flujo de ingresos identificable.

3. Base, premisa y definición de valor

3.1. Definición del Valor

La valoración de un activo inmobiliario se lleva a cabo para determinar el Valor Razonable del inmueble. La Norma Internacional de Información Financiera 13 (NIIF 13) define el "Valor Razonable" como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la medición.

El valor razonable es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad. La medición busca estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo entre participantes del mercado en la fecha de medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida).

Relacionado con esto, el Valor de Mercado es otra base fundamental, definida por las NIV (IVS 104.30) como la cantidad estimada por la que un activo o pasivo debería intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador voluntario y un vendedor voluntario en una transacción de plena competencia, después de una comercialización adecuada y donde las partes hayan actuado con conocimiento,

prudencia y sin compulsión. El concepto de Valor de Mercado presupone un precio negociado en un mercado abierto y competitivo.

3.2. 3.2. Bases de Valor y Premisas Seleccionadas

3.2.1. Bases de Valor

Las bases de valor describen las premisas fundamentales en las que se basarán los valores, siendo cruciales para el propósito de la asignación y la selección de métodos, insumos y supuestos del valuador.

Las bases de valor seleccionadas incluyen:

- 1. Valor Razonable de Mercado (NIIF 13):** Es el precio que se recibiría o pagaría en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.
- 2. Valor de Mercado (IVS 104):** Es la cantidad estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría entre partes dispuestas, en condiciones de plena competencia y sin coacción.
- 3. Valor de Renta de Mercado:** definida como la cantidad estimada por la cual un interés sobre propiedad inmueble debería arrendarse en la fecha de valuación entre un arrendador dispuesto y un arrendatario dispuesto, en condiciones de plena competencia, después de adecuada comercialización, y donde las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin presión.

3.2.2. Premisa de Valor

La premisa de valor o uso supuesto describe las circunstancias de cómo se utiliza un activo o pasivo.

La premisa de valor seleccionada es Uso Actual / Uso Existente.

- **Definición:** El uso actual/uso existente es la forma en que un activo, pasivo o grupo de activos/pasivos se usa actualmente.
- **Relación con Mayor y Mejor Uso:** El uso actual puede ser, pero no necesariamente es, el mayor y mejor uso. Sin embargo, en el caso analizado, el uso actual o existente es coincidente razonablemente con el mayor y mejor uso.

• **Mayor y Mejor Uso (MyMU):** Es el uso más probable para una propiedad que maximice su potencial. Debe cumplir con cuatro criterios clave:

1. Legalmente Permitido: Debe tener en cuenta las restricciones legales, como las regulaciones de zona.
2. Físicamente Posible: Debe ser factible dadas las limitaciones físicas del terreno.
3. Financieramente Factible: Debe generar un ingreso o flujos de efectivo adecuados para producir la rentabilidad requerida por los participantes del mercado.
4. Máximo Productivo: De los usos factibles, es el que produce la mayor utilidad neta o el valor más alto.

4. Metodología de valoración

Los tres enfoques de valuación internacionalmente aceptados, basados en principios económicos de equilibrio de precio, anticipación de beneficios o sustitución, son utilizados para estimar el Valor Razonable:

1. Enfoque de Mercado (Comparación).
2. Enfoque de Ingresos (Renta).
3. Enfoque del Costo.

En el proceso de valoración, se analizan los tres enfoques (o los que sean apropiados a las circunstancias) para determinar un rango de valor.

4.1. Enfoque de Mercado

El Enfoque de Mercado o Comparativo proporciona una estimación de valor comparando el activo con activos idénticos o similares (comparables) para los cuales se dispone de información de precios.

Para aplicar este enfoque, se utiliza el criterio comparativo. Una vez que se obtienen referencias de mercado (ventas de bienes similares o sustitutivos), se aplica un proceso de homologación para determinar cómo influyen los bienes comparables sobre el valor del sujeto. La homologación consiste en corregir las ventajas o

deficiencias que cada referencia presenta respecto al bien valorado, ajustando el precio por metro cuadrado. Factores comunes de ajuste incluyen: edad del complejo, área, ubicación, servicios, tipo de transacción, entre otros.

Este enfoque recibe un peso significativo si el activo se ha vendido recientemente en una transacción comparable, o si existen transacciones observables frecuentes y/o recientes de activos similares.

4.2. Enfoque del Costo

El Enfoque de Costo se basa en el principio de sustitución; un comprador prudente no pagaría por un activo más de lo que costaría obtener uno de igual utilidad mediante compra o construcción.

4.2.1. Componentes y Métodos

1. Valoración del Terreno: Se estima por medio de la comparación directa, utilizando el Enfoque de Mercado para determinar el valor razonable del terreno.

2. Valoración de Edificaciones (Costo de Reposición):

- **Valor de Reposición Nuevo (VRN):** Es el costo actual de reconstruir el bien inmueble con las mismas características o un equivalente. Este valor se utiliza frecuentemente para determinar el valor asegurable del inmueble.

- **Valor Neto de Reposición (VNR):** Se obtiene deduciendo la depreciación acumulada (física, funcional y/o económica) al VRN.

El valor final del Enfoque del Costo es el Valor Neto de Reposición de las construcciones más el Valor de Mercado del Terreno.

3. Valoración de Equipos: La metodología utilizada para la valuación de equipos consiste en determinar el Costo de Reposición o la inversión global necesaria para reemplazarlas bajo condiciones nuevas y características similares a las inspeccionadas.

Para obtener el Valor de Reposición Depreciado se procedió a determinar la vida útil técnica y la edad efectiva.

La determinación del Valor de Reposición Depreciado de los equipos dependerá de la vida útil técnica asignada y de su edad efectiva. La edad efectiva considera además de la edad cronológica, las condiciones de operación, mantenimiento y desgaste físico.

Tinsa CR aplica la metodología Jans-Heidecke siguiendo los pasos:

Nomenclatura:

- CRN: Costo de Reposición a Nuevo / Valor Asegurable
- VRD: Valor de Reposición Depreciado / Valor Razonable
- VU: Vida Útil
- EF: Edad Efectiva
- VR: Vida Remanente
- IA: Índice de Actualización
- CR: Costo de Reposición
- CH: Costo Histórico
- %NAC: Porcentaje de transporte, seguros, nacionalización e instalación
- %R: Porcentaje de Rescate
- VRe: Valor residual
- X: Factor X según el tipo de activo.
- K: Factor de depreciación total
- K1: Coeficiente de depreciación por edad
- K2: Coeficiente de depreciación por estado de conservación
- OB: Obsolescencia técnica, económica y/o funcional
- BD: Base Depreciable

1. Determinación del costo del activo:

En el caso de tener valores históricos, estos se proceden a actualizar:

$$CR = CH \cdot IA$$

2. Determinación del Valor Razonable del activo:

Se puede iniciar con el coeficiente K2 según la tabla de estado de conservación Heidecke:

Estado	Condiciones físicas del bien	Coeficiente
1	Nuevo	0,000%
2	Muy bueno entre nuevo y conservación normal	0,032%
3	Conservación normal o bueno	2,520%
4	Entre bueno y con necesidad de reparaciones simples	8,090%
5	Requiere de reparaciones simples	18,100%
6	Entre necesitar reparaciones simples e importantes	33,200%
7	Requiere de reparaciones importantes	52,600%
8	Entre requerir de reparaciones importantes y malo	75,200%
9	Malo u obsoleto	100,000%

Ahora el K1 relacionado con la edad:

$$K_1 = \left(\frac{EF}{VU} \right)^{\frac{1}{X}}$$

Nótese que, la EF podrá ser en ocasiones igual a la Edad Cronológica, con la diferencia que la Edad Efectiva toma en cuenta todas aquellas inversiones sobre la restauración de dicho activo, por lo que esto lo calculará el perito según su criterio experto.

Además, el Factor X está también en función del tipo de activo, el cual viene dado en la tabla a continuación por medio de intervalos, el valor final dado de X está a criterio experto del perito.

Consecutivo	Categoría del bien o activo	Valor de X
1	Construcciones	
	Edificios	0,50 a 1,000
	Viviendas	0,50 a 1,001
	Bodegas	0,50 a 1,002
2	Equipamiento para edificios	
	Mobiliarios	1,50 a 2,00
	Enseres	a,75 a 2,25
	Aparatos de comunicación	1,50 a 2,00
	Equipos de informática	2,00 a 2,50
	Equipos de audio y video	1,75 a 2,25
3	Vehículos-Camiones y buses	
	Automóviles utilitarios	1,25 a 1,75
	Autos de lujo	1,50 a 2,00
	Camiones	1,25 a 1,75
	Buses y busetas	1,25 a 1,75
4	Máquinas y equipo	
	Máquinas industriales instaladas	1,50 a 2,00
	Maquinaria agrícola	1,25 a 1,75
	Maquinaria pesada - caminos	1,50 a 2,00
	Maquinar para construcción	1,50 a 2,00
5	Equipos especiales con depreciación acelerada	
	A criterio del profesional	3,50 a 10,00

El factor K de depreciación se obtiene mediante:

$$K = 1 - (K_1 + (1 - K_1) \cdot K_2)$$

Seguidamente el Valor residual:

$$VRe = \%R \cdot CRN$$

Ahora bien, para el cálculo del VRD tenemos la siguiente ecuación:

$$VRD = (CRN - VRe) \cdot K$$

El término (CRN - VRe) también se le suele llamar Base Depreciable.

En caso de tener obsolescencia económica o algún otro tipo de obsolescencia, entonces el factor K se modifica a como sigue:

$$K' = K \cdot OB$$

Nótese que, el término OB es un valor porcentual según el tipo de afectación, cuyo valor será determinado por el criterio experto del perito.

Obteniendo la siguiente ecuación:

$$VRD = BD \cdot K'$$

4.2.2. Actualización por índices

Tal como se mencionó en la metodología anterior, en el caso de que no sea posible obtener de forma rápida o de ninguna manera el costo de reposición actual de un equipo ya sea porque este ya no se produce como tal, o porque tenga características muy singulares que no lo hace fiable de comparar con otros en el mercado, en dichas situaciones, cuando se cuente costos históricos, es decir, con precios de adquisición pasados, es posible actualizar dichos precios de compra a valor presente mediante la utilización de índices macroeconómicos, con lo cual se puede obtener el costo actualizado de estos.

Tomando como base la metodología del subcapítulo anterior, tenemos que:

$$CR = CH \cdot IA$$

Siendo CR: costo de reposición; CH: costo histórico; IA: índice de actualización.

El índice de actualización refleja la variación que ha tenido el costo de producción en la industria a la que pertenece el objeto a valorar. Este índice es seleccionado por el perito valuador según el activo que se desea valorar y puede ser un índice nacional o internacional, según la procedencia de los activos objeto de estudio.

En términos generales, el IA se calcula de la siguiente manera:

$$IA = \frac{IA_a}{IA_h}$$

Siendo IAa: el índice a la fecha que se realiza la valoración (fecha actual); IAh: el índice a la fecha que se posee el precio de referencia (histórico).

4.3. Enfoque de Ingresos

El Enfoque de Ingresos estima el valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería a un solo valor presente. Este enfoque es crítico y se le asigna peso significativo cuando la capacidad de generar rentas del activo es el elemento principal que afecta su valor y se dispone de proyecciones razonables de ingresos futuros.

El Método de Flujos de Efectivo Descontados (FCD) es la metodología principal, especialmente cuando existen contratos de arrendamiento formales que generan credibilidad como fuente de información.

Los parámetros clave utilizados para el FCD incluyen:

- **Tasa de Descuento:** La tasa de retorno exigida por los inversionistas (calculada a menudo usando un modelo como el CAPM, que incluye tasa libre de riesgo, beta del mercado, tasa de mercado y dependiendo del tipo de dato de entrada de los parámetros anteriores, prima por riesgo país).
- **Ingresos:** Renta de alquiler, incrementos anuales, intereses de depósitos.
- **Gastos:** Impuesto de bienes inmuebles, seguros, mantenimiento, comisiones de administración, entre otras
- **Valor Terminal:** Se calcula a partir del Flujo de Caja Libre del último período proyectado, la tasa de descuento y la tasa de crecimiento (g).

4.3.1. Metodología para determinar la tasa de descuento

Utilizamos el modelo Cost Asset Pricing Model (CAPM) para determinar la tasa de descuento mediante la siguiente ecuación:

$$CAPM = TLR + \beta(TM - TLR) + RPI$$

Donde:

CAPM: es la tasa de descuento buscada

TLR: es la tasa libre de riesgo, es decir, la rentabilidad que puede obtenerse sin asumir riesgo. Utilizamos instrumentos financieros de bajo riesgo para estimarla, con frecuencia relacionados con bonos de Gobiernos centrales, en la moneda en la que se emita el fondo, ya sea dólares estadounidenses o colones. Para Costa Rica, suele utilizarse bonos soberanos de largo plazo.

β: beta es la medida de qué tan susceptible a variaciones es un activo con respecto a variaciones de la industria. Valores mayores que uno indica que es muy susceptible, iguales a uno que varía en la misma medida que la industria y menos que uno que es menos susceptible que la industria. Puede calcularse mediante métodos econométricos o mediante consultas en publicaciones especializadas en finanzas que recopilan estos datos.

TM: es la tasa de mercado, es de decir, la tasa de rendimiento promedio esperada de un portafolio diversificado representativo del mercado. Para estimarla en el ámbito nacional comúnmente se utilizan rendimientos esperados de mercados desarrollados, puesto que no hay un índice local que permita construirla o consultarla.

RPI: el riesgo país de inversión es una prima adicional que se adiciona cuanto el activo se ubica en un país o sector con riesgos que no están reflejados en el modelo tradicional de CAPM. Debe adicionarse solamente si los instrumentos para el cálculo de la TLR no consideran de manera implícita este componente.

En caso de que existan deudas relacionadas con el inmueble, entonces es necesario utilizar el modelo WACC (Weighted Average Cost of Capital), el cual expresa la tasa de descuento según la siguiente ecuación:

$$WACC = \frac{E}{V} \cdot K_e + \frac{D}{V} \cdot K_d \cdot (1 - T)$$

Donde:

E: es el valor de los fondos aportados por los accionistas.

D: es el valor de la deuda asociada al inmueble.

V: es el valor del inmueble

K_e : coste del capital propio, es decir el CAPM.

K_d : es el costo de los préstamos, la tasa de interés que se paga por ellos.

T : es la tasa impositiva, el efecto fiscal se incluye porque los intereses de la deuda son deducibles de impuestos.

4.4. Conciliación y Conclusión del Valor Razonable

La fase final de la metodología implica conciliar los valores obtenidos por los diferentes enfoques para determinar el Valor Razonable.

1. Análisis de Divergencias: Si los enfoques arrojan resultados muy divergentes, el valuador debe comprender las razones de la diferencia. Generalmente, no es apropiado simplemente promediar los valores.

2. Determinación del Enfoque Principal: El valuador selecciona el método más apropiado para las circunstancias particulares del activo, basándose en el criterio experto, el propósito de la valuación, las fortalezas y debilidades de cada método, y la disponibilidad de información confiable.

3. Ponderación (Modelo Multicriterio): En muchos casos, se utiliza un modelo multicriterio para asignar pesos específicos a los enfoques que mejor representan el valor, considerando factores generales (como la suficiencia de datos) y factores específicos (como la edad, ubicación y deseabilidad del inmueble).

El Valor Razonable final se concluye como el punto dentro del rango determinado por los enfoques que es el más representativo dadas las circunstancias.

5. Otros aspectos relacionados con el alcance

5.1. Usuarios previstos y limitaciones de uso

Los usuarios previstos de este informe son:

- La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.
- Gestores de Fondos Inmobiliarios o representantes legales del cliente.

- La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL)
- Inversionistas Propietarios del Fondo (Accionistas)
- Terceros interesados en el rendimiento del inmueble.

Limitación de Uso: Los informes están destinados para el uso exclusivo del cliente y para los propósitos descritos en el SGV-A-170 o SGV-A-245 (Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión), y no deberán ser utilizados con otros fines.

5.2. Divisa empleada en la valuación

Dado que el fondo cotiza en dólares estadounidenses, este informe se emite en esa moneda.

Para la paridad cambiaria debe utilizarse el tipo de cambio de venta según el Banco Central De Costa Rica para el día de la visita, correspondiente con ₡455.24/\$ (19 de mayo de 2026).

5.3. Valuadores

Ing. Bryan Piedra Mora (cédula 113760517): con formación base en ingeniería civil, se ha desenvuelto en el área de la valoración profesionalmente desde el 2016. Ostenta la categoría de miembro en el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos con carné IC-29526 sin haber recibido inhabilitaciones ni sanciones en su ejercicio profesional. También es miembro del Instituto Costarricense de Valuación con carné ICOVAL 343. Ha desarrollado valoraciones a lo largo y ancho del territorio costarricense. Mediante proceso de formación continua garantiza su conocimiento para desarrollar la presente enmienda valuatoria. Actualmente es estudiante de la Maestría Profesional en Valuación, impartida por la Universidad Estatal a Distancia de Costa Rica.

Licda. Yorlene Brumley Obando (cédula 11850116): cuenta con formación base en Contaduría Pública, obtenida en 2008. Posee incorporaciones profesionales vigentes en el Colegio de Contadores Privados (2009) con carné n°30176, el Colegio de Contadores Públicos (2013) con carné n°6942 y el Colegio Profesional de Ciencias

Económicas (2013) con carné n° 32392, sin haber recibido sanciones en su ejercicio profesional. Su preparación se ha fortalecido mediante procesos de formación continua, destacando el curso de avalúos de bienes inmuebles del CFIA (2009), la capacitación en Normas de Contabilidad para el Sector Público en el Colegio de Contadores Públicos (2019–2020) y la Valoración de maquinarias impartida por la ACPIP en 2023. Asimismo, ha participado en organismos internacionales, como la Asociación Interamericana de Contabilidad (AIC), de la cual fue miembro en 2018. Su trayectoria académica y gremial respalda la solidez de su especialización en el ámbito contable y de valoraciones.

5.4. Declaraciones

Hemos examinado personalmente toda la información sobre los activos dentro del alcance del trabajo.

No tenemos interés en los activos, ni lo tuvimos en el pasado ni contemplamos tenerlo en el futuro y el estimado de valor ha sido preparado sin influencias interesadas de terceros.

Los datos han sido obtenidos de fuentes aceptadas como confiables; que todos los datos conocidos y analizados que puedan afectar el valor de los activos han sido considerados y que ningún hecho de importancia ha sido intencionalmente omitido.

La asignación del valor total a los distintos activos es aplicable únicamente bajo el esquema general seguido en el presente informe. Los valores separados no pueden ser, por tanto, utilizados con relación a algún otro avalúo.

Los análisis y conclusiones solamente están limitados por las suposiciones y condiciones que se mencionan en el informe

Los valuadores tienen experiencia en la localidad y categoría de propiedades que se está valorando.

Este informe ha sido realizado con base a los códigos de ética y convenciones y prácticas aprobadas por importantes asociaciones de valuadores internacionales, en especial Instituto Costarricense de Valuación (ICOVAL), International Institute of

Valeurs y de la Unión Panamericana de Valuación (UPAV), así como el Código de Ética del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA).

El equipo profesional a cargo de la valoración declara el cumplimiento de las normas y estándares establecidos en las Normas Internacionales de Valuación (IVS) 2025. La valoración se realiza considerando a cabalidad los requisitos de las Normas Generales IVS en cuanto a Alcance, Investigaciones y Cumplimiento, Informes, Bases de Valor y los Enfoques y Metodologías.

El equipo profesional a cargo de la valoración declara que cuenta con la competencia, las habilidades técnicas y experiencia para la valoración de bienes inmuebles según los enfoques y métodos utilizados en este informe.

El equipo profesional a cargo de la valoración declara que cuenta con la independencia necesaria en relación con la Sociedad Administradora, su grupo financiero y la persona que ofrece vender o comprar el inmueble a valorar.

El equipo profesional a cargo de la valoración declara que se considera satisfactoria la confiabilidad de la información existente, los insumos y supuestos utilizados, de forma que se promueve la transparencia y se minimice cualquier factor subjetivo en el proceso.

El equipo profesional a cargo de la valoración declara que nadie, con excepción de los especificados en el informe, han proporcionado asistencia profesional en la preparación del informe, es decir, no se utilizó en forma adicional especialistas en ciertos aspectos de la asignación.

5.5. Definiciones

Los siguientes términos se mencionan a lo largo del desarrollo del informe, con los significados que a continuación se especifican:

Accesorios por destino: elementos que alguna vez fueron independientes, pero al adherirse al inmueble se vuelven parte de él de manera fija y permanente. Aplicable a equipos que forman parte de sistemas electromecánicos de un edificio.

Avalúo: Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien raíz o bien inmueble, de acuerdo con la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad y cuya ética y desempeño avalen la confiabilidad de su valuación.

Costo: Es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagados, o bien el valor razonable (valor justo) de la contraprestación entregada, para adquirir un activo en el momento de su adquisición o construcción o, cuando fuere aplicable, el importe que se atribuye a ese activo cuando se o reconoce inicialmente de acuerdo con los requerimientos específicos de otras NIIF, por ejemplo, la NIIF 2 Pagos Basados en Acciones.

Depreciación: Es la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil.

Edad efectiva: Corresponde a la antigüedad del inmueble, al periodo de tiempo transcurrido desde la recepción final o fecha estimada de construcción hasta el año de la valoración.

Tasa de capitalización: Es un indicador de inversión que mide la relación entre los ingresos operacionales netos de una inversión y su precio de compra. Este indicador es comúnmente usado en la evaluación de finca raíz, pero puede utilizarse para otros activos de igual forma.

Valor comercial: Es la cantidad estimada de dinero circulante a cambio de la cual el vendedor y el comprador del bien que se valúa, estando bien informados y sin ningún tipo de presión o apremio, estarían dispuestos a aceptar en efectivo por su enajenación con una promoción suficiente y adecuada a su mercado

Valor depreciable: Es el costo de un activo, u otro importe que lo haya sustituido, menos su valor residual.

Valor de Reposición Actualizado (VA): Considera el estado de conservación presente y la vida útil de cada activo ubicados al interior del inmueble, teniendo en cuenta el estado, verificado por los antecedentes facilitados y el levantamiento en terreno por

realizado por el tasador. Se ha aplicado una depreciación uniforme para el total de activos bajo la fórmula de Ross - Heidecke.

Vida Útil (V.U): Es el periodo durante el cual se espera utilizar el activo amortizable por parte de la entidad.

Vida Útil Técnica: Corresponde al periodo de tiempo durante el cual un inmueble será utilizable. Al final de este periodo, el bien alcanza su Valor Residual y podría ser retirado por obsolescencia tecnológica o funcional, lo que implica baja conveniencia económica de su utilización.

Vida Útil Remanente: Años que se estima que el inmueble permanecerá utilizable.

Área Bruta Construido (GBA): Es el total de metros cuadrados construidos, incluyendo las áreas rentadas y las áreas comunes. No se incluye áreas abiertas.ⁱ

Área Rentable (RA): Para edificios de oficinas, la porción del arrendatario de un piso entero de oficinas excluye elementos del edificio que atraviesan el piso a las áreas de abajo. El área rentable de un piso está calculada midiendo el espacio interior acabado de la porción dominante de las paredes permanentes del edificio, excluyendo cualquier elemento permanente que atraviesa el piso (columnas de agarre). Alternativamente, la cantidad de espacio en la cual se basa la renta y se calcula según la práctica local.

Área Bruta Rentable (GLA): Área total diseñada para la ocupación y uso exclusivo de los arrendadores, incluyendo sótanos, mezanines, medido del centro de las paredes interiores a la superficie de las paredes exteriores.

5.6. Supuestos y limitaciones

Para la valoración del terreno, se utilizó la base de datos de la compañía, confeccionada a partir de la investigación y análisis de las distintas zonas, además de visita al lugar, preguntas en sitio y llamadas telefónicas a propiedades en venta dentro del área en estudio. No se asume responsabilidad ya que no se incluyen estudios geotécnicos o estructurales detallados ni análisis de laboratorios sobre la

capacidad soportante de los suelos, por lo tanto, no es posible asegurar su estabilidad o permanencia.

Se indican condiciones descriptivas generales del terreno valorado, como pendientes, taludes u obras de retención o cercanías a cuerpos de agua en sitio, sin embargo, no seremos responsable por condiciones deficientes del terreno no visibles al momento de la visita, ni emitiremos criterio técnico sobre obras de estabilización existentes como muros de gaviones o muros de retención, salvo que al momento de la visita se encuentre evidencia clara de que la propiedad está en este tipo de riesgo.

La evaluación de las condiciones del sistema eléctrico está sujeta a las condiciones de acceso al momento de la visita, por lo tanto, no es posible asegurar una verificación completa del mismo, por lo anterior no será posible certificar que el sistema eléctrico se encuentra completamente entubado, solamente se verificarán condiciones mínimas de aseguramiento de los elementos visibles.

Este informe contempla información del Registro Nacional de la propiedad, el cual se realiza con el propósito de verificar el área real y orientar mejor el análisis en términos generales. Para cualquier formalización de tipo legal, un profesional en esa rama deberá hacerse cargo de la verificación de los datos aquí suministrados. La verificación de la información contenida en el plano catastral no resulta evidente; por ello, se asume como válida salvo que se identifiquen discrepancias manifiestas respecto de la situación real. El área utilizada en los cálculos es la menor entre el catastro y registro de existir diferencia entre ambos.

Presumimos la veracidad de la información aportada por terceros para la elaboración de este informe.

Todas las condiciones que afectan el valor ya sean internas o externas, son válidas para el momento de llevar a cabo la visita. Los valuadores no podrán hacerse responsable por modificaciones que sufra el inmueble posterior a la fecha del avalúo.

Para la valoración de los equipos hemos utilizado datos históricos aportados por el Fondo, toda vez que corresponden con activos especiales de difícil cotización en el mercado.

6. Datos generales del inmueble

6.1. Fecha de valoración y del informe

La valoración se realizó con fecha 19 de mayo de 2026.

El informe se emite con fecha 29 de mayo de 2026.

6.2. Solicitante

El solicitante de este fondo corresponde con Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA.

6.3. Propietario del inmueble

Según la información consignada en el Informe de Registro, corresponde con FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO, Cedula jurídica 3-110-633633.

6.4. Nombre completo del inmueble

474 Centro Comercial City Plaza

6.5. Propósito del avalúo

6.5.1. Objetivo Financiero y Regulatorio

El propósito primordial de estos informes es establecer el Valor Razonable del inmueble para que sea utilizado por el Fondo de Inversión:

- **Actualización del Valor en Libros:** El objetivo es actualizar el valor en libros del activo en cumplimiento con la normativa vigente.
- **Cumplimiento Normativo (SUGEVAL y NIIF):** La valoración se realiza en cumplimiento con las regulaciones de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Específicamente, se busca cumplir con el modelo de valor razonable para propiedades de inversión establecido

en las NIIF y los Artículos 87 y 88 del Reglamento General de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

- **Reportaje Financiero:** El valor estimado se utiliza para el reportaje financiero de valores a la SUGEVAL.

6.5.2. Objetivo Técnico (Determinación del Valor Razonable)

Desde una perspectiva técnica, el propósito es emitir un criterio imparcial y técnicamente fundamentado para determinar el Valor Razonable del activo:

- **Establecer el Valor Razonable de Mercado:** El propósito de la valoración es establecer el valor razonable para el inmueble mediante los enfoques de valuación internacionalmente aceptados (Mercado, Costos e Ingresos). Este valor se entiende como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría para transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado en la fecha de la medición.
- **Base para Decisiones:** El informe sirve de apoyo al proceso de toma de decisiones y a la gestión del activo por parte del Fondo de Inversión.

6.6. Régimen e inscripción del inmueble

Se trata de una propiedad en régimen natural que presenta locales de alquiler que a la fecha de este estudio no se ha condominizado.

6.7. Datos de inscripción

Tabla 1. Identificación de las propiedades y sus gravámenes y anotaciones.

Nº Matricula (FF)	1-632164-000
Plano Catastro	SJ-1588674-2012
Gravámenes	SERVIDUMBRE TRASLADADA, CITAS: 311-15774-01-0002-001 HIPOTECA, CITAS: 2017-698534-01-0001-001
Anotaciones	No hay

6.8. Ubicación

- Provincia: San José
- Cantón: Goicoechea
- Distrito: Guadalupe
- Dirección: de la esquina noreste del Parque de Guadalupe, 570m hacia el noreste, propiedad esquinera.
- Coordenadas en CR-Sirgas: 494752.0, 1100205.8



Figura 1. Representación de la ubicación de la propiedad en estudio.

6.9. Linderos

Los linderos que se presentan a continuación son transcripción literal de la información contenida en el Informe de Registro:

- **NORTE:** CALLE PUBLICA
- **SUR:** CELIA VARGAS SOLIS, HILDA VARGAS SOLIS, MARVIN GONZALEZ RODRIGUEZ, MARCOS CHAVEZ ARAYA, HORTENCIA CALDERON SALAZAR Y MARIO SOLIS UMA#A
- **ESTE:** CALLE PUBLICA, ALFREDO RETANA ROBLETO, JORGE RETANA ROBLETO, JORGE ROJAS VARGAS, ANA CRISTINA MU#OZ CERDAS, MARIA MENDEZ MURILLO, MARIA COTO MARIN, HERBERT VIQUEZ VIQUEZ, BERTA CORDERO GUILLEN, BERTHA MARIN GONZALEZ, MARIA DEL CARMEN CABRERA CRESPO, MARI
- **OESTE:** FRENTE A CALLE PUBLICA

6.10. Extensión

Tabla 2. Comparación de áreas entre Catastro y Registro.

Área según Informe de Registro	6,819.00 m ²
Área según Plano de Catastro	6,819.00 m ²

7. Descripción de la zona

7.1. Características de la zona

El centro comercial City Plaza se encuentra ubicado en el casco urbano de Guadalupe, el distrito primero y cabecera del cantón de Goicoechea, en la provincia de San José. Dado que se sitúa en una de las principales arterias viales del distrito, su entorno inmediato está fuertemente definido por las características geográficas, demográficas y comerciales de Guadalupe.

El distrito de Guadalupe es territorialmente pequeño, con una extensión oficial de 2,38 km² (Instituto Nacional de Estadística y Censos [INEC], 2022). Al fungir como el núcleo urbano central del cantón de Goicoechea, prácticamente toda su superficie está desarrollada, predominando un uso de suelo mixto que intercala zonas residenciales con corredores altamente comerciales.

Según las proyecciones de población vigentes del INEC para el año 2026, el distrito de Guadalupe cuenta con una población estimada de 20.867 habitantes (INEC, 2020).

Densidad Poblacional: Dada su reducida extensión, la zona presenta una densidad poblacional muy elevada (aproximadamente 8.767 habitantes por km²). Esto se traduce en un constante y alto tránsito peatonal y vehicular en las inmediaciones de City Plaza.

Composición por Sexo: La distribución es equilibrada, compuesta por un 51,3% de mujeres y un 48,7% de hombres.

Envejecimiento Demográfico: Un rasgo importante del distrito es que el 21% de sus habitantes son adultos mayores (personas de 60 años o más) (INEC, 2020). Esta dinámica poblacional influye de manera directa en el tipo de servicios (clínicas, farmacias y centros de conveniencia) que requiere el entorno local.

El entorno de City Plaza y el distrito de Guadalupe basan su economía casi por completo en el sector terciario. Las normativas de zonificación fomentan un modelo de ciudad comercial para revitalizar la economía (Municipalidad de Goicoechea, 2021). Las actividades predominantes de la zona son:

Comercio de bienes: A lo largo de la ruta principal donde se asienta la plaza, abundan supermercados, tiendas de ropa, ferreterías, zapaterías, farmacias y negocios de conveniencia.

Servicios: Es el motor económico del distrito. La zona concentra agencias bancarias (públicas y privadas), sucursales de telecomunicaciones, bufetes legales, clínicas médicas y gimnasios. Al ser cabecera cantonal, también alberga la mayoría de los servicios de administración pública local.

Sector Gastronómico: Existe una gran aglomeración de establecimientos de alimentos y bebidas (restaurantes, cafeterías y locales de comida rápida) que no solo atienden a la población residente, sino también a una alta población flotante que transita diariamente hacia distritos y cantones aledaños como Moravia y Coronado.

7.2. Descripción del terreno

Se trata de un terreno esquinero de forma irregular, a nivel de la acera que enfrenta, con topografía plana acondicionada para la construcción del edificio que alberga. En ese proceso se generó un sótano, utilizado actualmente como parqueo y como área de servicio, albergando equipos y obras de soporte para el centro comercial.

Según la investigación desarrollada, el área Catastral y la Registral coinciden, siendo de 6,819.00m² el área a valorar.

7.3. Plan regulador

Según el Reglamento de Zonificación del Uso de Suelo del Plan Regulador de Goicoechea (2020) City Plaza se ubica en uso de suelo de Zona de Renovación Urbana (ZRU).

Su objetivo principal es renovar y mejorar aquellos sectores de la ciudad que presentan deterioro urbano. Además, busca estructurar funcionalmente las zonas y reservar (cautelar) terrenos por razones de seguridad o para permitir futuros proyectos de infraestructura, áreas verdes, facilidades comunales o edificios específicos.

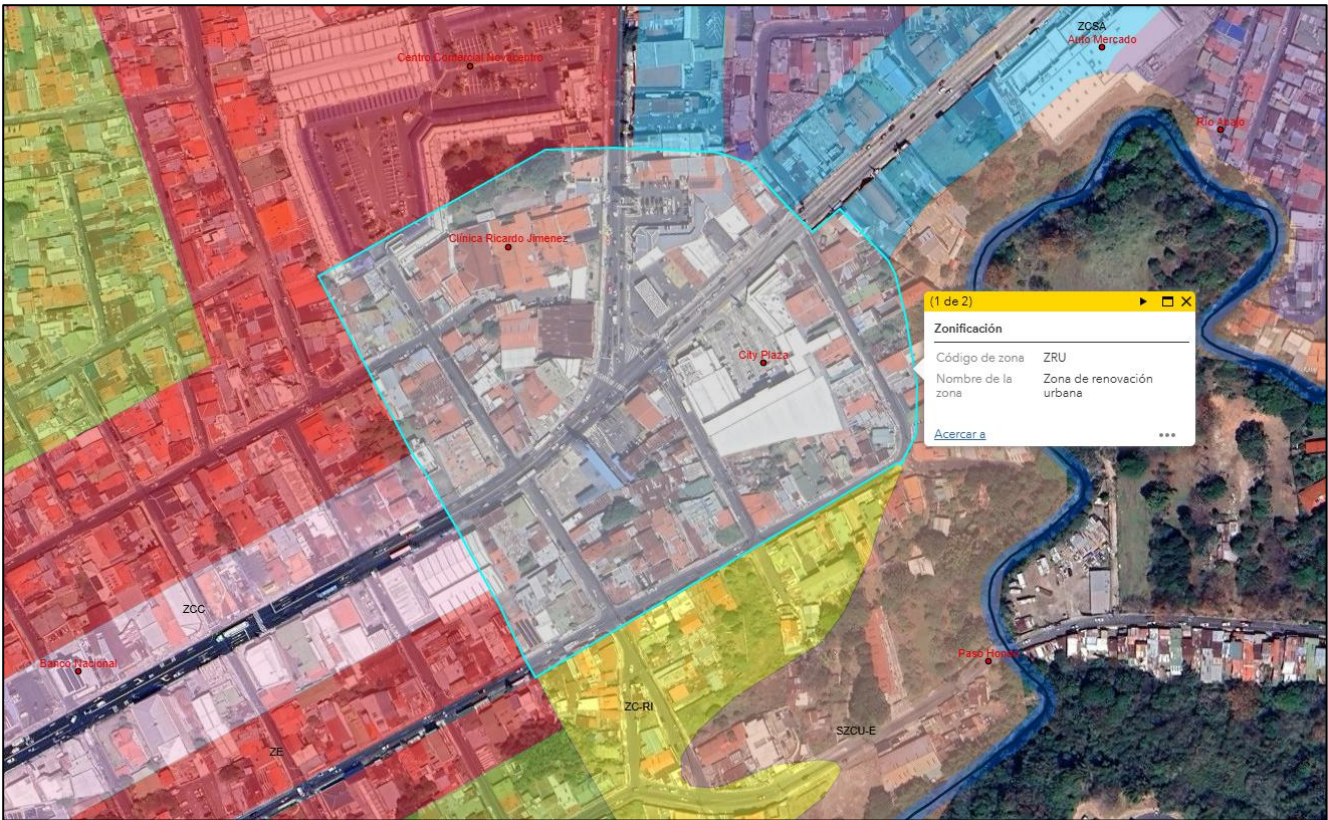


Figura 2. Ubicación de la propiedad en el Plan Regulador de la Municipalidad de Goicoechea.

7.4. Zonificación del Ministerio de Hacienda

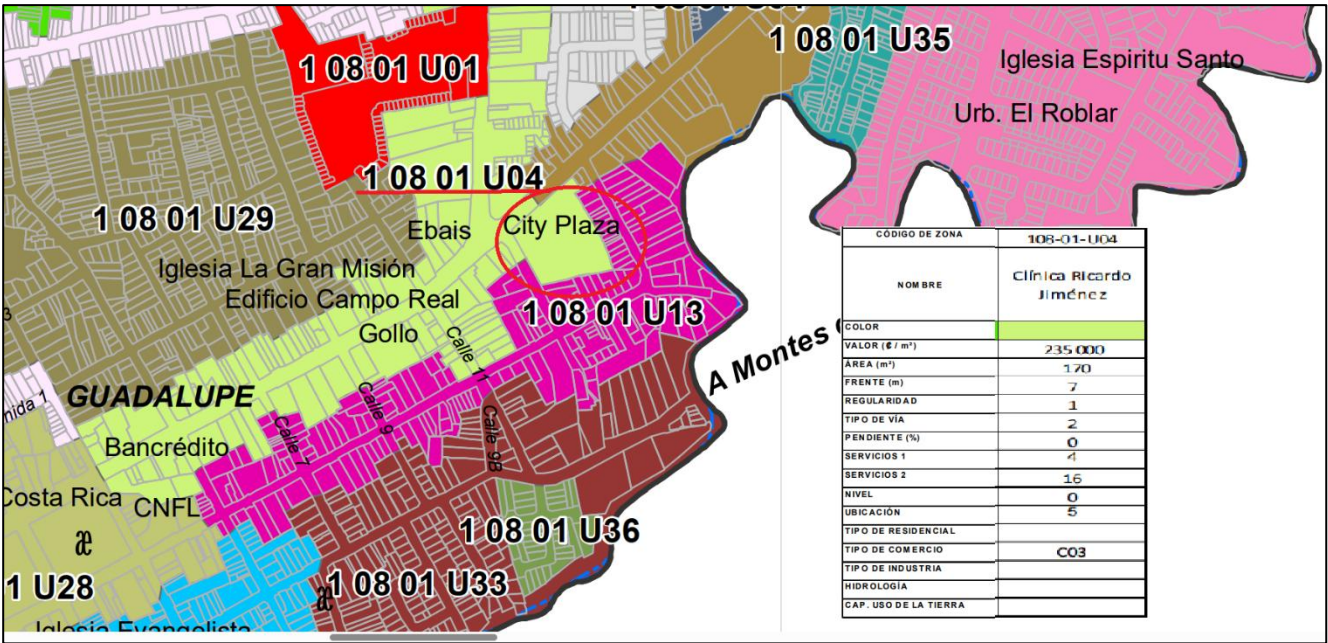


Figura 3. Ubicación de la propiedad en las Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda.

En la Figura 3 se detalla la ubicación de la propiedad en los mapas de Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda, en la que consta que se ubica en las zonas 108-01-U04 Clínica Ricardo Jiménez.

7.5. Mapas de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias

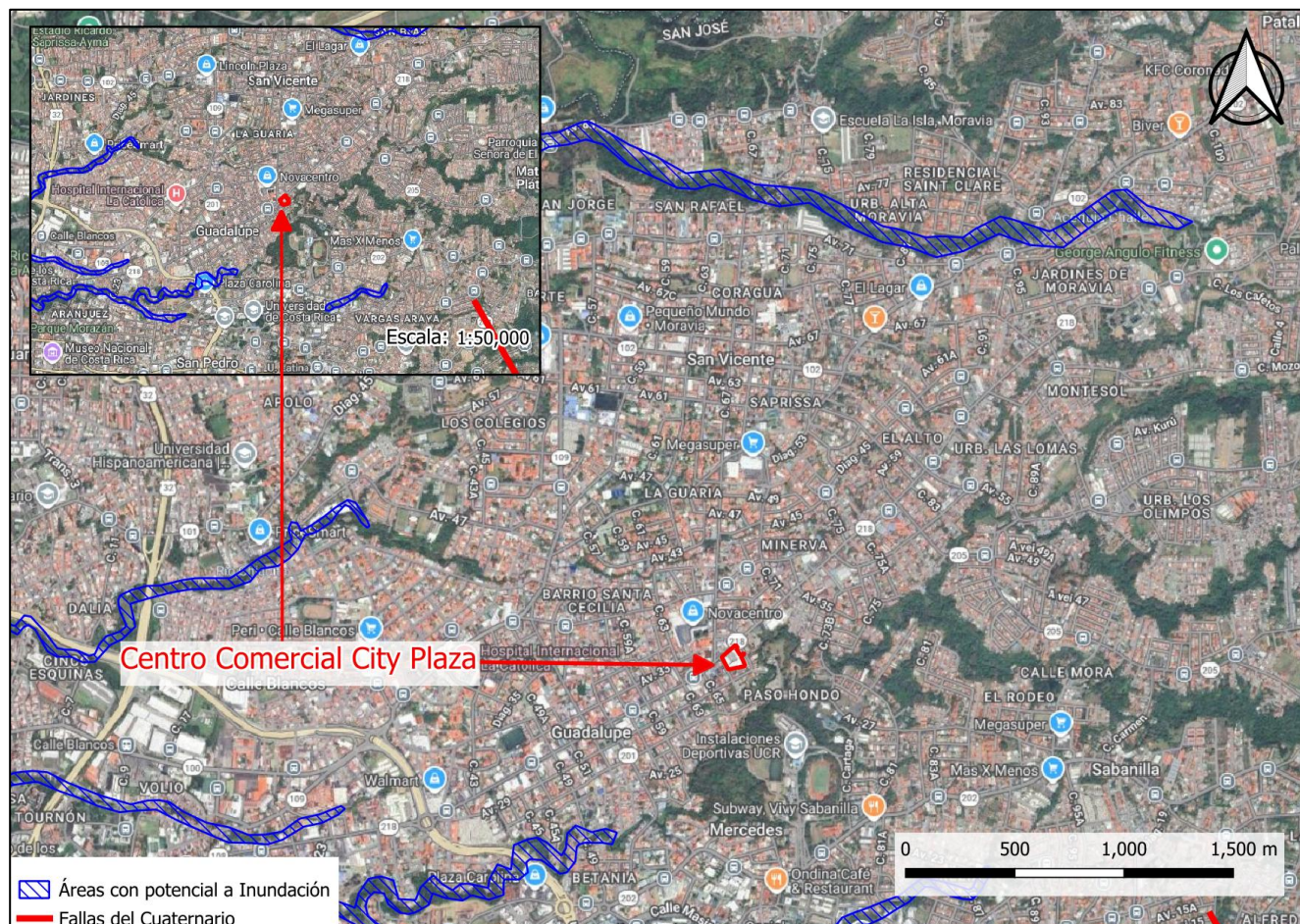


Figura 4. Riesgos según la Comisión Nacional de Emergencias.

Consultados los mapas de riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE), se evidencia que en la propiedad no hay riesgo potencial de inundación, fallas del cuaternario, deslizamientos ni coronas de deslizamiento.

7.6. Accesos

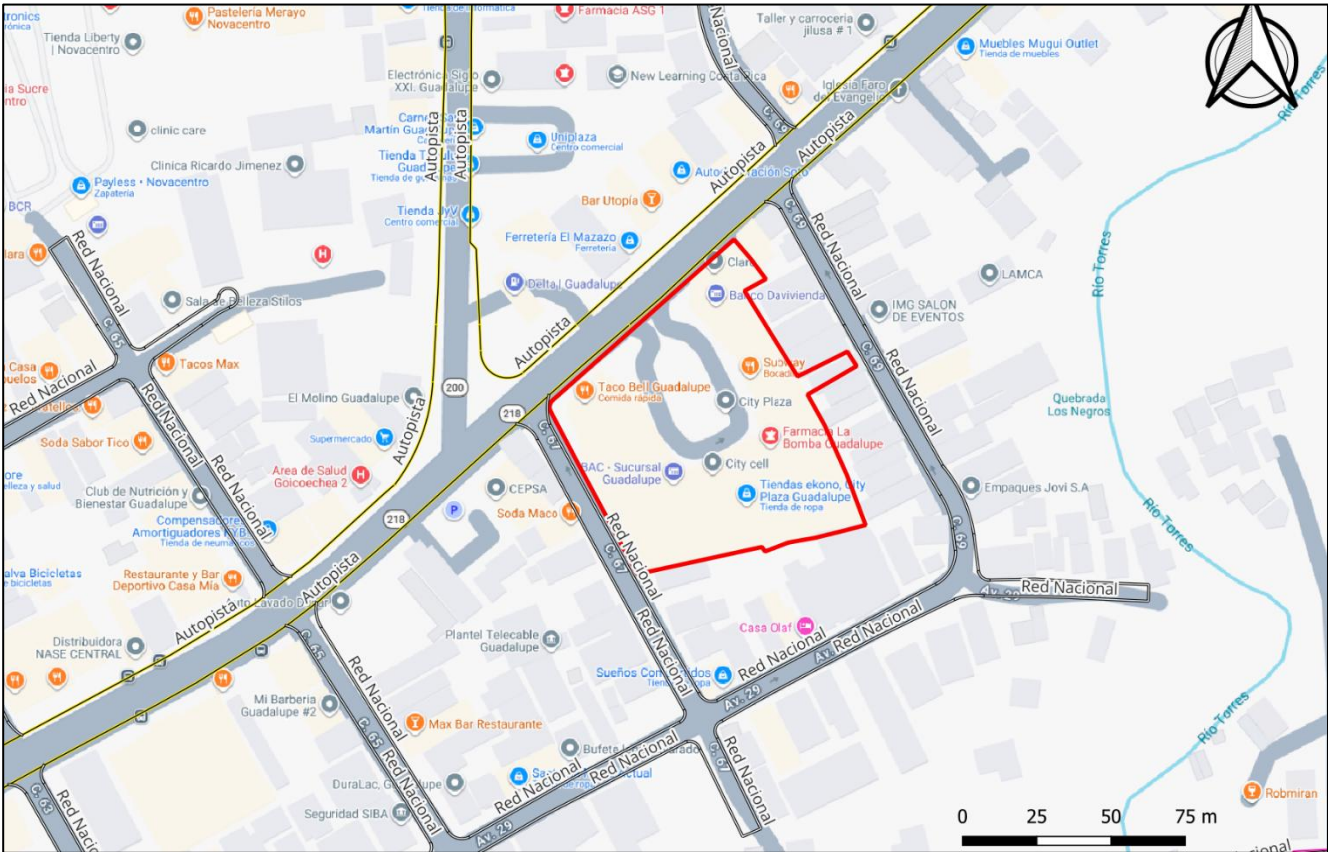


Figura 5. Vías de acceso que enfrenta la propiedad.

City Plaza cuenta con frente a calle pública mediante Autopista en el costado norte, denominada Ruta Nacional Secundaria 218, y mediante calles de la red nacional sobre el este y el oeste. Seguidamente se detallan rutas de conexión y aproximación.

Tabla 3. Rutas de conexión y aproximación a City Plaza.

Origen / Dirección	Vía de Conexión	Detalle del Acceso
Desde el Oeste (San José, Tibás, San Pedro)	Ruta 39 (Circunvalación)	Los conductores ingresan a Guadalupe a través del cruce a desnivel de la rotonda de Guadalupe. Al tomar la salida hacia el este, se empalma de inmediato con la Ruta 218, transitando en línea recta hasta el centro comercial.
Desde el Este (Ipís, Coronado, Rancho Redondo)	Ruta 218 (Sentido Este-Oeste)	Quienes provienen de las zonas altas del cantón o de cantones vecinos descienden por la misma Ruta 218 (vía Guadalupe-Ipís). El acceso es directo antes de llegar al núcleo central de Guadalupe.
Desde el Norte (Moravia)	Calles Cantonales / Ruta 109	Existen múltiples calles cantonales que conectan el centro de Moravia (Ruta 109) con Guadalupe. Generalmente, los vehículos bajan hacia el sur hasta interceptar la Ruta 218 para luego girar hacia el este u oeste, según el punto exacto de intersección.

Al ser la Ruta 218 un corredor de uso mixto (vehículos particulares, transporte público de diversas líneas y transporte de carga liviana), el flujo vehicular suele ser denso, especialmente en horas pico. Sin embargo, el centro comercial está diseñado con accesos marginales para facilitar la entrada y salida hacia la vía principal sin obstaculizar excesivamente el tráfico regular.

7.7. Afectaciones

No se determinaron afectaciones evidentes.

7.8. Dinamismo del mercado inmobiliario en la zona

El mercado inmobiliario en la zona de Guadalupe, específicamente en las inmediaciones de City Plaza y los corredores viales principales del cantón de Goicoechea, presenta un dinamismo caracterizado por la madurez urbana y la transición hacia nuevos modelos de aprovechamiento del espacio. Al ser un distrito con muy poca disponibilidad de suelo virgen, el crecimiento inmobiliario difiere del de los cantones periféricos.

Debido a la alta densificación y la consolidación histórica del casco urbano de Guadalupe, el mercado inmobiliario actual no se basa en la expansión horizontal, sino en la regeneración y renovación urbana. El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) identifica a Goicoechea dentro de un polígono del Gran Área Metropolitana (GAM) que requiere intervenciones enfocadas en mitigar el déficit cualitativo de las infraestructuras existentes (MIVAH, 2013). En la práctica, esto significa que el dinamismo inmobiliario se concentra fuertemente en remodelaciones, ampliaciones y la sustitución de estructuras antiguas por edificaciones modernas y más eficientes.

El entorno específico de City Plaza se ve beneficiado por las normativas locales vigentes. La Municipalidad de Goicoechea ha estructurado su Plan Regulador para incentivar el desarrollo inmobiliario mediante el máximo aprovechamiento del territorio, promoviendo edificaciones de uso mixto (comercial en primeras plantas y

servicios u oficinas en niveles superiores) a lo largo de las rutas principales (Municipalidad de Goicoechea, 2024). Esto asegura que propiedades residenciales antiguas ubicadas sobre avenidas principales sean constantemente adquiridas por desarrolladores para convertirlas en plazas comerciales, clínicas o sucursales de servicios.

Las estadísticas de permisos de construcción reflejan un mercado estable. Según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), Goicoechea mantiene un flujo constante de tramitación de permisos de construcción orientados al sector privado (INEC, 2025). Por su parte, los registros del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos (CFIA) evidencian que los metros cuadrados tramitados en la zona central del cantón están fuertemente inclinados hacia el sector comercial y de servicios, operando como un "termómetro" que confirma la rentabilidad de ubicar negocios en zonas de alto tránsito peatonal y vehicular como Guadalupe (CFIA, 2024).

8. Descripción de las construcciones

8.1. Descripción de las construcciones

- **Estructura:** La estructura principal está conformada marcos de concreto con muros de corte
- **Cimentación:** Se presumen cimientos basados en placas aisladas con vigas de amarre.
- **Entrepisos:** Los entrepisos son de concreto armado.
- **Escaleras:** Las escaleras principales de punto fijo son de concreto armado.
- **Paredes Externas (Cerramiento):** Las paredes perimetrales son de mampostería de bloques de concreto y muros de concreto armado con repello fino.
- **Divisiones Internas:** Predominan los sistemas livianos como gypsum. Se utilizan secciones de vidrio templado con marcos de aluminio para las divisiones internas en áreas de oficina y salas de reuniones.

- **Pisos:** La elección varía según la función del área:
 - Áreas Comunes: Se utiliza cerámica o porcelanato (de tránsito pesado o antideslizante).
 - Áreas rentables: Se emplean pisos de cerámica y porcelanato.
 - Parqueos/Sótanos/Bodegas: Se utiliza concreto lujado, pulido y escobillado.
- **Cubierta de Techo:** es de láminas metálicas tipo bandeja soportadas por estructura metálica.
- **Cielorrasos:** Predominan los cielos de gypsum, los suspendidos y en algunos sectores, la estructura de techo expuesta
- **Ventanas y Puertas:** Las fachadas y accesos principales son mediante ventanales de vidrio templado o vidrio fijo, con marcos de aluminio.

8.2. Uso actual

Las fincas filiales están dedicadas a uso comercial, con las siguientes distribuciones internas:

Claro (CLARO CR TELECOMUNICACIONES): área abierta de atención al público, servicios sanitarios, sector administrativo en primer nivel, y en el segundo nivel cuenta con sala de reuniones, comedor, bodega, cuarto eléctrico y servicio sanitario.

Banco Davivienda (BANCO DAVIVIENDA, S. A.): presenta vestíbulo con cajero automático, amplio sector abierto para atención al público, cuarto eléctrico y de servidores, bodegas y servicios sanitarios.

Subway (RESTAURANTES SUBS, S. R. L.): presenta área de mesas, servicio sanitario, mostrador, cocina y en segunda planta oficina y cocina.

Ekrea (EKREA EL TALLER, S. A.): área abierta de atención al público.

Supersalón (3-101-011167, S. A.): área abierta de atención al público, baño y comedor.

Fryos (LESTER VELASQUEZ AREAS): área de mesas, mostrador, área de preparación de productos y bodega.

Ekono (IMPORTADORA ALMACEMA, S. A.): tienda por departamentos de dos plantas con áreas abiertas de exhibición, cajas, oficinas, vestidores, baños y bodegas. Subarriendan espacios a una farmacia, un salón de belleza, un restaurante y un gimnasio.

BAC Credomatic (BANCO BAC SAN JOSE, S. A.): amplio sector abierto para atención al público, cuarto eléctrico y de servidores, bodegas, servicios sanitarios, comedor, sala de reuniones y oficina.

Vitalike (VITALIKE SUPLEMENTOS Y ACCESORIOS, S. A.): área abierta de atención al público.

My Exchange (MY EXCHANGE INTERCULTURAL EXPERIENCES, S. R. L.): área abierta de atención al público y comedor.

Distribuidora Universal de Alimentos (DISTRIBUIDORA UNIVERSAL DE ALIMENTOS, S. A.): área abierta de atención al público y cajas.

Taco Bell (INVERSIONES T B, S. A.): presenta área de mesas, servicios sanitarios, mostrador, cocina y oficina.

Roble Café (DANIA ERLINDA CAMPOS MUÑOZ): kiosko con área de mesas y de preparación de café y repostería.

Kiosko de accesorios tecnológicos (CASTAÑEDA LOPEZ JEFFERSON ANDREY): presenta vitrinas de vidrio.

Kiosko de joyería (YASMIN ALEXANDRA FRANCO CHOQUE): presenta vitrinas de vidrio.

Áreas de soporte del centro comercial: presenta baterías de baños públicos, un andén de carga y descarga, pasillos frente a los locales comerciales, parqueos a nivel de calle y en sótano.

El uso actual de la propiedad es conforme legalmente, dado que la zonificación de la ubicación corresponde a Zona Comercial.

8.3. Edad

La edad del inmueble es de 13 años.

8.4. Arquitectura y funcionalidad

El diseño del centro comercial es funcional y competitivo. Posee un estilo tipo moderno con espacios adecuados y amplios para el desarrollo de las actividades comerciales de los inquilinos.

8.5. Estado de conservación

En términos generales, el estado de conservación del inmueble es muy bueno. Se observa que las labores de mantenimiento son adecuadas, de manera que no se observa deterioro acelerado de los elementos.

8.6. Clasificación de las construcciones según el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda

Según la clasificación del Órgano de Normalización Técnica (ONT) del Ministerio de Hacienda en su última versión publicada en el 2023, este inmueble coincide con las descripciones de la tipología CC02.

Vida Útil 100 años.

Estructura Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.

Paredes Bloques de concreto con repello fino, láminas estructurales con poliestireno en algunos sectores de la fachada. láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Alturas de 6,00 m a 7,00 m

Cubierta Cerchas de perfiles metálicos. Teja de barro o similar, canoas y bajantes de hierro galvanizado.

Cielos Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.

Entrepisos Viguetas prefabricadas o similar con losa de concreto.

Pisos Cerámica de buena calidad o similar.

Baños Dos baterías de baño tipo normal, cuartos de baño tipo normal en algunos locales.

Otros Diseño sencillo en fachadas, amplias ventanas de exhibición con marcos de

aluminio en puertas y ventanas, incluye ascensor y en algunos casos escaleras eléctricas. Edificios conocidos como plazas, de una a tres plantas, de quince a más de cincuenta locales con acceso directo a zona de parqueo.

VALOR \$420 000 / m²

9. Enfoque del costo

9.1. Detalle y justificación del valor asignado al enfoque de costo

Se procedió a estimar el valor del terreno utilizando referencias que se consideran comparables y competitivas con el sujeto. La memoria de cálculo se incluye en la sección del desarrollo de ese procedimiento, se concluye que el valor \$2,537,349.90.

En cuanto a las construcciones, con base en las características enunciadas y aplicando la metodología descrita, se concluyó un valor de \$6,695,016.69, correspondiendo el 77% de ese valor a las construcciones principales y el resto a las complementarias.

También se valoraron equipos que se encuentran en el inmueble por un total de \$291,046.92.

Seguidamente se muestra un resumen de esta valoración.

9.2. Tabla resumen de valoración por costo

Tabla 4. Tabla resumen de valoración por costo.

Tipo de Cambio USD: ₡455.24/\$					
Finca Filial	Área construida	Obras civiles	Equipo electromecánico	Terreno	Total
Centro Comercial City Plaza	6,068.00m ²	\$7,174,457.94	\$190,952.08	\$2,537,349.90	\$9,902,759.92
Subtotal	6,068.00m²	\$7,174,457.94	\$190,952.08		\$9,902,759.92

Por lo tanto, el valor por el enfoque del costo asciende a:

\$9,902,759.92

Nueve millones novecientos dos mil setecientos cincuenta y nueve dólares con noventa y dos centavos

₡4,508,132,426.50

Cuatro mil quinientos ocho millones ciento treinta y dos mil cuatrocientos veintiseis colones con cincuenta céntimos

10. Valor asegurable

10.1. Detalle del valor asignado a valor asegurable

El Valor Asegurable final se centra estrictamente en los componentes susceptibles de ser destruidos o dañados y presenta las siguientes exclusiones:

- **Exclusión del Terreno:** La recomendación de Valor Asegurable se establece como el Valor de Reposición Nuevo (VRN) de la infraestructura construida dentro de la finca, sin incluir el valor del terreno.

10.2. Valor total asegurable

Hemos establecido el valor asegurable del inmueble, el cual incluye obra civil y equipos, en:

\$8,702,240.00

Ocho millones setecientos dos mil doscientos cuarenta dólares

₡3,961,607,737.60

Tres mil novecientos sesenta y un millones seiscientos siete mil setecientos treinta y siete colones con sesenta céntimos

11. Enfoque de mercado

11.1. Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de mercado

Se realizó una investigación de locales en venta en el área de influencia del sujeto, encontrando referencias que fueron homologadas según los siguientes factores:

Área rentable: relaciona las áreas del sujeto y las referencias, bajo la premisa que, a menor área, mayor el valor unitario.

Edad: se refiera a la antigüedad de los inmuebles, siendo una condición más beneficiosa el que sean más nuevos.

Calidad de los acabados: compara los acabados del sujeto y las referencias, de manera que se identifique cuál presenta mejores condiciones.

Calidad de las áreas comunes: a pesar de que City Plaza no se encuentra condominado, en la práctica funciona como un condominio con áreas privativas y comunes. En el caso de estas últimas, este factor compara la calidad, cantidad y especificaciones de las áreas comunes de las plazas comerciales en los que se encuentran el sujeto y las referencias.

Localización: compara la ubicación del sujeto y las referencias, de manera que se identifique cuál presenta mejores condiciones en términos de acceso a servicios urbanos, económicos y funcionales del entorno.

Relación área rentable/Área de parqueo: para efectos de comodidad de los usuarios el acceso a parqueo es una característica relevante. Entre menor sea esta relación, significa que mayor disponibilidad de estacionamiento existe por cada unidad de área

rentable. Este factor relaciona las condiciones del sujeto con las de las referencias para identificar cuál tiene una mejor relación.

Negociación: corrige el comportamiento típico de negociar precios de ofertas disponibles en el mercado.

11.2. Tabla resumen de valoración de mercado por finca

Tabla 5. Resumen de la valoración por enfoque de mercado.

Detalle	Área rentable	Valor unitario	Valor total USD	Valor total CRC
Centro comercial City Plaza	6,150.76m²	\$1,862.82	\$11,457,762.33	₡5,216,031,725.37

Por lo tanto, el valor por el enfoque de mercado asciende a:

\$11,457,762.33

Once millones cuatrocientos cincuenta y siete mil setecientos sesenta y dos dólares con treinta y tres centavos

₡5,216,031,725.37

Cinco mil doscientos dieciseis millones treinta y un mil setecientos veinticinco colones con treinta y siete céntimos

12. Enfoque de ingresos

12.1. Detalle y justificación de valor asignado a enfoque de ingresos

Para el enfoque del ingreso se utilizaron una serie de supuestos que se incluyen más adelante. El desarrollo de la metodología condujo a concluir un valor para el inmueble asociado a su capacidad de generar rentas.

12.2. Detalle y justificación de la tasa de descuento

Para la Tasa Libre de Riesgo se utilizó como estimador el retorno asociado a una duración de 10 años de los Bonos del Tesoro de Estados Unidos, que para la fecha de la valoración es de 4.448%. La duración fue seleccionada con base en el horizonte de los flujos, de manera que son coincidentes.

Para la beta se utilizó información proveniente del mercado estadounidense, publicada por New York University, para la industrial de Retail (REITs), la cual alcanza un valor de 0.44.

La tasa de mercado utilizada es de 10.80% y se estimó utilizando la prima sobre el índice S&P 500 para el periodo 2005-2025, pues este representa un mercado profundo, líquido y diversificado, en un periodo que incluye información previa y posterior a eventos importantes como la crisis de 2008 y la pandemia del Covid-19.

Para el riesgo país utilizamos el Emerging Markets Bond Index (EMBI) publicado por JP Morgan, el cual mide el spread soberano de Costa Rica con respecto a los bonos del Tesoro de Estados Unidos, situándolo en 1.28%.

Según se indicó, no hay apalancamiento financiero asociado a estos inmuebles, por lo que el costo promedio ponderado de capital (WACC) es igual al costo de los recursos propios (CAPM).

Por lo tanto, la tasa de descuento utilizada es de:

8.52%

Ocho punto cincuenta y dos por ciento

Tabla 6. Resumen de los parámetros utilizados para determinar la tasa de descuento.

CAPM=TLR+β(TM-TLR) + RPI		
Parámetro	Magnitud	Fuente
TLR	4.448%	US Treasury Bond 10 años (MarketWatch)
β	0.44	Proveniente del mercado estadounidense, publicada por New York University, para la industrial de Retail REITs
TM	10.80%	Prima sobre índice S&P 500 2005-2025
RPI	1.28%	EMBI JP Morgan (19/05/2026)
CAPM	8.52%	

12.3. Detalle de los supuestos utilizados en la proyección financiera

Los supuestos de proyección constituyen el fundamento de la valoración financiera realizada mediante el Método de Flujos de Efectivo Descontados (FCD). Estos

supuestos se basan en la información financiera histórica suministrada por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI), estadísticas financieras y económicas, y supuestos de mercado, todos los cuales podrían variar.

A continuación, se detallan los supuestos genéricos clave utilizados en la proyección financiera para la valoración de un inmueble comercial que produce rentas:

12.3.1. Parámetros Generales de la Proyección

- **Plazo de Proyección:** Se ha considerado realizar una proyección de flujos para los próximos 10 años completos, ya que este es un plazo aceptable para mostrar la operación probable del inmueble.
- **Valor en Libros Neto del Inmueble (VLB):** El VLB se utiliza como referencia para calcular la Tasa Interna de Retorno de los inversionistas y la comisión de administración del Fondo. El valor neto se calcula restando el saldo de la deuda asociada al Valor en Libros. Para el caso en específico se utiliza el valor en libros de \$9,391,187.39 aportado por el Fondo para ese fin.
- **Apalancamiento:** Se asume generalmente que no existe nivel de apalancamiento (deuda asociada) con el inmueble en cuestión, o que el pasivo se registra solo en el balance general del Fondo, sin afectar directamente los flujos del inmueble, para evitar una doble afectación financiera. Para el caso en específico se indicó que no hay apalancamiento.
- **Tasa de Descuento:** Es el rendimiento mínimo esperado por los inversionistas. La tasa utilizada en el cálculo de valor presente es el resultado de una metodología que incluye la Tasa Libre de Riesgo, la prima por riesgo de mercado inmobiliario y la prima por liquidez. Se utiliza la calculada de 8.52%.
- **Tasa de Crecimiento (g):** Con base en los contratos vigentes se establece una tasa de crecimiento de 3% para los ingresos y egresos que así lo requieran.

12.3.2. Supuestos de Ingresos

- **Ingresos por Alquiler:** El cálculo de los ingresos corresponde a las rentas anuales según las condiciones contractuales vigentes. Dado que existen 15 inquilinos con condiciones contractuales diferentes, se hizo un análisis mensual por cada uno de

ellos considerando las condiciones de aumento anual y vencimiento de los contratos. Para los años siguientes a ese hito, se consideraron plazos de renovación cada tres (3) años, con probabilidades de renovación según el tipo de inquilino con base en la información aportada, y periodos de vacancia de 3 meses, utilizando rentas de mercado según la investigación realizada para ese fin.

Tabla 7. Estudio de mercado para estimar el valor razonable de alquiler de los locales desocupados.

Ubicación	Área	Precio mensual	Precio unitario	Fuente	Calidad de las instalaciones (Ref vs Sujeto)	Calidad de los locales (Ref vs sujeto)	Localización (Ref vs sujeto)	Factor total	Valor homologado \$/m ²
Plaza Carolina Barrio Dent,	21.29	608.41	28.58	8415-4338	Similar	1.000 Similar	1.000 Superior	0.900	25.72
Sabana Real, La Sabana	100	1,946.90	19.47	8848-2668	Inferior	1.100 Similar	1.000 Similar	1.100	21.42
Sabana Oesrte	45	1,238.94	27.53	8913-2121	Inferior	1.100 Similar	1.000 Inferior	1.100	33.31
Plaza Rohrmoser, La Sabana	94	1,973.45	20.99	8888-1716	Similar	1.000 Inferior	1.100 Similar	1.000	23.09
Barrio Escalante	80	2,212.39	27.65	8755-3031	Inferior	1.100 Similar	1.000 Superior	0.900	27.38
San Rafael, Escazú	72	1,555.97	21.61	7170-0951	Inferior	1.100 Similar	1.000 Similar	1.000	23.77
Vargas Araya, Montes de Oc	16	1,100.00	68.75	7247-4626	Inferior	1.100 Inferior	1.100 Inferior	1.100	91.51
Mall San Pedro	20	1,327.43	66.37	8842-0910	Superior	0.900 Similar	1.000 Superior	0.900	53.76

Tabla 8. Parámetros utilizados para estimar el valor esperado de ingresos por alquileres.

Tipo de local	Alquiler mensual \$/m ²	Aumento anual	Probabilidad de renovación	Meses de vacancia
Bancos y cadenas de restaurantes	26	3.00%	90%	3
Locales de hasta 300m ²	26	3.00%	70%	3
Kioskos	70	3.00%	70%	3
Ancla	4.5	3.00%	90%	3

- **Incrementos Anuales (g):** Los incrementos de alquiler consideran los porcentajes estipulados en los contratos. En su defecto, o para periodos posteriores al vencimiento de los contratos vigentes, se asume la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos, la cual es del 3% anual.
- **Tasas de Ocupación:** La ocupación actual del inmueble es del 100%. Para efectos de cálculos, se ha estimado la ocupación para los periodos posteriores a la finalización de los contratos, considerando el tipo de inquilino, su probabilidad de renovación y un periodo de desocupación de 3 meses, para el cálculo del valor esperado.
- **Ingresos por Intereses de Depósito:** Flujos correspondientes a los intereses derivados de mantener los depósitos de garantía en una institución financiera. Según información proporcionada a pesar de que existen depósitos de garantía, no generan intereses, por lo que no se incluyeron en el análisis.

- **Renovación del contrato:** se considera que los contratos se renovarán por periodos similares a los actuales, es decir, por tres años.

12.3.3. Supuestos de Gastos Operativos y de Capital

- **Gastos de administración:** Según reporta la SAFI no hay gastos de administración en este inmueble, toda vez que a cada inquilino se le cobra un importe por mantenimiento que en conjunto, es proporcional al costo de administración del inmueble, por lo que lo denominan “autosuficiente”, lo que significa que no requiere de aportes adicionales para cancelar las obligaciones corrientes de los servicios públicos y de seguridad.
- **Comisión de Administración de la SAFI:** Según la información aportada corresponde con el 1% del valor del activo, monto que asciende a \$93.911.87.
- **Impuesto de Bienes Inmuebles:** Según la información aportada, el monto pagado por este concepto para los inmuebles en estudio es de \$12,195.23 en el año 1.
- **Seguros:** Se incluyen los gastos por póliza multirriesgo por un monto de \$13,280.19 y póliza de responsabilidad civil por \$629.29, ambos costos para el año 1
- **Gastos por Servicios Profesionales:** Costo anual estimado para la realización de las valoraciones anuales bajo los enfoques requeridos por la normativa de SUGEVAL, incrementándose anualmente según la inflación promedio de los EE. UU. Para el caso en específico se utiliza \$3,000.00 para el primer año.
- **Impuesto sobre la Renta:** Se considera como parte de los gastos en el modelo de proyección. Se utiliza la tasa impositiva del 12% sobre el monto de beneficios antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones.
- **Inversiones de Capital (Capex):** Se informó de inversiones de mantenimiento anual, las cuales se consideraron recurrentes, y también de inversiones extraordinarias a realizarse este año, correspondientes con mejoras del sistema de incendios y cambio de una sección de techo, cuyos montos se consideraron según la información proporcionada.

12.3.4. Supuestos para el Valor Terminal (Valor Residual)

- **Cálculo:** El Valor Terminal (Perpetuidad) se calcula como el valor presente del último flujo a perpetuidad, que incluye la inversión de capital en el año final.
- **Tasa de Crecimiento (g):** La tasa de crecimiento utilizada es del 3%.

12.4. Tabla resumen de valoración por rentas.

Tabla 9. Resumen de valoración por enfoque de rentas.

Descripción	Área rentable m ²	Valor unitario \$/m ²	Valor total \$	Valor total en ¢
Centro Comercial City Plaza	6,150.76	1,490.66	9,168,706.64	4,173,962,012.34

Por lo tanto, el valor del inmueble según el enfoque de rentas es de:

\$9,168,706.64

Nueve millones ciento sesenta y ocho mil setecientos seis dólares con sesenta y cuatro centavos

¢4,173,962,012.34

Cuatro mil ciento setenta y tres millones novecientos sesenta y dos mil doce colones con treinta y cuatro céntimos

13. Resultados del análisis

13.1. Conclusión del valor asignado según la Norma Internacional de Información Financiera

Con base en los análisis desarrollados y en cumplimiento de la norma NIIF 13 y la IVS 2025, el valor razonable corresponde al precio que se recibiría por la venta de un activo en una transacción ordenada entre participantes del mercado, en la fecha de la medición y bajo condiciones de mercado vigentes. En este contexto, debe reflejar una estimación basada en información observable y en supuestos que utilizarían los participantes del mercado al fijar el precio del activo.

Tras la conciliación de los métodos aplicados, hemos concluido que el valor razonable del inmueble queda mejor expresado mediante el Enfoque del Costo.

Por lo tanto, se concluye que el valor del inmueble es de:

\$9,903,000.00

Nueve millones novecientos tres mil dólares

Se recomienda adoptar el valor resultante del enfoque del costo como el indicador principal del valor razonable por las siguientes razones técnicas:

- Refleja de manera más objetiva el valor intrínseco de los componentes físicos del inmueble, abarcando el terreno, las edificaciones, las obras comunes y los equipos electromecánicos.
- Presenta una menor sensibilidad ante las distorsiones coyunturales del mercado, como la volatilidad en los precios de oferta a corto plazo o los elevados niveles de desocupación observados en el entorno.
- Garantiza mayor estabilidad, trazabilidad técnica y consistencia en el tiempo. La variación interanual identificada bajo este enfoque está plenamente justificada por la actualización de los costos unitarios de construcción, la normalización de precios del sector y la revisión de los criterios de depreciación.
- No es susceptible de variaciones producto de renovación de contratos y/o la salida de inquilinos, especialmente en el año comprendido entre junio 2027 y mayo 2028, periodo en el que se vencen el 47% de los contratos actuales.
- Estos ajustes técnicos reflejan la realidad del mercado constructor sin implicar un deterioro físico o funcional del activo valorado.

Para cumplir con el marco normativo, se evaluaron los enfoques adicionales, los cuales no fueron seleccionados como concluyentes debido a las siguientes limitantes:

- Enfoque de Mercado: Las ofertas analizadas se basan en rentabilidades declaradas por los vendedores que no fue posible corroborar. Utilizar este enfoque introduciría un componente de subjetividad indeseado, arrojando un resultado excesivamente optimista que dista de los otros métodos.

Adicionalmente, el inventario disponible en la zona podría presionar los precios a la baja en el corto plazo por la dinámica de oferta y demanda.

- Enfoque de Ingresos: A pesar de que el condominio cuenta actualmente con una ocupación plena, la aplicación de este método proyectó un escenario y un resultado final considerablemente más conservador en comparación con los demás enfoques. Considérese, además, que existe una alta concentración de vencimientos de contratos en el periodo comprendido entre junio 2027 y mayo 2028 (47%), lo que introduce la incertidumbre acerca de estas renovaciones.

En consecuencia, el valor razonable asignado al inmueble, de conformidad con la NIIF 13, corresponde al monto resultante del enfoque del costo, el cual representa de manera razonable el valor del activo bajo una transacción ordenada entre participantes del mercado, considerando su uso actual y las condiciones vigentes a la fecha del estudio.

13.2. Resumen de los resultados de los tres enfoques y valor razonable

Tabla 10. Resumen de los valores concluidos por cada enfoque.

	Costo	Mercado	Rentas
Centro comercial City Plaza	\$9,902,759.92	\$11,457,762.33	\$9,168,706.64

13.3. Liquidez del inmueble

Consideramos que la liquidez de los inmuebles es media-baja: estimándose un periodo razonable de venta superior a los 12 meses.

14. Comparación de resultados

Tabla 11. Comparación de resultados entre el año anterior y el actual.

	Año Anterior	Año Actual	% de variación
Valor razonable	\$9,386,987.39	\$9,903,000.00	5.50%
Enfoque de Costo	\$11,091,887.96	\$9,902,759.92	-10.72%
Enfoque de Mercado	\$10,653,453.02	\$11,457,762.33	7.55%
Enfoque de Ingresos	\$8,250,387.00	\$9,168,706.64	11.13%
Tasa de descuento	8.41%	8.52%	1.31%
Técnica utilizada para determinar el resultado del Valor razonable: Ponderación (indicar c/u), Valor de Ingresos, Valor de Costo, Valor de Mercado.	Ponderación 40% Costo y 60% Renta	Enfoque de Costo	
Justificación del cambio en las técnicas de valoración	Aplica (Sí/No)	Comentarios	
(a) desarrollo de nuevos mercados.	No	El mercado inmobiliario para activos comerciales de tipo plazas de conveniencia en el casco urbano de Goicoechea se encuentra en una fase de madurez estructural avanzada. La escasez extrema de suelo virgen consolidado restringe la expansión horizontal, limitando la dinámica local a procesos de regeneración urbana. No se ha identificado la aparición de nuevos canales transaccionales, mercados secundarios de titulización ni plataformas de intercambio de alta liquidez que alteren la naturaleza del mercado de referencia para este activo subyacente.	
(b) pasa a estar disponible nueva información	Sí	Durante este ciclo pericial se recopilaron y analizaron ofertas públicas directas de locales comerciales dentro de centros comerciales competidores en el área de influencia. No obstante, tras evaluar la calidad de estos datos bajo la jerarquía de la NIIF 13, se determinó que los precios de oferta incorporaban expectativas implícitas de rendimiento declaradas por los vendedores que no pudieron ser auditadas ni contrastadas contractualmente. Al requerir ajustes cualitativos severos por asimetría de información y sesgo de optimismo del oferente, estos datos se clasificaron como Inputs de Nivel 3 (no observables). En consecuencia, se restringió su uso exclusivamente a un plano referencial para evitar la contaminación del valor razonable con primas especulativas no sostenibles.	
(c) deja de estar disponible información anteriormente utilizada.	No	Existe continuidad en el acceso a la información interna y externa del activo. Se dispuso de información de los contratos de arrendamiento vigentes con los inquilinos, las métricas de operación provistas por la SAFI, los registros históricos de ocupación y los tratos registrales actualizados del Registro Nacional. La base informacional mantiene la consistencia necesaria para la replicabilidad de los modelos analíticos.	

(d) mejora de técnicas de valoración.	Sí	El viraje desde un modelo de ponderación multicriterio acoplado (60% Ingresos / 40% Costos) hacia la aplicación exclusiva y concluyente del Enfoque del Costo (100%) representa una optimización técnica crítica. La ponderación previa diluía la objetividad del valor patrimonial al indexar flujos financieros altamente sensibles a la volatilidad cambiaria de corto plazo con el valor físico del activo. Adicionalmente, el Enfoque del Costo actual incorpora una mejora metodológica al transitar hacia la depreciación por el método de Ross-Heidecke, el cual evalúa de forma combinada la edad efectiva, la vida útil remanente y el estado de conservación físico y funcional de los componentes estructurales, electromecánicos y de acabados. Esto elimina la varianza matemática inducida por ponderaciones subjetivas y provee un valor de salida reproducible, transparente y técnicamente defendible ante comités de auditoría.
(e) cambio en las condiciones de mercado.	Sí	A la fecha de la valoración, la economía costarricense muestra una coyuntura macroeconómica altamente atípica, caracterizada por un periodo continuo de deflación (inflación interanual de -1.64% en el IPC) y una apreciación histórica y sostenida del colón frente al dólar estadounidense, reflejada en la caída del tipo de cambio de referencia de ₡509.32/\$ en 2025 a ₡455.24/\$ en 2026. Esta distorsión macroeconómica deprime los ingresos proyectados bajo el Enfoque de Ingresos, el cual incorpora primas por riesgo país (EMBI) e incertidumbre de vacancia comercial que castigan severamente el valor actual neto (\$7,663,638.49), situándolo en un escenario excesivamente conservador que contradice la realidad operativa del inmueble, el cual goza de una ocupación plena del 100%. Paralelamente, la volatilidad en los precios de las ofertas del entorno imposibilita el uso del Enfoque de Mercado. Por tanto, ante mercados financieros coyunturalmente presionados, el Enfoque del Costo actúa como un ancla metodológica estabilizadora que aísla el Valor Razonable de las fluctuaciones monetarias de corto plazo, reflejando de manera fiel y objetiva el valor intrínseco de los activos físicos subyacentes (terreno, edificaciones y obras comunes).

15. Anexos

15.1. Indicadores macroeconómicos al momento del avalúo

Inflación (Índice de Precios al Consumidor - IPC): A mayo de 2026, Costa Rica atraviesa un periodo continuo de inflación negativa (deflación). Según el último reporte del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) sobre los datos de abril de 2026:

- Variación Interanual: El IPC se situó en -1,64% (comparando abril de 2026 con abril de 2025).
- Variación Mensual: En abril de 2026, los precios cayeron un -0,04%.
- Factores Clave: La persistente baja sigue fuertemente influenciada por la apreciación del colón y la disminución de precios en divisiones como transporte y alimentos. No obstante, el Banco Central de Costa Rica (BCCR) proyecta que la inflación regresará gradualmente al rango de tolerancia hacia el último trimestre de 2026.

Actividad económica (Índice Mensual de Actividad Económica - IMAE): La economía mantiene un desempeño positivo, impulsada tanto por la demanda interna como externa, aunque la dinámica dual persiste. Los datos al primer trimestre de 2026 indican un crecimiento interanual de la producción cercano al 4,6%.

- Régimen Especial (Zonas Francas): Sigue siendo el gran dinamizador de la economía nacional, con tasas de crecimiento de doble dígito sustentadas en la exportación de dispositivos médicos y servicios de alta tecnología.
- Régimen Definitivo: Muestra una estabilización y un crecimiento más moderado, manteniéndose en promedios cercanos al 2%.
- Sectores Rezagados: El sector primario continúa viéndose afectado por fluctuaciones climáticas y una menor demanda internacional de exportaciones tradicionales como piña y banano.

Proyección de crecimiento económico (PIB) para 2026-2027: El BCCR actualizó sus perspectivas macroeconómicas en el Informe de Política Monetaria (IPM) presentado a finales de abril de 2026:

- Cierre del Primer Trimestre 2026: La producción mantuvo un sólido desempeño, creciendo un 4,6% impulsada por la demanda doméstica.
- Perspectiva Bienio 2026-2027: Se proyecta que la economía costarricense continuará en expansión, con un crecimiento promedio del 3,5%. Esta cifra representa una ligera revisión a la baja respecto a estimaciones previas, justificada por un entorno de elevada incertidumbre global y tensiones geopolíticas.

Cuentas nacionales y estructura de la economía: La economía costarricense ha consolidado su transición hacia una economía de servicios y manufactura avanzada.

- Estructura por Sectores:
 - Sector Terciario (Servicios): Representa aproximadamente el 73% del PIB. Incluye servicios empresariales, turismo, informática y servicios financieros. Es el mayor generador de empleo.
 - Sector Secundario (Industria): Aporta cerca del 21% del PIB. Costa Rica es hoy un centro de operaciones global de dispositivos médicos, que representan la mayoría de sus exportaciones de bienes.
 - Sector Primario (Agricultura): Aunque representa solo el 6% del PIB, sigue siendo vital para el empleo rural y las exportaciones de productos como café, piña y banano.
- Situación Fiscal: Respecto a la política fiscal y monetaria, el país sostiene sus esfuerzos de consolidación:
 - Balance Fiscal: Se mantiene un control disciplinado del gasto primario, aunque la alta carga de intereses por la deuda pública sostiene la presión sobre el déficit financiero general.
 - Política Monetaria: La Tasa de Política Monetaria (TPM) se fijó en un 3,25% en abril de 2026, adoptando una postura neutral para apuntalar el crecimiento económico mientras las expectativas de inflación se estabilizan.
 - Reservas Internacionales: El BCCR conserva niveles de blindaje financiero sumamente altos, permitiéndole operar con un amplio margen de maniobra frente a shocks externos,

Tipo de cambio: El mercado cambiario evidencia una apreciación histórica y sostenida del colón frente al dólar estadounidense, alcanzando niveles no vistos de manera tan persistente en las últimas décadas.

- Comportamiento Reciente: Mientras que en 2025 el dólar fluctuó cerca de la barrera de los ₡500, para finales de mayo de 2026 la caída se ha profundizado.
- Niveles Actuales: El mercado muestra referencias alrededor de los ₡449 para la compra y ₡455 para la venta en el BCCR.
- Impacto: Esta fortaleza del colón obedece al abundante flujo de divisas proveniente de la Inversión Extranjera Directa (IED), las exportaciones del Régimen Especial y la dinámica turística.

15.2. Croquis de las construcciones

Figura 6. Croquis del primer y segundo nivel de City Plaza

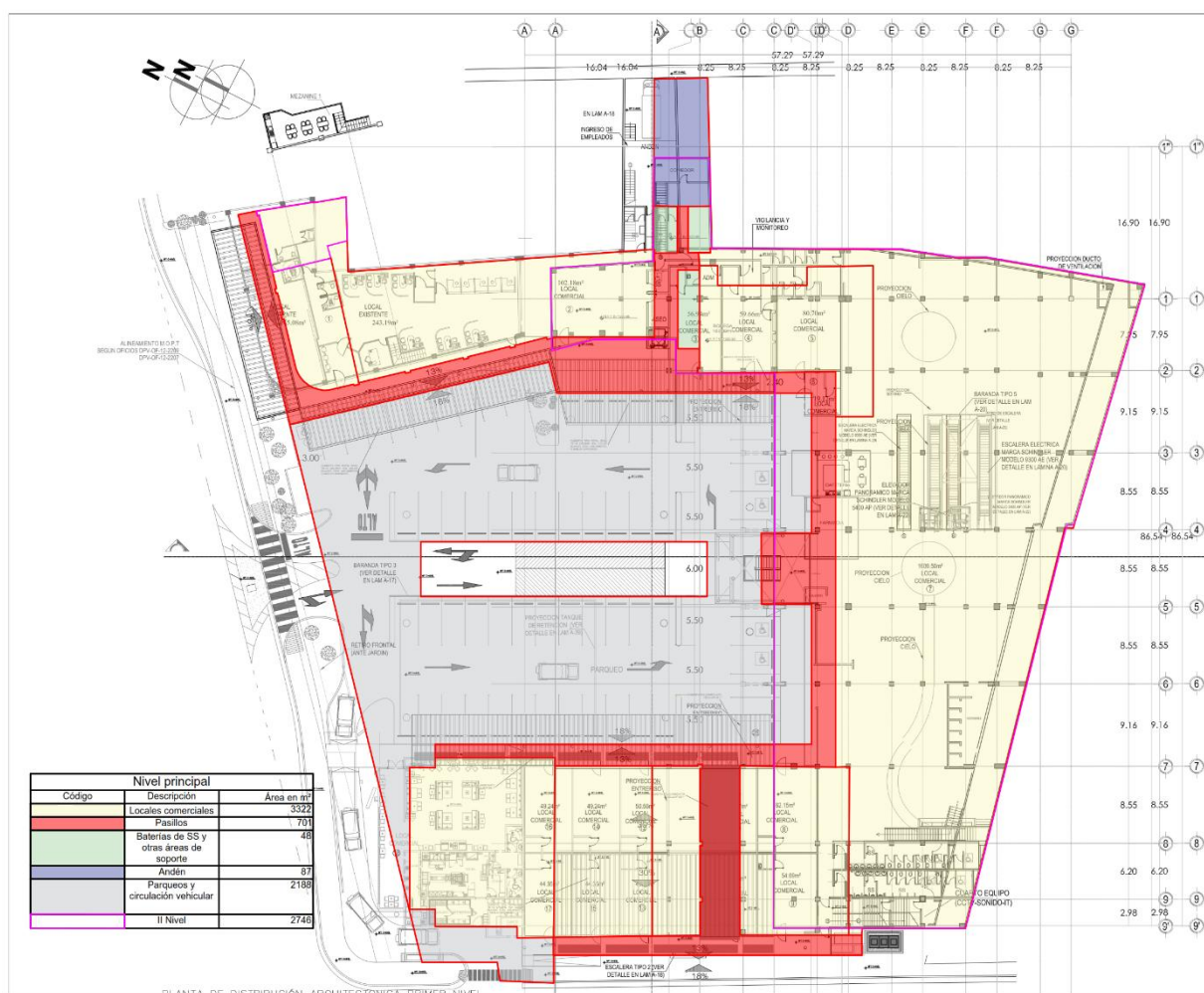
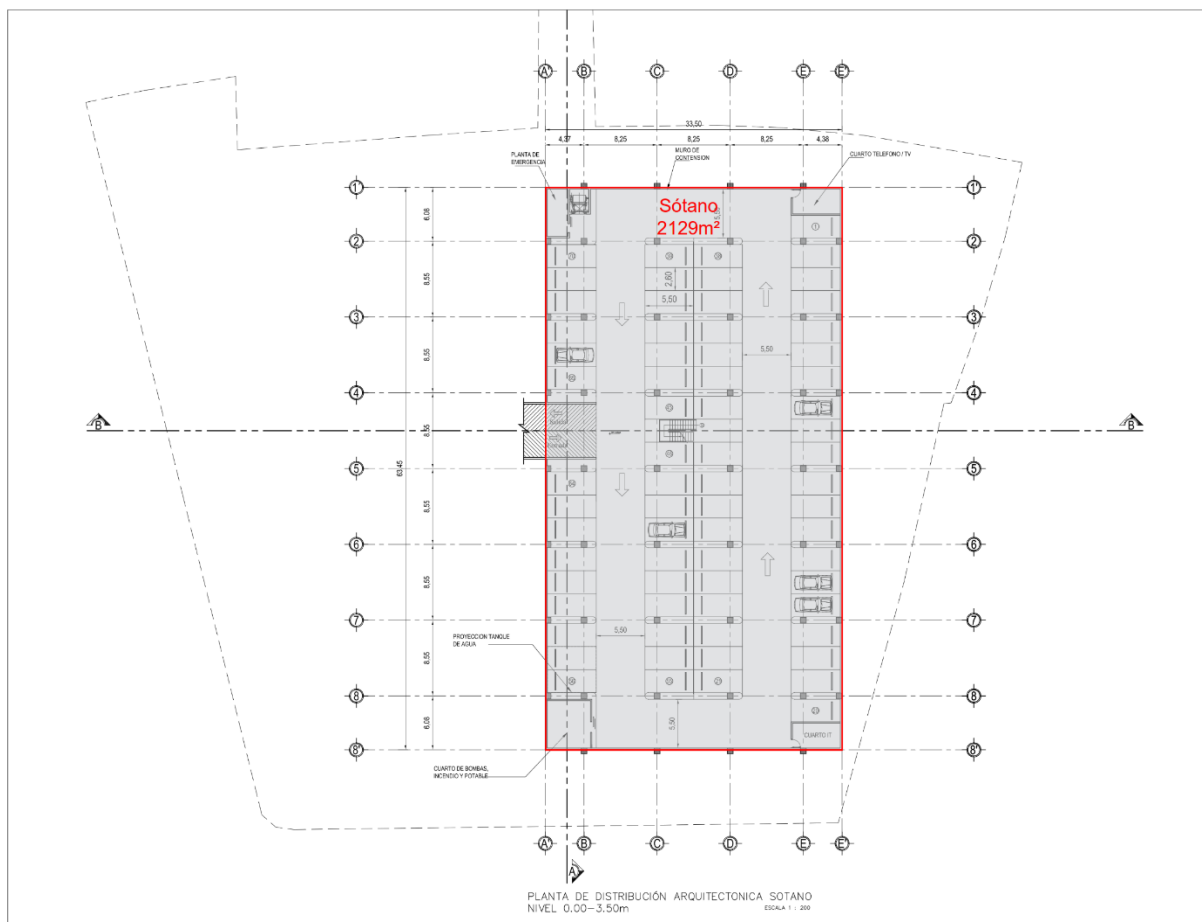


Figura 7. Croquis de Sótano de City Plaza



16. Índice de tablas

Tabla 1. Identificación de las propiedades y sus gravámenes y anotaciones.	20
Tabla 2. Comparación de áreas entre Catastro y Registro.	22
Tabla 3. Rutas de conexión y aproximación a City Plaza.	27
Tabla 4. Tabla resumen de valoración por costo.	34
Tabla 5. Resumen de la valoración por enfoque de mercado.	36
Tabla 6. Resumen de los parámetros utilizados para determinar la tasa de descuento.	37
Tabla 7. Estudio de mercado para estimar el valor razonable de alquiler de los locales desocupados.	39
Tabla 8. Parámetros utilizados para estimar el valor esperado de ingresos por alquileres.	39

Tabla 9. Resumen de valoración por enfoque de rentas.....	41
Tabla 10. Resumen de los valores concluidos por cada enfoque.....	43
Tabla 11. Comparación de resultados entre el año anterior y el actual.	44

17. Índice de gráficos

Figura 1. Representación de la ubicación de la propiedad en estudio.....	21
Figura 2. Ubicación de la propiedad en el Plan Regulador de la Municipalidad de Goicoechea.	25
Figura 3. Ubicación de la propiedad en las Zonas Homogéneas del Ministerio de Hacienda.	25
Figura 4. Riesgos según la Comisión Nacional de Emergencias.....	26
Figura 5. Vías de acceso que enfrenta la propiedad.	27
Figura 6. Croquis del primer y segundo nivel de City Plaza.....	48
Figura 7. Croquis de Sótano de City Plaza.....	49

18. Memorias de cálculo

18.1. Valoración del terreno

1

Lote de 2.227 m² con uso de suelo mixto en Barrio Pilar, Guadalupe. Ubicado sobre calle principal, cuenta con 22 metros de frente y una construcción de 182 m² para remodelar o demoler. Precio: \$1.292.000. Propiedad estratégica con alta plusvalía, ideal para desarrollo comercial o residencial.

Acera	SÍ	Alumbrado	SÍ	Electricidad	SÍ	Cat. Servicios 1	4
Cordón y caño	SÍ	Teléfono	SÍ	Cañería	SÍ	Cat. Servicios 2	16
Tipo de vía	03. Residencial, comercial-residencial						
Contacto:	Jorge Morales 8388-8809						
Fecha de validación:	4/2/2026	Tipo de fuente:		Anuncio			
Coordenadas:	9.948	-84.055	ID:	-			





2

Lote de 1000m² sobre la calle principal de Guadalupe, con 14m de frente. Presenta uso de suelo mixto, en una zona altamente transitada.

Acera	SÍ	Alumbrado	SÍ	Electricidad	SÍ	Cat. Servicios 1	4
Cordón y caño	SÍ	Teléfono	SÍ	Cañería	SÍ	Cat. Servicios 2	16
Tipo de vía	04. Zona residencial						
Contacto:	Go Property - 8842-0910						
Fecha de validación:	20/5/2026	Tipo de fuente:		Anuncio			
Coordenadas:	9.948960011	-84.04944085	ID:	-			





3

Terreno de uso mixto de 3,311 m² ubicado en Guadalupe de Goicoechea, San José. Su precio es de \$1,117,234. La propiedad incluye una edificación que será demolida, ofreciendo un espacio despejado para desarrollar proyectos comerciales o residenciales en una zona de alta conectividad.

Acera	SÍ	Alumbrado	SÍ	Electricidad	SÍ	Cat. Servicios 1	4
Cordón y caño	SÍ	Teléfono	SÍ	Cañería	SÍ	Cat. Servicios 2	16
Tipo de vía	03. Residencial, comercial-residencial						
Contacto:	Inhaus - 2234-1717						
Fecha de validación:	4/2/2026	Tipo de fuente:		Anuncio			
Coordenadas:	9.941823386	-84.06661291	ID:	-			





Variables				
Característica	Sujeto	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
Área (m²)	6,819.00	2,227.00	1,000.00	3,311.00
Tipo de vía	2	3	2	2
Ubicación en la manzana	ESQUINERO	MEDIANERO	ESQUINERO	MEDIANERO
Localización (Referencia vs sujeto)		Similar	Similar	Muy inferior
Valor total		\$1,292,000.00	\$810,561.46	\$1,117,234.00
Valor unitario		\$580.15/m²	\$810.56/m²	\$337.43/m²

Factores aplicados				
Característica		Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
Área (m²)		0.6887	0.5273	0.7860
Tipo de vía		1.0687	1.0000	1.0000
Ubicación en la manzana		1.0523	1.0000	1.0523
Localización (Referencia vs sujeto)		1.0000	1.0000	1.2000
Negociación		0.8500	0.9000	1.0000

Factor total	0.6584	0.4746	0.9926
Valor unitario homologado (\$/m²)	\$381.95/m²	\$384.67/m²	\$334.92/m²

Estadísticas de control							Valor Conclusivo: \$372.10/m²	
Media Acotada:	367.18	-1.34%	OK	Promedio:	367.18	-1.34%	OK	
Mediana:	381.95	2.58%	OK	Valor Ponderado	372.10	0.00%	OK	

Tipo de Cambio colones por dólar (venta - BCCR): ₡455.24/\$

Sección	Medida	Valor Unitario Final	Valor total USD	Valor total CRC
Terreno	6,819.00m²	\$372.10	\$2,537,349.90	₡1,155,103,168.48

18.2. Valoración de las construcciones por reposición

Obras Privativas Principales											
Detalle	Medida m²	Valor Unitario	VRN \$	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR \$	VUR años	Valor Unit Final \$/ m²
Finca: Centro Comercial City Plaza											
Locales comerciales I Nivel	3,322.00	957.00	3,179,154.00	70.0	14.0	MB	0.8800	0.9997	2,796,816.22	61.6	841.91
Locales comerciales II Nivel	2,746.00	957.00	2,627,922.00	70.0	14.0	MB	0.8800	0.9997	2,311,877.59	61.6	841.91
Subtotal	6,068.00		5,807,076.00						5,108,693.81		

Obras Privativas Complementarias											
Detalle	Medida	Valor Unitario	VRN \$	VUT años	Edad años	Estado	Factor Depre.	Factor Estado	VNR \$	VUR años	Valor Unitario Final
Finca: Centro Comercial City Plaza											
Pasillos	701.00	480.00	336,480.00	70.0	14.0	MB	0.8800	0.9997	296,013.57	61.6	422.27
Baterías de servicios sanitarios públicas y otras áreas de soporte en I Nivel	48.00	957.00	45,936.00	70.0	14.0	MB	0.8800	0.9997	40,411.55	61.6	841.91
Andén	87.00	600.00	52,200.00	70.0	14.0	MB	0.8800	0.9997	45,922.22	61.6	527.84
Sótano	2,129.00	765.00	1,628,685.00	70.0	14.0	MB	0.8800	0.9997	1,432,812.83	61.6	673.00
Parqueos y circulación vehicular en I Nivel	2,188.00	150.00	328,200.00	40.0	14.0	MB	0.7638	0.9997	250,603.96	30.5	114.54
Subtotal			2,391,501.00						2,065,764.12		

METODO DE DEPRECIACION		ESTADO	
ROSS- HEIDECKE		O	ÓPTIMO
		MB	MUY BUENO
DEFINICIONES		B	BUENO
Área		I	INTERMEDIO
Dimensión de la construcción medida en metros, metros cuadrados u otras unidades		R	REGULAR
V. Unit. Valor Unitario Nuevo	Estado Estado Físico del Bien (actual)	D	DEFICIENTE
VRN Valor de Reposición Nuevo	Factor Depre. Factor de Depreciación	M	MALO
VUT Vida Útil Total Estimada del Bien	Factor Estado Factor de Estado	MM	MUY MALO
Edad Edad del bien (años de Construido)	VNR Valor Neto de Reposición	DM	DEMOLICION
	VUR Vida Útil Remanente		

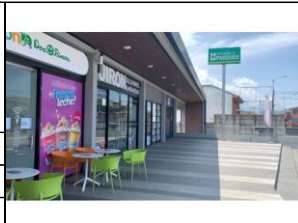
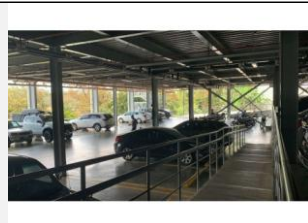
18.3. Valoración del equipo electromecánico

Equipo electromecánico														
Detalle	Indice anterior Junio 2025	Indice actual Mayo 2026	Indice utilizado	Costo Historico (€)	VRN actual (€)	VRN actual (\$)	Edad (Años)	Vida útil (Años)	Estado	X	Valor de rescate (€)	VNR (€)	VNR \$	Vida Útil remanente (años)
Transformador de pedestal	96.03	85.742	040401 - Motores, generadores y transformadores eléctricos - INEC	5,416,066.90	4,835,826.39	10,622.59	14.00	30.00	3.00	1.50	-	1,877,847.01	4,124.96	16.00
Sistema contra incendios	99.302	97.109	0- Índice de Precios de Edificios - INEC	159,993,650.10	156,460,326.76	343,687.56	14.00	30.00	3.00	1.50	-	60,756,638.59	133,460.68	16.00
Bomba de agua potable	100.091	91.689	04030101 - Bombas para líquidos - INEC	1,103,404.50	1,010,780.74	2,220.32	14.00	30.00	3.00	1.50	-	392,506.15	862.20	16.00
Bomba de agua pluvial	100.091	91.689	04030101 - Bombas para líquidos - INEC	1,213,744.90	1,111,858.77	2,666.16	14.00	30.00	3.00	1.50	-	431,756.75	948.42	16.00
Planta eléctrica áreas comunes	102.905	92.013	040405 - Otro equipo eléctrico - INEC	29,718,544.70	26,572,979.48	65,281.05	14.00	30.00	3.00	1.50	-	10,318,813.36	22,666.75	16.00
Elevador	99.834	89.274	04030201 - Ascensores y montacargas	16,551,067.30	14,800,368.43	36,356.79	14.00	30.00	3.00	1.50	-	5,747,275.71	12,624.72	16.00
Tanque de captacion	99.302	97.109	0- Índice de Precios de Edificios - INEC	8,665,707.10	8,474,332.35	19,035.47	14.00	30.00	3.00	1.50	-	3,290,750.81	7,228.61	16.00
Tanque de Retardo	99.302	97.109	0- Índice de Precios de Edificios - INEC	10,832,133.90	10,592,915.46	23,794.34	14.00	30.00	3.00	1.50	-	4,113,438.53	9,035.76	16.00
Subtotal				233,494,319.40	223,859,388.38	503,664.28						86,929,026.91	190,952.08	

18.4. Valoración por mercado

Características de las referencias

Observe

1	Plaza comercial en San Antonio de Belén, Heredia. Presenta rentabilidad anual del 8% según los vendedores. Comprende 7,100 m² de terreno y 3,500 m² de construcción de concreto reforzado. Dispone de 18 locales comerciales, 75 espacios de parqueo y seguridad 24/7.					
	Contacto:	Gravitas Inmobiliaria - 8990-7399				
	Fecha de validación:	20/5/2026	Tipo de fuente:	Oferta		
	Coordenadas:	9.979819346	-84.18812877	ID:	-	
2	Plaza comercial en Guadalupe, Goicoechea. Presenta alta ocupación con inquilinos ancla (Automercado, KFC, Dos Pinos), generando ingresos mensuales de +\$16,500. Ofrece 841 m² de construcción en 1,250 m² de terreno, con contratos sólidos a largo plazo, garantizando flujo de caja y rentabilidad.					
	Contacto:	Leco Bienes Raíces - 8376-7977				
	Fecha de validación:	20/5/2026	Tipo de fuente:	Oferta		
	Coordenadas:	9.951599635	-84.04609224	ID:	-	
3	Propiedad comercial en Granadilla, Curridabat. Oportunidad de inversión con una rentabilidad anual del 8% según los vendedores. Consta de 7 locales dentro de un centro comercial, sumando 735 m² de construcción. Ofrece 30 parqueos compartidos y seguridad mediante guardia.					
	Contacto:	Gravitas Inmobiliaria - 8990-7399				
	Fecha de validación:	20/5/2026	Tipo de fuente:	Oferta		
	Coordenadas:	9.929946237	-84.00606153	ID:	-	
4	Plaza de conveniencia en Coronado, conocida como Centro Comercial Paseo Nuevo. Ubicada estratégicamente, cuenta con 29 locales comerciales (1,115 m² de construcción en 2,765 m² de terreno). Incluye inquilinos ancla como Vindi, Fischel y BAC San José.					
	Contacto:	Inhaus - 2234-1717				
	Fecha de validación:	20/5/2026	Tipo de fuente:	Oferta		
	Coordenadas:	9.968826874	-84.01737239	ID:	-	

Estimación del valor razonable de mercado

Fecha: 27 de mayo de 2025

Tipo de Cambio USD: ₡455.24/\$

Variables					
Característica	Sujeto	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable (m²)	6,150.76	3,500.00	840.00	735.00	1,115.00
Edad	13	3	11	13	
Calidad de los acabados (Referencia vs Sujeto)		Similar	Similar	Similar	Similar
Calidad de las áreas comunes (Referencia vs Sujeto)		Inferior	Similar	Inferior	Similar
Cantidad de parqueos	131	75	29	30	34
Relación área rentable/Área de parqueo	46.95	46.67	28.97	24.50	32.79
Localización (Referencia vs Sujeto)		Similar	Similar	Inferior	Similar
Valor total		\$7,200,000.00	\$2,490,000.00	\$2,045,000.00	\$3,350,000.00
Valor unitario		\$2,057.14/m²	\$2,964.29/m²	\$2,782.31/m²	\$3,004.48/m²

Factores aplicados					
Característica		Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3	Referencia 4
Área rentable		0.9103	0.7176	0.7018	0.7523
Edad		0.9000	0.9800	1.0000	1.0000
Calidad de los acabados (Sujeto vs referencias)		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
Calidad de las áreas comunes (Sujeto vs referencias)		1.0500	1.0000	1.0500	1.0000
Relación área rentable/Área de parqueo		0.9990	0.9227	0.8973	0.9419
Localización (Referencia vs sujeto)		1.0000	1.0000	1.1000	1.0000
Negociación		1.0000	0.9500	0.9500	0.9000

Factor total	0.8594	0.6164	0.6909	0.6378
Valor unitario homologado (\$/m²)	\$1,767.82/m²	\$1,827.21/m²	\$1,922.40/m²	\$1,916.14/m²

Estadísticas de control					
Media Acotada:	1,858.39	-0.24%	OK	Promedio:	1,858.39 -0.24% OK
Mediana:	1,871.68	0.47%	OK	Valor Ponderado:	1,862.82 0.00% OK
				Valor Conclusivo:	\$1,862.82/m²

VALOR HOMOLOGADO POR MERCADO

\$11,457,762.33 ₡5,216,031,725.37

18.5. Valoración por rentas

Ingresos	Año 2026-2027	Año 2027-2028	Año 2028-2029	Año 2029-2030	Año 2030-2031	Año 2031-2032	Año 2032-2033	Año 2033-2034	Año 2034-2035	Año 2035-2036
	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Alquileres										
BANCO BAC SAN JOSE, S. A.	\$91,179.03	\$94,148.02	\$87,078.05	\$66,674.66	\$68,674.90	\$68,927.27	\$72,857.20	\$75,042.91	\$75,318.69	\$79,613.03
BANCO DAVIVIENDA, S. A.	\$59,105.03	\$60,614.30	\$74,800.38	\$78,346.92	\$80,006.40	\$81,736.40	\$85,611.79	\$87,425.15	\$89,315.57	\$93,550.32
CLARO CR TELECOMUNICACIONES	\$72,219.59	\$73,302.88	\$64,544.61	\$71,329.05	\$73,468.92	\$64,565.81	\$71,329.05	\$73,468.92	\$64,565.81	\$71,329.05
INVERSIONES T B, S. A.	\$90,298.00	\$93,006.94	\$95,797.15	\$98,671.06	\$93,070.62	\$96,216.43	\$99,102.92	\$94,364.16	\$94,624.46	\$97,463.20
YASMIN ALEXANDRA FRANCO CHOQUE	\$7,128.81	\$6,422.83	\$6,837.60	\$7,042.73	\$6,703.28	\$7,471.63	\$7,695.78	\$7,324.85	\$8,164.45	\$8,409.39
IMPORTADORA ALMACEMA, S. A.	\$239,919.68	\$246,506.33	\$253,901.52	\$254,883.98	\$269,364.12	\$277,445.05	\$278,518.61	\$294,341.45	\$303,171.69	\$304,344.80
LESTER VELASQUEZ AREAS	\$9,064.36	\$9,336.30	\$9,157.04	\$5,943.60	\$6,286.80	\$6,126.12	\$6,121.91	\$6,636.57	\$6,660.08	\$6,689.57
3-101-011167, S. A.	\$30,363.52	\$25,180.57	\$26,452.43	\$27,246.00	\$25,937.99	\$28,978.25	\$30,743.03	\$30,069.24	\$28,978.25	\$30,743.03
EKREA EL TALLER, S. A.	\$26,750.03	\$27,552.53	\$28,379.11	\$32,734.51	\$39,964.58	\$41,163.52	\$39,187.37	\$43,670.37	\$44,980.49	\$42,821.09
RESTAURANTES SUBS, S. R. L.	\$32,971.63	\$33,631.06	\$34,303.68	\$38,517.28	\$42,168.06	\$43,433.11	\$43,609.49	\$46,078.18	\$47,460.53	\$47,653.27
DISTRIBUIDORA UNIVERSAL DE ALIMENTOS, S. A.	\$51,532.40	\$52,521.35	\$57,928.42	\$61,129.72	\$62,424.52	\$63,774.34	\$66,798.10	\$68,212.96	\$69,687.95	\$72,992.09
VITALIKE SUPLEMENTOS Y ACCESORIOS, S. A.	\$11,713.95	\$12,379.66	\$15,971.90	\$16,451.06	\$15,651.78	\$17,452.93	\$17,976.52	\$17,103.13	\$19,071.29	\$19,643.43
MY EXCHANGE INTERCULTURAL EXPERIENCES, S. R. L.	\$11,311.32	\$11,314.23	\$13,890.68	\$14,672.38	\$14,338.13	\$15,178.72	\$16,032.91	\$15,667.66	\$16,586.19	\$17,519.59
DANIA ERLINDA CAMPOS MUÑOZ	\$5,684.81	\$5,693.73	\$6,804.00	\$7,008.12	\$6,667.63	\$7,434.91	\$7,657.96	\$7,285.90	\$8,124.33	\$8,368.06
CASTAÑEDA LOPEZ JEFFERSON ANDREY	\$7,502.07	\$7,727.13	\$6,675.19	\$6,837.60	\$7,042.73	\$6,703.28	\$7,471.63	\$7,695.78	\$7,324.85	\$8,164.45
Total de ingresos	\$746,744.23	\$759,337.84	\$782,521.74	\$787,488.67	\$811,770.47	\$826,607.76	\$850,714.26	\$874,387.24	\$884,034.64	\$909,304.36
Egresos										
Gastos										
Gastos de administración	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
Comisión de administración del Fondo	\$93,911.87	\$96,729.23	\$99,631.11	\$102,620.04	\$105,698.64	\$108,869.60	\$112,135.69	\$115,499.76	\$118,964.75	\$122,533.69
Póliza multiriesgo	\$13,280.19	\$13,678.60	\$14,088.96	\$14,511.62	\$14,946.97	\$15,395.38	\$15,857.24	\$16,332.96	\$16,822.95	\$17,327.64
Impuestos Municipales y servicios	\$9,244.84	\$9,522.19	\$9,807.85	\$10,102.09	\$10,405.15	\$10,717.31	\$11,038.83	\$11,369.99	\$11,711.09	\$12,062.42
Honorarios de valoración	\$3,000.00	\$3,090.00	\$3,182.70	\$3,278.18	\$3,376.53	\$3,477.82	\$3,582.16	\$3,689.62	\$3,800.31	\$3,914.32
Póliza de responsabilidad civil	\$629.29	\$648.17	\$667.62	\$687.65	\$708.28	\$729.52	\$751.41	\$773.95	\$797.17	\$821.09
Subtotal de gastos	\$120,066.20	\$123,668.19	\$127,378.23	\$131,199.58	\$135,135.57	\$139,189.64	\$143,365.33	\$147,666.28	\$152,096.27	\$156,659.16
NOI	\$626,678.03	\$635,669.66	\$655,143.51	\$656,289.09	\$676,634.90	\$687,418.12	\$707,348.94	\$726,720.95	\$731,938.36	\$752,645.20
Capex										
Capex de mantenimiento anual	\$18,131.42	\$18,675.36	\$19,235.63	\$19,812.69	\$20,407.07	\$21,019.29	\$21,649.87	\$22,299.36	\$22,968.34	\$23,657.39
Capex extraordinario (sistema de incendios y techo)	\$36,000.00									
Costos de transición de Inquilinos (vacancia)	\$6,071.58	\$6,944.92	\$10,924.18	\$10,916.16	\$8,876.59	\$10,267.27	\$11,908.81	\$7,270.51	\$11,070.65	\$13,013.08
Subtotal de inversiones	\$60,203.01	\$25,620.28	\$30,159.80	\$30,728.85	\$29,283.66	\$31,286.55	\$33,558.68	\$29,569.87	\$34,038.99	\$36,670.47
Flujo antes de impuestos	\$566,475.02	\$610,049.37	\$624,983.71	\$625,560.24	\$647,351.24	\$656,131.57	\$673,790.26	\$697,151.09	\$697,899.37	\$715,974.73
Impuesto de renta										
Impuesto de renta	\$67,977.00	\$73,205.92	\$74,998.05	\$75,067.23	\$77,682.15	\$78,735.79	\$80,854.83	\$83,658.13	\$83,747.92	\$85,916.97
Flujo de caja libre	\$498,498.02	\$536,843.45	\$549,985.66	\$550,493.01	\$569,669.09	\$577,395.78	\$592,935.43	\$613,492.96	\$614,151.45	\$630,057.76
Valor de la perpetuidad en el año 10	\$12,386,570.35									
Valor de la perpetuidad en el año 1	\$5,468,311.21									
Valor actual de los flujos	\$3,700,395.44									
Valor actual	\$9,168,706.64									

19. Registro fotográfico de la visita

		
01 Vista general de City Plaza	02 Vista general de City Plaza	03 Vista general de City Plaza
		
04 Vista general de City Plaza	05 Vista general de City Plaza	06 Vista general de City Plaza
		
07 Vista general de City Plaza	08 Entorno	08 Vista general de City Plaza
		
09 Entorno	10 Entorno	11 Claro
		
12 Claro	13 Claro	14 Claro



15 Claro



16 Davivienda



17 Davivienda



18 Davivienda



19 Davivienda



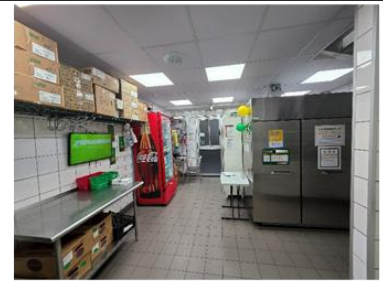
20 Subway



21 Subway



22 Subway



23 Subway



24 Subway



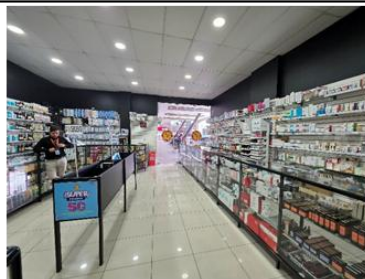
26 Ekrea



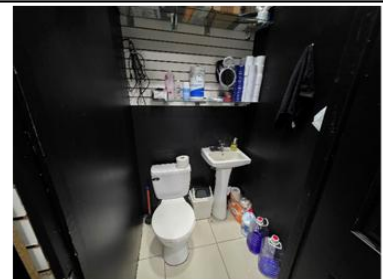
27 Ekrea



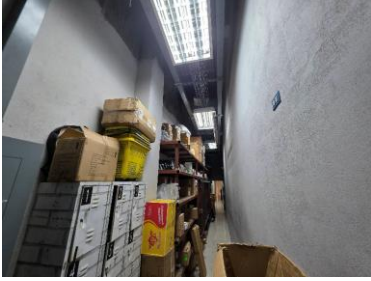
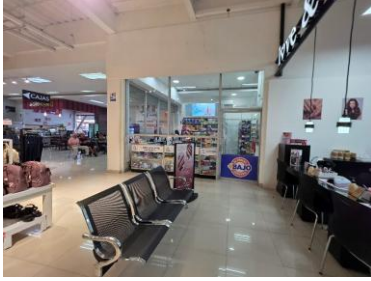
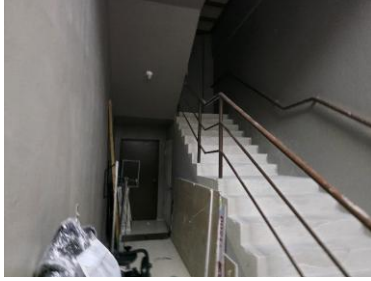
28 Super Salón

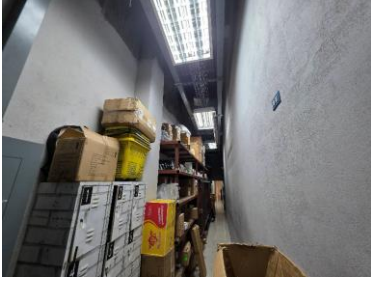
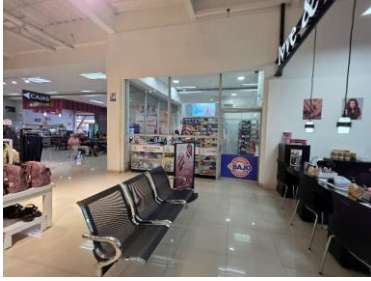
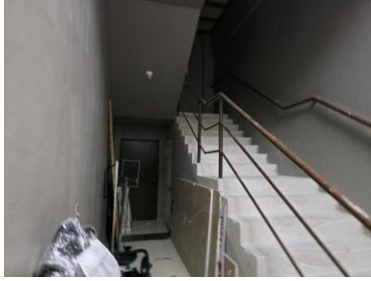


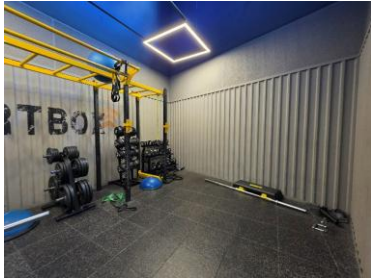
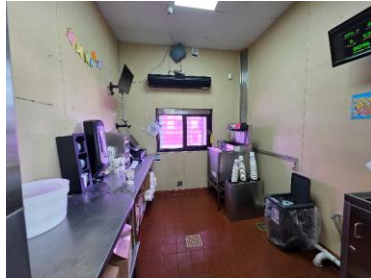
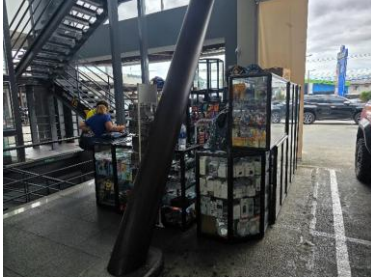
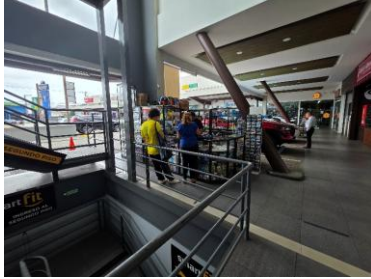
29 Super Salón

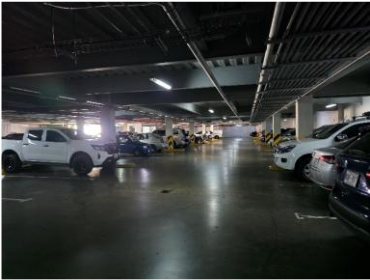
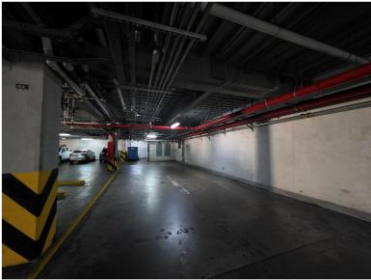


30 Super Salón

		
31 Fryos	32 Fryos	33 Ekono
		
34 Ekono	35 Ekono	36 Ekono
		
37 Ekono	38 Ekono	39 Ekono
		
40 Ekono	41 Ekono	42 Ekono
		
43 Ekono	44 Ekono	45 Ekono

		
31 Fryos	32 Fryos	33 Ekono
		
34 Ekono	35 Ekono	36 Ekono
		
37 Ekono	38 Ekono	39 Ekono
		
40 Ekono	41 Ekono	42 Ekono
		
43 Ekono	44 Ekono	45 Ekono

		
61 My Exchange	62 Taco Bell	63 Taco Bell
		
64 Gimnasio (subcontrato Ekono)	64 Taco Bell	65 Gimnasio (subcontrato Ekono)
		
65 Taco Bell	66 Gimnasio (subcontrato Ekono)	66 Taco Bell
		
67 Gimnasio (subcontrato Ekono)	67 Taco Bell	68 Kiosko Roble Café
		
69 Kiosko Roble Café	70 Kiosko Jefferson Castañeda	71 Kiosko Jefferson Castañeda

		
72 Kiosko Yasmin Franco	73 Sótano	74 Sótano
		
75 Sótano	76 Andén	77 Baños públicos

20. Fuentes consultadas

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos. (2024). *Perspectivas de la construcción*. <https://cfia.or.cr>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2020). *Estimaciones y proyecciones de población por distrito 2000-2050*. <https://www.inec.cr>

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2022). *División territorial administrativa de la República de Costa Rica*. Sistema Nacional de Información Territorial. <https://files.snitcr.go.cr/boletines/DTA-TABLA%20POR%20PROVINCIA-CANTON-DISTRITO%202022.pdf>

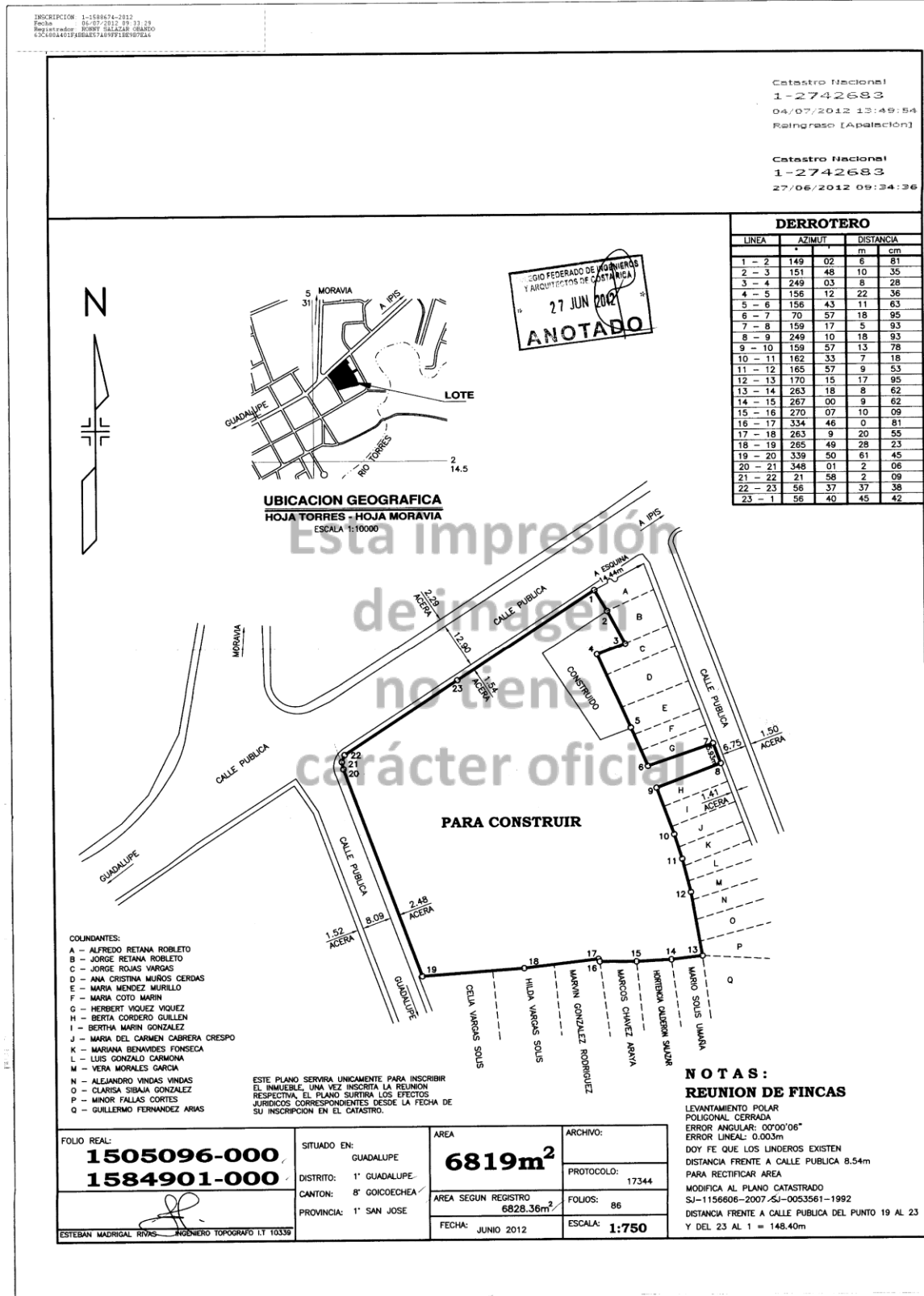
Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2025). *Estadísticas de la construcción 2024*. Sistema de Información del INEC. <https://sistemas.inec.cr>

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2013). *Vivienda y equipamiento social: Plan GAM*. <https://www.mivah.go.cr>

Municipalidad de Goicoechea. (2021). *Política de desarrollo urbano (PDU) del cantón de Goicoechea*. <https://transparencia.munigoicoechea.go.cr/wp-content/uploads/2025/03/PDU-ene2021.pdf>

Municipalidad de Goicoechea. (2024). *Plan Regulador Cantonal de Goicoechea: Reglamento de generalidades y sanciones y mapa oficial*. Transparencia Municipal. <https://transparencia.munigoicoechea.go.cr>

21. Planos de catastro e Informes de Registro



Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	1588674
Año Inscripción:	06 Jul 2012	Área Plano:	6,819.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	214850.0
Coordenada Este:	531150.0	CRTM Norte:	1100223.0
CRTM Este:	494813.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	8 - GOICOECHEA	1 - GUADALUPE

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101079006	BANCO IMPROSA SOCIEDAD ANONIMA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	505096	000			
1 - SAN JOSÉ	584901	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	632164	0		

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

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	53561	1992
1 - SAN JOSÉ	1156606	2007

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

**REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 632164---000**

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 632164 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO COMERCIAL

SITUADA EN EL DISTRITO 1-GUADALUPE CANTON 8-GOICOECHEA DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : CELIA VARGAS SOLIS, HILDA VARGAS SOLIS, MARVIN GONZALEZ RODRIGUEZ,
MARCOS CHAVEZ ARAYA, HORTENCIA CALDERON SALAZAR Y MARIO SOLIS UMA#A

ESTE : CALLE PUBLICA, ALFREDO RETANA ROBLETO, JORGE RETANA ROBLETO,
JORGE ROJAS VARGAS, ANA CRISTINA MUÑOZ CERDAS, MARIA MENDEZ MURILLO,
MARIA COTO MARIN, HERBERT VIQUEZ VIQUEZ, BERTA CORDERO GUILLEN, BERTHA
MARIN GONZALEZ, MARIA DEL CARMEN CABRERA CRESPO, MARI

OESTE : FRENTE A CALLE PUBLICA

MIDE: SEIS MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE METROS CUADRADOS

PLANO: SJ-1588674-2012

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY

IDENTIFICADOR PREDIAL: 108010632164__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00505096	000	FOLIO REAL
1-00584901	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 6,304,356,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: ONCE MILLONES CIEN MIL DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2015-00275338-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 22-JUL-2015

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 311-15774-01-0002-001

FINCA REFERENCIA 1076153 000

AFECTA A FINCA: 1-00632164 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

HIPOTECA

CITAS: 2017-698534-01-0001-001

INICIA EL: 31-OCT-2017

FINALIZA EL: 31-OCT-2020

AFECTA A FINCA: 1-00632164 -000

MONTO: SETENTA MIL DOLARES

INTERESES: CORRIENTES A UNA TASA ANUAL INTEGRADA POR DOS FACTORES UNO VARIABLE LA TASA LIBOR Y OTRO FIJO DE 4,75 %, REVISABLE Y AJUSTABLE EN FORMA SEMESTRAL DURANTE EL PLAZO DE VIGENCIA.

INICIA: 31 DE OCTUBRE DE 2017

VENCE: 31 DE OCTUBRE DE 2020

FORMA DE PAGO: HIPOTECA ABIERTA

RENUNCIAS: DOMICILIO, REQUERIMIENTOS DE PAGO Y TRAMITES DE JUICIO EJECUTIVO

RESPONDE POR: SETENTA MIL DOLARES

GRADO: PRIMER GRADO

BASE DE REMATE: CAPITALRESPONDE

ACREEDOR

BANCO INTERNACIONAL DE COSTA RICA SOCIEDAD ANONIMA

CEDULA JURIDICA 3-012-039728

DEUDOR

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 15-05-2026 a las 16:57 horas

SIRI Sistema de Información Catastral Cerrar sesión

Buscar predio • Listado de predios • Ver predio



Datos Colindantes Afectaciones Plano

Provincia	1 - SAN JOSE												
Cantón	108 - GOICOECHEA												
Distrito	10801 - GUADALUPE												
ID predio	10801063216400												
Número finca	1-0632164-0-0												
Área Plano	6819 m²												
Área Catastro													
Área Según Registro	6819.0 m²												
Cautelar	<table><tr><td>Tomo-Asiento</td><td>Tipo</td></tr><tr><td colspan="2">No tiene Trámites Administrativos asociados</td></tr></table>	Tomo-Asiento	Tipo	No tiene Trámites Administrativos asociados									
Tomo-Asiento	Tipo												
No tiene Trámites Administrativos asociados													
Plano	115886742012												
ABRE	0												
Relación	1 - Relación uno a uno												
Inconsistencias	<table><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>8 - N</td></tr><tr><td>9 - N</td><td>10 - N</td><td>12 - N</td><td></td></tr></table>	1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	8 - N	9 - N	10 - N	12 - N	
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N										
5 - N	6 - N	7 - N	8 - N										
9 - N	10 - N	12 - N											
Modificaciones	<table><tr><td>1 - N</td><td>2 - N</td><td>3 - N</td><td>4 - N</td></tr><tr><td>5 - N</td><td>6 - N</td><td>7 - N</td><td>9 - N</td></tr></table>	1 - N	2 - N	3 - N	4 - N	5 - N	6 - N	7 - N	9 - N				
1 - N	2 - N	3 - N	4 - N										
5 - N	6 - N	7 - N	9 - N										

Ingresos

	Año 2026-2027												
	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Año 1
Alquileres													
BANCO BAC SAN JOSE, S. A.	\$7,560.45	\$7,560.45	\$7,560.45	\$7,560.45	\$7,560.45	\$7,560.45	\$7,560.45	\$7,560.45	\$7,560.45	\$7,560.45	\$7,787.26	\$7,787.26	\$91,179.03
BANCO DAVIVIENDA, S. A.	\$4,919.27	\$4,919.27	\$4,919.27	\$4,919.27	\$4,919.27	\$4,919.27	\$4,919.27	\$4,919.27	\$4,919.27	\$4,919.27	\$4,919.27	\$4,993.06	\$59,105.03
CLARO CR TELECOMUNICACIONES	\$5,936.67	\$6,025.72	\$6,025.72	\$6,025.72	\$6,025.72	\$6,025.72	\$6,025.72	\$6,025.72	\$6,025.72	\$6,025.72	\$6,025.72	\$6,025.72	\$72,219.59
INVERSIONES T B, S. A.	\$7,359.25	\$7,359.25	\$7,359.25	\$7,580.03	\$7,580.03	\$7,580.03	\$7,580.03	\$7,580.03	\$7,580.03	\$7,580.03	\$7,580.03	\$7,580.03	\$90,298.00
YASMIN ALEXANDRA FRANCO CHOQUE	\$583.85	\$583.85	\$583.85	\$583.85	\$583.85	\$601.37	\$601.37	\$601.37	\$601.37	\$601.37	\$601.37	\$601.37	\$7,128.81
IMPORTADORA ALMACEMA, S. A.	\$20,588.36	\$20,794.24	\$20,794.24	\$20,794.24	\$20,794.24	\$20,794.24	\$18,214.75	\$18,214.75	\$18,214.75	\$20,238.62	\$20,238.62	\$20,238.62	\$239,919.68
LESTER VELASQUEZ AREAS	\$753.48	\$753.48	\$753.48	\$753.48	\$753.48	\$753.48	\$753.48	\$753.48	\$753.48	\$753.48	\$753.48	\$776.08	\$9,064.36
3-101-011167, S. A.	\$2,480.68	\$2,480.68	\$2,480.68	\$2,480.68	\$2,555.10	\$2,555.10	\$2,555.10	\$2,555.10	\$2,555.10	\$2,555.10	\$2,555.10	\$2,555.10	\$30,363.52
EKREA EL TALLER, S. A.	\$2,185.46	2185.46	\$2,185.46	\$2,185.46	\$2,251.02	\$2,251.02	\$2,251.02	\$2,251.02	\$2,251.02	\$2,251.02	\$2,251.02	\$2,251.02	\$26,750.03
RESTAURANTES SUBS, S. R. L.	\$2,707.03	\$2,707.03	\$2,707.03	\$2,761.17	\$2,761.17	\$2,761.17	\$2,761.17	\$2,761.17	\$2,761.17	\$2,761.17	\$2,761.17	\$2,761.17	\$32,971.63
DISTRIBUIDORA UNIVERSAL DE ALIMENTOS, S. A.	\$4,280.10	\$4,280.10	\$4,280.10	\$4,280.10	\$4,280.10	\$4,280.10	\$4,280.10	\$4,280.10	\$4,280.10	\$4,280.10	\$4,280.10	\$4,451.30	\$51,532.40
VITALIKE SUPLEMENTOS Y ACCESORIOS, S. A.	\$960.16	\$960.16	\$960.16	\$960.16	\$960.16	\$960.16	\$960.16	\$998.57	\$998.57	\$998.57	\$998.57	\$998.57	\$11,713.95
MY EXCHANGE INTERCULTURAL EXPERIENCES, S. R. L.	\$937.92	\$937.92	\$937.92	\$937.92	\$937.92	\$937.92	\$937.92	\$937.92	\$937.92	\$937.92	\$966.06	\$966.06	\$11,311.32
DANIA ERLINDA CAMPOS MUÑOZ	\$463.31	\$463.31	\$463.31	\$477.21	\$477.21	\$477.21	\$477.21	\$477.21	\$477.21	\$477.21	\$477.21	\$477.21	\$5,684.81
CASTAÑEDA LOPEZ JEFFERSON ANDREY	\$614.42	\$614.42	\$614.42	\$614.42	\$614.42	\$632.85	\$632.85	\$632.85	\$632.85	\$632.85	\$632.85	\$632.85	\$7,502.07
Total de ingresos	\$62,330.41	\$62,625.34	\$62,625.34	\$62,914.16	\$63,054.15	\$63,090.09	\$60,510.60	\$60,549.01	\$60,549.01	\$62,572.87	\$62,827.82	\$63,095.42	\$746,744.23

Egresos

Gastos

Gastos de administración	\$0.00
Comisión de administración del Fondo	\$93,911.87
Póliza multiriesgo	\$13,280.19
Impuestos Municipales y servicios	\$9,244.84
Honorarios de valoración	\$3,000.00
Póliza de responsabilidad civil	\$629.29
Subtotal de gastos	\$120,066.20
NOI	\$626,678.03
Capex	
Capex de mantenimiento anual	\$18,131.42
Capex extraordinario (sistema de incendios y techo)	\$36,000.00
Costos de transición de Inquilinos (vacancia)	2023.86152023.86152023.8615\$6,071.58
Subtotal de inversiones	\$60,203.01
Flujo antes de impuestos	\$566,475.02
Impuesto de renta	
Impuesto de renta	\$67,977.00

Flujo de caja libre

\$498,498.02

Valor de la perpetuidad en el año 10\$12,386,570.35

Valor de la perpetuidad en el año 1\$5,468,311.21

Valor actual de los flujos\$3,700,395.44

Valor actual\$9,168,706.64

Ingresos

Ingresos	Año 2027-2028												
	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Año 2
Alquileres													
BANCO BAC SAN JOSE, S. A.	\$7,787.26	\$7,787.26	\$7,787.26	\$7,787.26	\$7,787.26	\$7,787.26	\$7,787.26	\$7,787.26	\$7,787.26	\$8,020.88	\$8,020.88	\$8,020.88	\$94,148.02
BANCO DAVIVIENDA, S. A.	\$4,993.06	\$4,993.06	\$4,993.06	\$4,993.06	\$4,993.06	\$4,993.06	\$4,993.06	\$4,993.06	\$4,993.06	\$4,993.06	\$4,993.06	\$5,690.65	\$60,614.30
CLARO CR TELECOMUNICACIONES	\$6,025.72	\$6,116.11	\$6,116.11	\$6,116.11	\$6,116.11	\$6,116.11	\$6,116.11	\$6,116.11	\$6,116.11	\$6,116.11	\$6,116.11	\$6,116.11	\$73,302.88
INVERSIONES T B, S. A.	\$7,580.03	\$7,580.03	\$7,580.03	\$7,807.43	\$7,807.43	\$7,807.43	\$7,807.43	\$7,807.43	\$7,807.43	\$7,807.43	\$7,807.43	\$7,807.43	\$93,006.94
YASMIN ALEXANDRA FRANCO CHOQUE	\$601.37	\$601.37	\$601.37	\$601.37	\$601.37	\$392.00	\$392.00	\$392.00	\$560.00	\$560.00	\$560.00	\$560.00	\$6,422.83
IMPORTADORA ALMACEMA, S. A.	\$20,238.62	\$20,238.62	\$20,238.62	\$20,238.62	\$20,238.62	\$20,238.62	\$20,845.77	\$20,845.77	\$20,845.77	\$20,845.77	\$20,845.77	\$20,845.77	\$246,506.33
LESTER VELASQUEZ AREAS	\$776.08	\$776.08	\$776.08	\$776.08	\$776.08	\$776.08	\$776.08	\$776.08	\$776.08	\$776.08	\$776.08	\$799.37	\$9,336.30
3-101-011167, S. A.	\$2,555.10	\$2,555.10	\$2,555.10	\$2,555.10	\$1,468.74	\$1,468.74	\$1,468.74	\$2,098.20	\$2,098.20	\$2,098.20	\$2,098.20	\$2,161.15	\$25,180.57
EKREA EL TALLER, S. A.	\$2,251.02	2251.0238	\$2,251.02	\$2,251.02	\$2,318.55	\$2,318.55	\$2,318.55	\$2,318.55	\$2,318.55	\$2,318.55	\$2,318.55	\$2,318.55	\$27,552.53
RESTAURANTES SUBS, S. R. L.	\$2,761.17	\$2,761.17	\$2,761.17	\$2,816.39	\$2,816.39	\$2,816.39	\$2,816.39	\$2,816.39	\$2,816.39	\$2,816.39	\$2,816.39	\$2,816.39	\$33,631.06
DISTRIBUIDORA UNIVERSAL DE ALIMENTOS, S. A.	\$4,451.30	\$4,451.30	\$4,451.30	\$4,451.30	\$4,451.30	\$4,451.30	\$4,451.30	\$4,451.30	\$4,451.30	\$4,451.30	\$4,451.30	\$3,557.01	\$52,521.35
VITALIKE SUPLEMENTOS Y ACCESORIOS, S. A.	\$998.57	\$998.57	\$998.57	\$998.57	\$998.57	\$998.57	\$998.57	\$920.19	\$920.19	\$920.19	\$1,314.56	\$1,314.56	\$12,379.66
MY EXCHANGE INTERCULTURAL EXPERIENCES, S. R. L.	\$966.06	\$966.06	\$966.06	\$966.06	\$966.06	\$966.06	\$966.06	\$966.06	\$966.06	\$966.06	\$826.83	\$826.83	\$11,314.23
DANIA ERLINDA CAMPOS MUÑOZ	\$477.21	\$477.21	\$477.21	\$491.53	\$491.53	\$491.53	\$491.53	\$392.00	\$392.00	\$392.00	\$560.00	\$560.00	\$5,693.73
CASTAÑEDA LOPEZ JEFFERSON ANDREY	\$632.85	\$632.85	\$632.85	\$632.85	\$632.85	\$651.84	\$651.84	\$651.84	\$651.84	\$651.84	\$651.84	\$651.84	\$7,727.13
Total de ingresos	\$63,095.42	\$63,185.81	\$63,185.81	\$63,482.75	\$62,463.92	\$62,273.54	\$62,880.69	\$63,332.25	\$63,500.25	\$63,733.87	\$64,157.01	\$64,046.53	\$759,337.84

Egresos

Gastos

Gastos de administración													\$0.00
Comisión de administración del Fondo													\$96,729.23
Póliza multiriesgo													\$13,678.60
Impuestos Municipales y servicios													\$9,522.19
Honorarios de valoración													\$3,090.00
Póliza de responsabilidad civil													\$648.17
Subtotal de gastos	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$123,668.19
NOI	\$63,095.42	\$63,185.81	\$63,185.81	\$63,482.75	\$62,463.92	\$62,273.54	\$62,880.69	\$63,332.25	\$63,500.25	\$63,733.87	\$64,157.01	\$64,046.53	\$635,669.66
Capex													
Capex de mantenimiento anual													\$18,675.36
Capex extraordinario (sistema de incendios y techo)													
Costos de transición de Inquilinos (vacancia)					\$629.46	\$797.46	\$797.46	\$730.37	\$562.37	\$562.37	\$354.35	\$2,511.08	\$6,944.92
Subtotal de inversiones													\$25,620.28
Flujo antes de impuestos													\$610,049.37
Impuesto de renta													
Impuesto de renta													\$73,205.92

Flujo de caja libre

\$536,843.45

Ingresos

Ingresos

	Año 2029-2030												Año 4
	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	
Alquileres													
BANCO BAC SAN JOSE, S. A.	\$5,514.86	\$5,514.86	\$5,514.86	\$5,514.86	\$5,514.86	\$5,514.86	\$5,514.86	\$5,514.86	\$5,514.86	\$5,680.31	\$5,680.31	\$5,680.31	\$66,674.66
BANCO DAVIVIENDA, S. A.	\$6,512.63	\$6,512.63	\$6,512.63	\$6,512.63	\$6,512.63	\$6,512.63	\$6,512.63	\$6,512.63	\$6,512.63	\$6,512.63	\$6,512.63	\$6,708.01	\$78,346.92
CLARO CR TELECOMUNICACIONES	\$5,785.00	\$5,958.55	\$5,958.55	\$5,958.55	\$5,958.55	\$5,958.55	\$5,958.55	\$5,958.55	\$5,958.55	\$5,958.55	\$5,958.55	\$5,958.55	\$71,329.05
INVERSIONES T B, S. A.	\$8,041.65	\$8,041.65	\$8,041.65	\$8,282.90	\$8,282.90	\$8,282.90	\$8,282.90	\$8,282.90	\$8,282.90	\$8,282.90	\$8,282.90	\$8,282.90	\$98,671.06
YASMIN ALEXANDRA FRANCO CHOQUE	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$7,042.73
IMPORTADORA ALMACEMA, S. A.	\$21,471.15	\$21,471.15	\$21,471.15	\$21,471.15	\$21,471.15	\$21,471.15	\$19,903.75	\$19,903.75	\$19,903.75	\$22,115.28	\$22,115.28	\$22,115.28	\$254,883.98
LESTER VELASQUEZ AREAS	\$364.00	\$364.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$535.60	\$5,943.60
3-101-011167, S. A.	\$2,225.98	\$2,225.98	\$2,225.98	\$2,225.98	\$2,292.76	\$2,292.76	\$2,292.76	\$2,292.76	\$2,292.76	\$2,292.76	\$2,292.76	\$2,292.76	\$27,246.00
EKREA EL TALLER, S. A.	\$2,388.11	2388.111149	\$2,388.11	\$2,388.11	\$2,285.56	\$2,285.56	\$2,285.56	\$3,265.08	\$3,265.08	\$3,265.08	\$3,265.08	\$3,265.08	\$32,734.51
RESTAURANTES SUBS, S. R. L.	\$2,872.72	\$2,872.72	\$2,872.72	\$3,093.01	\$3,093.01	\$3,093.01	\$3,436.68	\$3,436.68	\$3,436.68	\$3,436.68	\$3,436.68	\$3,436.68	\$38,517.28
DISTRIBUIDORA UNIVERSAL DE ALIMENTOS, S. A.	\$5,081.44	\$5,081.44	\$5,081.44	\$5,081.44	\$5,081.44	\$5,081.44	\$5,081.44	\$5,081.44	\$5,081.44	\$5,081.44	\$5,081.44	\$5,233.88	\$61,129.72
VITALIKE SUPLEMENTOS Y ACCESORIOS, S. A.	\$1,354.00	\$1,354.00	\$1,354.00	\$1,354.00	\$1,354.00	\$1,354.00	\$1,354.00	\$1,394.62	\$1,394.62	\$1,394.62	\$1,394.62	\$1,394.62	\$16,451.06
MY EXCHANGE INTERCULTURAL EXPERIENCES, S. R. L.	\$1,216.62	\$1,216.62	\$1,216.62	\$1,216.62	\$1,216.62	\$1,216.62	\$1,216.62	\$1,216.62	\$1,216.62	\$1,216.62	\$1,253.11	\$1,253.11	\$14,672.38
DANIA ERLINDA CAMPOS MUÑOZ	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$7,008.12
CASTAÑEDA LOPEZ JEFFERSON ANDREY	\$560.00	\$560.00	\$560.00	\$560.00	\$560.00	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$6,837.60
Total de ingresos	\$64,541.75	\$64,715.30	\$64,871.30	\$65,332.84	\$65,297.07	\$65,331.17	\$64,107.44	\$65,144.89	\$65,144.89	\$67,521.87	\$67,558.36	\$67,921.79	\$787,488.67

Egresos

Gastos

Gastos de administración													\$0.00
Comisión de administración del Fondo													\$102,620.04
Póliza multiriesgo													\$14,511.62
Impuestos Municipales y servicios													\$10,102.09
Honorarios de valoración													\$3,278.18
Póliza de responsabilidad civil													\$687.65
Subtotal de gastos	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$131,199.58
NOI	\$64,541.75	\$64,715.30	\$64,871.30	\$65,332.84	\$65,297.07	\$65,331.17	\$64,107.44	\$65,144.89	\$65,144.89	\$67,521.87	\$67,558.36	\$67,921.79	\$656,289.09
Capex													
Capex de mantenimiento anual	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$19,812.69
Capex extraordinario (sistema de incendios y techo)													
Costos de transición de Inquilinos (vacancia)	\$156.00	\$156.00		\$343.67	\$1,323.19	\$1,323.19	\$3,191.05	\$2,211.53	\$2,211.53				\$10,916.16
Subtotal de inversiones													\$30,728.85
Flujo antes de impuestos													\$625,560.24
Impuesto de renta													
Impuesto de renta													\$75,067.23

Flujo de caja libre

\$550,493.01

Ingresos

	Año 2030-2031												Año 5
	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	
Alquileres													
BANCO BAC SAN JOSE, S. A.	\$5,680.31	\$5,680.31	\$5,680.31	\$5,680.31	\$5,680.31	\$5,680.31	\$5,680.31	\$5,680.31	\$5,680.31	\$5,850.71	\$5,850.71	\$5,850.71	\$68,674.90
BANCO DAVIVIENDA, S. A.	\$6,708.01	\$6,708.01	\$6,708.01	\$6,708.01	\$6,708.01	\$6,708.01	\$6,708.01	\$6,708.01	\$6,708.01	\$6,708.01	\$6,708.01	\$6,218.32	\$80,006.40
CLARO CR TELECOMUNICACIONES	\$5,958.55	\$6,137.31	\$6,137.31	\$6,137.31	\$6,137.31	\$6,137.31	\$6,137.31	\$6,137.31	\$6,137.31	\$6,137.31	\$6,137.31	\$6,137.31	\$73,468.92
INVERSIONES T B, S. A.	\$8,282.90	\$8,282.90	\$8,282.90	\$7,057.44	\$7,057.44	\$7,057.44	\$7,841.60	\$7,841.60	\$7,841.60	\$7,841.60	\$7,841.60	\$7,841.60	\$93,070.62
YASMIN ALEXANDRA FRANCO CHOQUE	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$428.35	\$428.35	\$428.35	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$6,703.28
IMPORTADORA ALMACEMA, S. A.	\$22,115.28	\$22,115.28	\$22,115.28	\$22,115.28	\$22,115.28	\$22,115.28	\$22,778.74	\$22,778.74	\$22,778.74	\$22,778.74	\$22,778.74	\$22,778.74	\$269,364.12
LESTER VELASQUEZ AREAS	\$535.60	\$535.60	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$535.60	\$6,286.80
3-101-011167, S. A.	\$2,292.76	\$2,292.76	\$2,292.76	\$2,292.76	\$1,653.08	\$1,653.08	\$1,653.08	\$2,361.54	\$2,361.54	\$2,361.54	\$2,361.54	\$2,361.54	\$25,937.99
EKREA EL TALLER, S. A.	\$3,265.08	\$3,265.08	\$3,265.08	\$3,265.08	\$3,363.03	\$3,363.03	\$3,363.03	\$3,363.03	\$3,363.03	\$3,363.03	\$3,363.03	\$3,363.03	\$39,964.58
RESTAURANTES SUBS, S. R. L.	\$3,436.68	\$3,436.68	\$3,436.68	\$3,539.78	\$3,539.78	\$3,539.78	\$3,539.78	\$3,539.78	\$3,539.78	\$3,539.78	\$3,539.78	\$3,539.78	\$42,168.06
DISTRIBUIDORA UNIVERSAL DE ALIMENTOS, S. A.	\$5,233.88	\$5,233.88	\$5,233.88	\$5,233.88	\$5,233.88	\$5,233.88	\$5,233.88	\$5,233.88	\$5,233.88	\$5,233.88	\$5,233.88	\$4,851.81	\$62,424.52
VITALIKE SUPLEMENTOS Y ACCESORIOS, S. A.	\$1,394.62	\$1,394.62	\$1,394.62	\$1,394.62	\$1,394.62	\$1,394.62	\$1,394.62	\$1,005.52	\$1,005.52	\$1,005.52	\$1,436.46	\$1,436.46	\$15,651.78
MY EXCHANGE INTERCULTURAL EXPERIENCES, S. R. L.	\$1,253.11	\$1,253.11	\$1,253.11	\$1,253.11	\$1,253.11	\$1,253.11	\$1,253.11	\$1,253.11	\$1,253.11	\$1,253.11	\$903.50	\$903.50	\$14,338.13
DANIA ERLINDA CAMPOS MUÑOZ	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$428.35	\$428.35	\$428.35	\$611.93	\$611.93	\$6,667.63
CASTAÑEDA LOPEZ JEFFERSON ANDREY	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$576.80	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$7,042.73
Total de ingresos	\$67,921.79	\$68,100.54	\$68,084.94	\$66,962.58	\$66,420.85	\$66,272.40	\$67,720.02	\$67,873.63	\$68,057.21	\$68,227.62	\$68,492.52	\$67,636.36	\$811,770.47

Egresos

Gastos

Gastos de administración													\$0.00
Comisión de administración del Fondo													\$105,698.64
Póliza multiriesgo													\$14,946.97
Impuestos Municipales y servicios													\$10,405.15
Honorarios de valoración													\$3,376.53
Póliza de responsabilidad civil													\$708.28
Subtotal de gastos	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$135,135.57
NOI	\$67,921.79	\$68,100.54	\$68,084.94	\$66,962.58	\$66,420.85	\$66,272.40	\$67,720.02	\$67,873.63	\$68,057.21	\$68,227.62	\$68,492.52	\$67,636.36	\$676,634.90
Capex													
Capex de mantenimiento anual	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$20,407.07
Capex extraordinario (sistema de incendios y techo)													
Costos de transición de Inquilinos (vacancia)				\$784.16	\$1,492.62	\$1,676.20	\$892.04	\$798.09	\$614.51	\$614.51	\$387.21	\$1,617.23	\$8,876.59
Subtotal de inversiones													\$29,283.66
Flujo antes de impuestos													\$647,351.24
Impuesto de renta													
Impuesto de renta													\$77,682.15

Flujo de caja libre

\$569,669.09

Ingresos

	Año 2031-2032												Año 6
	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	
Alquileres													
BANCO BAC SAN JOSE, S. A.	\$5,850.71	\$5,850.71	\$5,850.71	\$5,850.71	\$5,850.71	\$5,850.71	\$5,850.71	\$5,850.71	\$5,850.71	\$5,423.61	\$5,423.61	\$5,423.61	\$68,927.27
BANCO DAVIVIENDA, S. A.	\$6,218.32	\$6,218.32	\$6,909.25	\$6,909.25	\$6,909.25	\$6,909.25	\$6,909.25	\$6,909.25	\$6,909.25	\$6,909.25	\$6,909.25	\$7,116.52	\$81,736.40
CLARO CR TELECOMUNICACIONES	\$6,137.31	\$4,049.50	\$4,049.50	\$4,049.50	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$64,565.81
INVERSIONES T B, S. A.	\$7,841.60	\$7,841.60	\$7,841.60	\$8,076.85	\$8,076.85	\$8,076.85	\$8,076.85	\$8,076.85	\$8,076.85	\$8,076.85	\$8,076.85	\$8,076.85	\$96,216.43
YASMIN ALEXANDRA FRANCO CHOQUE	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$630.28	\$630.28	\$630.28	\$630.28	\$630.28	\$630.28	\$630.28	\$7,471.63
IMPORTADORA ALMACEMA, S. A.	\$22,778.74	\$22,778.74	\$22,778.74	\$22,778.74	\$22,778.74	\$22,778.74	\$23,462.10	\$23,462.10	\$23,462.10	\$23,462.10	\$23,462.10	\$23,462.10	\$277,445.05
LESTER VELASQUEZ AREAS	\$535.60	\$535.60	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$520.00	\$374.92	\$6,126.12
3-101-011167, S. A.	\$2,361.54	\$2,361.54	\$2,361.54	\$2,361.54	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,505.36	\$28,978.25
EKREA EL TALLER, S. A.	\$3,363.03	\$3,363.03	\$3,363.03	\$3,363.03	\$3,463.92	\$3,463.92	\$3,463.92	\$3,463.92	\$3,463.92	\$3,463.92	\$3,463.92	\$3,463.92	\$41,163.52
RESTAURANTES SUBS, S. R. L.	\$3,539.78	\$3,539.78	\$3,539.78	\$3,645.97	\$3,645.97	\$3,645.97	\$3,645.97	\$3,645.97	\$3,645.97	\$3,645.97	\$3,645.97	\$3,645.97	\$43,433.11
DISTRIBUIDORA UNIVERSAL DE ALIMENTOS, S. A.	\$4,851.81	\$4,851.81	\$5,390.90	\$5,390.90	\$5,390.90	\$5,390.90	\$5,390.90	\$5,390.90	\$5,390.90	\$5,390.90	\$5,390.90	\$5,552.63	\$63,774.34
VITALIKE SUPLEMENTOS Y ACCESORIOS, S. A.	\$1,436.46	\$1,436.46	\$1,436.46	\$1,436.46	\$1,436.46	\$1,436.46	\$1,436.46	\$1,479.55	\$1,479.55	\$1,479.55	\$1,479.55	\$1,479.55	\$17,452.93
MY EXCHANGE INTERCULTURAL EXPERIENCES, S. R. L.	\$903.50	\$1,290.71	\$1,290.71	\$1,290.71	\$1,290.71	\$1,290.71	\$1,290.71	\$1,290.71	\$1,290.71	\$1,290.71	\$1,329.43	\$1,329.43	\$15,178.72
DANIA ERLINDA CAMPOS MUÑOZ	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$630.28	\$630.28	\$630.28	\$630.28	\$630.28	\$7,434.91
CASTAÑEDA LOPEZ JEFFERSON ANDREY	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$594.10	\$428.35	\$428.35	\$428.35	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$611.93	\$6,703.28
Total de ingresos	\$67,636.36	\$65,935.76	\$67,150.18	\$67,491.62	\$69,398.86	\$69,251.46	\$69,934.82	\$69,996.27	\$70,179.85	\$69,752.75	\$69,791.47	\$70,088.37	\$826,607.76

Egresos

Gastos

Gastos de administración													\$0.00
Comisión de administración del Fondo													\$108,869.60
Póliza multiriesgo													\$15,395.38
Impuestos Municipales y servicios													\$10,717.31
Honorarios de valoración													\$3,477.82
Póliza de responsabilidad civil													\$729.52
Subtotal de gastos	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$139,189.64
NOI	\$67,636.36	\$65,935.76	\$67,150.18	\$67,491.62	\$69,398.86	\$69,251.46	\$69,934.82	\$69,996.27	\$70,179.85	\$69,752.75	\$69,791.47	\$70,088.37	\$687,418.12
Capex													
Capex de mantenimiento anual	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$21,019.29
Capex extraordinario (sistema de incendios y techo)													
Costos de transición de Inquilinos (vacancia)	\$1,617.23	\$2,965.51	\$1,735.50	\$1,735.50		\$183.58	\$183.58	\$183.58		\$602.62	\$602.62	\$457.54	\$10,267.27
Subtotal de inversiones													\$31,286.55
Flujo antes de impuestos													\$656,131.57
Impuesto de renta													
Impuesto de renta													\$78,735.79

Flujo de caja libre

\$577,395.78

Ingresos

Ingresos

Ingresos

Ingresos	Año 2034-2035												
	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Año 9
Alquileres													
BANCO BAC SAN JOSE, S. A.	\$6,393.23	\$6,393.23	\$6,393.23	\$6,393.23	\$6,393.23	\$6,393.23	\$6,393.23	\$6,393.23	\$6,393.23	\$5,926.53	\$5,926.53	\$5,926.53	\$75,318.69
BANCO DAVIVIENDA, S. A.	\$6,794.93	\$6,794.93	\$7,549.92	\$7,549.92	\$7,549.92	\$7,549.92	\$7,549.92	\$7,549.92	\$7,549.92	\$7,549.92	\$7,549.92	\$7,776.42	\$89,315.57
CLARO CR TELECOMUNICACIONES	\$6,137.31	\$4,049.50	\$4,049.50	\$4,049.50	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$5,785.00	\$64,565.81
INVERSIONES T B, S. A.	\$7,711.86	\$7,711.86	\$7,711.86	\$7,943.21	\$7,943.21	\$7,943.21	\$7,943.21	\$7,943.21	\$7,943.21	\$7,943.21	\$7,943.21	\$7,943.21	\$94,624.46
YASMIN ALEXANDRA FRANCO CHOQUE	\$668.67	\$668.67	\$668.67	\$668.67	\$668.67	\$688.73	\$688.73	\$688.73	\$688.73	\$688.73	\$688.73	\$688.73	\$8,164.45
IMPORTADORA ALMACEMA, S. A.	\$24,890.94	\$24,890.94	\$24,890.94	\$24,890.94	\$24,890.94	\$24,890.94	\$25,637.67	\$25,637.67	\$25,637.67	\$25,637.67	\$25,637.67	\$25,637.67	\$303,171.69
LESTER VELASQUEZ AREAS	\$568.22	\$568.22	\$568.22	\$568.22	\$568.22	\$568.22	\$568.22	\$568.22	\$568.22	\$568.22	\$568.22	\$409.69	\$6,660.08
3-101-011167, S. A.	\$2,361.54	\$2,361.54	\$2,361.54	\$2,361.54	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,432.39	\$2,505.36	\$28,978.25
EKREA EL TALLER, S. A.	\$3,674.88	\$3,674.88	\$3,674.88	\$3,674.88	\$3,785.12	\$3,785.12	\$3,785.12	\$3,785.12	\$3,785.12	\$3,785.12	\$3,785.12	\$3,785.12	\$44,980.49
RESTAURANTES SUBS, S. R. L.	\$3,868.01	\$3,868.01	\$3,868.01	\$3,984.05	\$3,984.05	\$3,984.05	\$3,984.05	\$3,984.05	\$3,984.05	\$3,984.05	\$3,984.05	\$3,984.05	\$47,460.53
DISTRIBUIDORA UNIVERSAL DE ALIMENTOS, S. A.	\$5,301.70	\$5,301.70	\$5,890.78	\$5,890.78	\$5,890.78	\$5,890.78	\$5,890.78	\$5,890.78	\$5,890.78	\$5,890.78	\$5,890.78	\$6,067.51	\$69,687.95
VITALIKE SUPLEMENTOS Y ACCESORIOS, S. A.	\$1,569.65	\$1,569.65	\$1,569.65	\$1,569.65	\$1,569.65	\$1,569.65	\$1,569.65	\$1,616.74	\$1,616.74	\$1,616.74	\$1,616.74	\$1,616.74	\$19,071.29
MY EXCHANGE INTERCULTURAL EXPERIENCES, S. R. L.	\$987.27	\$1,410.39	\$1,410.39	\$1,410.39	\$1,410.39	\$1,410.39	\$1,410.39	\$1,410.39	\$1,410.39	\$1,410.39	\$1,452.70	\$1,452.70	\$16,586.19
DANIA ERLINDA CAMPOS MUÑOZ	\$668.67	\$668.67	\$668.67	\$668.67	\$668.67	\$668.67	\$668.67	\$688.73	\$688.73	\$688.73	\$688.73	\$688.73	\$8,124.33
CASTAÑEDA LOPEZ JEFFERSON ANDREY	\$649.19	\$649.19	\$649.19	\$649.19	\$649.19	\$468.07	\$468.07	\$468.07	\$668.67	\$668.67	\$668.67	\$668.67	\$7,324.85
Total de ingresos	\$72,246.08	\$70,581.39	\$71,925.46	\$72,272.86	\$74,189.45	\$74,028.39	\$74,775.11	\$74,842.26	\$75,042.86	\$74,576.16	\$74,618.47	\$74,936.13	\$884,034.64

Egresos

Gastos

Gastos de administración													\$0.00
Comisión de administración del Fondo													\$118,964.75
Póliza multiriesgo													\$16,822.95
Impuestos Municipales y servicios													\$11,711.09
Honorarios de valoración													\$3,800.31
Póliza de responsabilidad civil													\$797.17
Subtotal de gastos	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$152,096.27
NOI	\$72,246.08	\$70,581.39	\$71,925.46	\$72,272.86	\$74,189.45	\$74,028.39	\$74,775.11	\$74,842.26	\$75,042.86	\$74,576.16	\$74,618.47	\$74,936.13	\$731,938.36
Capex													
Capex de mantenimiento anual	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$22,968.34
Capex extraordinario (sistema de incendios y techo)													
Costos de transición de Inquilinos (vacancia)	\$1,767.19	\$3,079.57	\$1,735.50	\$1,735.50		\$200.60	\$200.60	\$200.60		\$658.50	\$658.50	\$834.08	\$11,070.65
Subtotal de inversiones													\$34,038.99
Flujo antes de impuestos													\$697,899.37
Impuesto de renta													
Impuesto de renta													\$83,747.92

Flujo de caja libre

\$614,151.45

Ingresos