

Valoración Inmobiliaria

FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO).
POPULAR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.

“OFICENTRO SANTAMARÍA, EDIFICIO A Y B”



Elaborado por Consorcio ICICOR- SIGA:



CÓDIGO DEL INMUEBLE:

231

Alajuela, Alajuela,
Río Segundo.

13 de abril del 2026

13 de abril del 2026



Señores:

FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO).

POPULAR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A

Presente

Ref: OFICENTRO SANTAMARÍA. Valoración Pericial y Financiera Inmobiliaria

Estimados señores:

Reciban de ICICOR Costa Rica un saludo cordial. El pasado 6 de abril del 2026, se llevó a cabo la visita para la valoración de un terreno con ofibodegas, ubicado en la Provincia 2ª Alajuela, Cantón 1º Alajuela, Distrito 9º Río Segundo, del Hotel Holiday Inn Express 350 metros al Norte, Oficentro Santamaría. Finca inscrita bajo el folio real 2-353797-000.

Presentamos a continuación la medición del valor razonable del activo conforme a la NIIF13. La Norma NIIF 13 menciona tres técnicas de valoración ampliamente utilizadas que son: Enfoque de Comparables de Mercado, Enfoque de Costo y Enfoque del Ingreso (Flujos Descontados). En el presente informe se realizan las valoraciones de los bienes utilizando los 3 enfoques antes mencionados.

Según los enfoques de valoración utilizados, se concluye un valor final razonable para el inmueble de **US\$4.531.000** (Cuatro millones quinientos treinta y un mil dólares exactos).

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

Atentamente,

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

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

Tabla de Contenido

OBJETIVO.....	8
ANTECEDENTES	8
CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.....	10
1. DATOS GENERALES	12
1.1 Información General	12
1.1.1. Generalidades del Inmueble a Valorar.....	12
1.2 Descripción de la Zona	14
1.2.1. Características del entorno directo e indirecto.....	14
1.2.2. Estado de los servicios y zonificación.....	14
1.3 Descripción del Terreno	17
1.4 Descripción de las Construcciones	18
1.4.1 Generalidades de las Edificaciones	18
2. RESUMEN DE VALORACIONES	21
2.1 Resumen de la valoración de costos	21
2.2. Resumen de la valoración de Comparables de Mercado.....	22
2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos	23
2.4. Valor Final del Inmueble	24
3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN	25
3.1 Metodología de Valoración	25
3.1.1 Enfoque de Costo	25
3.1.1.1 Valoración del Terreno.....	25
3.1.1.2 Valoración de Edificaciones.....	25
4. VALORACIÓN DE MERCADO	27
4.1 Enfoque de Comparables de Mercado.....	27
5. ANÁLISIS DEL ENTORNO	28
5.1 Perspectiva Económica Mundial	28
5.1.1 Crecimiento resiliente gracias a que la tecnología y la adaptabilidad contrarrestan los obstáculos de la política comercial	28
5.2 Entorno Nacional.....	29
5.2.1 Empleo.....	29
5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE).....	32

5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA	36
5.2.4 Situación Fiscal de Costa Rica.....	39
5.2.5 Perspectivas Económicas	40
5.2.6 Sector Inmobiliario: Industrial, GAM.....	41
5.2.6.1 Sector Inmobiliario: Sector Industrial, Mercado SJ GAM	43
5.2.6.2 Sector Inmobiliario: Industrial, Submercado Alajuela.....	48
6. VALORACIÓN DE INGRESOS.....	53
6.1 Introducción a la Valoración de Ingresos.....	53
6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar	53
6.2.1 Del Fondo de Inversión	53
6.2.2 Del inmueble a valorar	55
6.2.3 De los Supuestos de Colocación del Inmueble.....	55
6.3 Valoración Financiera y Supuestos de Proyección.....	56
6.3.1 Valor en libros neto del inmueble.....	56
6.3.2 Plazo de Proyección.....	56
6.3.3 Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU	56
6.3.4 Ingresos por Alquiler	57
6.3.5 Ocupación Histórica	57
6.3.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos.....	57
A. Gastos de Mantenimiento:.....	57
B. Gastos por Comisión de Administración cobrada por la SAFI al Fondo:	58
C. Gastos de Seguros:	58
D. Impuestos:.....	58
E. Gastos por Servicios Profesionales:.....	59
F. Gastos Financieros:	60
6.3.7 Inversiones de Capital	60
6.3.8 Tasa de Descuento	60
6.3.9 Valor Terminal	62
6.4 Análisis de Riesgos:.....	62
6.4.1 Sensibilización del Valor del Inmueble.....	63
6.4.2 Riesgo país.....	64
6.4.3 Riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles	66
6.4.4 Riesgo por adquisición de activos especializados o construidos en lugares no aptos. 67	

6.4.5 Riesgo de morosidad.....	67
6.4.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento.....	67
7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE	69
8. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN	71
8.1 Criterios Para la Toma de Decisiones	71
9. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR.....	75
10.REVELACIONES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO	76
ANEXOS	80
ANEXO 1. Memoria de Cálculo.....	81
ANEXO 2. Fotografías	82
ANEXO 3. Documentos Legales.....	83
ANEXO 4. Proyección Ingresos Ocupación (12 meses)	84
ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años).....	85
ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización	86
ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio	87
ANEXO 8. Principales diferencias 2025 vs 2026	88
ANEXO 9. Declaración sobre Acatamiento Normas IVS	89

Índice de Tablas

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar.....	12
Tabla N° 2: Datos de inscripción, linderos y extensión de la finca filial.	13
Tabla N° 3: Generalidades y materiales constructivos de las edificaciones	20
Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo	21
Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado.....	22
Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos	23
Tabla N° 7: Resumen Valoración Final.....	24
Tabla N° 8: Perspectivas de la Economía Mundial, enero de 2026.....	29
Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2020 al 2026* (nov-dic-ene).....	30
Tabla N° 10: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2022-2026) (*inicios de abril)	37
Tabla N° 11: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación, *inicios de abril 2026.....	38
Tabla N° 12: Estadísticas del Mercado Industrial 2021 – 2025 y Pronóstico 2026.....	42
Tabla N° 13: Inventario, % de disponibilidad y precio alquiler/m ² . Industrial (SJ GAM).....	45
Tabla N° 14: Inventario, % disponibilidad, precio alquiler/m ² por subtipo. Industrial (SJ GAM)	46
Tabla N° 15: Inventario, % disponibilidad y precio alquiler/m ² . Industrial por submercado (SJ GAM).....	47
Tabla N° 16: Inventario, % disponibilidad y precio alquiler/m ² . Industrial por clase (Alajuela)	50
Tabla N° 17: Inventario, % disponibilidad, precio alquiler/m ² , por subtipo. Industrial (Alajuela)	51
Tabla N° 18: Detalle de Valoración de las Fincas Filiales.....	55
Tabla N° 19: Detalle de los supuestos de colocación del inmueble	55
Tabla N° 20: Inversión en el último periodo.....	60
Tabla N° 21: Cálculo de la Tasa de Descuento.....	62
Tabla N° 22: Cálculo del Valor Terminal	62
Tabla N° 23: Variables críticas sensibilizadas	63
Tabla N° 24: Calificación de riesgo país.....	66
Tabla N° 25: Resumen Valor Asegurable	70
Tabla N° 26: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración	73

Índice de Gráficos

Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2020 – 2026* (nov-dic-ene).....	31
Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, enero 2023 - enero 2026.....	33
Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad enero 2025 - enero 2026.....	34
Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas enero 2023 – enero 2026.....	35
Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción enero 2023 - enero 2026.....	36
Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2022-2026 (*inicios de abril)	37
Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2022-2026) (*inicios de abril). Construcción Nueva por Tipo	38
Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados inicios de abril*/2026. Construcción Nueva por Tipo.	39
Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2019 – 2025.....	40
Gráfico N° 10. Oferta y Demanda Total Anual Industrial GAM. 2021-2025, Proyección 2026.....	43
Gráfico N° 11. Oferta y Demanda Industrial (SJ GAM). 2020 - abril 2026.....	44
Gráfico N° 12. % de Disponibilidad Industrial (SJ GAM). 2020 - abril 2026	44
Gráfico N° 13. Precio de alquiler/m², Industrial (SJ GAM). 20120 - abril 2026.....	45
Gráfico N° 14. Inventario (m²), % de disponibilidad. Industrial (SJ GAM).....	46
Gráfico N° 15. Inventario, % disponibilidad por tipo. Industrial (SJ GAM).....	47
Gráfico N° 16. Inventario, % disponibilidad. Industrial por submercado (SJ GAM)	48
Gráfico N° 17. Oferta y Demanda. Industrial (Alajuela). 2020 - abril 2026	49
Gráfico N° 18. % de disponibilidad. Industrial, (Alajuela). 2020 - abril 2026.....	49
Gráfico N° 19. Industrial, Precio de alquiler/m² (Alajuela), 2020 - abril 2026.....	50
Gráfico N° 20. Inventario, % disponibilidad por clase. Industrial (Alajuela)	51
Gráfico N° 21. Inventario, % disponibilidad por subtipo. Industrial (Alajuela)	52
Gráfico N° 22. Ocupación histórica del inmueble	57
Gráfico N° 23. Valores según Enfoque.....	74
Gráfico N° 24. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor.....	74

OBJETIVO

La valoración del Edificio A y B del **OFICENTRO SANTAMARÍA**, ubicado en la Provincia 2ª Alajuela, Cantón 1º Alajuela Distrito 9º Río Segundo, busca emitir un criterio imparcial y técnicamente fundamentado a fin de determinar un valor razonable del activo a partir de tres metodologías comúnmente aceptadas para la valoración de bienes inmuebles: metodología de costo, metodología de mercado y metodología de flujos netos de efectivo; de manera que pueda ser utilizado para el registro del valor del inmueble en los estados financieros del Fondo de Inversión, sirva de apoyo al proceso de toma decisiones y se cumpla con lo dispuesto en los Artículos 87 y 88 del Reglamento General de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

ANTECEDENTES

La Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), según lo dispuesto en la Ley Reguladora del Mercado de Valores N° 7732, tiene como fin propiciar la transparencia de los mercados de valores, la formación correcta de los precios en ellos y la protección de los inversionistas. Con este propósito, la SUGEVAL lleva a cabo una serie de acciones de supervisión, regulación y fiscalización.

Bajo la supervisión o regulación de la SUGEVAL, se encuentran, entre otras, las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión y sus Fondos. Dentro de los instrumentos de regulación, se encuentra el Reglamento General de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión, aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante artículo 17 del acta de la sesión 762-2008, celebrada el 19 de diciembre del 2008 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 10 del 15 de enero del 2009.

Respecto a los fondos de inversión inmobiliarios, éstos son patrimonios independientes que administran sociedades administradoras de fondos de inversión, por cuenta y riesgo de los participantes, cuyo objetivo primordial es la inversión en bienes inmuebles para su explotación en arrendamiento y complementariamente para su venta.

Dicho Reglamento, fue modificado en el artículo 8º de la sesión 1611-2020, celebrada el 12 de octubre de 2020, en los artículos 52, 82 y 87. En su exposición de motivos el CONASIF establece que “en lugar de requerir dos informes con enfoques diferentes, se llegue a solicitar un solo informe o estudio de valoración que permita identificar el valor razonable de los inmuebles”. Específicamente en el Artículo 87. Valoración de inmuebles, menciona que “Debe existir valoración de cada inmueble, que refleje, entre otras cosas, los ingresos por alquileres de los arrendamientos y otros supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio de la propiedad en condiciones de mercado”. Esta valoración debe incluir los enfoques y métodos de valuación que

satisfagan la definición de valor razonable de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); así como cumplir con la información indicada en las Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

En este orden de ideas, en las consideraciones sobre la valoración de los inmuebles el CONASSIF menciona que *“la “IVS 400 Real Property Interests” desarrolla los principios para determinar el valor de los inmuebles, en la cual se describen tres enfoques de valoración: el enfoque de mercado (precio de transacciones similares o comparables), el enfoque de ingresos (descuento de flujos de caja) y el enfoque de costo (costo de reposición depreciado, que puede usarse cuando no hay evidencia de precios de transacciones para una propiedad similar o no hay un flujo de ingresos identificable)”*. Estas normas de valoración rigen a partir del 1 de enero de 2021, según el acuerdo de la SUGEVAL SGV-A-245 del 10 de diciembre de 2020.

Desde el punto de vista de mejor uso que “Es el uso más probable para una propiedad el cual debe ser físicamente posible, legalmente permisible, apropiadamente justificado y financieramente factible” el inmueble **OFICENTRO SANTAMARÍA**, se considera que el uso es el mejor probable, tanto por las restricciones de desarrollo en altura, como por la infraestructura existente y ubicación cercana al aeropuerto.

El artículo 87 menciona además que “La valoración no puede tener una antigüedad superior a seis meses, respecto a la fecha de adquisición del activo o de la actualización de la información financiera del fondo”.

Es por esta razón que ICICOR Costa Rica elabora un informe que para llegar a una única valoración que identifica el valor razonable de los inmuebles sobre la base de la NIC 40 y la NIIF 13.

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

La Valoración del Edificio A y B del **OFICENTRO SANTAMARÍA**, ubicado en la Provincia 2ª Alajuela, Cantón 1º Alajuela Distrito 9º Río Segundo, se realiza en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Acuerdo SGV-A-245 **“MODIFICACIÓN AL ACUERDO SGV-A-170 “DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN”**, que actualiza la normativa vigente sobre valoración de inmuebles y permite migrar hacia la adopción de estándares internacionales como las Normas Internacionales de Valuación (IVS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC), esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 300 Instalaciones, maquinaria e infraestructura.”

Adicionalmente, se cumplen las disposiciones indicadas en la NIC40 y NIIF13 que introducen un concepto comprensivo de valor razonable.

Respecto al Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 300 Instalaciones, maquinaria e infraestructura, éstas son disposiciones emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Valuación (IVSC). La Junta de Normas del IVSC es el órgano encargado de establecer las Normas Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés), que son estándares para realizar asignaciones de valoración usando conceptos y principios generalmente reconocidos que promueven la transparencia y la coherencia en la práctica de la valoración. El objetivo de las IVS es aumentar la confianza de los usuarios de los servicios de valuación estableciendo prácticas de valuación, transparentes y consistentes.

Específicamente, el Marco Conceptual contiene los principios generales para los valuadores que siguen las IVS en cuanto se refiere a calificaciones del valuador, objetividad, criterio, competencia y desviaciones aceptables.

Las Normas Generales IVS, establecen los requisitos para la ejecución de todos los trabajos de valuación incluyendo el establecimiento de los términos, bases de valor, enfoques y métodos de valuación, e información de la valuación. Están diseñadas para ser aplicables a la valuación de todo tipo de activos y para cualquier propósito.

La valoración de este inmueble considera a cabalidad el cumplimiento de los requisitos de las 5 categorías en las que se dividen las Normas Generales IVS, a saber: Alcance, Investigaciones y cumplimiento, Informes, Bases de Valor y los Enfoques y metodologías. Así mismo, incorpora los requisitos para la valuación de derechos sobre propiedad inmobiliaria del Estándar de Activos IVS 300 Instalaciones, maquinaria e infraestructura, de conformidad con el artículo 36 de Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

Con respecto a las Bases de Valor o Estándares de Valor, describen las premisas fundamentales en las que se basarán los valores. Es fundamental que estas bases sean adecuadas para los términos y el propósito de la asignación de valuación, ya que influye en la selección de métodos, insumos y supuestos de un valuador, y por ende en la opinión final del valor.

Bajo este contexto, para la presente valoración, se consideran las siguientes bases y premisas de valoración:

- **Base de Valoración:** Según los Estándares Internacionales de Valoración (IVS 102), se establece como bases de valoración el Valor de Mercado y el Valor Razonable según las NIIF.

El Valor de Mercado es la cantidad estimada por la que un activo o pasivo debe intercambiarse en la fecha de valoración entre un comprador dispuesto y un vendedor dispuesto en una transacción en condiciones de plena competencia, después de una comercialización adecuada y donde las partes habrían actuado con conocimiento, prudencia y sin coacción. El concepto de Valor de Mercado presupone un precio negociado en un mercado abierto y competitivo donde los participantes actúan libremente. Además, el valor de mercado de un activo reflejará su máximo y mejor uso. El mayor y mejor uso es el uso de un activo que maximice su potencial y que sea posible, legalmente permisible y financieramente factible.

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

- **Premisa de Valoración:** Según los Estándares Internacionales de Valoración (IVS 102), se establece como premisa de valor el uso actual o existente.

Una premisa de valor o uso supuesto describe las circunstancias de cómo se utiliza un activo o pasivo. Diferentes bases de valor pueden requerir una premisa de valor particular o permitir la consideración de múltiples premisas de valor.

Para el caso analizado, se considera que la premisa de uso actual corresponde también con la premisa de máximo y mejor uso que, desde la perspectiva del participante, es el que produciría el valor más alto para un activo.

El mayor y mejor uso debe ser físicamente posible (cuando corresponda), financieramente factible, legalmente permitido y resultar en el valor más alto.

1. DATOS GENERALES

1.1 Información General

1.1.1. Generalidades del Inmueble a Valorar

El inmueble a valorar corresponde al Edificio A y B del **OFICENTRO SANTAMARÍA**, ubicado en la Provincia 2ª Alajuela, Cantón 1º Alajuela, Distrito 9º Río Segundo.

La propiedad valorada, posee un área registral de 13.636,49 m² y arrendable de 5.900 m². En la valoración financiera se observa en detalle las condiciones de arrendamiento y los supuestos de colocación estimados.

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

INFORMACIÓN GENERAL:		
Fecha de Valoración:	6 de abril del 2026	
Solicitante de la valoración:	Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A. OFICENTRO SANTAMARÍA.	
Cédula Jurídica:	3-110-417302	
Propósito del avalúo:	Actualización de Valor del Inmueble	
Propietario del inmueble:	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)	
Régimen de Propiedad:	Finca Independiente	
Ubicación política y coordenadas CRTM-05		
Detalle	Número	Nombre
Distrito	Noveno	Río Segundo
Cantón	Primero	Alajuela
Provincia	Segunda	Alajuela
Dirección por señas	Alajuela, Desamparados, Río Segundo, Del Hotel Holiday Inn Express, 350 m al Norte. OFICENTRO SANTAMARÍA.	
CRTM-05		
	NORTE	ESTE
Coordenada	1.105.557	478.178

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar



Mapa N° 1. Ubicación General de la propiedad valorada

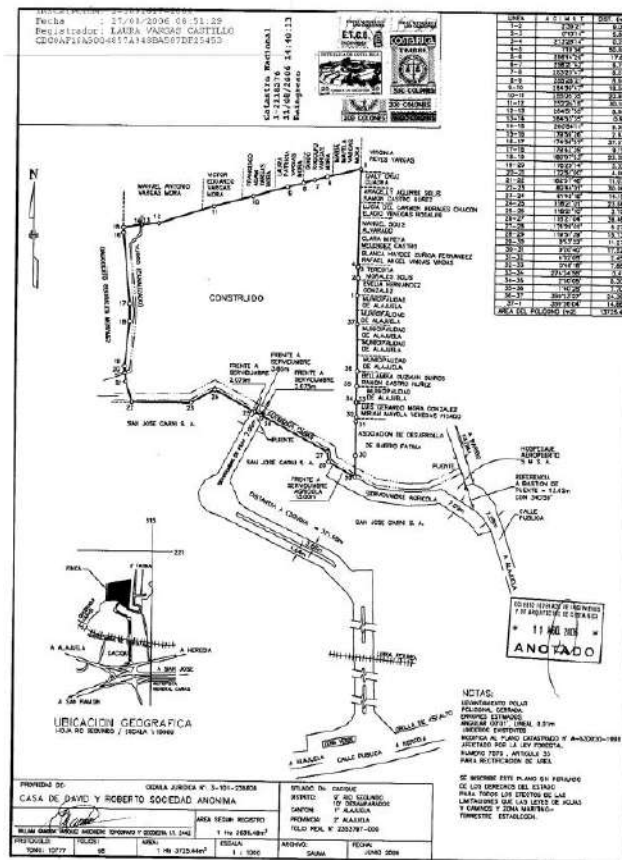
Datos de inscripción, linderos y extensión de la finca filial:

	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de inscripción	2-353797-000	A-1091617-2006
Propietario	Fondo de Inversión Popular Inmobiliaria (FINPO Inmobiliario)	Casa de David y Roberto Sociedad Anónima
Área	13636,49	13725,49
Lindero norte	Manuel Antonio, Victor Eduardo, Francisco Adam, Laura Patricia, Guido Rodolfo y María Mayela todos Vargas Mora	Manuel Antonio, Victor Eduardo, Francisco Adam, Laura Patricia, Guido Rodolfo y María Mayela todos Vargas Mora
Lindero sur	San José Gami Sociedad Anónima con quebrada Cañas de por medio	San José Gami Sociedad Anónima con quebrada Cañas de por medio
Lindero este	Asociación de Desarrollo Arrio Fátima, Luis Gerardo Mora González y Miriam Mayela Venegas Picado, Municipalidad de Alajuela, Belanira Guzmán Quirós y Ramón Castro Núñez y otros	Asociación de Desarrollo Arrio Fátima, Luis Gerardo Mora González y Miriam Mayela Venegas Picado, Municipalidad de Alajuela, Belanira Guzmán Quirós y Ramón Castro Núñez y otros
Lindero oeste	Dagoberto Corrales Trejos	Dagoberto Corrales Trejos

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

Afectaciones y/o gravámenes:

Servidumbre Traslada, citas: 405-10529-01-0003-001. Servidumbre de Paso, citas: 498-05204-01-0001-001.



1.2 Descripción de la Zona

1.2.1. Características del entorno directo e indirecto



Se encuentra en una zona de desarrollo comercial principalmente. En los alrededores se pueden observar condominios comerciales, naves industriales, ofibodegas, hoteles, bodegas y restaurantes.

Además, se encuentra aproximadamente a 1 kilómetro del acceso principal del Aeropuerto Internacional Juan Santamaría.

1.2.2. Estado de los servicios y zonificación

- **Infraestructura:**

Infraestructura: Servicios S1: Clasificación 4 (Aceras, cordón y caño). Todos en buen estado.

- **Servicios Básicos:**

Servicios S2: Clasificación 16 (Electricidad, cañería, agua potable, entre otros).

- **Zonificación según Plan Regulador**

SUBZONA RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD (ZRMD).



Mapa N° 2. Zonificación Según Plan Regulador

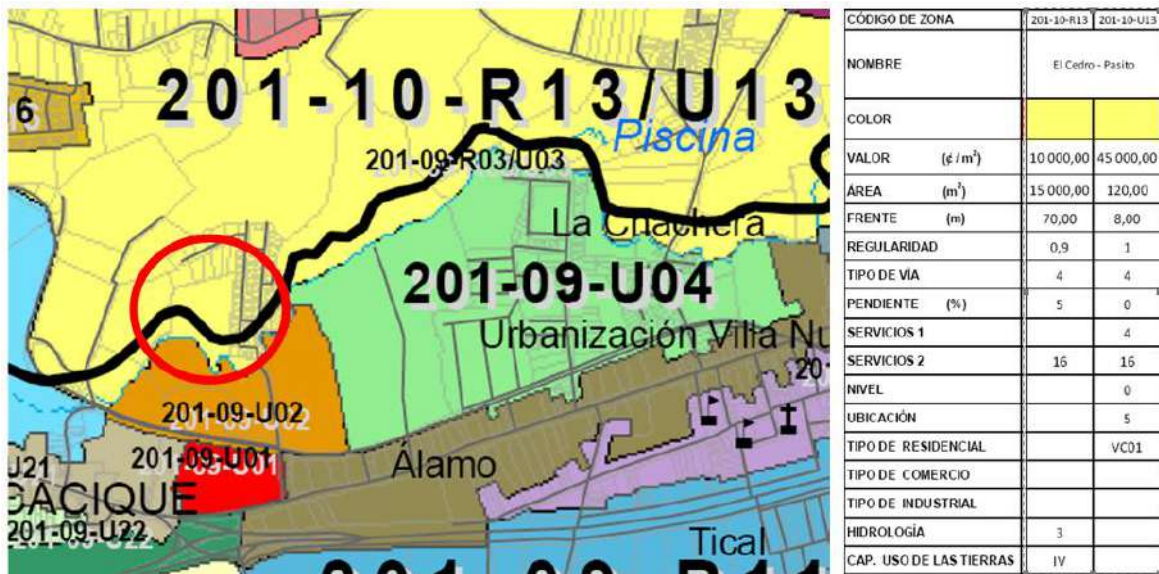
Artículo 74. REQUISITOS

Para el área ubicada entre la Bernardo Soto y la vía de circunvalación de la principal área urbana de Alajuela, es decir la misma área que se señala en la Sub zona residencial de alta densidad, los requisitos son:

- 1) SUPERFICIE MINIMA: 250 metros cuadrados
- 2) FRENTE MINIMO: 12 metros
- 3) COBERTURA MÁXIMA: 55%
- 4) RETIROS:
 - a) Frontal: 3 metros
 - b) Posterior: 3 metros
 - c) Laterales: No se exigen

Además, se permitirá el uso de establecimientos de áreas verdes recreativas, culturales, educativas y de culto en lotes, con un área mínima de 10.000 m², cobertura máxima del 40% y frente mínimo del lote de 40 metros.

- **Zonificación según mapas del Ministerio de Hacienda:** Zona 201-10-R13/U13.



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

Condiciones de acceso

El acceso a la propiedad se da a través del cruce del Aeropuerto con la autopista General Cañas. Se debe acceder por una servidumbre de paso de aproximadamente 8.5 metros de ancho y 236 metros de longitud, misma que comparte con el Casino Fiesta, el Hotel Holiday Inn Express, el Hotel Hampton Inn & Suites y el Condominio Comercial Aeropuerto.

Además, para ingresar al Oficentro Santamaría es necesario atravesar un puente sobre la quebrada Cañas que se encuentra dentro de la propiedad valorada, el mismo es de aproximadamente 7 metros de ancho.

Percepción del dinamismo del mercado inmobiliario en la zona

Oferta y demanda balanceada. La zona del Coco, Río Segundo, Coyoil, Lagos del Coyoil y alrededores presentan un desarrollo sostenido en el tiempo. Se pueden observar nuevos parques industriales con bodegas para distintas operaciones industriales y comerciales, incluidas las construcciones tipo ofibodega.

1.3 Descripción del Terreno



Área: La propiedad presenta áreas coincidentes de 13.636,49 metros cuadrados de acuerdo al plano catastrado y al estudio de Registro.

Forma: El terreno presenta una forma irregular.

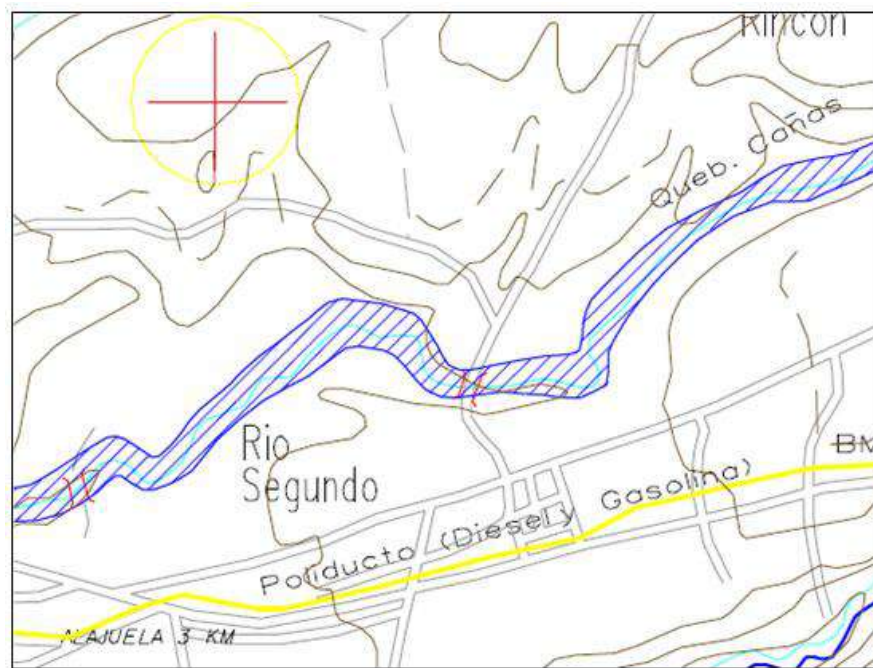
Frente: La finca es un fundo sirviente, cuenta con un frente a servidumbre de paso de aproximadamente 8 metros.

Topografía:

- **Nivel respecto a calle pública:** Se encuentra sobre nivel de la servidumbre de acceso.
- **Pendiente:** En general la propiedad es plana; sin embargo, presenta una ligera pendiente hacia el frente de la misma donde es atravesada por la quebrada Cañas.

Afectaciones físicas en terreno: El terreno cuenta con acceso a través de una servidumbre de paso a favor de la finca valorada (Servidumbre de Paso, citas: 498-05204-01-0001-001). Además, es atravesada por la quebrada Cañas sobre el lindero Sur, donde cuenta con un acceso mediante un puente, y por un yurro que se encuentra canalizado, sobre el lindero Oeste.

Verificación de mapas de riesgo de CNE: Según el mapa de amenazas de la Comisión Nacional de Emergencias, la propiedad está afectada por la quebrada Cañas que presenta una amenaza potencial de inundación. Además, el Poliducto de Recope se encuentra aproximadamente a 300 metros de distancia.



Mapa N° 3. Mapa de riesgos CNE

1.4 Descripción de las Construcciones

1.4.1 Generalidades de las Edificaciones

Acerca de las edificaciones	
Uso actual de las edificaciones:	Comercial de almacenamiento y de oficinas.
Edad:	Las edificaciones cuentan con una edad de construcción original de 25 años. Se han realizado algunas remodelaciones internas, principalmente en divisiones internas de oficinas y algunos pisos. A su vez, algunos locales se desocuparon dejando cierto grado de deterioro en acabados y sistema eléctrico.
Configuración de planta del inmueble:	Dentro de la propiedad existen dos edificios comerciales. El edificio A cuenta con 8 bodegas y un área de oficinas en dos niveles. El edificio B cuenta con 9 bodegas y un área de oficinas en dos niveles.



En la siguiente tabla se observa la distribución de las áreas:

Descripción	Area m ²
EDIFICIO A	
Area General de Bodega	1508,8
Área General Oficinas - 2 Niveles	883,2
EDIFICIO B	
Area General de Bodega	1506,7
Área General Oficinas - 2 Niveles	2001,3
	5900,0

Descripción de los materiales constructivos:



Sistema Estructural	Mampostería, Acero, Concreto
Cimientos	Placa corrida y Placa aislada.
Paredes internas	Bloque, Gypsum. Otros. Notas: Divisiones de vidrio.
Paredes externas	Bloque, Gypsum. Otros. Notas: Láminas de hierro.
Estructura de techo	Metálica.
Cubierta de techo	Esmaltada.
Aleros	Otros: Metálicos.
Precintas	Durock, Densglass.
Entrepiso	Acero y Concreto.
Escaleras	Metal.
Sistema de agua potable	Tanque Captación de Agua.
Sistema de aguas residuales	Planta de Tratamiento
Sistema eléctrico	Entubado, 110/220, Centro de carga (Breakers), Termomagnético
Sistema pluvial	Expuesto, HG, PVC
Pisos	Cerámica, porcelanato, concreto lujado.
Cielo rasos	Gypsum, cielos suspendidos. En áreas de oficina.
Puertas	Madera sólida, cartón prensado, vidrio, hierro. Marcos de Aluminio, madera y hierro.

	Ventanas	Vidrios tintados, marcos de aluminio.
	Rodapie	Madera.
	Loza sanitaria	Normal
	Grifería	Normal
	Cerrajería	Normal
	Muebles de cocina	Carcasa: Melamina, concreto. Puertas y frentes: Melamina. Sobres: melamina y granito
	Cerramiento	Tapia prefabricada, malla ciclón, natural
	Otros	Sistemas electromecánicos controlados, Aire acondicionado, Seguridad 24/7
Vida Útil Residual:		Ver anexo de Valoración de Construcciones.
Consideración sobre arquitectura y funcionalidad:		Se considera que las construcciones cuentan con una distribución adecuada y funcional, acorde al uso para el que fueron construidas.
Consideración sobre estado de conservación:		En general las edificaciones presentan un buen estado de mantenimiento. Sin embargo, varios locales se han desocupado dejando daños en acabados internos y sistema eléctrico; por lo que requieren mantenimiento.

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

2. RESUMEN DE VALORACIONES

2.1 Resumen de la valoración de costos

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	468,77			
Edad de construcción	25	años		
<i>Detalle</i>	<i>Medida m²</i>	<i>Valor Unitario</i>	<i>Valor Total</i>	<i>Valor \$</i>
Terreno	13636,49	€59 807,44	€815 563 571,91	\$ 1 739 794,72
	13636,49		€815 563 571,91	\$ 1 739 794,72
OBRAS PRINCIPALES				
EDIFICIO A				
Área General de Bodega	1508,80	€187 417,00	€282 774 766,74	\$ 603 227,10
Área General Oficinas - 2 Niveles	883,20	€292 312,92	€258 170 769,56	\$ 550 740,81
EDIFICIO B				
Área General de Bodega	1506,70	€176 844,76	€266 451 995,65	\$ 568 406,67
Área General Oficinas - 2 Niveles	2001,30	€275 823,47	€552 005 514,02	\$ 1 177 561,52
Total	5900,00		€1 359 403 045,97	\$ 2 899 936,10
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Obras complementarias Cíviles				
Caseta de seguridad	25,00	€141 310,42	€3 532 760,57	\$ 7 536,23
Planta de tratamiento	1,00	€14 131 042,28	€14 131 042,28	\$ 30 144,94
Caseta de basura	20,00	€94 206,95	€1 884 138,97	\$ 4 019,32
Acceso vehicular y estacionamientos	3430,00	€5 395,25	€18 505 692,23	\$ 39 477,13
Cerramiento perimetral (malla ciclón) - ml	185,00	€9 619,07	€1 779 528,76	\$ 3 796,17
Cerramiento perimetral (tapia prefabricada) - ml	45,00	€24 386,99	€1 097 414,62	\$ 2 341,05
Andén y acera perimetral	757,23	€23 032,16	€17 440 641,55	\$ 37 205,11
Puente de acceso	1,00	€17 778 542,08	€17 778 542,08	\$ 37 925,94
Sub total			€76 149 761,06	\$ 162 445,89
Obras complementarias Electromecánicas				
CCTV (35 cámaras en total, grabadores, etc)	1,00	€9 745 683,90	€9 745 683,90	\$ 20 789,91
Electrificación cerramiento perimetral	1,00	€8 527 473,41	€8 527 473,41	\$ 18 191,17
Tanque de agua potable (incluye equipos)	1,00	€14 618 525,85	€14 618 525,85	\$ 31 184,86
Banco de medidores eléctricos	1,00	€14 618 525,85	€14 618 525,85	\$ 31 184,86
Sistema paramayos y malla a tierra (02 sistemas en total)	1,00	€10 720 252,29	€10 720 252,29	\$ 22 868,90
Sub total			€58 230 461,31	\$ 124 219,68
Total	4469,23		€134 380 222,37	\$ 286 665,58
Valor Total Construcciones:			€1 493 783 268,34	\$3 186 601,68
Valor Total Terreno y Construcciones:			€2 309 346 840,25	\$4 926 396,40

Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo

Valor total en colones: € 2.309.346.840,25 (Dos mil trescientos nueve millones trescientos cuarenta y seis mil ochocientos cuarenta colones con 25/100).

Valor total en dólares: US\$ 4.926.396,40 (Cuatro millones novecientos veintiséis mil trescientos noventa y seis dólares con 40/100) al tipo de cambio de € 468,77/US\$.

2.2. Resumen de la valoración de Comparables de Mercado

RESUMEN DE LA VALORACIÓN POR MERCADO				
Tipo de cambio utilizado	468,77			
Edad de construcción	25	años		
Detalle	Medida m ²	Valor Unitario	Valor Total	Valor \$
Terreno	13636,49	¢59 807,44	¢815 563 571,91	\$ 1 739 794,72
	13636,49		¢815 563 571,91	\$ 1 739 794,72
OBRAS PRINCIPALES				
EDIFICIO A				
Area General de Bodega	1508,80	¢187 417,00	¢282 774 766,74	\$ 603 227,10
Área General Oficinas - 2 Niveles	883,20	¢292 312,92	¢258 170 769,56	\$ 550 740,81
EDIFICIO B				
Area General de Bodega	1506,70	¢176 844,76	¢266 451 995,65	\$ 568 406,67
Área General Oficinas - 2 Niveles	2001,30	¢275 823,47	¢552 005 514,02	\$ 1 177 561,52
Total	5900,00		¢1 359 403 045,97	\$ 2 899 936,10
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Obras complementarias Civiles				
Caseta de seguridad	25,00	¢141 310,42	¢3 532 760,57	\$ 7 536,23
Planta de tratamiento	1,00	¢14 131 042,28	¢14 131 042,28	\$ 30 144,94
Caseta de basura	20,00	¢94 206,95	¢1 884 138,97	\$ 4 019,32
Acceso vehicular y estacionamientos	3430,00	¢5 395,25	¢18 505 692,23	\$ 39 477,13
Cerramiento perimetral (malla ciclón) - ml	185,00	¢9 619,07	¢1 779 528,76	\$ 3 796,17
Cerramiento perimetral (tapia prefabricada) - ml	45,00	¢24 386,99	¢1 097 414,62	\$ 2 341,05
Andén y acera perimetral	757,23	¢23 032,16	¢17 440 641,55	\$ 37 205,11
Puente de acceso	1,00	¢9 745 683,90	¢9 745 683,90	\$ 20 789,91
Sub total			¢68 116 902,88	\$ 145 309,86
Obras complementarias Electromecánicas				
CCTV (35 cámaras en total, grabadores, etc)	1,00	¢8 527 473,41	¢8 527 473,41	\$ 18 191,17
Electrificación cerramiento perimetral	1,00	¢17 778 542,08	¢17 778 542,08	\$ 37 925,94
Tanque de agua potable (incluye equipos)	1,00	¢14 618 525,85	¢14 618 525,85	\$ 31 184,86
Banco de medidores eléctricos	1,00	¢14 618 525,85	¢14 618 525,85	\$ 31 184,86
Sistema pararrayos y malla a tierra (02 sistemas en total)	1,00	¢10 720 252,29	¢10 720 252,29	\$ 22 868,90
Sub total			¢66 263 319,49	\$ 141 355,72
Total	4469,23		¢134 380 222,37	\$ 286 665,58
Valor Total Construcciones:			¢1 493 783 268,34	\$3 186 601,68
Factor de mercado -2,64%			-¢60 926 432,70	-\$129 970,84
Valor Total Terreno y Construcciones:			¢2 248 420 407,55	\$4 796 425,56

Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado

Valor total en colones: ¢2.284.420.407,55 (Dos mil doscientos ochenta y cuatro millones cuatrocientos veinte mil cuatrocientos siete colones con 55/100).

Valor total en dólares: US\$4.796.425,56 (Cuatro millones setecientos noventa y seis mil cuatrocientos veinticinco dólares con 56/100) al tipo de cambio de referencia ¢ 468,77/US\$.

NOTA: Los valores expresados en dólares estadounidenses son el equivalente del valor en colones, al tipo de cambio de referencia de la fecha de realización del avalúo. Tipo de cambio de referencia: ¢468,77/ US\$.

Observaciones:

- Se recomienda verificar que las obras constructivas puedan ser aseguradas debido a la cercanía con la quebrada Cañas, ya que según la CNE presenta un potencial riesgo de inundación.
- Se recomienda actualizar la información del plano catastrado A-1091617-2006 ante Registro Público, debido a que se encuentra cancelado.
- En consulta al Sistema de Información del Registro Inmobiliario-Siri, la propiedad cuenta con una inconsistencia 9 (finca inscrita en otro distrito). Por lo que se recomienda que al generar el nuevo plano de catastro, el ingeniero topógrafo realice la subsanación de esa observación.
- Se recomienda realizar mantenimiento a las oficinas desocupadas.
- Se recomienda realizar una inspección al sistema eléctrico.

2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos

Inmueble	Área Arrendable m ²	Valor Financiero ₡	Valor Financiero US\$
OFICENTRO SANTAMARÍA	5.900	₡ 1.726.822.193,79	\$ 3.683.730,17

Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos

Valor total en colones: ₡ 1.726.822.193,79 (Mil setecientos veintiséis millones ochocientos veintidós mil ciento noventa y tres colones con 79/100)

Valor total en dólares: US\$ 3.683.730,17 (Tres millones seiscientos ochenta y tres mil setecientos treinta dólares con 17/100) al tipo de cambio de ₡ 468,77/US\$.

2.4. Valor Final del Inmueble

Fecha de la valoración: 6 de abril del 2026

Área arrendable: 5.900 m²

ENFOQUE	RESULTADO
Enfoque de Costos	\$4 926 396
Enfoque de Mercado	\$4 796 426
Enfoque de Ingresos Descontados	\$3 683 730
CONCILIACIÓN	
Valor concluido	\$4 531 249
Valor concluido redondeado	\$4 531 000

Tabla N° 7: Resumen Valoración Final

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

Presenta una liquidez media, debido a la situación de acceso que presenta la propiedad y a su alto valor adquisitivo. Una deseabilidad alta, por su buena ubicación respecto a los principales accesos a la Ruta 1 General Cañas-Bernardo Soto, por el fácil acceso hacia San José y el sector de occidente de Alajuela. Según el valor concluido en el presente informe se estima un tiempo razonable de venta entre 18-36 meses.

3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN

3.1 Metodología de Valoración

3.1.1 Enfoque de Costo

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

3.1.1.1 Valoración del Terreno

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Valoración de Edificaciones

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

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

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

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

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

4. VALORACIÓN DE MERCADO

4.1 Enfoque de Comparables de Mercado

Según las normas de la IVSC, el valor de mercado es el monto estimado por el cual una propiedad debería ser transada en la fecha de la valoración, entre partes interesadas que tienen independencia entre ellos, previo un debido proceso de comercialización, y que actúan con pleno conocimiento, prudencia, y sin compulsión.

Para determinar el valor de mercado del inmueble se utiliza criterio comparativo. Lo anterior consiste en identificar bienes inmuebles similares a los que se están valorando, de los cuales se conozcan sus características físicas, así como precios de lista y de ser posible los valores transaccionales o de alquiler, con el fin de generar una base de valores unitarios de mercado para aplicar a los bienes valorados.

Para estos efectos se investiga la información de internet sobre propiedades en venta vigentes con condiciones similares, ofertas de venta confirmados en sitio a un radio menor a un kilómetro con respecto al bien valorado, valores actualizados de información de transacciones de los cuales se tenga conocimiento, datos de transacciones de fondos inmobiliarios, y transacciones hipotecarias registradas. Las referencias son verificadas con el fin de asegurar la vigencia de las mismas.

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

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

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

5. ANÁLISIS DEL ENTORNO

5.1 Perspectiva Económica Mundial

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

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

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

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

En el ámbito positivo, una mayor y sostenida inversión en IA podría impulsar aún más la actividad económica y sentar las bases de un crecimiento duradero, siempre que su adopción acelerada se traduzca en mejoras significativas de la productividad y un mayor dinamismo empresarial. De igual forma, una reducción sostenida de las tensiones comerciales contribuiría a fortalecer el desempeño económico. En este contexto, las políticas orientadas a garantizar la estabilidad y mejorar de manera

sostenible las perspectivas de crecimiento a mediano plazo deben centrarse en reconstruir el espacio fiscal, resguardar la estabilidad financiera y de precios, disminuir la incertidumbre y avanzar sin dilación en reformas estructurales.

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

Tabla N° 8: Perspectivas de la Economía Mundial, enero de 2026

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

5.2 Entorno Nacional

5.2.1 Empleo

Según la Encuesta Continua de Empleo ¹ realizada por el INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) y publicada en marzo del 2026, para el periodo entre Noviembre 2025 – Enero 2026, la fuerza de trabajo², se estimó en 2.323.108 personas y la tasa neta de participación laboral fue de 54,3%.

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

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

Para los hombres, la fuerza de trabajo fue de 1.414.314 personas y la tasa de participación se estimó en 66% sin presentar variación estadística. En el caso de las mujeres, la fuerza de trabajo fue de 908.794 personas y la tasa de participación fue de 42,5%.

Respecto a la población ocupada³, ésta es de 2.168.918 personas para el trimestre en estudio, el indicador presenta un decrecimiento interanual de 69.457 personas. La tasa de ocupación con respecto a la población de 15 años o más se estima en 50,7%, disminuyendo 2,2 p.p en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Del total de personas ocupadas, 1.322.803 son hombres y 846.115 mujeres. Se vio una disminución en la población ocupada de 38.710 hombres y en el caso de las mujeres en 30.747. La tasa de ocupación de los hombres fue de 61,8%, mientras que, la tasa de ocupación de la mujer fue de 39,6%; en el caso de los hombres, la variación interanual fue de -2,5 p.p. y, en las mujeres, la variación interanual de -1,9 p.p.

Respecto a la población desempleada del trimestre, se estimó en 154.190 personas, de estas 91.511 son hombres y 62.679 son mujeres. En forma interanual, la población desempleada descendió en 13.568 personas, disminuyendo en 2.958 hombres y en 10.610 mujeres.

La tasa de desempleo nacional fue de 6,6%; para la población masculina se estimó en 6,5% y la femenina en 6,9%. Al compararlas con el mismo trimestre del año anterior, la tasa de desempleo nacional se redujo en 0,3 p.p.; la tasa de desempleo en hombres tuvo una disminución de 0,02 p.p. y la de mujeres de 0,8 p.p.

La siguiente tabla muestra el comportamiento de la población total estimada y de la fuerza laboral, así como el comportamiento de la tasa de desempleo, el impacto generado por la pandemia y como este indicador ha empezado a ceder terreno:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Población Total	5.128.407,0	5.180.040,0	5.229.297,0	5.278.110,0	5.325.109,0	5.370.133,0	5.373.534,0
Fuerza de trabajo	2.440.826,0	2.437.387,0	2.460.146,0	2.245.784,0	2.396.172,0	2.330.926,0	2.323.108,0
Ocupados	1.953.151,0	2.103.963,0	2.173.061,0	2.081.900,0	2.231.365,0	2.183.473,0	2.168.918,0
Desempleo	487.675,0	333.424,0	287.085,0	163.884,0	164.807,0	147.453,0	154.190,0
% Desempleo	20,00%	13,70%	11,70%	7,30%	6,88%	6,33%	6,64%

Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2020 al 2026* (nov-dic-ene)

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

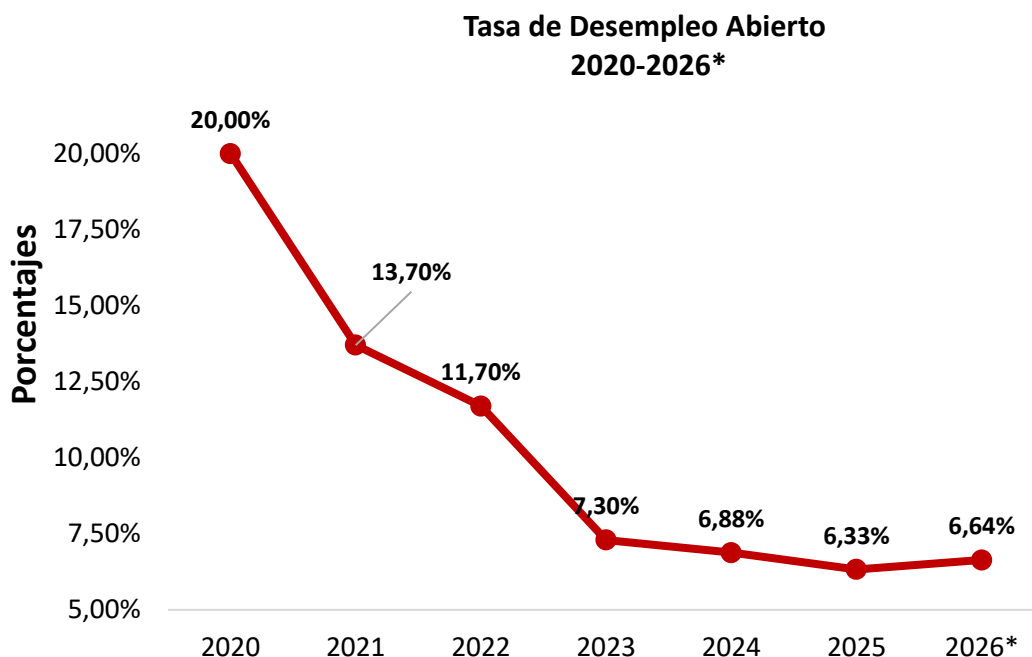


Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2020 – 2026 (nov-dic-ene)*

Fuente: INEC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE)

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

En enero de 2026, la economía de Costa Rica mostró un crecimiento sólido. Según el IMAE (serie tendencia ciclo), la producción nacional aumentó un 4,8 % en comparación con enero de 2025, lo que representa una aceleración de 0,3 puntos porcentuales respecto a ese mismo periodo.

Por sectores, las empresas del régimen definitivo crecieron un 3,3 %, mientras que los regímenes especiales registraron un incremento más significativo del 9,8 %, evidenciando un mayor dinamismo en estos últimos.

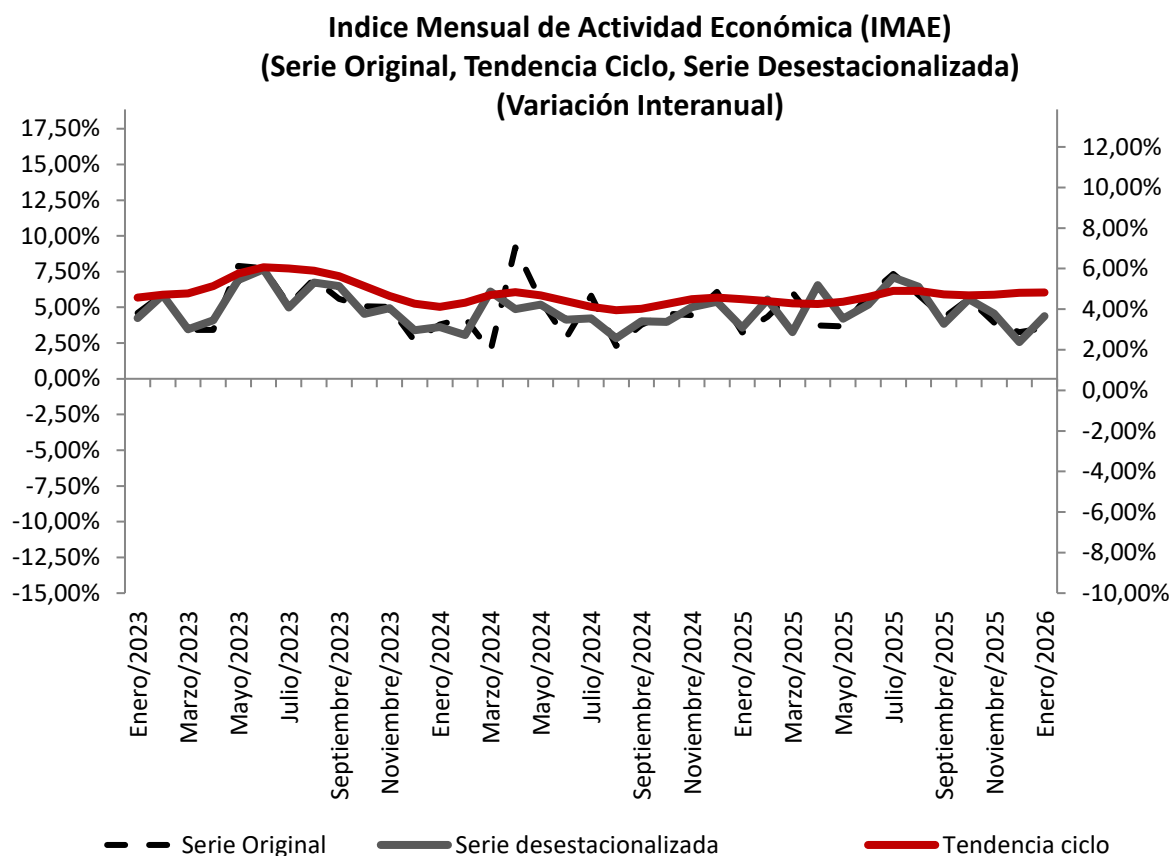


Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, enero 2023 - enero 2026

Fuente: BCCR

El crecimiento de la producción estuvo impulsado principalmente por las actividades de manufactura, así como por los servicios profesionales, educativos, de salud y de transporte.

En enero de 2026, estos sectores —junto con los servicios financieros, de información y el comercio— concentraron el 77,7 % del aumento total de la producción, evidenciando su papel clave en el dinamismo económico.

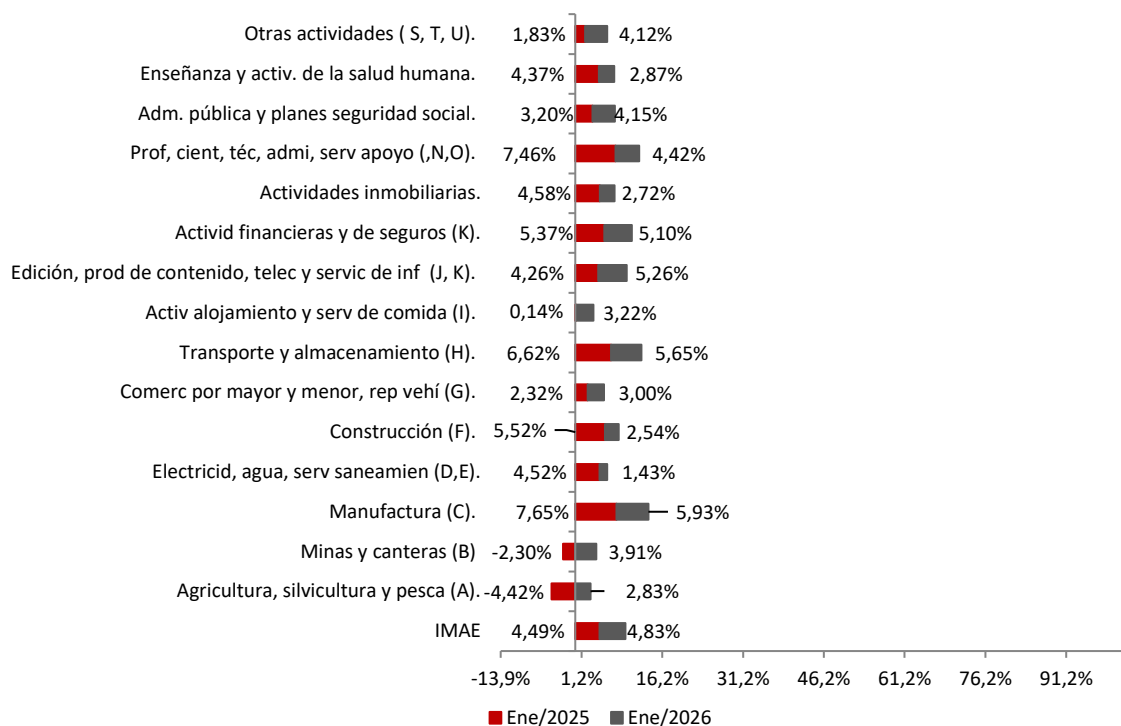


Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad enero 2025 - enero 2026

Fuente: BCCR. Serie Tendencia Ciclo 2022=100

En enero de 2026, la actividad agropecuaria creció un 2,8 %, lo que representa una fuerte recuperación frente a la caída del 4,4 % registrada a inicios de 2025, con una mejora interanual de 7,3 puntos porcentuales.

Este resultado se explica principalmente por el aumento en la producción de cultivos de ciclo corto, como hortalizas, raíces y tubérculos, así como por productos de exportación como piña, sandía y melón, favorecidos por condiciones climáticas adecuadas. No obstante, el crecimiento fue parcialmente limitado por la menor producción de banano y café, afectadas por plagas, hongos y condiciones climáticas adversas en la segunda mitad de 2025, lo que redujo su rendimiento.

En enero de 2026, la actividad manufacturera creció un 5,9 %, lo que implicó una desaceleración de 1,8 puntos porcentuales en comparación con el mismo mes del año anterior, con diferencias entre regímenes.

En los regímenes especiales, el crecimiento fue de 8,0 %, pero con una menor dinámica debido a la desaceleración en la producción de implementos médicos, que pasó de crecer 27,0 % en enero de 2025 a 13,7 %. Aun así, destacaron aumentos en la fabricación de productos de papel (22,2 %) y de alimentos (11,3 %).

Por su parte, el régimen definitivo creció 0,9 %, levemente por encima del promedio de 2025. Este resultado se explicó por el aumento en la producción de bienes como baterías, aluminio, productos farmacéuticos y pinturas, así como alimentos como azúcar, leche, pollo, aceites, alimentos para animales y carne de cerdo. Sin embargo, la producción de papel y textiles continuó disminuyendo.

En enero de 2026, la actividad de la construcción creció un 2,5 %, impulsada principalmente por el aumento en la obra pública (13,0 %), mientras que la construcción privada mostró un crecimiento casi nulo (0,2 %).

El dinamismo del sector público se explica por una mayor ejecución de proyectos del programa PROERI, así como por obras en acueductos, alcantarillados, carreteras y puentes desarrolladas por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes.

Además, se observó un mayor avance en la construcción de viviendas de interés social, aunque el resto del segmento habitacional se mantuvo débil. En el ámbito no residencial, destacaron proyectos comerciales, naves industriales y edificios de oficinas.

En enero de 2026, la actividad comercial creció un 3,0 % en términos interanuales. Este resultado estuvo impulsado principalmente por la venta de productos alimenticios, eléctricos y farmacéuticos.

El gráfico adjunto muestra la variación interanual del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) desde enero de 2023 (4,6%) hasta enero de 2026 (4,8%), así como la variación interanual para diversas actividades económicas, incluyendo Industria Manufacturera, Construcción, Comercio, Transporte, Almacenamiento, Actividades Financieras y de Seguros, y Actividades Inmobiliarias.

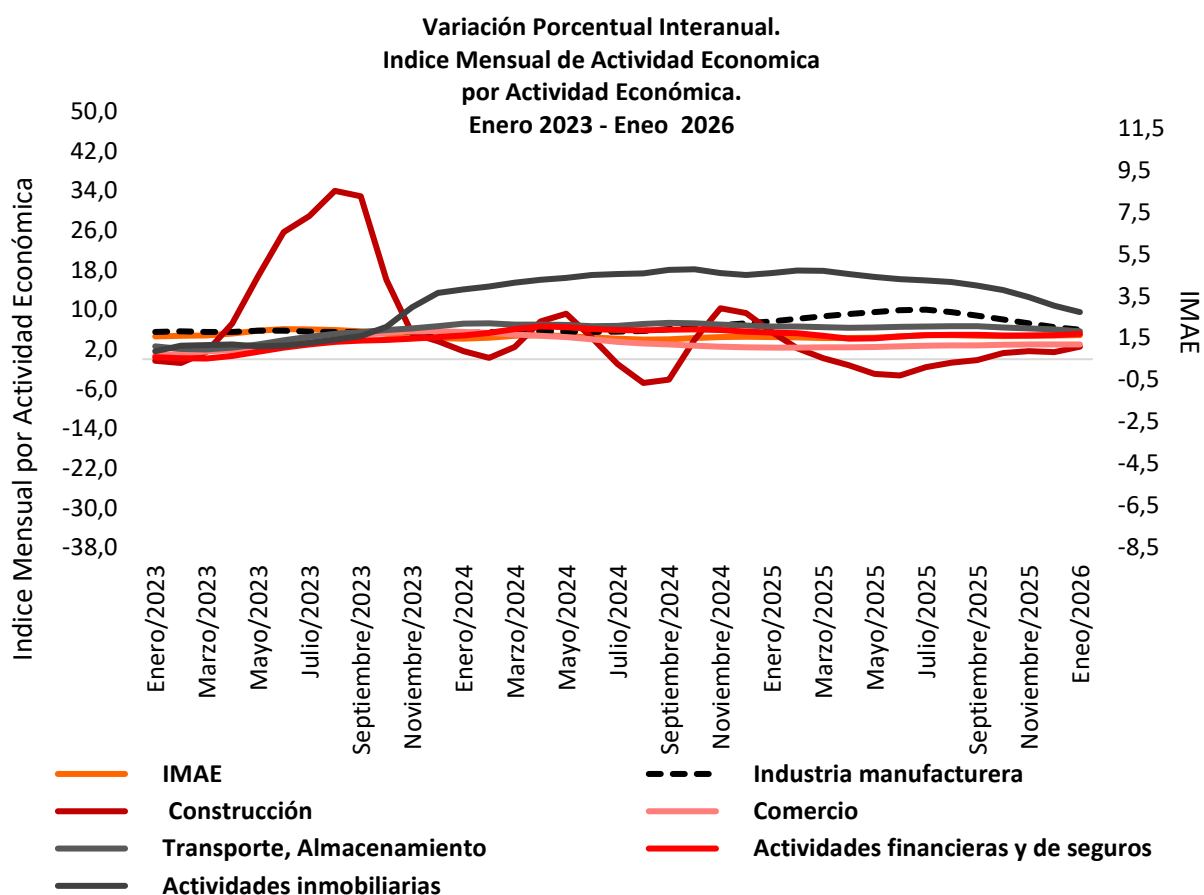


Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas enero 2023 – enero 2026

5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA

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

En el siguiente gráfico, se observa el comportamiento de la tasa de variación interanual del IMAE de la economía como un todo y la del sector construcción, para el periodo de enero 2023 a enero del 2026.

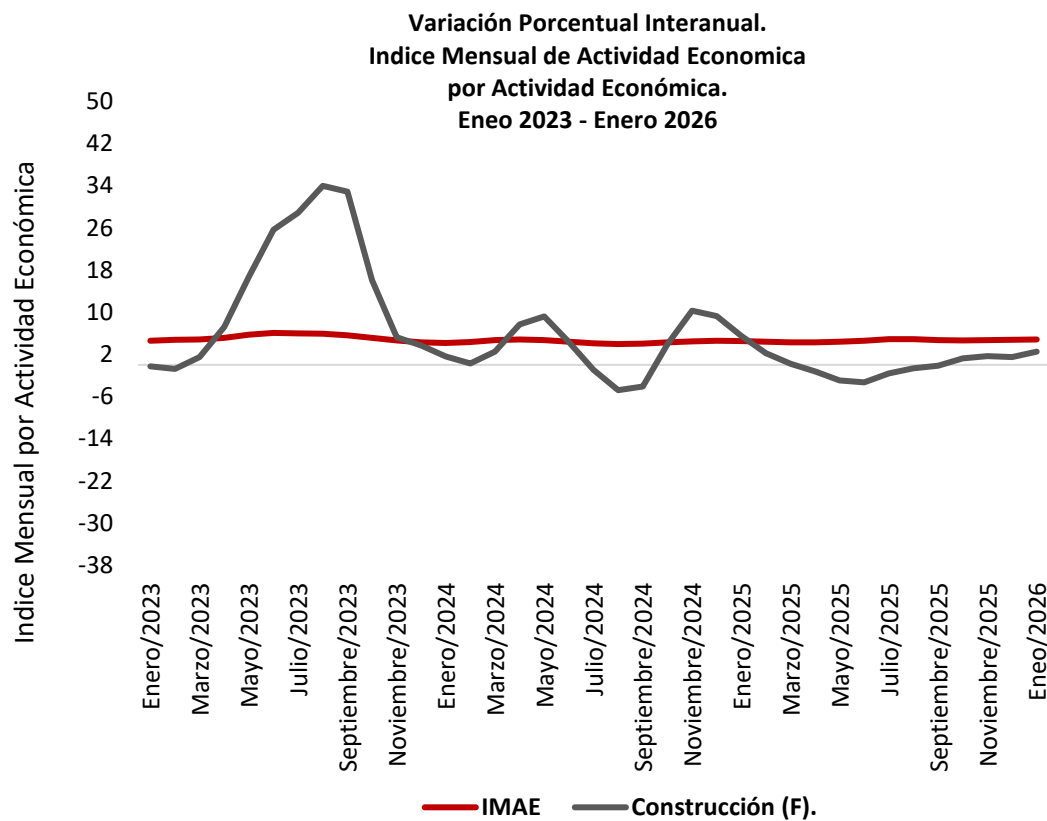


Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción enero 2023 - enero 2026

Fuente: BCCR

Como información complementaria, se presenta a continuación la cantidad de metros cuadrados registrados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de CR (CFIA) para construcciones, desde el año 2022 hasta inicios de abril del 2026. Comparando las cifras de enero a diciembre de los años 2024 y el 2025, se observa un decrecimiento de 655.818 m² registrados de construcción.

Mes	2022	2023	2024	2025	2026*
Enero	815.108	802.353	1.804.582	971.167	1.428.474
Febrero	613.522	790.242	958.992	767.687	969.346
Marzo	858.722	859.320	925.597	1.057.031	1.122.989
Abril	549.983	619.198	1.213.295	907.240	50.218
Mayo	1.057.040	949.848	1.107.214	954.124	
Junio	827.628	859.779	952.793	986.595	
Julio	726.695	816.812	1.157.751	1.072.816	
Agosto	1.048.663	1.030.102	1.049.861	981.162	
Septiembre	910.650	1.039.429	945.224	1.067.531	
Octubre	720.720	936.660	748.965	1.444.678	
Noviembre	1.075.940	860.515	1.130.494	1.028.940	
Diciembre	728.803	1.108.095	824.391	924.370	
Total	9.933.474	10.672.353	12.819.159	12.163.341	3.571.027

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

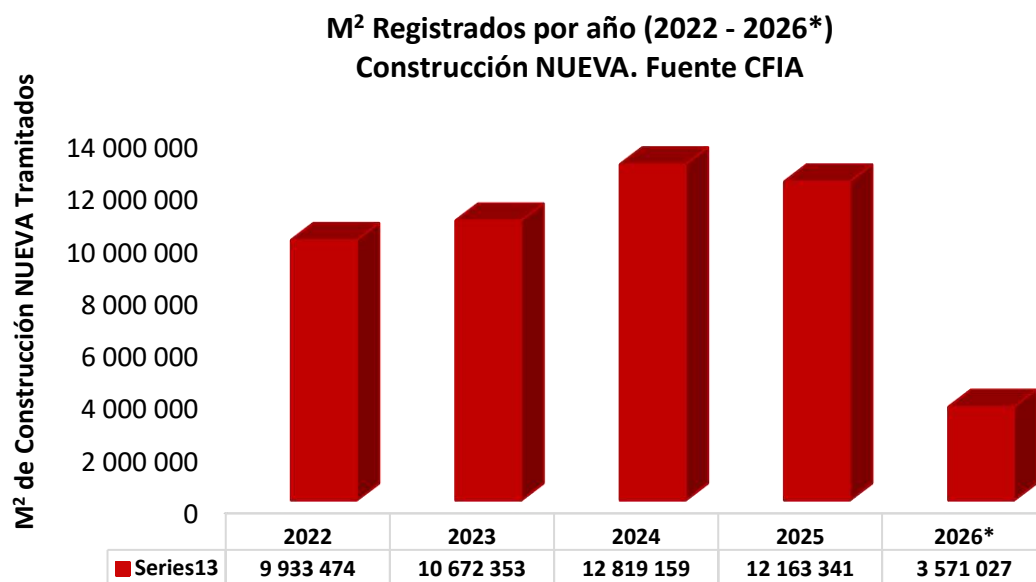


Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2022-2026 (*inicios de abril)

Fuente: CFIA CR.

Con respecto a la cantidad de metros cuadrados tramitados de construcción nueva por tipo de edificación, la siguiente tabla y gráfico muestran las cifras registradas del 2022 al 2026* (hasta inicios de abril) ante el CFIA, para edificaciones del tipo:

- Habitacional: Casa, condominio, apartamentos, interés social
- Infraestructura: Urbanizaciones, lotes en condominio, carreteras, puentes
- Comercial: Local, oficinas y supermercados
- Industrial: Bodegas y telecomunicaciones
- Obras Complementarias: Parqueos, parques y piscinas
- Institucional: Escuelas, colegios, edificios públicos
- Otros: Salud, religioso, agroindustrial y turismo

Tipo de Edificación	2022	2023	2024	2025	2026*
Habitacional	4.034.020	4.102.176	4.863.981	4.615.644	1.040.060
Infraestructura	2.066.358	1.955.565	3.232.449	2.415.066	871.303
Comercial	1.910.314	2.366.285	2.362.930	2.336.474	576.537
Industrial	901.992	1.185.663	1.322.690	1.455.735	555.327
Obras Complementarias	607.573	511.876	622.238	816.041	324.134
Institucional	91.998	147.669	138.623	92.942	26.973
Otros	321.219	403.119	276.246	431.439	176.693
Total	9.933.474	10.672.353	12.819.157	12.163.341	3.571.027

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

**M² Tramitados (Anual) de Construcción Nueva
Por Tipo de Edificación
Fuente CFIA**

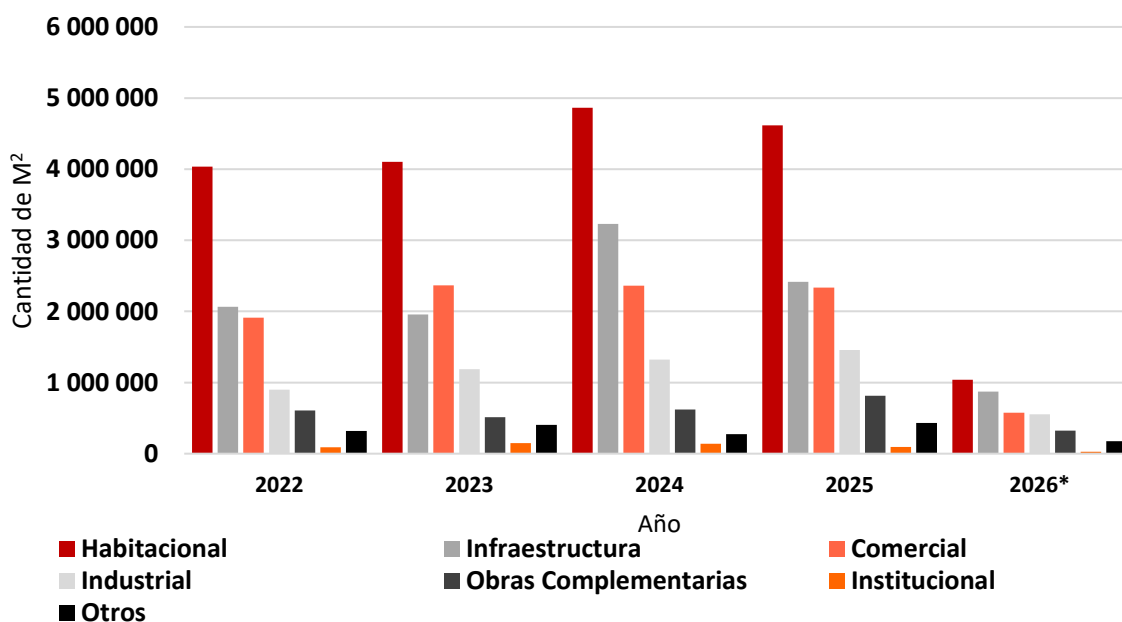


Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2022-2026) (*inicios de abril). Construcción Nueva por Tipo

A inicios de abril 2026, tal y como se ha mencionado, la tendencia sigue marcando el proceso de recuperación del sector construcción. El siguiente gráfico muestra el porcentaje de metros cuadrados tramitados ante el CFIA, de construcción por tipo de edificación. En dicho gráfico, se aprecia una intención de construcción del 29,12% de tipo habitacional, un 24,40% de infraestructura y un 16,14% del tipo comercial.

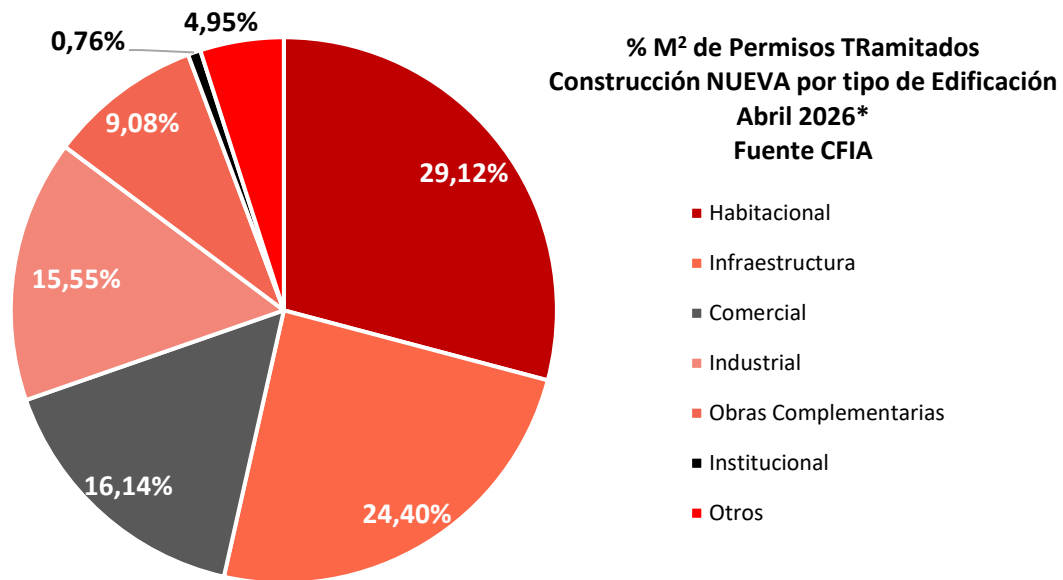


Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados inicios de abril*/2026. Construcción Nueva por Tipo.

5.2.4 Situación Fiscal de Costa Rica

Según informa el Ministerio de Hacienda, se registraron ingresos totales por ₡ 670.101,7 millones en el mes de enero 2026, representando un decrecimiento de 4% con respecto al mismo periodo del 2025 (₡ 698.155,8 millones), resultando en una diferencia de ₡ -28.054,1 millones.

El gasto total del Gobierno Central a enero 2026 alcanzó los ₡ 786.712,2 millones. Dicha cifra creció 0,5% con respecto al monto registrado en 2025 (₡ 782.968,3 millones). El aumento neto en el gasto total fue por ₡ 3.743,9 millones, con respecto a enero del 2025.

El gasto total sin intereses alcanzó ₡ 659.333,8 millones. Dicho rubro creció 6,7% respecto al mismo periodo del 2025 (₡ 617.964,4 millones).

Por otro lado, a enero de 2026 los ingresos alcanzaron ₡ 670.101,7 millones y los gastos totales sin intereses ₡ 659.333,8 millones, lo que generó un superávit primario de ₡ 10.767,9 millones.

A enero de 2026, los ingresos alcanzaron ₡ 670.101,7 millones y los gastos totales ₡ 786.712,2 millones, lo que generó un déficit financiero de ₡ 116.610,5 millones.

El siguiente gráfico muestra el comportamiento del déficit fiscal en Costa Rica, desde el año 2019 al 2025.

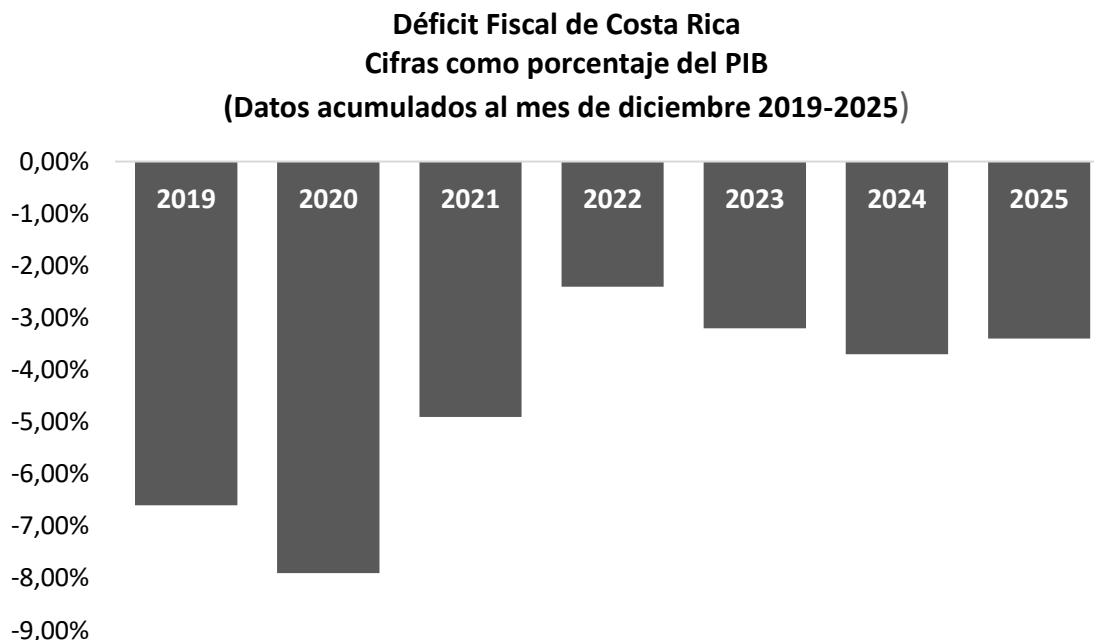


Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2019 – 2025

5.2.5 Perspectivas Económicas

Durante el mes de febrero, las tasas de interés del Sistema Financiero se mantuvieron en niveles bajos y estables, lo que favoreció tanto el consumo como la inversión de hogares y empresas. La Tasa de Política Monetaria (TPM) se ubicó en 3,25%, sin cambios desde diciembre de 2025, cuando se redujo en 25 puntos base, consolidando un entorno financiero relativamente accesible.

En cuanto a las tasas activas, la Tasa Activa Negociada (TAN) en colones alcanzó un 11,82%, ligeramente superior al mismo mes del año anterior, mientras que en dólares se situó en 7,26%, mostrando una leve disminución. Estas variaciones responden a factores como la competencia entre entidades financieras, el nivel de riesgo y morosidad, así como a condiciones externas vinculadas a las tasas internacionales. Por su parte, la Tasa Pasiva Negociada (TPN) mostró ajustes moderados a la baja, ubicándose en 4,86% en colones y 3,78% en dólares, reflejando una estabilidad en el comportamiento del ahorro.

Además, la Tasa Básica Pasiva (TBP) cerró en 3,70%, acumulando una disminución interanual de 38 puntos base, aunque se mantiene en términos reales positivos. El premio por ahorrar en colones continúa siendo negativo en los principales plazos, influenciado por las expectativas sobre el tipo de cambio y las tasas en ambas monedas. En el corto plazo, las tasas del Mercado Integrado de Liquidez (MIL) se ubicaron en 3,25% en colones y 3,09% en dólares, evidenciando condiciones estables en la gestión de liquidez.

En enero de 2026, la inflación interanual medida por el IPC registró una desaceleración de 1,3 puntos porcentuales respecto al mes anterior, ubicándose en -2,5%, su nivel más bajo desde agosto de

2023. Por su parte, la inflación subyacente se mantuvo ligeramente positiva en 0,1%, aunque también continuó con una tendencia a la baja. Ambos indicadores permanecen desde hace más de dos años y medio por debajo del rango meta del BCCR ($3,0\% \pm 1 \text{ p.p.}$). Este comportamiento estuvo principalmente influenciado por la caída en los precios de los bienes (-5,0%), que restaron 2,7 puntos porcentuales a la inflación general, especialmente por productos agrícolas como tomate, papa y papaya, así como los combustibles; mientras que los servicios crecieron levemente (0,4%), impulsados por aumentos en agua, educación universitaria y alquileres, aunque parcialmente compensados por la disminución en electricidad. Además, las expectativas de inflación a 12 meses se mantienen por debajo de la meta, situándose en 1,2% según encuestas y 2,2% según el mercado, reflejando un entorno de baja presión inflacionaria.

Durante los dos primeros meses de 2026, la balanza comercial de bienes registró un déficit de USD 582,6 millones, equivalente al 0,5% del PIB, menor al observado en el mismo periodo del año anterior. Este resultado responde a un mejor desempeño de las exportaciones frente a las importaciones: las ventas externas crecieron 6,9% (USD 218,4 millones), mientras que las compras externas se mantuvieron prácticamente estables, con un incremento marginal de 0,01%.

En febrero, el dinamismo de las exportaciones estuvo impulsado por una mayor demanda de productos agrícolas como melón y sandía, así como por el aumento en la venta de productos manufacturados. Destacaron exportaciones de cables de cobre y oro en el régimen definitivo, y de equipos eléctricos, dispositivos para detección de radiación, jugos de piña y productos inmunológicos en el régimen especial. Por mercados, sobresalió el crecimiento hacia Asia y Europa, mientras que Norteamérica mostró una contracción en comparación con el fuerte crecimiento del año anterior.

Por su parte, el comportamiento de las importaciones estuvo marcado por un aumento en el régimen especial, especialmente en materias primas para las industrias química, farmacéutica y metalúrgica, en contraste con una reducción en el régimen definitivo, influenciada principalmente por la menor importación de combustibles. En este sentido, la factura petrolera disminuyó 30,5% interanual, alcanzando USD 147,8 millones, debido tanto a la reducción en el volumen importado como a la caída en los precios internacionales del petróleo, cuyos valores se ubicaron por debajo de los registrados en periodos previos.

5.2.6 Sector Inmobiliario: Industrial, GAM

Cuatro años consecutivos de demanda superando a la nueva oferta han impulsado los precios de alquiler al alza y desplomado la tasa de disponibilidad. No obstante, el año pasado el mercado parece haber encontrado su disponibilidad “Functional Zero”, punto en el cual la disponibilidad no puede descender más.

El año pasado, el mercado industrial registró un desempeño extraordinario en el que los cuatro indicadores principales alcanzaron niveles récord. El 2026 ha iniciado con lentitud en términos de absorción y entrega de nuevas obras; no obstante, la disponibilidad se mantuvo estable y los precios promedio de alquiler continuaron su crecimiento constante.

El mercado industrial sigue mostrando la demanda insaciable observada desde finales de la pandemia. Sin embargo, el primer trimestre de 2026 inició lento según el estándar de los últimos años. La absorción neta alcanzó solo 16.472 m² en el trimestre, impulsada por Ramstack y El Bodegón de la Cerámica, empresas que ocuparon 9.000m² en la Nave 200 del Parque Logístico Ruta Uno de Mobiliare.

Las entregas de construcción sumaron 35.705 m², y la totalidad ingresó al mercado plenamente precolocada. Varias de estas naves aún no están ocupadas físicamente, por lo que aportarán a la absorción más adelante en el año. Actualmente, hay 232.624m² en construcción en el GAM, de los cuales se planea entregar 196.169m² en 2026. Al estar casi un 80% precolocado, se prevé potencialmente otro año récord en construcción y absorción.

Cada nuevo trimestre de incrementos en los precios establece un máximo histórico, acercándose al promedio general de \$8,00/m², el cual parece inevitable. De las 16 propiedades que añadieron espacio disponible durante el trimestre, solo dos fijaron precios inferiores a los \$8,00/m², independientemente de su antigüedad o características funcionales.

El único indicador que mostró un rezago real fue el espacio disponible, el cual permaneció esencialmente plano. Si bien la tasa de disponibilidad alcanzó un mínimo histórico del 2,11% en el segundo trimestre de 2025, desde entonces ha subido hasta rondar el 2,5%. Este incremento ocurrió a pesar de que la demanda superó a la oferta, y podría ser resultado del fenómeno conocido como disponibilidad “Functional Zero”. Este término describe un estado en el que el mercado carece de espacio existente disponible, tras considerar la rotación natural de inquilinos, la obsolescencia funcional de parte del inventario y las propiedades en venta que están totalmente ocupadas. Bajo esta condición, la mayoría de los espacios nuevos se alquilan en un plazo de tres a seis meses y casi toda la construcción nueva se reporta como precolocada antes de su conclusión.

En lo que respecta al submercado, Alajuela presenta el mayor inventario existente con 2.147.928 m², seguido por Heredia con 1.591.062 m² y luego Pavas-Uruca con 1.016.918 m². Con relación a la disponibilidad, la mayor proporción la presenta San José Este con un 21,76%, seguido por San José Centro con un 10,72% y luego San José Noreste con un 7,97%.

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

AÑO	Nuevo Inventario m ²	Inventario Existente m ²	Vacío m ²	Vacío %	Absorción Neta m ²	Precio Alquiler (\$/ m ² /mes)	Mantenimiento (\$/ m ² /mes)
2026*	231.874	7.781.917	252.665	3,25%	252.329	\$7,80	\$0,89
2025	226.107	7.550.043	273.120	3,62%	296.373	\$7,65	\$0,88
2024	171.455	7.328.214	347.664	4,74%	234.356	\$7,49	\$0,87
2023	186.134	7.144.823	398.629	5,58%	237.771	\$7,33	\$0,86
2022	224.699	6.957.863	449.440	6,46%	282.769	\$7,26	\$0,87
2021	179.466	6.770.261	544.607	8,04%	154.553	\$7,10	\$0,88

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

Fuente: InmoInfo

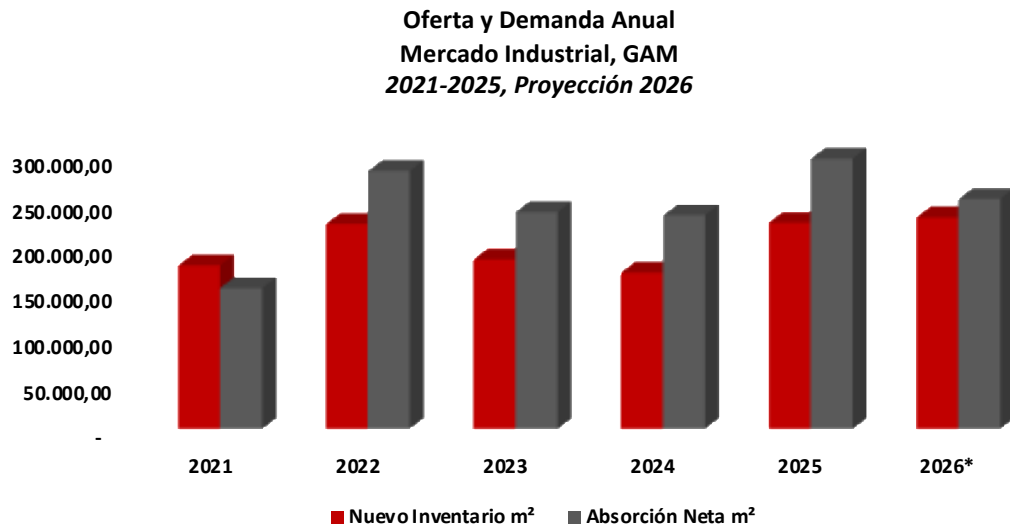


Gráfico N° 10. Oferta y Demanda Total Anual Industrial GAM. 2021-2025, Proyección 2026

5.2.6.1 Sector Inmobiliario: Sector Industrial, Mercado SJ GAM

En los siguientes gráficos y tablas, se muestra el comportamiento de la oferta y demanda, el porcentaje de disponibilidad y los precios de alquiler por metro cuadrado del sector industrial, ubicado en Zona Franca y Parques Industriales, del mercado San José GAM, desde el año 2020 hasta abril del 2026.

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

Se aprecia una absorción neta para el sector Industrial del Mercado San José GAM (a abril del 2026) de 16.472 m²; así como, una disponibilidad del 2,46% y un precio de alquiler por m² de \$7,68.

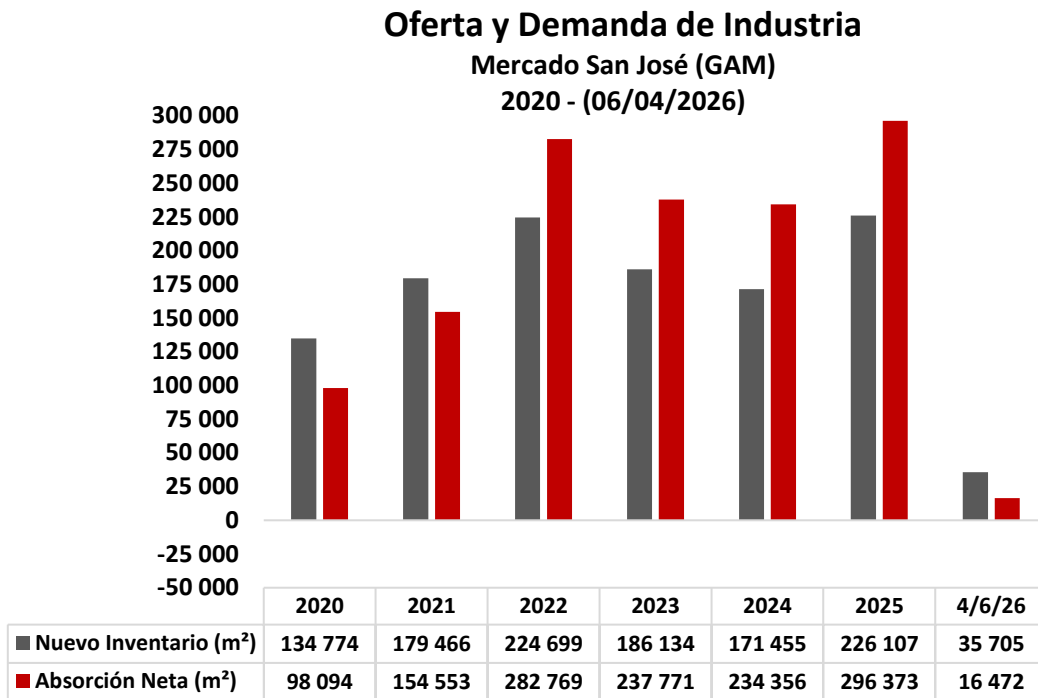


Gráfico N° 11. Oferta y Demanda Industrial (SJ GAM). 2020 - abril 2026

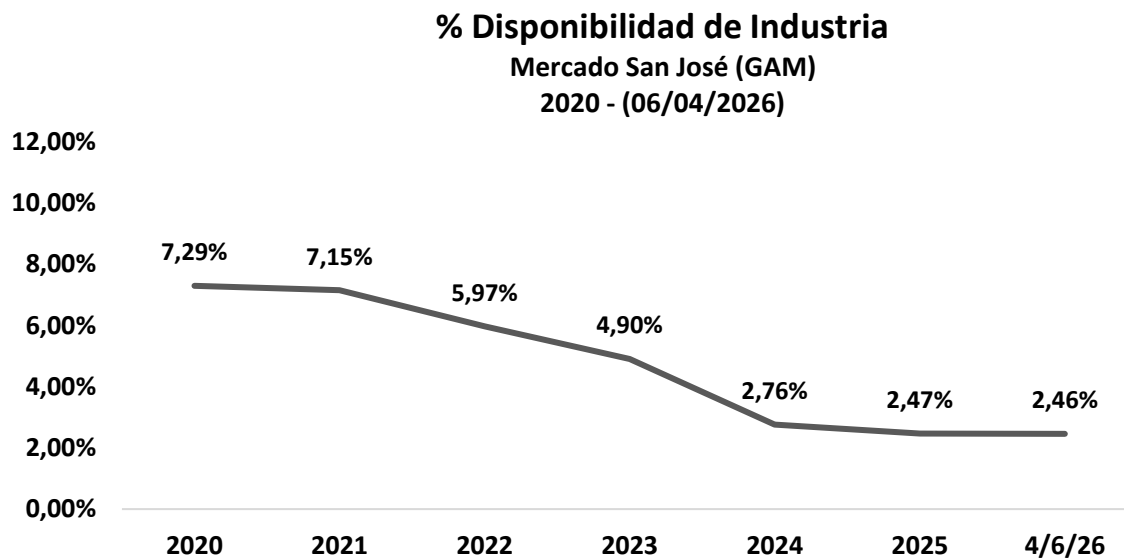


Gráfico N° 12. % de Disponibilidad Industrial (SJ GAM). 2020 - abril 2026

Industria Precios de Alquiler. US\$/m² Mercado San José (GAM) 2020 - (06/04/2026)

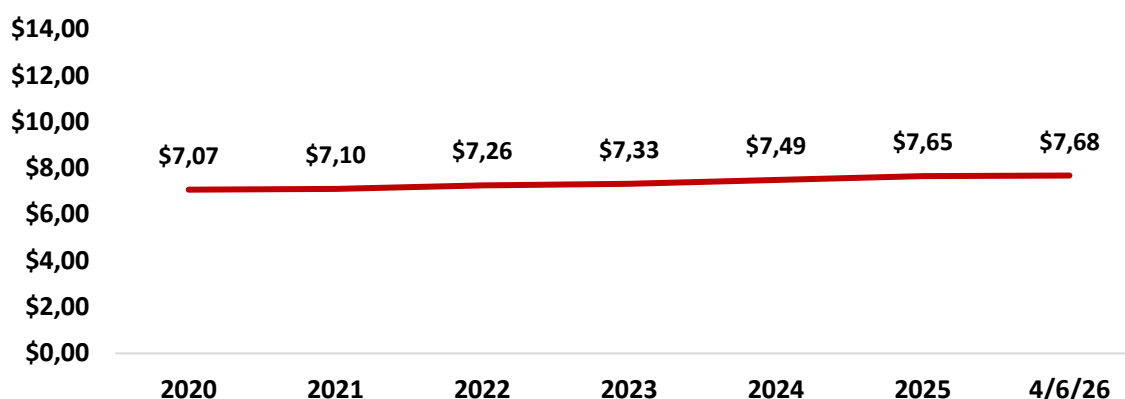


Gráfico N° 13. Precio de alquiler/m², Industrial (SJ GAM). 20120 - abril 2026

De manera complementaria, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado a abril del 2026, para propiedades del tipo Industrial según su clase (A+, A, B y C), ubicadas en el mercado San José GAM.

De los 1.526 inmuebles del tipo Industrial existentes, en la siguiente tabla se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para la Clase A con 3.567.770 m²; seguido por la clase B con 3.462.452 m².

Se registra la mayor disponibilidad para la clase C con un 5,94%, seguido de la clase B con 3,57%. En promedio, entre las diferentes clases, se registra una disponibilidad total de 2,46% y una absorción neta total de 16.472². En la gráfica posterior, se aprecia este comportamiento combinado.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
A plus	-	-	-	-	-
A	392	3.567.770	0,84%	16.716	\$ 8,47
B	857	3.462.452	3,57%	-2.951	\$ 7,40
C	277	555.001	5,94%	2.707	\$ 5,69
Total	1.526	7.585.223	2,46%	16.472	\$ 7,68

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

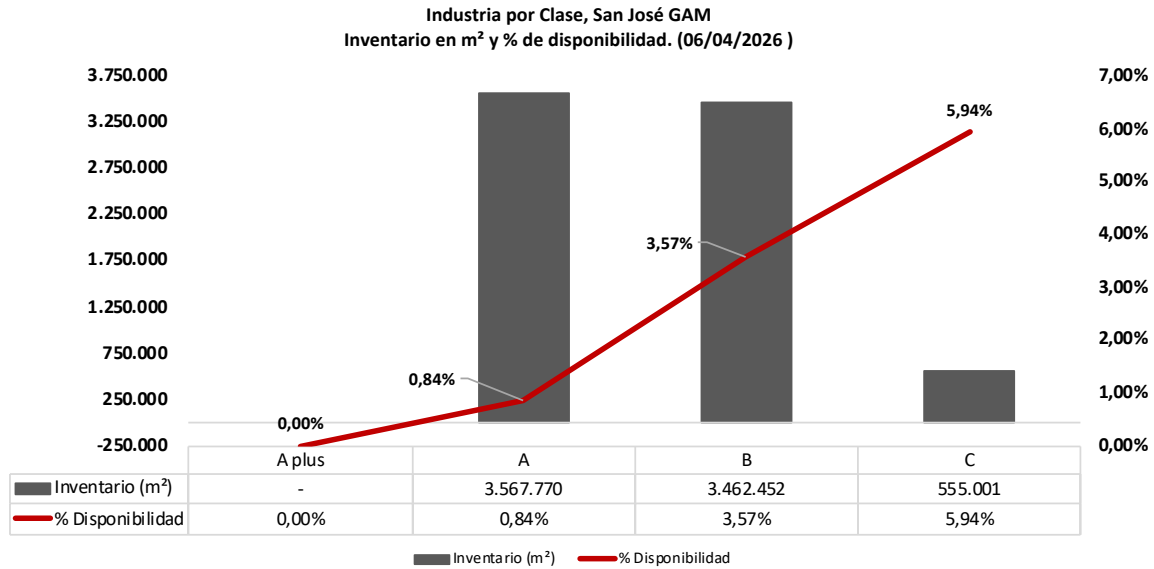


Gráfico N° 14. Inventario (m²), % de disponibilidad. Industrial (SJ GAM)

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

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha, es para el subtipo Nave Industrial con 3.441.269 m², seguido por las Bodegas con 1.685.633².

Se registra la mayor disponibilidad para el subtipo Bodega con un 5,46%, seguido por la Ofibodegas con una disponibilidad del 3,11%. En la próxima gráfica, se aprecia este comportamiento combinado.

Subtipo	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
Bodega	838	1.685.633	5,46%	- 432	\$6,92
Distribución	119	1.439.894	0,00%	15.000	\$7,88
Manufactura Pesada	24	425.376	0,00%	-	-
Nave Industrial	446	3.441.269	2,21%	1.182	\$7,49
Ofibodegas	99	593.051	3,11%	722	\$8,97
Total	1.526	7.585.223	2,46%	16.472	\$7,68

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

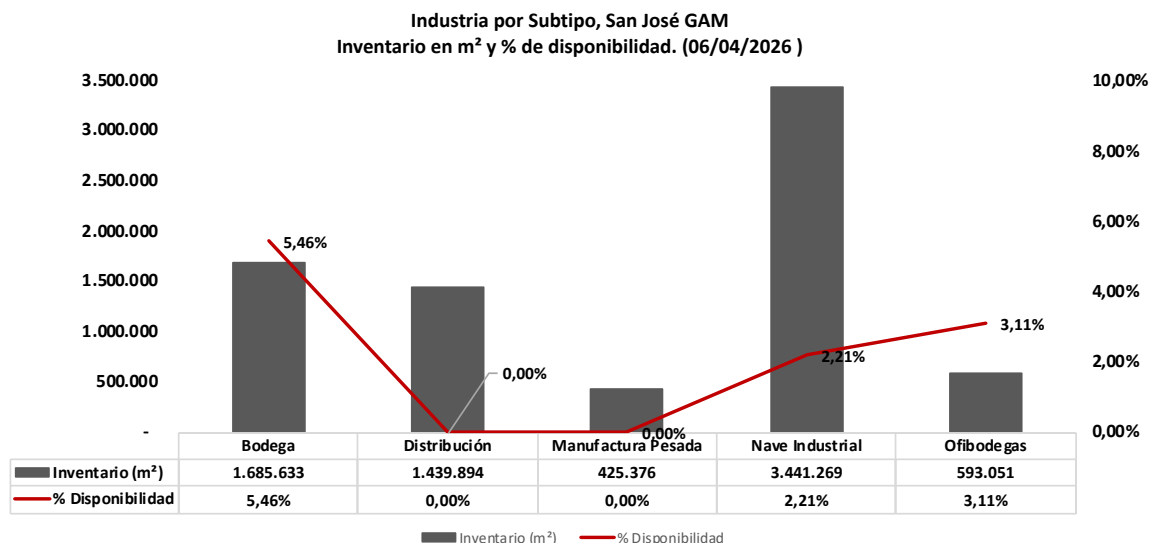


Gráfico N° 15. Inventario, % disponibilidad por tipo. Industrial (SJ GAM)

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

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para el submercado Alajuela con 2.127.017 m², seguido por el submercado Heredia con 1.588.112 m².

Se registra la mayor disponibilidad para el submercado San José Este con un 21,76%, seguido por el submercado San José Centro con una disponibilidad de 10,72%. En la gráfica siguiente, se aprecia el comportamiento combinado.

Submercado	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
Alajuela	297	2.127.017	1,16%	8.170	\$ 7,57
Alajuela Centro	7	20.911	6,12%	-	\$ 5,00
Cartago	188	986.693	1,36%	1.519	\$ 6,41
Cartago Centro	5	6.024	0,00%	-	-
Heredia	316	1.588.112	1,08%	-2.162	\$ 8,27
Heredia Centro	3	2.950	0,00%	-	-
Pavas/ Uruca	248	1.016.918	2,16%	3.754	\$ 7,22
Ruta a Caldera	10	49.397	0,00%	-	\$ 5,63
Sabana	23	75.674	4,10%	-	\$ 7,37
San José Centro	45	133.180	10,72%	-	\$ 6,21
San José Este	44	139.148	21,76%	-208	\$ 8,96
San José Noreste	77	252.243	7,97%	-	\$ 6,02
San José Oeste	147	707.315	3,47%	1.172	\$ 9,11
San José Sur	116	479.641	3,27%	4.227	\$ 7,46
Total	1.526	7.585.223	2,46%	16.472	\$ 7,68

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

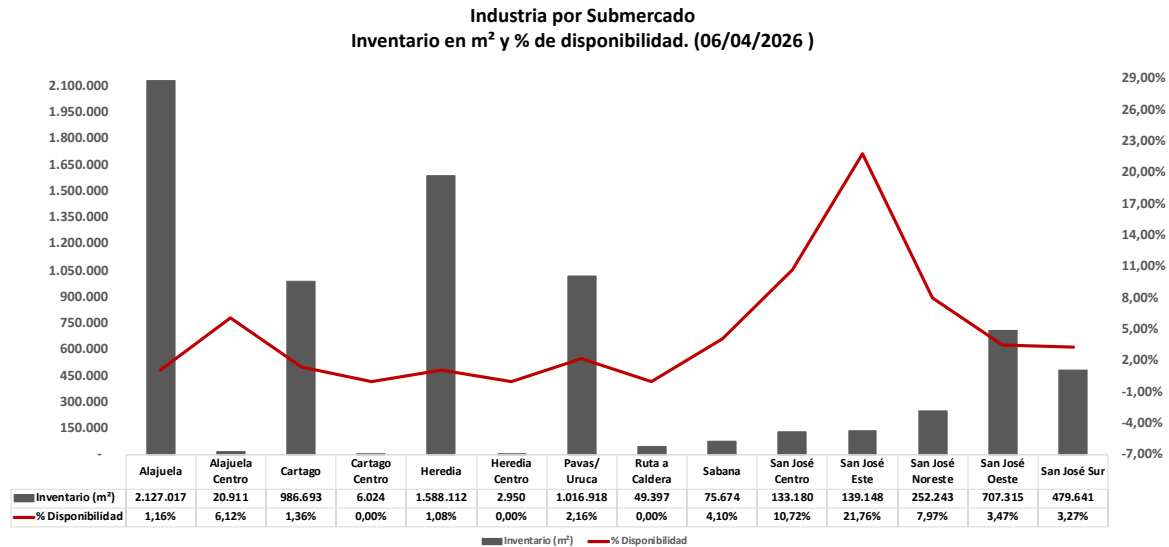


Gráfico N° 16. Inventario, % disponibilidad. Industrial por submercado (SJ GAM)

5.2.6.2 Sector Inmobiliario: Industrial, Submercado Alajuela



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

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

Se observa un ascenso en la demanda en el 2022 con una absorción neta de 123.338 m², para el 2023 desciende a 74.728 m², y para el 2024 y 2025 asciende nuevamente a 130.773 m² y 118.182 m², respectivamente. A abril del 2026 alcanza los 8.170m².

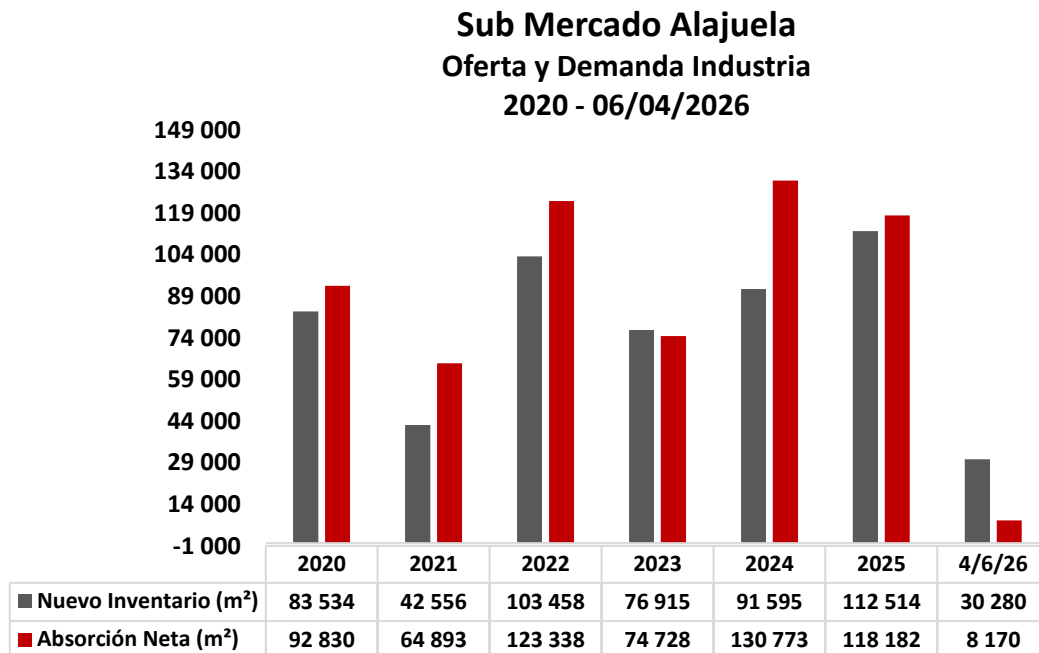


Gráfico N° 17. Oferta y Demanda. Industrial (Alajuela). 2020 - abril 2026

Lo anterior se complementa con el siguiente gráfico, que muestra el porcentaje de disponibilidad para el sub mercado Alajuela donde se aprecia el punto más bajo en 2025 con una disponibilidad del 1,11%; a abril del 2026 se registra la disponibilidad en 1,16%.

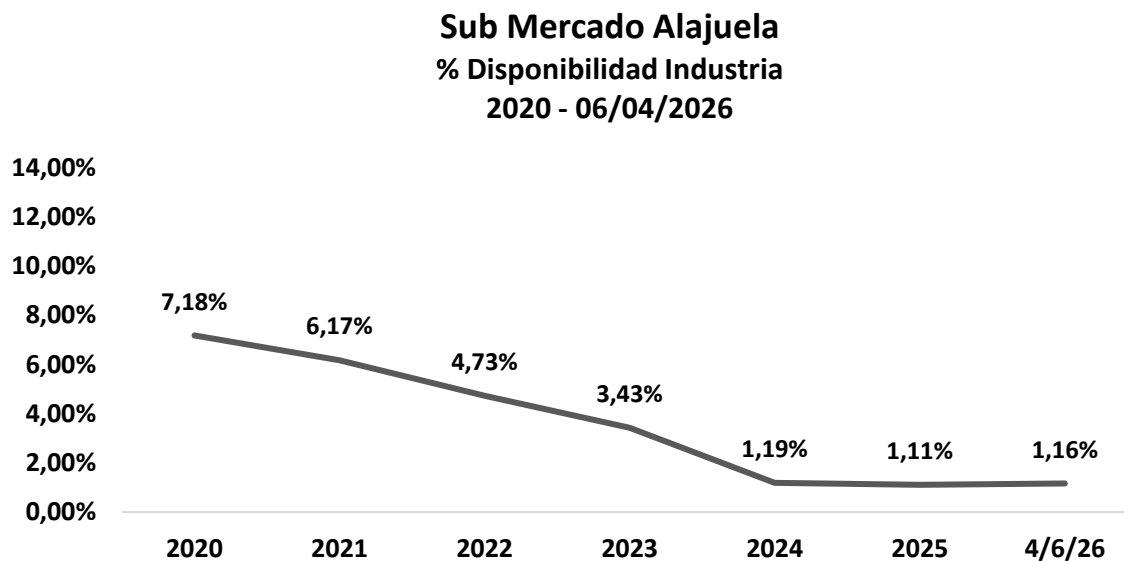


Gráfico N° 18. % de disponibilidad. Industrial, (Alajuela). 2020 - abril 2026

En relación al precio de alquiler por metro cuadrado para inmuebles del sector industrial del submercado Alajuela, en el siguiente gráfico se aprecia un comportamiento estable de los mismos con leves crecimientos. A abril del 2026 el precio por metro cuadrado se registra en \$7,57.

Sub Mercado Alajuela Precios de Alquiler \$/m². Industria 2020 - 06/04/2026

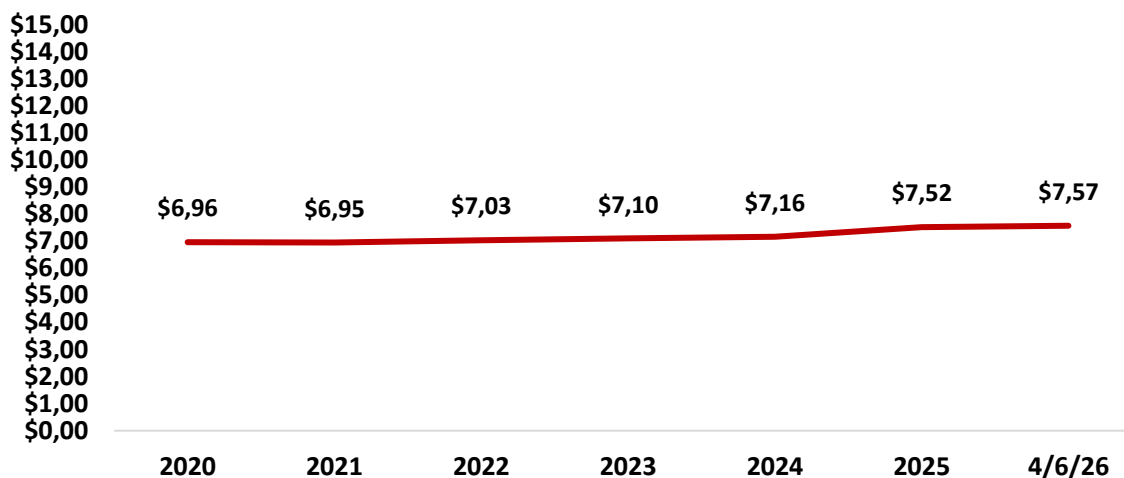


Gráfico N° 19. Industrial, Precio de alquiler/m² (Alajuela), 2020 - abril 2026

De manera complementaria, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado a abril del 2026, para propiedades del sector Industrial según su clase (A+, A, B y C), ubicadas en el submercado Alajuela.

Clase	Cantidad	Inventario (m²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
A plus	-	-	-	-	-
A	135	1.466.684	0,52%	8.400	\$ 8,05
B	135	615.691	2,66%	-230	\$ 6,98
C	27	44.642	1,16%	-	\$ 4,27
Total	297	2.127.017	1,16%	8.170	\$ 7,57

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

Se observa que, para este submercado, de los 297 inmuebles registrados, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para la Clase A con 1.466.684 m², seguida de la clase B con 615.691 m². Con respecto a la disponibilidad, la clase que presenta el mayor porcentaje es la B con un 2,66 %, seguido de la clase C con un 1,16% de disponibilidad. El submercado Alajuela posee una disponibilidad total del 1,16%.

En el siguiente gráfico, se aprecia este comportamiento combinado.

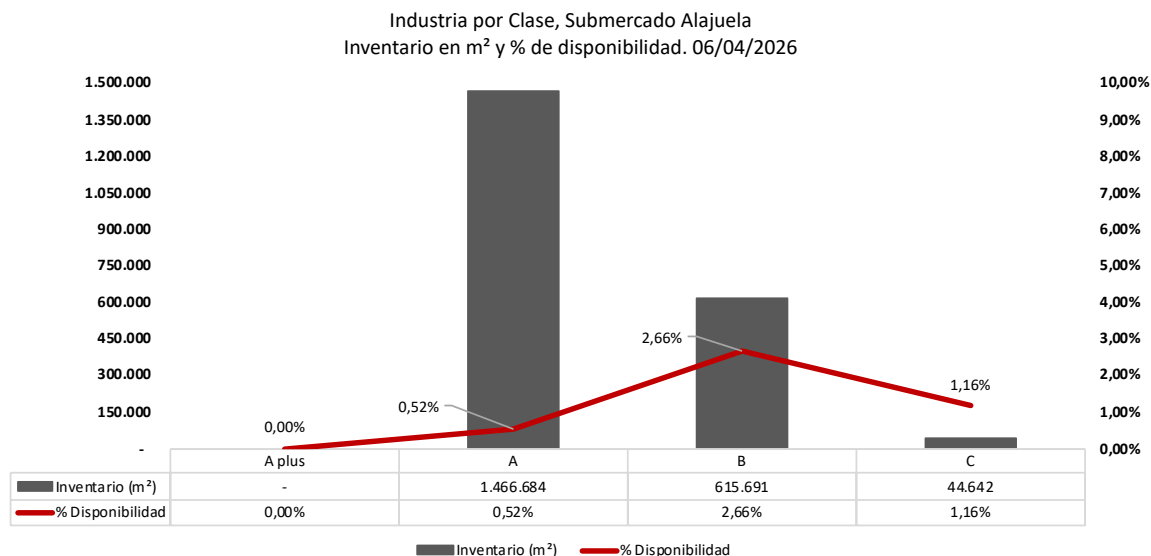


Gráfico N° 20. Inventario, % disponibilidad por clase. Industrial (Alajuela)

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

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario es para el subtipo Nave Industrial con 1.008.298 m², seguido por el subtipo Distribución con 773.050 m².

Se registra la mayor disponibilidad para el subtipo Bodega con un 7,84%, seguido por el subtipo Ofibodega con una disponibilidad del 7,16%. En la próxima gráfica, se aprecia este comportamiento combinado.

Subtipo	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
Bodega	115	231.210	7,84%	-4.994	\$6,49
Distribución	47	773.050	0,00%	13.000	\$7,83
Manufactura Pesada	4	65.098	0,00%	-	-
Nave Industrial	123	1.008.298	0,29%	-	\$7,66
Ofibodega	8	49.361	7,16%	164	\$7,88
Total	297	2.127.017	1,16%	8.170	\$7,57

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

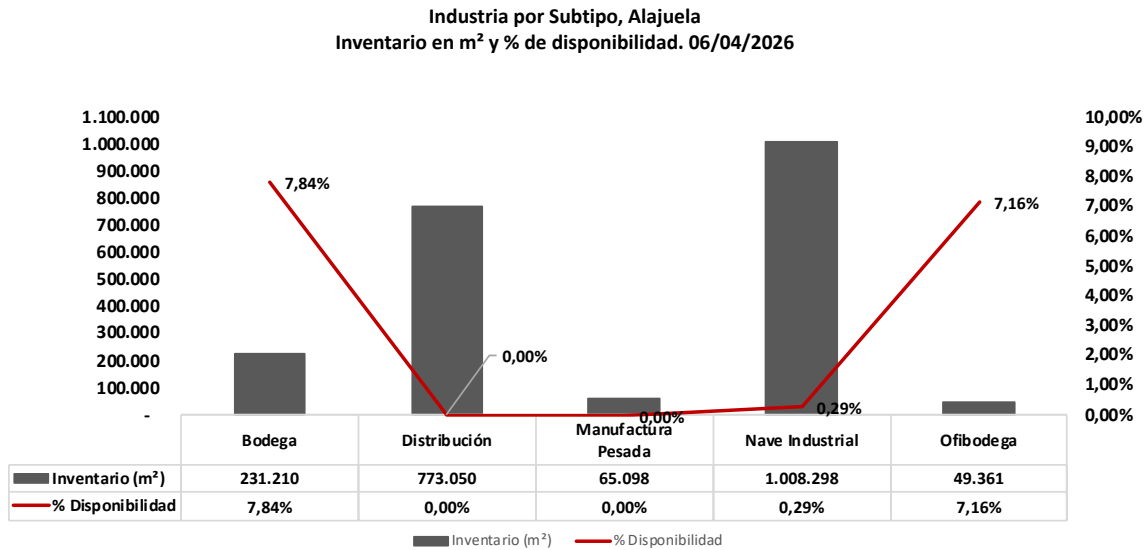


Gráfico N° 21. Inventario, % disponibilidad por subtipo. Industrial (Alajuela)

6. VALORACIÓN DE INGRESOS

6.1 Introducción a la Valoración de Ingresos

La valoración de ingresos del **OFICENTRO SANTAMARÍA**, se realiza en cumplimiento de la normativa de la SUGEVAL y se emitirá de manera concisa y debidamente respaldado el valor presente de los flujos netos de efectivo para el inversionista, según se aprecia en los siguientes apartados.

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

6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar

6.2.1 Del Fondo de Inversión

EL FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO), en adelante El Fondo, se encuentra debidamente autorizado por la Superintendencia General de Valores, mediante Resolución SGV-R-1278 del 09 de setiembre del 2005. Prospecto actualizado en febrero del 2026.

El Fondo es de naturaleza cerrado, la especialidad de su cartera es inmobiliario, de ingreso, el fondo no deberá cumplir con los límites establecidos para los Fondos Inmobiliarios en relación a las limitaciones en materia de ingresos. Invierte en cartera financiera, no especializada, cartera inmobiliaria local.

El tipo de moneda tanto para la suscripción como para el reembolso de participaciones es en dólares estadounidenses.

El Fondo podrá invertir en activos inmobiliarios del tipo: locales comerciales, oficinas, condominios, casas, departamentos, bodegas. Además, podrán ser inmuebles donde se desarrollen actividades públicas o privadas.

El porcentaje mínimo de inversión en estos activos es del 80% del promedio anual de los saldos mensuales de los activos invertidos en bienes inmuebles. Las inversiones inmobiliarias del Fondo se realizarán exclusivamente en la República de Costa Rica. No existirá un área prioritaria para las inversiones que se realicen, pues El Fondo busca diversificar lo mayor posible por ubicación geográfica y actividad económica.

Sobre la antigüedad de los inmuebles, deben de tener preferiblemente un tiempo de construcción

inferior a los 10 años. Además, los inmuebles que se incorporen al fondo tendrán que adquirirse con una ocupación mínima del 90%.

Los plazos de los contratos preferiblemente deberán ser superiores a los tres años, esto según lo dispuesto en la Ley de General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos. La moneda podrá ser en dólares americanos o colones.

La concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino es del 100% de los ingresos mensuales del fondo.

El nivel máximo de endeudamiento del Fondo es del 60% del activo total, en colones y dólares estadounidenses.

El Fondo posee una calificación de riesgo **A+.cr** y la evaluación de riesgo de mercado es de **MRA3.cr**, otorgada por MOODYS LOCAL CR CALIFICADORA DE RIESGO, SOCIEDAD ANONIMA.

A+.cr: emisores o emisiones calificados en A.cr con una calidad crediticia por encima del promedio en comparación con otras entidades y transacciones locales.

El modificador “+” indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica.

Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.

MRA3.cr: Los fondos evaluados en MRA3.cr tienen una sensibilidad moderada a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.

El capital autorizado del Fondo es de \$ 100 millones, con un plazo máximo de colocación del capital autorizado al 21 de octubre del 2028.

La distribución de los beneficios es mensual, determinados por el producto de alquileres sobre propiedades arrendadas, intereses y ganancias de capital sobre valores adquiridos, luego de rebajar los gastos del manejo del fondo y el monto de las reservas. Las ganancias o pérdidas por plusvalía o minusvalía serán objeto de distribución de forma proporcional entre los inversionistas únicamente al momento en que se haya realizado la venta o disposición del bien inmueble.

El Fondo de inversión cobra una única comisión de administración que corresponde a un porcentaje sobre el valor neto de los activos del fondo. La comisión de administración máxima es de un 5% sobre el valor neto de los activos del fondo. La misma se calcula y contabiliza diariamente y se cancela a la sociedad administradora en forma mensual.

Acerca de las disposiciones operativas del Fondo, los riesgos identificados y la administración de estos, los Títulos de Participación, se pueden encontrar en el Prospecto del Fondo que es de acceso público, en el siguiente enlace: <https://www.bancopopular.fi.cr/wp-content/uploads/2026/02/Prospecto-Fondo-Inmobiliario-FINPO-Febrero-2026.pdf>

6.2.2 Del inmueble a valorar

Folio Real	Plano Catastrado	Área Catastral m2	Valor Financiero
2-353797-F-000	A-1091617-2006	13.725,49	\$ 3.683.730,17
Total		13.725,49	\$ 3.683.730,17

Tabla N° 18: Detalle de Valoración de las Fincas Filiales

6.2.3 De los Supuestos de Colocación del Inmueble

Inquilino	ÁREA M2	PRECIO ALQUILER	INGRESO MENSUAL	INCREMENTO	SITUACIÓN DE PROPIEDAD	MES INCREMENTO	INICIO	VENCIMIENTO
ASESORÍA ADUANERA HC S.A.	81,00	\$8,27	\$669,87	3,00%	Ocupado	Octubre	oct-25	oct-28
CENTRIZ COSTA RICA S.A.	438,81	\$9,26	\$4.064,33	3,00%	Ocupado	Noviembre	nov-22	nov-27
GS LOGISTICA COSTA RICA S.A.	223,00	\$5,67	\$1.263,30	3,00%	Ocupado	Junio	jun-24	jun-27
INMOBILIARIA BERTERO INC S.A.	180,00	\$9,88	\$1.777,90	5,00%	Ocupado	Septiembre	sep-12	sep-27
LEGENDARY ENTERPRICES INC LIMITADA	110,00	\$7,28	\$800,80	4,00%	Ocupado	Enero	ene-25	ene-28
SERVICIOS NEPTUNO S.A.	62,00	\$13,36	\$828,60	5,00%	Ocupado	Diciembre	dic-11	dic-26
SOCIEDAD RENTA CAR CENTROAMERICANA S.A.	100,00	\$7,94	\$794,25	2,50%	Ocupado	Diciembre	dic-17	dic-26
SOCIEDAD RENTA CAR CENTROAMERICANA S.A.	98,00	\$9,97	\$977,47	2,50%	Ocupado	Diciembre	dic-17	dic-26
SOCIEDAD RENTA CAR CENTROAMERICANA S.A.	45,76	\$9,65	\$441,60	2,50%	Ocupado	Diciembre	sep-23	sep-26
IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES HF DE ALAJUELA S.A.	1.094,00	\$3,33	\$3.646,65	3,00%	Ocupado	Marzo	jun-20	jun-28
IMPORTADORA HISPANOTICA DEL ESTE S.A.	378,15	\$4,37	\$1.652,20	3,00%	Ocupado	Junio	jun-22	jun-28
DOBLE SR SOCIEDAD ANONIMA	378,15	\$3,15	\$1.191,71	3,00%	Ocupado	Febrero	feb-22	feb-28
SIBASAL CD S.A.	120,48	\$5,72	\$689,15	4,00%	Ocupado	Enero	ene-25	ene-28
SIBASAL CD S.A.	180,00	\$4,83	\$868,61	4,00%	Ocupado	Enero	ene-25	ene-28
SIBASAL CD S.A.	1.038,00	\$4,77	\$4.955,46	3,00%	Ocupado	Octubre	oct-23	oct-26
SIBASAL CD S.A.	324,00	\$5,50	\$1.782,00	escalonado	Ocupado	Marzo	mar-26	mar-29
SIBASAL CD S.A.	263,00	\$5,15	\$1.354,45	3,00%	Ocupado	Abril	abr-24	abr-27
Desocupado	87,00	\$7,00	\$609,00	3,00%	Disponible	Julio	jul-26	jul-29
Desocupado	180,00	\$7,00	\$1.260,00	3,00%	Disponible	Julio	jul-26	jul-29
Desocupado	293,29	\$7,00	\$2.053,03	3,00%	Disponible	Julio	jul-26	jul-29
TOTAL	5.674,64	\$ 5,58	\$31.680,38					

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

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

6.3 Valoración Financiera y Supuestos de Proyección

Como se ha mencionado, la metodología empleada para la valoración financiera es el Método de Flujos de Efectivo Descontados, de conformidad con lo establecido en el Artículo 8 de la resolución SGV-A-199, emitida por la Superintendencia General de Valores el 25 de setiembre de 2015.

La valoración financiera total del inmueble se estima en **US\$ 3.683.730,17** en el escenario base. Este valor genera una tasa interna de retorno del 8,83% respecto al valor de compra para los inversionistas del Fondo.

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

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

6.3.1 Valor en libros neto del inmueble

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

El valor neto se calcula de la siguiente manera:

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

Se asume un nivel de endeudamiento del 9,36 % de valor en libros del fondo, de acuerdo con la información más reciente publicada por SUGEVAL.

6.3.2 Plazo de Proyección

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

6.3.3 Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU

Para la proyección, se asume una inflación equivalente 3,22%. Este dato corresponde al promedio de la inflación en dólares de los Estados Unidos observada de los últimos 20 años con base en el Índice de Precios al Consumidor⁴.

⁴ Este dato se calcula tomando el cambio porcentual en el CPI de los Estados Unidos de América (calculado por el Bureau of Labor Statistics) entre 20 años

6.3.4 Ingresos por Alquiler

El alquiler actual del inmueble es de US\$ 27.758 mensual y equivale a un 90% de ocupación del inmueble. Actualmente se encuentran disponibles 560,29 m². Se estimaron colocar en julio del 2026. La colocación se proyecta a un precio de US\$ 7 por metro cuadrado, plazo de tres años e incrementos anuales del 3%

Posterior al vencimiento de los contratos vigentes actualmente, se considera como supuesto una ocupación promedio del inmueble igual a un 97,50%.

Los incrementos anuales en los alquileres consideran:

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

6.3.5 Ocupación Histórica

Según registros el inmueble ha tenido una ocupación histórica del 78%, desde el momento de su compra por el Fondo en setiembre de 2007 hasta febrero de 2026.

La siguiente gráfica lo muestra:

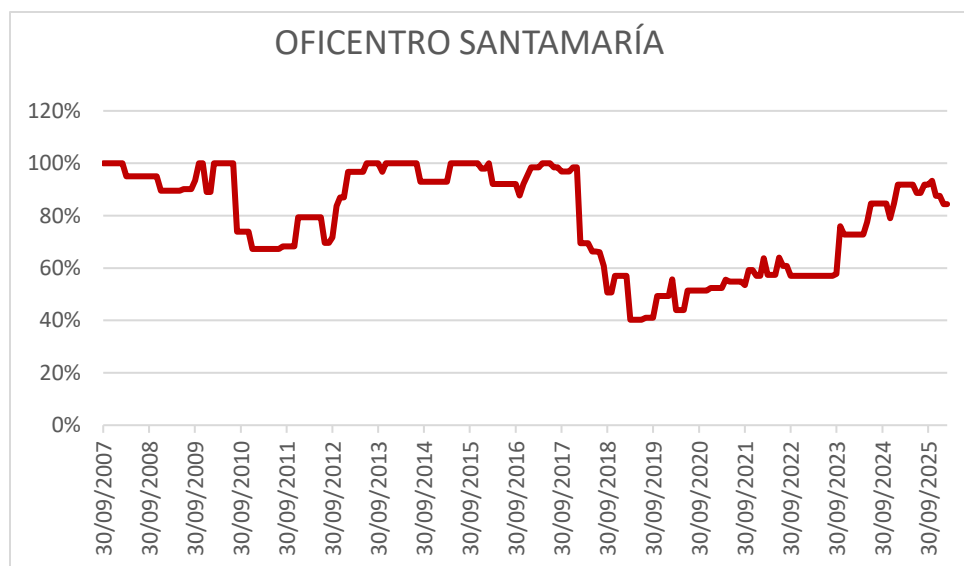


Gráfico N° 22. Ocupación histórica del inmueble

6.3.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos

A. Gastos de Mantenimiento:

De acuerdo con los contratos de alquiler, los inquilinos se harán cargo de todos aquellos costos generales de mantenimiento y reparación del inmueble, producto del transcurso del tiempo y

por el uso normal de las instalaciones. Durante el plazo de proyección no se consideran gastos de mantenimiento adicionales.

Según la administración, los gastos de mantenimiento se estiman en US\$ 13.770,35 para el año 1 de la proyección, que incrementan anualmente de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

Además, el Fondo asume durante la desocupación de la fincas disponibles una cuota condominal de US\$ 3,0 por metro cuadrado mensual. Esta cuota será asumida por el inquilino al momento de la colocación y se estima que dicha cuota incrementa anualmente de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

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

La SAFI estableció una comisión meta de administración del fondo del 0,50%, y estima que se mantendrá igual durante todo el periodo de proyección. Esta comisión se aplica anualmente sobre el valor en libros neto del inmueble del año anterior.

C. Gastos de Seguros:

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

Seguro Multirriesgo

Según la información proporcionada por la Gerencia de la SAFI, la prima de este año por la póliza del seguro de Multirriesgo es de US\$ 7.328. Para los siguientes años, se proyectan incrementos anuales de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

Seguro Responsabilidad Civil

La prima de Responsabilidad Civil se estima en US\$ 1.298 para el primer año. En las proyecciones se mantiene el supuesto de que dicho monto se incrementa anualmente de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

D. Impuestos:

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

Impuesto sobre la renta

De conformidad con el numeral 28 del capítulo XI del título I de la Ley N.º 7092 “Ley de Impuesto sobre la Renta”, introducido por reforma de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas,

resulta aplicable a la renta neta según ingresos del fondo, una tasa impositiva del 15% como Impuesto sobre la Renta.

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

Artículo 29- Renta imponible del capital inmobiliario

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

Impuestos de bienes inmuebles y servicios municipales

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

Impuestos sobre el Valor Agregado

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

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

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

E. Gastos por Servicios Profesionales:

De acuerdo con la normativa de la SUGEVAL, anualmente el fondo debe realizar un avalúo del activo, bajo los enfoques de mercado, costo e ingresos. El costo anual estimado de esta valoración es de US\$ 2.295.

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

F. Gastos Financieros:

Se proyecta una tasa de interés del 7,29% para el endeudamiento durante todo el plazo de proyección, calculada a partir de la información financiera más reciente disponible en SUGEVAL.

6.3.7 Inversiones de Capital

Se asume que el inmueble requiere de inversiones adicionales en mejoras que le permitirá continuar generando alquileres durante el resto de su vida útil.

Se establece una inversión en el año 10, y forma parte de la perpetuidad del F_{acc} la cual utiliza como referencia el valor actual de reposición de las edificaciones ajustada por la inflación.

La inversión de US\$ 142.184 corresponde al 2% del valor estimado, según se indica en el siguiente cuadro:

Inversión en el Último Periodo	
Valor de Reposición	\$5.176.698
Inflación de referencia	3,22%
Plazo en años	10
Factor de ajuste	37,33%
Valor Reposición en año 10	\$7.109.183
Factor de inversión	2,00%
Valor de Inversión	\$142.184

Tabla N° 20: Inversión en el último periodo

6.3.8 Tasa de Descuento

La metodología utilizada para el cálculo de la tasa de descuento es el método CAPM (*Capital Asset Pricing Model*), que es un modelo de valoración de activos que realiza una estimación de la rentabilidad esperada por los inversionistas en función del riesgo. Se fundamenta en que la tasa de rendimiento exigida por un inversionista es igual a la tasa de rendimiento libre de riesgo más una prima de riesgo asociada a la inversión.

La determinación de la tasa de descuento a aplicar se realizará por medio de la siguiente metodología:

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

Donde:

$K_e =$	Tasa de descuento o retorno exigido por los inversionistas
$R_0 =$	Tasa libre de riesgo
$B_i =$	Beta de un activo comparable
$E(R_m) - R_0 =$	Prima por riesgo de mercado
$R_p =$	Prima por riesgo país
$R_{ml} =$	Prima mercado local

Detalle de los componentes del cálculo:

R_0

Corresponde al rendimiento de un activo libre de riesgo con un plazo de inversión equivalente al utilizado para la proyección de flujos de efectivo. Para este dato se utilizó como estimador el retorno de los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos con una duración de 10 años al 31 de marzo de 2026 (4,32%).

B_i

La beta de un activo es un indicador del riesgo sistémico (no diversificable) del mismo en relación con el mercado. Para este dato se utilizó como estimador la beta de la industria de los REITs en los Estados Unidos (0,3929) publicada en el sitio web de Aswath Damodaran, profesor de la Universidad de Nueva York.

$E(R_m) - R_0$

La prima por riesgo de mercado es la diferencia entre el rendimiento esperado del mercado accionario [$E(R_m)$] y el rendimiento del activo libre de riesgo (R_0). Esta prima representa el rendimiento adicional exigido por los inversores por asumir el riesgo de invertir en el mercado accionario en lugar de activos libres de riesgo. Para este dato se utiliza como referencia la prima de riesgo implícita del mercado de los Estados Unidos al cierre de marzo de 2026. Dicho valor asciende a 4,74% y su fuente es el sitio web de Aswath Damodaran, profesor de la Universidad de Nueva York.

R_p

La prima por riesgo país es el retorno adicional exigido por los inversionistas por invertir en activos de un país específico. Para este dato se utiliza como estimador la diferencia (*spread*) entre la tasa de interés que pagan los bonos denominados en dólares emitidos por el gobierno de Costa Rica y los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos, considerados como activos libres de riesgo. Dicho spread (1,65%) se toma a partir del Emerging Market Bond Index (EMBI) calculado por J.P. Morgan Chase al 31 de marzo de 2026.

R_{ml}

Consiste en un ajuste producto de situaciones específicas del mercado inmobiliario local. Se utiliza tanto para ajustar hacia arriba cuando se espera una corrección al alza o hacia abajo cuando se espera una corrección a la baja. Esta prima (1,00%) se determina discrecionalmente.

Cálculo de la Tasa de Descuento	
Rendimiento libre de riesgo	4,32%
Beta de la industria de REITs EEUU	0,3929
Prima por riesgo de mercado EEUU	4,74%
Prima por riesgo país (CR)	1,65%
Prima mercado inmobiliario local	1,00%
Tasa de Descuento	8,83%

Tabla N° 21: Cálculo de la Tasa de Descuento

6.3.9 Valor Terminal

El valor terminal (Perpetuidad) se calculó utilizando la siguiente fórmula, que toma el flujo libre de caja del año 10, multiplicado por la tasa de crecimiento g , lo que equivale a llevarlo al año 11.

$$Valor\ Terminal = \frac{Flujo\ de\ Caja_{10} \times (1 + g) - Gastos\ Financieros_{10}}{Ke - g}$$

A continuación, en la Tabla se detalla el cálculo:

Detalle del Valor Terminal	
Flujo libre de caja último periodo	\$229.011
Gastos financieros según tasa esperada	\$25.122
Facc de referencia	\$203.889
Ke: rendimiento esperado por los inversionistas	8,83%
G: crecimiento	3,22%
Valor terminal	\$3.636.301

Tabla N° 22: Cálculo del Valor Terminal

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

6.4 Análisis de Riesgos:

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

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

6.4.1 Sensibilización del Valor del Inmueble

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

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

Variables	Mínimo	Proyección	Máximo	Variación %
Inflación USD	2,58%	3,22%	3,87%	20,00%
Factor de ingresos	95,06%	97,50%	99,94%	2,50%
Comisión de administración	0,50%	0,50%	0,50%	0,00%
Rendimiento esperado	7,95%	8,83%	9,71%	10,00%
Tasa interés	5,83%	7,29%	8,74%	20,00%
Incrementos ingresos	2,58%	3,22%	3,87%	20,00%

Tabla N° 23: Variables críticas sensibilizadas

- **Ingresos**

Se supone un factor de ingresos del 97,50%, luego del vencimiento de los contratos. Puede variar en un rango entre 95,06% y 99,94%.

Se establece una tasa de crecimiento de largo plazo de los ingresos del 3,22% en el caso base. Para la simulación se considera que este porcentaje sería igual a la inflación y varía entre 2,58% y 3,87%.

- **Comisión de la SAFI**

La comisión de la SAFI se estableció en 0,50% del activo neto del Fondo para toda la proyección.

- **Inflación de los Estados Unidos**

La inflación de los Estados Unidos se estimó en el promedio de los últimos 20 años de 3,22% y se utilizó una variación del 20% entre 2,58% y 3,87% para toda la proyección.

- **Tasa de Descuento**

La tasa de descuento utilizada a lo largo de la valoración es de 8,83%, para la simulación se establece una probabilidad de ocurrencia entre 7,95% y 9,71%. Esta tasa fue calculada utilizando la metodología del CAPM.

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

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

PROMEDIO	\$3.721.097
DESVIACION	\$319.244
MIN	\$2.939.308
MAX	\$4.714.970
RANGO	\$1.775.661

LIMITE INFERIOR	\$3.401.853
LIMITE SUPERIOR	\$4.040.341

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

6.4.2 Riesgo país

El riesgo país, es un indicador que mide el grado de incertidumbre macroeconómico al que se expone un inversionista extranjero, así como la posibilidad de pago de títulos de un país negociados en los mercados internacionales.

Las autoridades costarricenses han realizado esfuerzos para consolidar acciones que faciliten una relación de confianza, credibilidad y transparencia con los inversionistas y las posibilidades de créditos internacionales que beneficien al país y lo posicione en un mercado competitivo.

Según la evaluación más reciente realizada, en febrero de 2025, Fitch Ratings mejoró la perspectiva de Costa Rica de "estable" a "positiva", destacando un crecimiento económico del 4,3% en 2024, la reducción de la deuda pública y un manejo fiscal responsable. También resaltó la inflación controlada (-0,4% en 2024, proyectada en 1,7% para 2025) y el aumento de reservas internacionales.

Aunque el déficit fiscal fue del 3,8% del PIB en 2024, Fitch prevé una mejora al 3,1% en 2025, subrayando la importancia de mantener la disciplina fiscal y avanzar en reformas estructurales. La agencia advierte que el proceso electoral de 2026 podría ralentizar algunas reformas necesarias para continuar con la senda de mejora económica y fiscal.

El ministro de Hacienda, Nogui Acosta, enfatizó la necesidad de respaldo legislativo para fortalecer la sostenibilidad fiscal y permitan acceder a financiamiento externo en condiciones más favorables.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla N° 24: Calificación de riesgo país

Según el rating de riesgo, una calificación B2 significa que el país carece de las características de una inversión deseable y que sus títulos valores tienen una calidad de crédito pobre, están sujetos a especulaciones y "alto riesgo crediticio", además que no reúnen las cualidades deseables de instrumentos de inversión, tienen limitada seguridad en el cumplimiento del pago de intereses y capital en el largo plazo.

Por otra parte, una calificación de riesgo B, significa que, aunque el emisor presenta capacidad para cumplir con sus compromisos financieros, condiciones adversas del negocio, financieras, o económicas es probable que perjudiquen la capacidad del emisor para cumplir con sus compromisos financieros.

Entre las valoraciones, Moody's tomó en cuenta la reducción gradual en el déficit del país, además de las expectativas del acuerdo entre Costa Rica y el Fondo Monetario Internacional (FMI), que se verá muy favorecido con la reciente aprobación de la Ley de Empleo Público. Se espera que ésta calificación brinde confianza y seguridad a los inversionistas del mercado interno.

6.4.3 Riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles

Este es un riesgo bastante común y es que los inmuebles estén sobrevalorados, con referencia a un precio de mercado en un determinado momento; por razones inesperadas el valor de la zona podría variar, por ejemplo, disminuir, eso provocaría que el inmueble se sobrevalore en la cartera del Fondo.

Por otra parte, durante la operación del fondo, se pueden dar períodos prolongados de desocupación o cambios en la composición de los ingresos que el inmueble produce, que podrían reducir el valor en libros de dichos activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que éste se materializa. Lo anterior afectaría en forma inmediata el valor de la participación del fondo.

En este sentido, con una desocupación promedio histórica del inmueble del 20%, y actual en 10%, se debe considerar la posibilidad de que el riesgo por sobrevaloración del inmueble se minimiza.

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

En el caso particular del **OFICENTRO SANTAMARÍA**, el mismo se ubica en una zona de actividad comercial que ha tenido una importante deseabilidad a lo largo de los años por su cercanía con el Aeropuerto Juan Santamaría y la autopista General Cañas, por lo cual se considera que el riesgo de ubicarse en un lugar no apto se reduce.

6.4.5 Riesgo de morosidad.

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

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

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

6.4.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento

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

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

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

7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE

De acuerdo con la valoración por Enfoque de Costos, se recomienda que el Valor Asegurable del inmueble es de **US\$5.176.698,22** (Cinco millones ciento setenta y seis mil seiscientos noventa y ocho dólares con 22/100), según el resultado según Valor de Reposición Nuevo.

- Resumen Valor asegurable según Valor Neto de Reposición (VNR)**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO (VNR)				
Tipo de cambio utilizado	468,77			
Edad de construcción	25	años		
OBRAS PRINCIPALES				
EDIFICIO A				
Área General de Bodega	1508,80	€187 417,00	€282 774 766,74	\$ 603 227,10
Área General Oficinas - 2 Niveles	883,20	€292 312,92	€258 170 769,56	\$ 550 740,81
EDIFICIO B				
Área General de Bodega	1506,70	€176 844,76	€266 451 995,65	\$ 568 406,67
Área General Oficinas - 2 Niveles	2001,30	€275 823,47	€552 005 514,02	\$ 1 177 561,52
Total	5900,00		€1 359 403 045,97	\$ 2 899 936,10
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Obras complementarias Civiles				
Caseta de seguridad	25,00	€141 310,42	€3 532 760,57	\$ 7 536,23
Planta de tratamiento	1,00	€14 131 042,28	€14 131 042,28	\$ 30 144,94
Caseta de basura	20,00	€94 206,95	€1 884 138,97	\$ 4 019,32
Acceso vehicular y estacionamientos	3430,00	€5 395,25	€18 505 692,23	\$ 39 477,13
Cerramiento perimetral (malla ciclón) - ml	185,00	€9 619,07	€1 779 528,76	\$ 3 796,17
Cerramiento perimetral (tapia prefabricada) - ml	45,00	€24 386,99	€1 097 414,62	\$ 2 341,05
Andén y acera perimetral	757,23	€23 032,16	€17 440 641,55	\$ 37 205,11
Puente de acceso	1,00	€17 778 542,08	€17 778 542,08	\$ 37 925,94
Sub total			€76 149 761,06	\$ 162 445,89
Obras complementarias Electromecánicas				
CCTV (35 cámaras en total, grabadores, etc)	1,00	€9 745 683,90	€9 745 683,90	\$ 20 789,91
Electrificación cerramiento perimetral	1,00	€8 527 473,41	€8 527 473,41	\$ 18 191,17
Tanque de agua potable (incluye equipos)	1,00	€14 618 525,85	€14 618 525,85	\$ 31 184,86
Banco de medidores eléctricos	1,00	€14 618 525,85	€14 618 525,85	\$ 31 184,86
Sistema pararrayos y malla a tierra (02 sistemas en total)	1,00	€10 720 252,29	€10 720 252,29	\$ 22 868,90
Sub total			€58 230 461,31	\$ 124 219,68
Total	4469,23		€134 380 222,37	\$ 286 665,58
Valor Total Construcciones:			€1 493 783 268,34	\$3 186 601,68

• **Resumen Valor asegurable según Valor de Reposición Nuevo (VRN)**

RESUMEN DE LA VALORACIÓN FÍSICA LLEVADA A CABO (VRN)				
Tipo de cambio utilizado	468,77			
Edad de construcción	25	años		
OBRAS PRINCIPALES				
EDIFICIO A				
Área General de Bodega	1508,80	€307 556,10	€464 040 642,85	\$ 989 911,14
Área General Oficinas - 2 Niveles	883,20	€425 343,54	€375 663 416,11	\$ 801 381,10
EDIFICIO B				
Área General de Bodega	1506,70	€307 556,10	€463 394 775,04	\$ 988 533,34
Área General Oficinas - 2 Niveles	2001,30	€425 343,54	€851 240 030,19	\$ 1 815 901,25
Total	5900,00		€2 154 338 864,19	\$ 4 595 726,83
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Obras complementarias Civiles				
Caseta de seguridad	25,00	€294 468,61	€7 361 715,15	\$ 15 704,32
Planta de tratamiento	1,00	€29 446 860,59	€29 446 860,59	\$ 62 817,29
Caseta de basura	20,00	€196 312,40	€3 926 248,08	\$ 8 375,64
Acceso vehicular y estacionamientos	3430,00	€19 762,80	€67 786 418,41	\$ 144 604,86
Cerramiento perimetral (malla ción) - ml	185,00	€41 784,21	€7 730 079,70	\$ 16 490,13
Cerramiento perimetral (tapia prefabricada) - ml	45,00	€50 818,64	€2 286 838,77	\$ 4 878,38
Andén y acera perimetral	757,23	€47 995,38	€36 343 542,83	\$ 77 529,58
Puente de acceso	1,00	€39 262 480,78	€39 262 480,78	\$ 83 756,39
Sub total			€194 144 184,31	\$ 414 156,59
Obras complementarias Electromecánicas				
CCTV (35 cámaras en total, grabadores, etc)	1,00	€13 087 493,59	€13 087 493,59	\$ 27 918,80
Electrificación cerramiento perimetral	1,00	€11 451 556,89	€11 451 556,89	\$ 24 428,95
Tanque de agua potable (incluye equipos)	1,00	€19 631 240,39	€19 631 240,39	\$ 41 878,19
Banco de medidores eléctricos	1,00	€19 631 240,39	€19 631 240,39	\$ 41 878,19
Sistema pararrayos y malla a tierra (02 sistemas en total)	1,00	€14 396 242,95	€14 396 242,95	\$ 30 710,67
Sub total			€78 197 774,22	\$ 166 814,80
Total	4469,23		€272 341 958,53	\$ 580 971,39
Valor Total Construcciones:			€2 426 680 822,72	\$5 176 698,22

Tabla N° 25: Resumen Valor Asegurable

8. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN

La presente valoración aplica tres enfoques completamente independientes entre sí.

- 1- Enfoque de costo con un resultado de **US\$ 4.926.396,40**
- 2- Enfoque de mercado con un resultado de **US\$ 4.796.425,56**
- 3- Enfoque de flujos descontados con un resultado de **US\$ 3.683.730,17**

8.1 Criterios Para la Toma de Decisiones

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

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

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

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

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

DENSIDAD CONSTRUCTIVA / PESO RELATIVO DEL VALOR DEL TERRENO: El peso del terreno se considera a la luz del enfoque de costos, sobre todo si se trata de un inmueble en el que el valor del mismo tiene un porcentaje elevado del valor total, ya sea por su extensión o por contar con un tipo

de explotación que no cumple con el principio de mejor y mayor uso. En condiciones de razonabilidad respecto al valor de las construcciones, el peso principal aplica sobre el enfoque de mercado.

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

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

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

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

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

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

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

- 0 puntos: El criterio de decisión no se explica en lo absoluto en el enfoque específico
- 1 puntos: El criterio de decisión se explica levemente en el enfoque específico
- 2 puntos: El criterio de decisión se explica medianamente en el enfoque específico
- 3 puntos: El criterio de decisión se explica principalmente en el enfoque específico
- 4 puntos: El criterio de decisión se explica planamente en el enfoque específico

En la siguiente tabla, se detalla la ponderación aplicada. Posteriormente, se aprecian las gráficas de los valores según el enfoque aplicado; así como el porcentaje de relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor.

OFICENTRO SANTAMARÍA				
CRITERIO DE DECISIÓN		ENFOQUE COSTOS	ENFOQUE MERCADO	ENFOQUE FLUJOS
VALOR		\$4 926 396,40	\$4 796 425,56	\$3 683 730,17
EDAD	4	2	2	
UBICACIÓN	4		4	
OBSOLESCENCIA	4		4	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	4	2	2	
DENSIDAD CONSTRUCTIVA / PESO RELATIVO DEL VALOR DEL TERRENO	4		4	
CUMPLIMIENTO PRINCIPIO DE MEJOR Y MAYOR USO	4		4	
AMPLIO MERCADO META DE INQUILINOS / USOS ALTERNATIVOS	4		4	
MERCADO ACTIVO PARA EL TIPO DE INMUEBLE	4		4	
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN	4			4
CONTRATO LP + BARRERAS DE SALIDA	4			4
RAZONABILIDAD DE RENTAS	4			4
		4	28	12
		9,1%	63,6%	27,27%
		10,0%	65,0%	25,00%

Tabla N° 26: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración

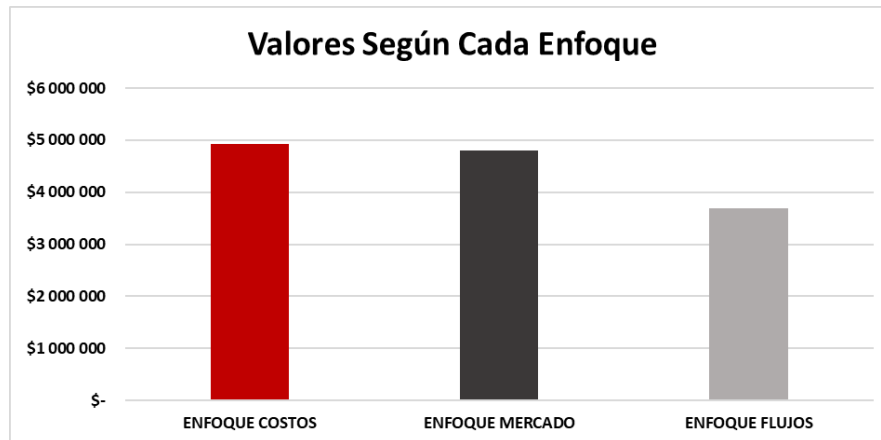


Gráfico N° 23. Valores según Enfoque

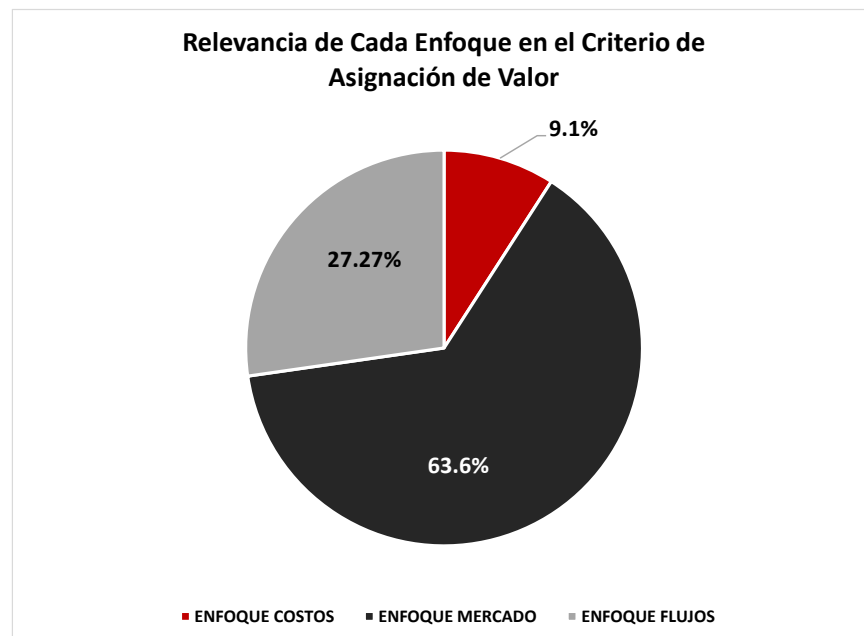


Gráfico N° 24. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor

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

9. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR

Se considera que para este caso el enfoque de costos no debería tener relevancia significativa ya que existe suficiente información de mercado de transacciones y precios de lista para inmuebles similares, así como precios de referencia de alquiler de inmuebles de este tipo, siendo así que privarán los enfoques de mercado y flujos descontados sobre el de costos.

Se supone que para inmuebles como el valorado, los potenciales compradores tendrían un interés principal en determinar la rentabilidad del inmueble según los flujos que genere el mismo y a partir de este dato hacer una estimación razonable de valor. Sin embargo, reiterando la existencia de suficiente información de mercado para inmuebles como el valorado, es importante la revisión del resultado del enfoque de mercado, sobre todo considerando que el promedio ponderado del alquiler se ubica cerca de \$5,4 por m², lo cual se considera aproximadamente un 22% por debajo respecto a lo investigado para la zona y según la expectativas de colocación de los espacios desocupados.

El modelo de valoración financiera tiene precios de alquiler con una alta variabilidad entre \$3 y \$13 por m², en parte por la diferenciación entre espacios de oficinas y de bodegas que existen en el inmueble, pero igualmente se percibe que varios inquilinos gozan de alquileres bajos. Por otro lado, se tiene un alto grado de ocupación actual, cercano al 90%.

En cuanto al mercado de bodegas para el sector de Alajuela, se percibe una estabilización reciente en los valores de alquiler cercano al \$7 por m², al mismo tiempo que se ha mantenido la reducción de la tasa de desocupación, por lo que los resultados por mercado deben analizarse ante este panorama.

Según las razones expuestas se asigna el valor en un 90% sobre los enfoques de mercado y flujos.

Según el análisis realizado, se determina que, al valor final a asignar, sería una ponderación con el mayor peso asignado al enfoque de mercado con un 65%, en un segundo orden al enfoque de flujos con un 25%, y un porcentaje menor de 10% asignado al enfoque de costos. Esta operación concluye en un valor de US\$4.531.249.

Con base en la información brindada y los supuestos determinados, se estima que el valor razonable redondeado actual del inmueble es de **US\$4.531.000** (Cuatro millones quinientos treinta y un mil dólares exactos).

10. REVELACIONES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO

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

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

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

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

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

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

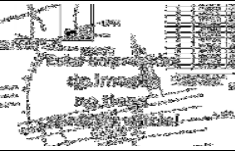
- El trabajo no comprende estudios geotécnicos o estructurales detallados, ni análisis de laboratorio sobre la calidad de materiales o capacidad soportante de los suelos. ICICOR Costa Rica S.A. y SIGA Consultores no asumen responsabilidad por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valorados.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

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

ANEXOS

ANEXO 1. Memoria de Cálculo

Grado de urbanización del entorno		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	si	16
Electricidad	si	15
Alumbrado público	si	5
Teléfono	si	7
Alcantarillado pluvial	si	7
Alcantarillado sanitario	no	0
Aceras	si	7
Cordón y caño	si	5
Tipo de vía de tránsito	asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m.	0	4
Distancia a paradas de transporte público en m.	250	11
Edificios públicos y comunales	si	6
Edificios comerciales	si	4
Total		97
Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.		

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO								
Referencias	Contacto	Teléfono	Área	Frente	Precio \$/m2	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
Base de datos	DREZNER-YOHAN	88 570 631	4 040	33,2	\$222,77	\$900 000,00	Río Segundo, Alajuela, frente a Ruta 1 (Autopista General Cañas).	
De sitio	Diego Ouellette	8821-5265	8 855	127,15	\$300,00	\$2 656 500,00	Lote con uso mixto a la venta en la Ribera de Belén. Frente a Dipo	
Base de datos	https://www.encuentra24.com/costarica/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-de-15-000-m-cerca-del-aeropuerto-alajuela/31246909		15 000,0	400	\$66,67	\$1 000 000,00	Río Segundo, Alajuela, propiedad al costado Oeste de la valorada	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN DE TERRENO



TABLA HOMOLOGACIÓN DE REFERENCIAS

	Base de datos		De sitio		Base de datos	
Área del lote en m2	13636,49	0,83	13636,49	0,94	13636,49	1,01
Frente en metros	7,998	1,00	7,998	1,00	7,998	1,00
Fondo en metros	155	1,00	155	1,00	155	1,00
Rectángulo mayor en área total en m2	13636,49	1,00	13636,49	1,00	13636,49	1,00
Frentes a calle pública	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Desnivel	Muy poco	1,00	Muy poco	1,00	Muy poco	1,00
Vista	Normal	1,00	Normal	1,00	Normal	1,00
Acceso a la propiedad por servidumbre	Adecuada	1,00	Adecuada	0,90	Adecuada	1,25
Área de la propiedad afectada por retiro de ríos	2239,9	0,84	2239,9	0,84	2239,9	1,00
Antigüedad de la referencia	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Área de la propiedad afectada por cualquier tipo de servidumbre	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Ubicación respecto a Referencia	Superior	0,90	Superior	0,70	inferior	1,30
Negociación	0%	1,00	10%	0,90	0%	1,00
Coefficiente	0,63		0,44		1,65	
Valor €/m2	€65 446,68		€62 461,06		€51 514,59	
Valor Total €	€892 462 966,08		€851 749 610,12		€702 478 139,53	
Valor\$/m2	\$139,6		\$133,2		\$109,9	
Valor Total \$	\$1 903 839,76		\$1 816 988,31		\$1 498 556,09	
Valor promedio /m2	\$127,6					
Desv. Est.	12%					
Valor total dólares	\$ 1 739 794,72					
Valor total colones	€ 815 563 571,91					

AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

DETERMINACIÓN DE EDAD EFECTIVA

Edad de construcción original	25	años
Edad de remodelación	0	años
Porcentaje de remodelación	0%	
Edad efectiva	25	años

OBRAS PRINCIPALES

Características

Descripción	Area m²	Valor colones/m²	VUT	Edad	Calificación por estado
EDIFICIO A					
Area General de Bodega	1508,8	₡307 556,10	50	25	8
Área General Oficinas - 2 Niveles	883,2	₡425 343,54	60	25	8
EDIFICIO B					
Area General de Bodega	1506,7	₡307 556,10	50	25	7
Área General Oficinas - 2 Niveles	2001,3	₡425 343,54	60	25	7

5900,0

Cálculo de valores

Descripción	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m²
EDIFICIO A						
Area General de Bodega	₡464 040 642,85	0,975	0,61	30,5	₡282 774 766,74	₡187 417,00
Area General Oficinas - 2 Niveles	₡375 663 416,11	0,975	0,69	41,2	₡258 170 769,56	₡292 312,92
EDIFICIO B						
Area General de Bodega	₡463 394 775,04	0,92	0,58	28,8	₡266 451 995,65	₡176 844,76
Area General Oficinas - 2 Niveles	₡851 240 030,19	0,92	0,65	38,9	₡552 005 514,02	₡275 823,47

₡2 154 338 864,19

₡1 359 403 045,97

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características

Descripción	ml /m2/ m3 / ó unidades	Valor colones/m²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coef. Proporcionalidad
Obras complementarias Civiles						
Caseta de seguridad	25,0	₡294 468,61	40	25	8	1,0000
Planta de tratamiento	1,0	₡29 446 860,59	40	25	8	1,0000
Caseta de basura	20,0	₡196 312,40	40	25	8	1,0000
Acceso vehicular y estacionamientos	3430,0	₡19 762,80	25	20	8	1,0000
Cerramiento perimetral (malla ciclón) - ml	185,0	₡41 784,21	30	25	8	1,0000
Cerramiento perimetral (tapia prefabricada) - ml	45,0	₡50 818,64	40	25	8	1,0000
Andén y acera perimetral	757,2	₡47 995,38	40	25	8	1,0000
Puente de acceso	1,0	₡39 262 480,78	40	25	7	1,0000
Obras complementarias Electromecánicas						
CCTV (35 cámaras en total, grabadores, etc)	1,0	₡13 087 493,59	20	7	8	1,0000
Electrificación cerramiento perimetral	1,0	₡11 451 556,89	20	7	8	1,0000
Tanque de agua potable (incluye equipos)	1,0	₡19 631 240,39	20	7	8	1,0000
Banco de medidores eléctricos	1,0	₡19 631 240,39	20	7	8	1,0000
Sistema pararrayos y malla a tierra (02 sistemas en total)	1,0	₡14 396 242,95	20	7	8	1,0000

4469,23

Cálculo de valores

Descripción	Área corregida por c. prop.	VRN	Factor por estado	Factor depreciación	VUR	VNR	Valor final por m²
Obras complementarias Civiles							
Caseta de seguridad	25	€7 361 715,15	0,975	0,48	19,2	€3 532 760,57	€141 310,42
Planta de tratamiento	1	€29 446 860,59	0,975	0,48	19,2	€14 131 042,28	€14 131 042,28
Caseta de basura	20	€3 926 248,08	0,975	0,48	19,2	€1 884 138,97	€94 206,95
Acceso vehicular y estacionamientos	3430	€67 786 418,41	0,975	0,27	6,8	€18 505 692,23	€5 395,25
Cerramiento perimetral (malla ciclón) - ml	185	€7 730 079,70	0,975	0,23	6,9	€1 779 528,76	€9 619,07
Cerramiento perimetral (tapia prefabricada) - ml	45	€2 286 838,77	0,975	0,48	19,2	€1 097 414,62	€24 386,99
Andén y acera perimetral	757,23	€36 343 542,83	0,975	0,48	19,2	€17 440 641,55	€23 032,16
Puente de acceso	1	€39 262 480,78	0,92	0,45	18,1	€17 778 542,08	€17 778 542,08
Obras complementarias Electromecánicas							
CCTV (35 cámaras en total, grabadores, etc)	1	€13 087 493,59	0,975	0,74	14,9	€9 745 683,90	€9 745 683,90
Electrificación cerramiento perimetral	1	€11 451 556,89	0,975	0,74	14,9	€8 527 473,41	€8 527 473,41
Tanque de agua potable (incluye equipos)	1	€19 631 240,39	0,975	0,74	14,9	€14 618 525,85	€14 618 525,85
Banco de medidores eléctricos	1	€19 631 240,39	0,975	0,74	14,9	€14 618 525,85	€14 618 525,85
Sistema pararrayos y malla a tierra (02 sistemas en total)	1	€14 396 242,95	0,975	0,74	14,9	€10 720 252,29	€10 720 252,29
		€272 341 958,53				€134 380 222,37	

Valores globales de reposición por m² (obras principales)		Valores globales de reposición por m² (obras principales y complementarias)	
Costo total por m² de construcción nueva	€365 142,18	Costo total por m² de construcción nueva	€411 301,83
Costo total en dólares por m² de construcción nueva	\$ 778,94	Costo total en dólares por m² de construcción nueva	\$ 877,41
VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES:		€1 493 783 268,34	\$3 186 601,68
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO:		€2 309 346 840,25	\$4 926 396,40

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

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

Características de la propiedad valorada	
Área Arrendable	5900.00
Relación de Estacionamientos	n/a
Edad	25
Servicios e Infraestructura	Bueno
Ubicación y accesibilidad	Bueno

REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN POR MERCADO											
Referencia	Contacto	Fecha del dato	Actividad	Área	RELACION DE PARQUEOS	Arquitectura / Funcionalidad	Edad	Precio \$/m2 construcción	Precio total \$	Comentarios / Dirección	Fotografía
Referencia 1	https://www.enpuente24.com/consultas-en-buenos-raíces-venta-de-propiedades-comerciales-bodega-en-venta-en-san-rafael-alajuela-547-m2-id-1805/92101993	abr-26	Industrial	1390	139	adecuada	0	\$ 1 075,11	\$ 1 494 400,00	BODEGA COYOL DE ALAJUELA 1.390m2	
Referencia 2	https://www.enpuente24.com/consultas-en-buenos-raíces-venta-de-propiedades-comerciales-bodega-en-venta-en-san-rafael-alajuela-547-m2-id-1805/92101993	mar-26	Industrial	547	273.5	adecuada	5	\$ 1 124,31	\$ 615 000,00	Ofibodega en venta en San Rafael, Alajuela (547 m2) ID 1805	
Referencia 3	https://www.enpuente24.com/consultas-en-buenos-raíces-venta-de-propiedades-comerciales-bodega-en-venta-en-san-rafael-alajuela-547-m2-id-1805/92101993	abr-26	Industrial	195	48,75	adecuada	15	\$ 1 422,16	\$ 277 321,50	Vendo linda bodega en Condominio TERRUM en Rio segundo de Alajuela. Muy cerca del Aeropuerto. Son 164 metros de terreno con 195 metros de construcción. Tiene mezanine de 31 metros con oficinas y con parqueo para 4 autos.. Portón eléctrico y todos los servicios. Tiene hipoteca con BNCR se puede traspasar. Valor: 139.000.000.Informes:	

UBICACIÓN DE REFERENCIAS UTILIZADAS PARA LA VALORACIÓN POR MERCADO



TABLA DE HOMOLOGACIÓN ANALISIS DE REFERENCIAS

Referencia	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
Área de referencia m2	1390		547		195	
Valor/m2	C\$503 978,34		C\$527 044,88		C\$666 666,67	
Área arrendable en m²	5900,00	0,81	5900	0,70	5900	0,60
Ubicación	inferior	1,10	inferior	1,15	similar	1,00
Servicios e infraestructura	similar	1,00	similar	1,00	similar	1,00
Relación de estacionamientos	no aplica	1,00	no aplica	1,00	no aplica	1,00
Edad	0	1,00	5	1,00	15	1,00
Negociación	10%	0,90	10%	0,90	10%	0,90
Coefficiente total de corrección	0,80		0,72		0,54	
Precio por m2 ajustado en colones	C\$401 671,93		C\$381 819,62		C\$359 773,06	
Valor total de la propiedad en colones	C\$2 369 864 380,05		C\$2 252 735 787,04		C\$2 122 661 055,56	
Precio por m2 ajustado en dólares	\$856,9		\$814,5		\$767,5	
Valor total de la propiedad en dólares	\$5 055 494,98		\$4 805 631,31		\$4 528 150,38	
PROMEDIO DE VALORES	\$813,0		VALOR TOTAL ÁREA ARRENDABLE :		\$4 796 425,56	
DESV. ESTÁNDAR	5%				C\$2 248 420 407,55	

ANEXO 2. Fotografías



01 - Parque Empresarial



02 - Parque Empresarial



03 - Parque Empresarial



04 - Quebrada



05 - Quebrada



06 - Caseta de seguridad



07 - Edificio B



08 - Vestíbulo



09 - Escalera



10 - Oficina 2 nivel



11 - Oficina 2 nivel



12 - Oficina 2 nivel



13 - Oficina 2 nivel



14 - Oficina 2 nivel



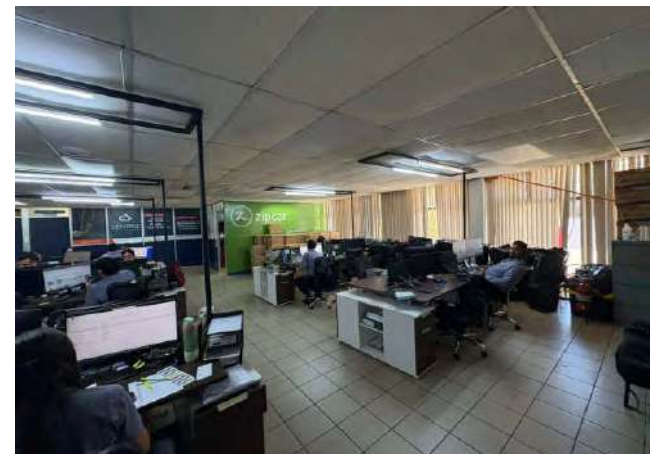
15 - Oficina 2 nivel



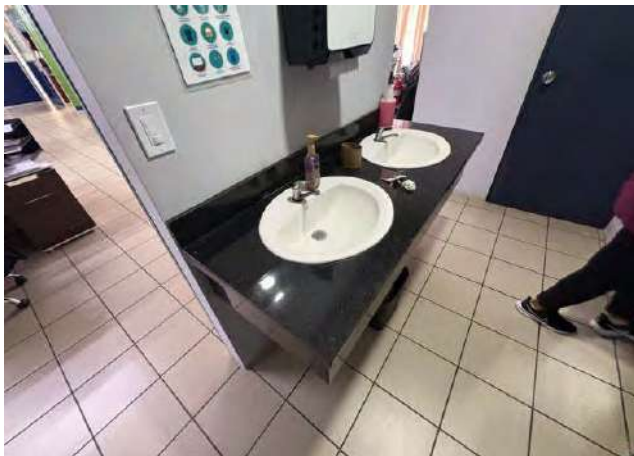
16 - Oficina Centriz



17 - Oficina Centriz



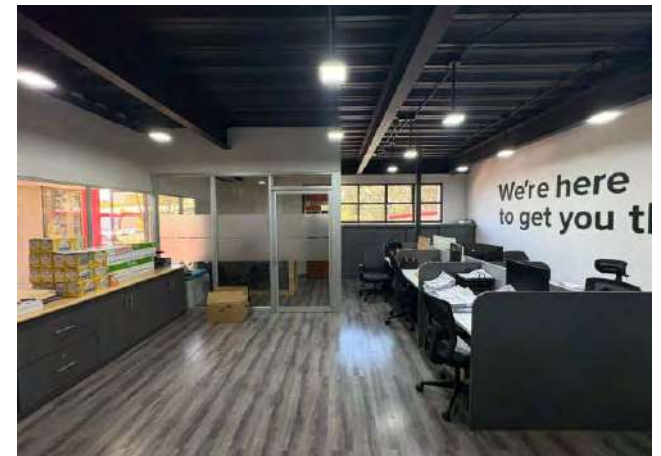
18 - Oficina Centriz



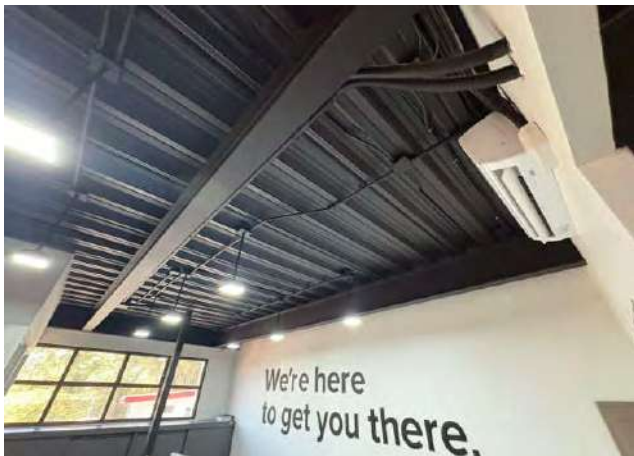
19 - Oficina Centriz



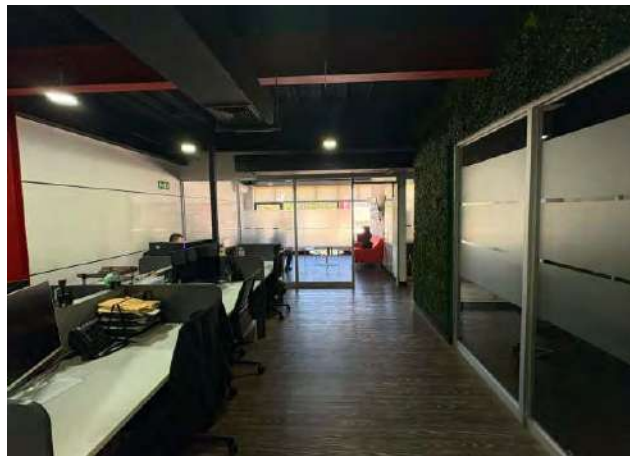
20 - Oficina Centriz



21 - Oficina Hertz



22 - Oficina Hertz



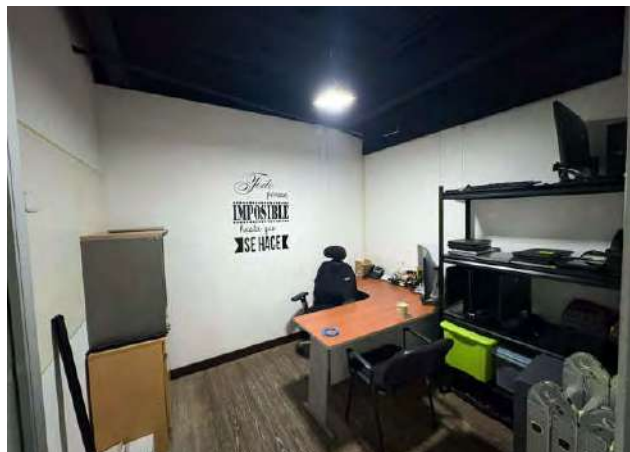
23 - Oficina Hertz



24 - Oficina Hertz



25 - Oficina Hertz



26 - Oficina Hertz



27 - Oficina Servicio Neptuno



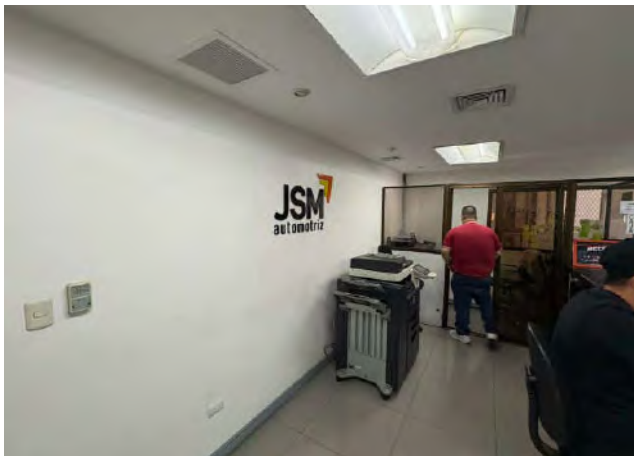
28 - Oficina Servicio Neptuno



29 - Oficina Servicio Neptuno



30 - Oficina Servicio Neptuno



31 - Ofibodegas



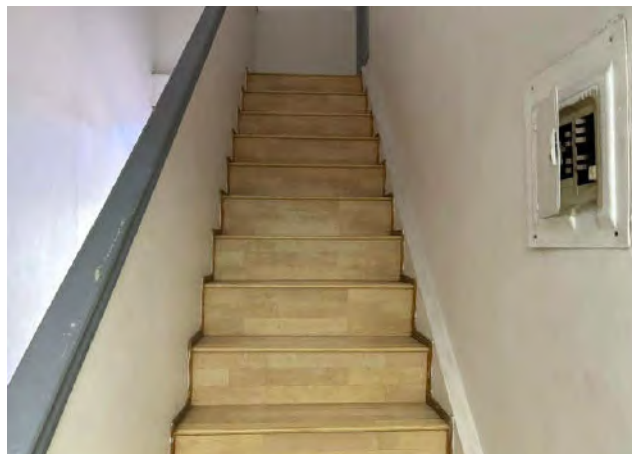
32 - Ofibodegas



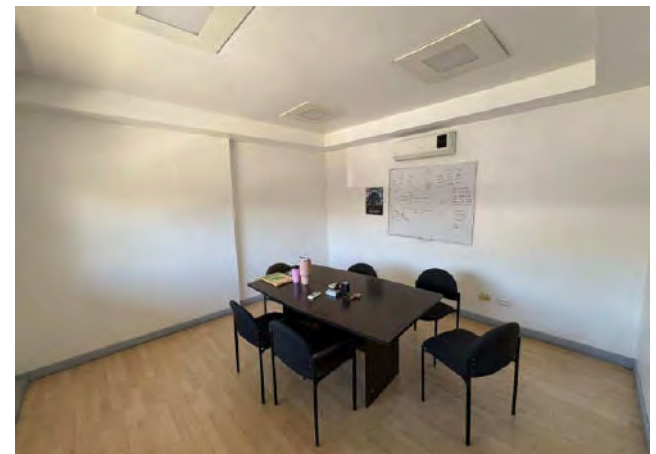
33 - Ofibodegas



34 - Ofibodegas



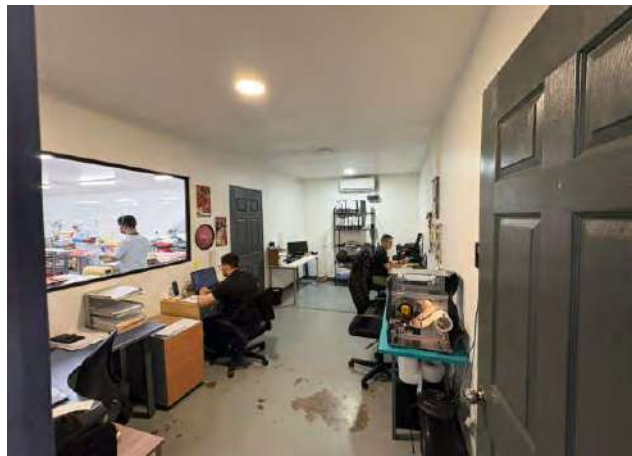
35 - Ofibodegas



36 - Ofibodegas



37 - Ofibodegas



38 - Ofibodegas



39 - Ofibodegas



40 - Ofibodegas



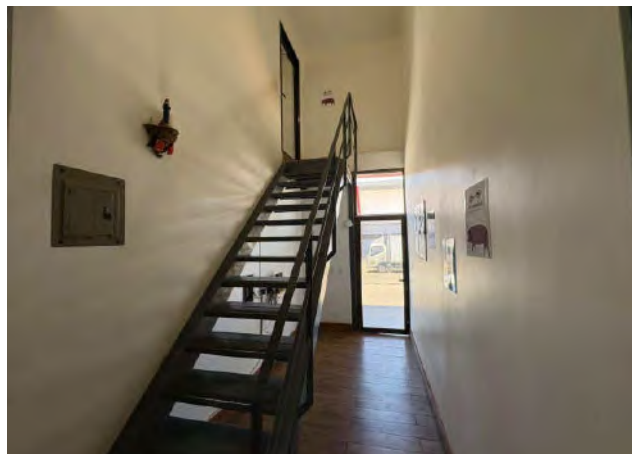
41 - Ofibodegas



42 - Ofibodegas



43 - Ofibodegas



44 - Ofibodegas



45 - Ofibodegas



46 - Ofibodegas



47 - Oficina 3A



48 - Oficina 3A



49 - Oficina 3A



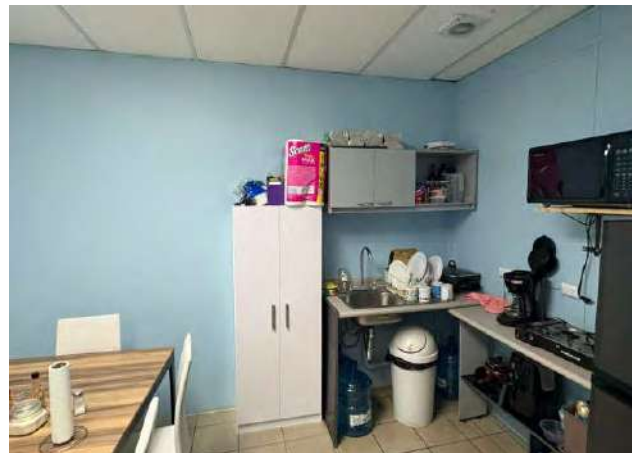
50 - Oficina 2A



51 - Oficina 2A



52 - Oficina 2A



53 - Oficina 2A



54 - Oficina 5A



55 - Oficina 5A



56 - Oficina 5A



57 - Bodega



58 - Bodega

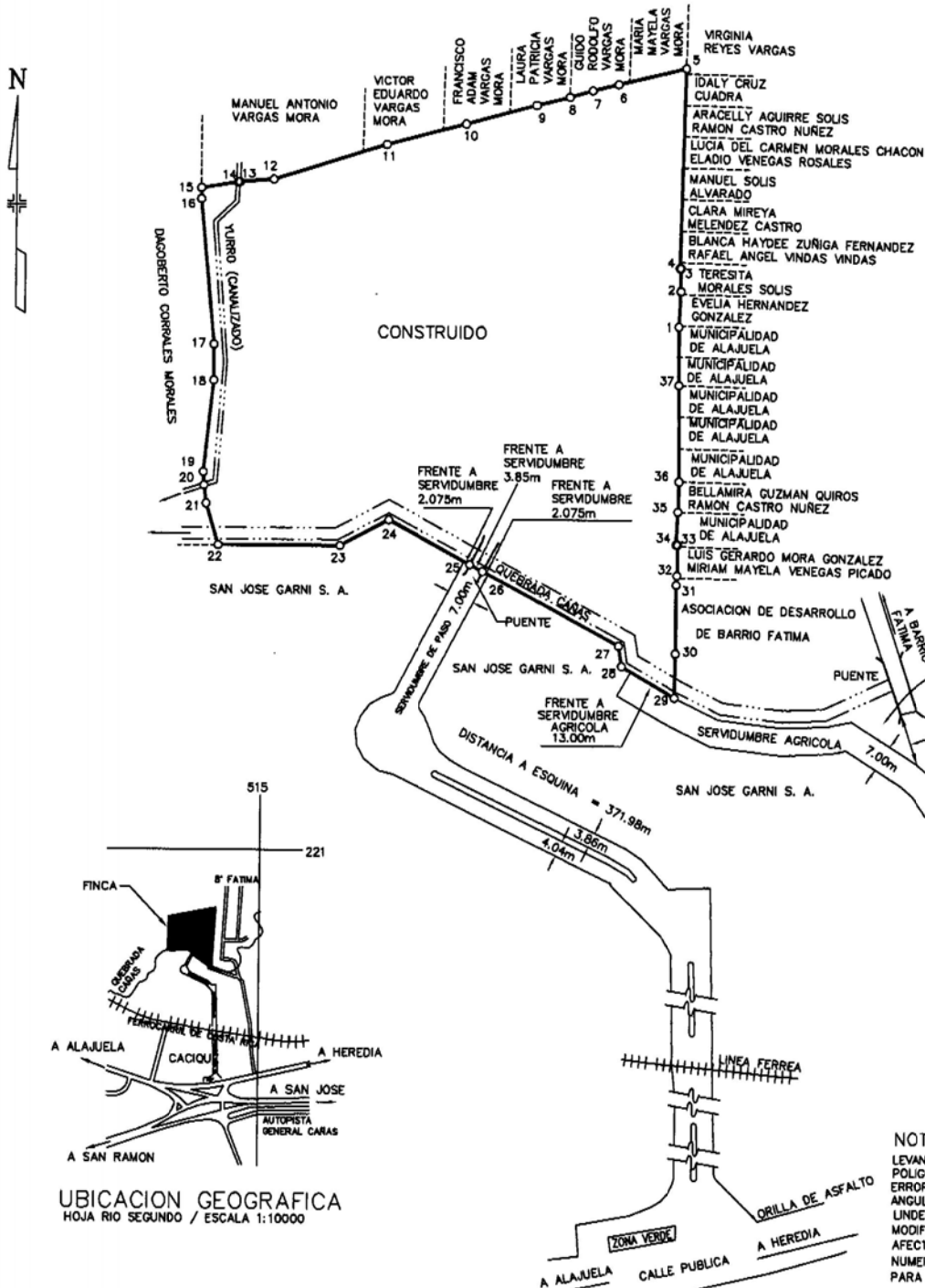
ANEXO 3. Documentos Legales

INSCRIPCION: 2-1091817-2006
 Fecha : 17/08/2006 08:51:29
 Registrador: LAURA VARGAS CASTILLO
 CDC0AF16A5004857A948BA587DF25453

Catastro Nacional
 1-2118576
 11/08/2006 14:40:13
 Reingreso



LINEA	A C I M U T	DIST. (m)
1-2	2°39'21"	9.08
2-3	0°10'14"	5.83
3-4	273°28'14"	0.28
4-5	1°19'56"	50.80
5-6	256°14'20"	17.81
6-7	256°21'43"	6.79
7-8	253°23'47"	6.07
8-9	255°28'21"	8.60
9-10	254°39'47"	18.56
10-11	255°05'35"	20.96
11-12	252°24'15"	30.10
12-13	264°51'55"	8.66
13-14	264°53'35"	0.51
14-15	260°54'11"	9.50
15-16	179°59'26"	2.83
16-17	174°36'57"	37.07
17-18	179°42'39"	9.15
18-19	186°07'53"	23.35
19-20	176°26'14"	3.35
20-21	172°51'00"	4.66
21-22	162°57'48"	11.07
22-23	89°44'01"	30.96
23-24	61°48'18"	14.15
24-25	118°21'01"	23.66
25-26	118°21'10"	3.70
26-27	118°21'04"	39.46
27-28	171°29'01"	5.27
28-29	119°51'39"	15.73
29-30	0°53'22"	11.27
30-31	0°20'40"	17.52
31-32	4°02'05"	2.45
32-33	0°48'16"	7.88
33-34	274°34'56"	0.41
34-35	2°30'05"	8.30
35-36	1°40'28"	7.70
36-37	359°23'27"	24.36
37-1	359°26'04"	14.86
AREA DEL POLIGONO (m2)		13725.44



UBICACION GEOGRAFICA
 HOJA RIO SEGUNDO / ESCALA 1:10000

COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS
 Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA
 * 11 AGO. 2006 *
ANOTADO

NOTAS:
 LEVANTAMIENTO POLAR
 POLIGONO CERRADO
 ERRORES ESTIMADOS:
 ANGULAR 00°01', LINEAL 0.01m
 LINDEROS EXISTENTES
 MODIFICA AL PLANO CATASTRADO N° A-530020-1998
 AFECTADO POR LA LEY FORESTAL
 NUMERO 7575, ARTICULO 33
 PARA RECTIFICACION DE AREA

SE INSCRIBE ESTE PLANO SIN PERJUICIO
 DE LOS DERECHOS DEL ESTADO
 PARA TODOS LOS EFECTOS DE LAS
 LIMITACIONES QUE LAS LEYES DE AGUAS
 Y CAMINOS Y ZONA MARITIMO-
 TERRESTRE ESTABLECEN.

PROPIEDAD DE: CEDULA JURIDICA N°: 3-101-238808		SITUADO EN: CACIQUE	
CASA DE DAVID Y ROBERTO SOCIEDAD ANONIMA		DISTRITO: 9° RIO SEGUNDO	
		CANTON: 10° DESAMPARADOS	
		CANTON: 1° ALAJUELA	
		PROVINCIA: 2° ALAJUELA	
		FOLIO REAL N° 2353797-000	
AREA SEGUN REGISTRO		ARCHIVO: SAUMA	
1 Ha 3636.49m ²		FECHA: JUNIO 2006	
PROTOCOLO: TOMO: 10777	FOLIOS: 98	AREA: 1 Ha 3725.44m ²	ESCALA: 1 : 1000

Detalle de Certificaciones o Productos ★

[Bienes Monitoreados](#)
[Búsqueda Gráfica Marcas](#)
[Carrito de Compras](#)
[Consultas Gratuitas ★](#)
[Certificación Imágenes ★](#)
[Historial de Compras](#)
[Historial de Usos](#)
[Impuesto Personas Jurídicas](#)
[Índice Personas Físicas](#)
[Índice de Personas Jurídicas](#)
[Transitorio III Ley 9428](#)
[Mi Cuenta](#)
[Mi Inventario](#)
[Reserva de Matrícula](#)
[Solicitud de Placas](#)
[Consulta Salidas del País](#)
[Certificado Catastral](#)
[Tarjeta de Salidas del País](#)
[Título de Propiedad](#)

Avisos importantes

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

Consulta de Plano



Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por: ▼
Provincia Inscripción: ▼
Número Inscripción:
Año Inscripción:

[Consultar](#)

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	2 - ALAJUELA	Número Inscripción:	530020
Año Inscripción:	1998	Área Plano:	13,636.49
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	220500.0
Coordenada Este:	514500.0	CRTM Norte:	1105557.0
CRTM Este:	478178.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
2 - ALAJUELA	1 - ALAJUELA	9 - RIO SEGUNDO

Titulares(es)

Identificacion	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101105993	SAN JOSE GARNI SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
2 - ALAJUELA	94651	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
2 - ALAJUELA	353797	0		

Plano(s) Hijo(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	623819	2000
2 - ALAJUELA	1091617	2006

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
2 - ALAJUELA	143072	1993

Anotaciones: Inexistente(s)

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

[Imprimir](#)

Detalle de Certificaciones o Productos ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

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

REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 353797---000

PROVINCIA: ALAJUELA **FINCA:** 353797 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CON BODEGAS PARA CONSTRUIR
SITUADA EN EL DISTRITO 9-RIO SEGUNDO CANTON 1-ALAJUELA DE LA PROVINCIA DE ALAJUELA

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : MANUEL ANTONIO, VICTOR EDUARDO, FRANCISCO ADAM, LAURA PATRICIA, GUIDO RODOLFO Y MARIA MAYELA TODOS VARGASMORA

SUR : SAN JOSE GARNI SOCIEDAD ANONIMA CON QUEBRADA CA#AS DE POR MEDIO

ESTE : ASOCIACION DE DESARROLLO ARRIO FATIMA, LUIS GERARDO MORA GONZALEZ Y MIRIAN MAYELA VENEGAS PICADO, MUNICIPALIDAD DE ALAJUELA, BELLANIRA GUZMAN QUIROS Y RAMON CASTRO NU#EZ Y OTROS

OESTE : DAGOBERTO CORRALES TREJOS

MIDE: TRECE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS METROS CON CUARENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:A-0530020-1998

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

IDENTIFICADOR PREDIAL:201090353797__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
2-00094651	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 2,271,840,000.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

ESTIMACIÓN O PRECIO: CUATRO MILLONES DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0573-00023021-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 12-DIC-2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA

CITAS: 405-10529-01-0003-001

FINCA REFERENCIA 2094651 000

AFECTA A FINCA: 2-00353797 -000

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE DE PASO

CITAS: 498-05204-01-0001-001

AFECTA A FINCA: 2-00353797 -000

INICIA EL: 16 DE NOVIEMBRE DE 2001

LONGITUD: 236.00 METROS

ANCHO: 8.50 METROS

RUMBO: NORTE A SUR

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

2 353797-000	2 94649-000
	2 94651-000
	2 292073-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

ANEXO 4. Proyección Ingresos Ocupación (12 meses)

PROYECCIONES DE NIVEL DE OCUPACIÓN PROXIMOS 12 MESES					
MES	ÁREA TOTAL	ÁREA OCUPADA	NIVEL	ALQUILER PROMEDIO	INGRESO ALQUILERES
may-26	5.674,64	5.114,35	90,13%	\$5,43	\$27.758,35
jun-26	5.674,64	5.114,35	90,13%	\$5,44	\$27.845,82
jul-26	5.674,64	5.674,64	100,00%	\$5,60	\$31.767,85
ago-26	5.674,64	5.674,64	100,00%	\$5,60	\$31.767,85
sep-26	5.674,64	5.674,64	100,00%	\$5,61	\$31.856,74
oct-26	5.674,64	5.674,64	100,00%	\$5,64	\$32.025,50
nov-26	5.674,64	5.674,64	100,00%	\$5,67	\$32.147,43
dic-26	5.674,64	5.674,64	100,00%	\$5,68	\$32.245,47
ene-27	5.674,64	5.674,64	100,00%	\$5,70	\$32.339,81
feb-27	5.674,64	5.674,64	100,00%	\$5,71	\$32.375,57
mar-27	5.674,64	5.674,64	100,00%	\$5,75	\$32.646,97
abr-27	5.674,64	5.674,64	100,00%	\$5,76	\$32.690,62
CIERRE	5.674,64	5.581,26	98,35%	\$5,64	\$377.467,96

Notas:

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

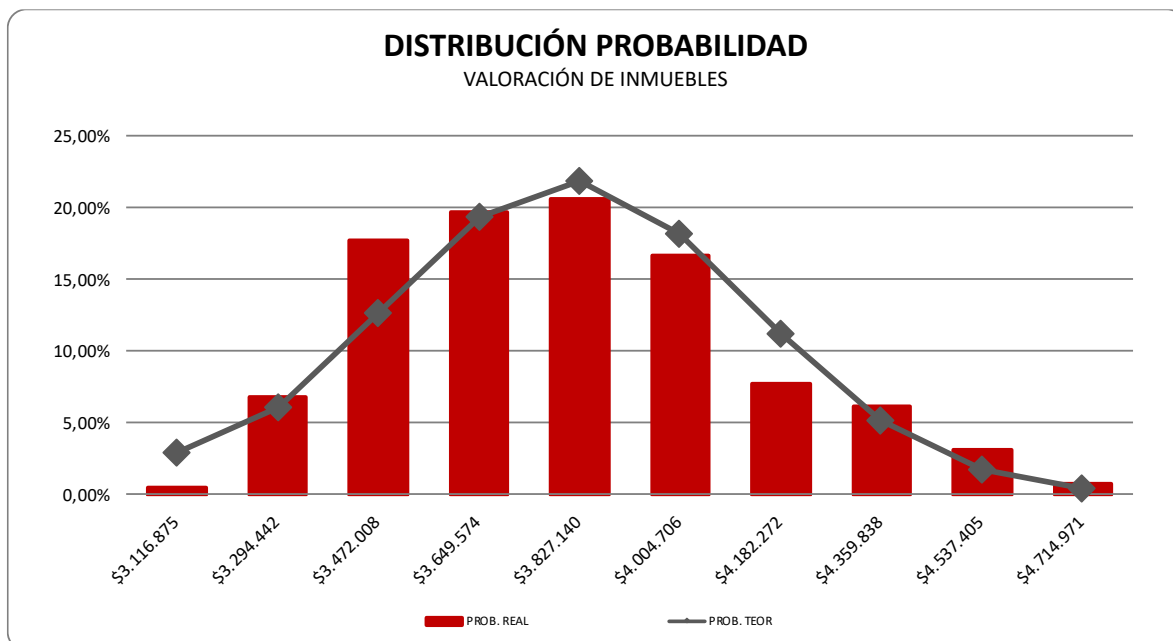
ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
HOY										
VALOR EN LIBROS DEL INMUEBLE	\$ 3.683.730,17									
USALDO DE LA DEUDA	\$ 344.773	\$ 344.773	\$ 344.773	\$ 344.773	\$ 344.773	\$ 344.773	\$ 344.773	\$ 344.773	\$ 344.773	\$ 344.773
	\$ 3.338.957	\$ 3.571.646	\$ 3.620.331	\$ 3.666.247	\$ 3.706.613	\$ 3.740.211	\$ 3.766.071	\$ 3.783.121	\$ 3.790.175	\$ 3.785.929
ÁREAS OCUPADAS										
PRECIO PROMEDIO	\$ 5.675	\$ 5.675	\$ 5.675	\$ 5.675	\$ 5.675	\$ 5.675	\$ 5.675	\$ 5.675	\$ 5.675	\$ 5.675
FACTOR DE INGRESOS	98,35%	99,01%	98,00%	97,56%	97,50%	97,50%	97,50%	97,50%	97,50%	97,50%
INGRESOS POR ALQUILERES	\$ 377.468	\$ 394.709	\$ 404.198	\$ 415.319	\$ 428.434	\$ 442.242	\$ 456.496	\$ 471.209	\$ 486.396	\$ 502.073
CUOTAS CONDOMINIALES	\$ 3.931	\$ 2.087	\$ 4.345	\$ 5.478	\$ 5.798	\$ 5.985	\$ 6.178	\$ 6.377	\$ 6.583	\$ 6.795
MANTENIMIENTO	\$ 13.770	\$ 14.214	\$ 14.672	\$ 15.145	\$ 15.633	\$ 16.137	\$ 16.657	\$ 17.194	\$ 17.748	\$ 18.320
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	\$ 16.695	\$ 17.614	\$ 17.858	\$ 18.102	\$ 18.331	\$ 18.533	\$ 18.701	\$ 18.830	\$ 18.916	\$ 18.951
SEGUROS	\$ 8.625	\$ 8.903	\$ 9.190	\$ 9.487	\$ 9.792	\$ 10.108	\$ 10.434	\$ 10.770	\$ 11.117	\$ 11.475
PRIMAS DE RESPONSABILIDAD CIVIL	\$ 1.298	\$ 1.340	\$ 1.383	\$ 1.427	\$ 1.473	\$ 1.521	\$ 1.570	\$ 1.621	\$ 1.673	\$ 1.727
PRIMA DE TODO RIESGO	\$ 7.328	\$ 7.564	\$ 7.808	\$ 8.059	\$ 8.319	\$ 8.587	\$ 8.864	\$ 9.149	\$ 9.444	\$ 9.749
MONTOS SEGURO	\$ 4.921.123	\$ 5.079.733	\$ 5.243.456	\$ 5.412.455	\$ 5.586.901	\$ 5.766.970	\$ 5.952.842	\$ 6.144.705	\$ 6.342.752	\$ 6.547.182
IMPUESTOS	\$ 59.717	\$ 62.250	\$ 63.869	\$ 65.698	\$ 67.783	\$ 69.968	\$ 72.223	\$ 74.551	\$ 76.954	\$ 79.434
RENTA (SOBRE LOS INGRESOS)	\$ 45.296	\$ 47.365	\$ 48.504	\$ 49.838	\$ 51.412	\$ 53.069	\$ 54.780	\$ 56.545	\$ 58.368	\$ 60.249
BIENES INMUEBLES (VALOR)	\$ 14.420	\$ 14.885	\$ 15.365	\$ 15.860	\$ 16.371	\$ 16.899	\$ 17.444	\$ 18.006	\$ 18.586	\$ 19.185
SERVICIOS PROFESIONALES	\$ 2.295	\$ 2.369	\$ 2.445	\$ 2.524	\$ 2.605	\$ 2.689	\$ 2.776	\$ 2.866	\$ 2.958	\$ 3.053
GASTOS OPERATIVOS	\$ 105.033	\$ 107.437	\$ 112.380	\$ 116.434	\$ 119.944	\$ 123.421	\$ 126.969	\$ 130.588	\$ 134.275	\$ 138.029
FLUJO OPERATIVO	\$ 272.435	\$ 287.272	\$ 291.818	\$ 298.885	\$ 308.490	\$ 318.822	\$ 329.527	\$ 340.621	\$ 352.121	\$ 364.044
FLUJO DE INVERSIONES										
FLUJO LIBRE DE CASH	\$ 272.435	\$ 287.272	\$ 291.818	\$ 298.885	\$ 308.490	\$ 318.822	\$ 329.527	\$ 340.621	\$ 352.121	\$ 364.044
FLUJO DE ACREEDORES DEL FONDO	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122
GASTOS FINANCIEROS	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122	\$ 25.122
TASA DE INTERES	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%	7,29%
FLUJO DE LOS ACCIONISTAS (F_{acc})	\$ 247.313	\$ 262.150	\$ 266.696	\$ 273.762	\$ 283.368	\$ 293.700	\$ 304.405	\$ 315.499	\$ 326.999	\$ 338.922
VALOR TERMINAL										
FLUJO A DESCONTAR	\$ 247.313	\$ 262.150	\$ 266.696	\$ 273.762	\$ 283.368	\$ 293.700	\$ 304.405	\$ 315.499	\$ 326.999	\$ 338.922
VALOR FINANCIERO DEL INMUEBLE	\$ 3.683.730	\$ 3.683.730	\$ 3.683.730	\$ 3.683.730	\$ 3.683.730	\$ 3.683.730	\$ 3.683.730	\$ 3.683.730	\$ 3.683.730	\$ 3.683.730
VALOR FINANCIERO DEL INMUEBLE m2	\$ 649	\$ 649	\$ 649	\$ 649	\$ 649	\$ 649	\$ 649	\$ 649	\$ 649	\$ 649
Ke	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%	8,83%
CAP Rate	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%

ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización

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

PROMEDIO	\$3.721.097
DESVIACION	\$319.244
MIN	\$2.939.308
MAX	\$4.714.970
RANGO	\$1.775.661



ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio

AREA TOTAL DISPONIBLE	5.674,64
OCUPACION ACTUAL	98%
AREA ARRENDADA	5.581,26
ALQUILER POR METRO	\$6
GASTO DE MANTENIMIENTO	\$13.770
COMISION DE ADMINISTRACION	\$16.695
SEGUROS	\$8.625
BIENES INMUEBLES (VALOR)	\$14.420
AVALUOS	\$2.295
GASTOS FINANCIEROS	\$25.122
TOTAL DE EGRESOS ANUALES	\$80.928
PROMEDIO MENSUAL	\$6.744
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	12,00%
INGRESOS MENSUALES EQUILIBRIO	\$7.664
METROS ARRENDADOS DE EQUILIBRIO	1.359,78
NIVEL DE OCUPACION DE EQUILIBRIO	23,96%

ANEXO 8. Principales diferencias 2025 vs 2026

ENFOQUE	Valoración 2025	Peso	Valoración 2026	Peso	% de Variación
Enfoque de Costo	4 878 850,78	10%	4 926 396,40	10%	↑ 0,97%
Enfoque de Mercado	4 786 438,33	65%	4 796 425,56	65%	↑ 0,21%
Enfoque Financiero	3 729 609,53	25%	3 683 730,17	25%	↓ -1,23%
Valor Razonable	4 531 000,00	100%	4 531 000,00	100%	↑ 0,00%

Principales diferencias 2025 vs 2026:

Enfoque de Costo:

- Actualización de valores de terreno
- Diferencial cambiario que aumenta el resultado en dólares

Enfoque de Comparables de mercado:

- Buen comportamiento del mercado de edificios industriales en los últimos meses
- Desarrollo de proyectos industriales en el entorno directo.

Enfoque de Ingresos:

- Reducción en el valor terminal del inmueble producto del aumento en el capex que ocurre como consecuencia de un incremento en 5% en el valor asegurable respecto al año pasado.

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

ANEXO 9. Declaración sobre Acatamiento Normas IVS

Declaramos bajo fe de juramento que el alcance de la valoración y la emisión del informe se ejecutó en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS, versión 2025 y el Estándar de Activos IVS 300 Instalaciones, maquinaria e infraestructura."

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

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