

AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Propiedad de:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

Número Sugeval: 237

Determinación de Valor Razonable

39 Fincas Filiales – Condominio Vertical Comercial

Plaza Mundo



Solicitante: FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)
CEDULA JURIDICA 3-110-417302

Realizado por: Impacta Solutions GLJ S.R.L., Cédula Jurídica 3-102-900946

julio 2026 | INFORME ORIGINAL



Tabla de Contenidos

1.	Cuadro de Resumen.....	4
2.	Objetivo	5
3.	Alcance	5
4.	Supuestos.....	7
5.	Notas Importantes.....	8
6.	Ubicación del inmueble	9
7.	Descripción general de la zona.....	10
8.	Consideraciones generales acerca las fincas filiales valoradas.....	13
9.	Medición del Valor Razonable	21
A.	Definición de Valor Razonable	21
B.	El precio.....	21
C.	Máximo y mejor uso de los activos no financieros	21
10.	Técnicas de Valoración aplicadas.....	23
	A.Enfoque de Mercado para Terreno, y Fincas Filiales (Ingenieril)	24
	B.Enfoque de Costos (Ingenieril)	25
	C. Comparación de Enfoque de Costos vrs Enfoque de Mercado; para determinar si el valor de mercado es apropiado (Ingenieril).	27
	D.Enfoque del Ingreso (Financiero).....	27
11.	Resultados de Valoraciones aplicadas	31
	A.Enfoque de Mercado (Ingenieril)	31
	B.Enfoque de Costos (Ingenieril)	31
	C.Enfoque de Ingresos (Financiera).....	34
12.	Análisis de factores y justificación de Enfoques seleccionados	39
13.	Recomendación de Valor Razonable	42
14.	Notas Relevantes	47
15.	Anexos	49
	A.Cálculos para Enfoque de Mercado.	49
	B.Cálculos para Enfoque de Costos.	54
	C.Cálculos para Enfoque de Ingresos.	57
	D.Consulta de estudio de registro de las fincas filiales.	61
	E. Consulta de estudios de registro de planos catastrados y sus correspondientes planos de catastro.....	64
	F.Fotografías.....	67
16.	Apéndice	78
	A.Perspectiva Económica II Semestre 2026	78
	B.Riesgos de la valoración razonable para el inmueble	83
	C.Modelo Multicriterio aplicado	86



Índice de Figuras

Figura No.1: Localización. Imagen satelital del país.....	9
Figura No.2: Mapa de Plan Director Urbano de San José, distrito Uruca.	10
Figura No.3: Zona no inundable según mapa de la CNE.	11
Figura No.4: Ubicación de inmueble dentro de la finca.....	13
Figura No.5: Dibujo en planta arquitectónico Nivel 1.....	17
Figura No.6: Dibujo en planta arquitectónico Nivel 2.....	17
Figura No.7: Dibujo en planta arquitectónico Nivel 3.....	18
Figura No.8: Dibujo en planta arquitectónico Sótano.	18
Figura No.9: Gráfico Distribución de Valores Simulados	37
Figura No.10: Análisis de variación de los Enfoques de valoración utilizados.....	43
Figura No.11: Mapa de Valor de Terrenos Escazú, Ministerio de Hacienda, agosto 2018.	50
Gráfico No.1. Nivel de producción de actividades económicas seleccionadas	78
Gráfico No.2. Índice de Precios de Construcción	79
Gráfico No.3. Índice de precios internacionales de materias primas importadas.....	79
Gráfico No.4. Índice Mensual de Actividad Económica según Régimen.....	80

Índice de Tablas

Tabla No.1 Características de entorno.....	12
Tabla No.2 Detalle de finca matriz y de las fincas filiales; planos catastrados, y folios reales	13
Tabla No.3: Planos catastrados, Folios Reales y propietario, según Registro Nacional.....	15
Tabla No.4: Ofibodegas identificadas, áreas arrendables e inquilinos.	15
Tabla No.5.a: Descripción de elementos constructivos y estado de conservación.	19
Tabla No.5.b: Descripción de acabados de fincas filiales y estado de conservación.....	20
Tabla No.6: Resumen de valor de la finca filial por el Enfoque de Mercado	31
Tabla No.7: Resumen de valor de las fincas filiales por el Enfoque de Costos.	32
Tabla No.8. Resumen de Parámetros de la Valoración por Enfoque de Ingresos	35
Tabla No.9. Cálculo de Valor por el Enfoque de Ingresos (Valor Presente).....	35
Tabla No.10. Resumen del Análisis de Sensibilidad del Valor por Enfoque de Ingresos (Valor Presente) .	36
Tabla No.11. Valor Actual Neto Resumido.....	36
Tabla No.12. Resultados de Simulación MonteCarlo.....	37
Tabla No.13. Factores específicos valorizantes y desvalorizantes.....	40
Tabla No.14. Resumen de Enfoques utilizados para estimar rango del Valor Razonable.	42
Tabla No.15. Resultados de enfoques 2025-2026.	43
Tabla No.16. Resumen de Valor Asegurable total.	44
Tabla No.17. Resumen de Valor Asegurable solo acabados privativos.	45
Tabla No.18. Resumen de Valor Razonable por Finca Filial.	46
Tabla No.19. Referencias utilizadas para Homologación de terrenos para finca madre.....	49
Tabla No.20. Homologación de Terreno para estimar el valor de finca madre por Enfoque de Mercado	51
Tabla No.21. Homologación de Locales Comerciales menor a 100 m ² por el Enfoque de Mercado.	52
Tabla No.22. Homologación de Estacionamientos por el Enfoque de Mercado.	53
Tabla No.23. Estimación de valor de construcción del condominio por el Enfoque de Costos.....	54
Tabla No.24. Cálculo del componente de valor de terreno.	55
Tabla No.25. Valor por el Enfoque de Costos por finca filial.	56
Tabla No. A1. Proyecciones a dos años de las principales variables macroeconómicas	81



Valoración IVS: 23 de julio del 2026
Informe enviado: 28 de julio del 2026

Señores

CONGLOMERADO BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL
POPULAR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.
Fondo de Inversión Popular Inmobiliario (FINPO Inmobiliario)
San José, Costa Rica.

Estimados señores:

Con el propósito de valorar el inmueble, presentamos el siguiente informe llevado a cabo en el presente mes, considerando las 38 fincas filiales indicadas en la Tabla No.2. El inmueble está ubicado en la Provincia: 01-San José, Cantón: 02-Escazú, Distrito: 03-San Rafael. Las fincas filiales valoradas están destinadas a locales comerciales y estacionamientos.

El proceso de valuación se ejecutó siguiendo lo establecido por el acuerdo SGV-A-170 de la Superintendencia General de Valores y el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.¹ Los enfoques y métodos de valuación que se utilizaron (Ver Apartado 1) satisfacen la definición de valor razonable de las normas NIIF.

El **Valor Razonable** estimado del inmueble valorado es de ₡1,686,609,656.98, suma equivalente a **US\$3,729,951.92**, considerando un tipo de cambio promedio del BCCR utilizado como referencia.² igual a ₡452.18/\$ (Ver Apartado 14 Notas Relevantes).

Atentamente,

Impacta Solutions GLJ S.R.L.
Cédula Jurídica: 3-102-900946

Ing. Greivin Mora Vargas | Director
Impacta Solutions GLJ SRL
Experto en Valoración
de Proyectos Inmobiliarios
IC-16379

¹ 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. Publicado en el Diario Oficial La Gaceta No.10 del 15 de enero del 2009. Última actualización publicada en el Diario Oficial La Gaceta No.290 del 10 de diciembre del 2020.

² El valor expresado en dólares estadounidenses considera un tipo de cambio equivalente al valor de venta en colones del BCCR a la fecha 17/julio/2026, día en que se realizaron los cálculos periciales. T.C. US\$ 1 = ₡452.18.



1. Cuadro de Resumen

Avalúo de Inmueble 39 FF en CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL PLAZA MUNDO
Propiedad Urbana

Solicitado por:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO), CEDULA JURIDICA 3-110-417302

Propiedad de:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO), CEDULA JURIDICA 3-110-417302

Proposito el avalúo:

Avalúo del terreno y edificaciones solicitadas para efecto de estimar el valor razonable de la propiedad.

Ubicación:

Provincia: 01-San José

Cantón: 2-Escazú

Distrito: 3-San Rafael

Lote:

Plano Catastrado: Varios, ver anexos

Estudio de Registro: Varios, ver anexos

Área registro: 2,074.05 m²

Uso: Comercial/Servicios

Linderos actuales:

Noreste: Varios, ver anexos.

Noroeste: Varios, ver anexos.

Sureste: Varios, ver anexos.

Suroeste: Varios, ver anexos.

OPINIÓN SOBRE ESTIMACIÓN DE VALOR RAZONABLE

VALOR RAZONABLE RECOMENDADO (EN DOLARES) =

\$3,729,951.92

Valor Razonable en letras:

Tres millones setecientos veintinueve mil novecientos cincuenta y un dólares estadounidenses con noventa y dos centavos, considerando el tipo de cambio indicado.

Media: hay un mercado activo, y sí aparecen compradores ocasionalmente.
La tasa promedio de ocupación histórica en los últimos 10 años igual a 70.14%, está por debajo del promedio de la industria de 95.50% para este tipo de inmueble. Lo anterior refleja una deseabilidad regular a pesar de su edad, y competencia con otros centros comerciales con condiciones más favorables.

Liquidez del inmueble:

TECNICAS DE VALORACION UTILIZADAS

1 VALOR POR ENFOQUE DE MERCADO (EN DOLARES) =

\$3,334,049.17

Peso utilizado para estimar Valor Razonable =

36.000%

2 VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS (EN DOLARES) a) + b) =

\$3,612,439.49

Peso utilizado para estimar Valor Razonable =

20.000%

a) VALOR EDIFICIONES (EN DOLARES) =

\$1,634,472.73

b) VALOR CO PROPIEDAD DEL TERRENO CORRESPONDIENTES (EN DOLARES) =

\$1,977,966.75

Valor asegurable acabados privativos + copropiedad de áreas comunes por Valor Reposición Nuevo (VRN) (el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =

\$1,981,341.51

Valor asegurable acabados privativos por Valor Reposición Nuevo (VRN) (el fondo de inversión debe tener una póliza todo riesgo para áreas comunes, y podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =

\$424,607.21

3 VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (EN DOLARES) =

\$4,107,287.08

Peso utilizado para estimar Valor Razonable =

44.00%

Tasa de descuento = 8.30%

Tasa de ocupación actual = 56.30%

Tasa de ocupación promedio histórica (últimos 10 años) = 70.14%

Ing. Greivin Mora Vargas | Director
Impacta Solutions GLJ SRL
Experto en Valoración
de Proyectos Inmobiliarios
IC-16379

Lic. Luis Corrales Lara | Director
Impacta Solutions Agency SRL
Especialista Financiero
28356

Fecha de inspección: 24 de julio del 2025.
Tipo de cambio de referencia Venta del BCCR; 17/julio/2026.

€452.18

impacta | SOLUTIONS AGENCY

4



2. Objetivo

El objetivo del presente informe es establecer el Valor Razonable de 39 FF dentro del Condominio Vertical Comercial Plaza Mundo para que sea utilizado por el Fondo de inversión Popular Inmobiliario (FINPO INMOBILIARIO) para actualizar su valor en libros en cumplimiento de la normativa vigente ya que, el inmueble pertenece a la cartera del Fondo indicado; y de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las normas NIIF.

3. Alcance

3.1. Este informe de valuación se ha confeccionado de acuerdo con los estándares y las metodologías de valuación, aceptadas por organismos como la Unión Panamericana de Valuación (UPAV) y a los Estándares Internacionales de Valuación (*International Valuation Standards* -IVS- por su nombre en inglés) emitidos por el *International Valuation Standards Council* (IVSC por sus siglas en inglés). Dicho organismo posee instancias de coordinación con el IASB para articular en gran medida sus criterios con los establecidos en las NIIF sobre valor razonable y que incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS (particularmente la IVS 105- Enfoques y Métodos de Valuación) y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios. La estimación del Valor Razonable se determina a partir del concepto definido en la NIIF 13.³

3.2. Para determinar el Valor Razonable del bien descrito en este informe se analizan los siguientes Enfoques:

- a) Enfoque de Mercado (Ver Apartado 10.A);
- b) Enfoque de Costos (Ver Apartado 10.B) para determinar el Valor de Reposición Nuevo (VRN) o el Valor Neto de Reposición (VNR), que corresponda al valor asegurable, y el cual toma en cuenta los acabados. Además, el enfoque de Costos se utiliza para hacer una comparación con respecto al Valor de Mercado obtenido (Ver Apartado 10.C) y de esta manera verificar que el factor de mercado sea realista; y
- c) Enfoque de Ingresos (Ver Apartado 10.D).

Finalmente, conforme a los indicios relacionados con los factores generales, los resultados de los cálculos cuantitativos de las Técnicas de Valoración de los Enfoques seleccionados, los indicios relacionados con los factores específicos enumerados, **los riesgos de la Valorización Razonable del inmueble (Ver Apéndice 16.B);** y la aplicación del **Modelo Multicriterio de Valuación (Ver Apéndice 16.C)** se determina cómo se procede a calcular el punto dentro del rango de los resultados de los enfoques considerados, que es el más representativo del Valor Razonable dadas las circunstancias.

3.3. La valuación incluye las fincas filiales indicadas en la Tabla No.2 (incluida en Apartado No.8) del presente documento.

3.4. La valuación se basa en las condiciones de mercado y condiciones financieras a la fecha de este informe, razonablemente determinadas (**Ver Apartado 16. Apéndice A. Perspectiva Económica II Semestre 2026**). Por tal razón, no se asume responsabilidad por cambios en estas condiciones y no se asume la obligación de actualizar parcial o totalmente el informe, ya que deberá realizarse una actualización formal de la valuación.

3.5. La valuación constituye una estimación razonable basada en los supuestos asumidos y no se trata de una recomendación sobre la bondad del inmueble o sobre la capacidad crediticia de las

³ En mayo de 2011 el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió la NIIF 13 *Medición del Valor Razonable*.



participaciones del Fondo de Inversión al que pertenecen.

- 3.6. El presente informe toma como referencia los estudios registrales y planos catastrados suministrados por el actual propietario de las fincas filiales. El trabajo no incluye examinar el título de propiedad, la legitimación del dominio del activo, ni la posible correcta o defectuosa inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad.
- 3.7. El trabajo no comprende la verificación de la información contenida en los planos de catastro ni en los informes registrales, 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.
- 3.8. En la inspección de campo se recorrieron las fincas filiales; sin embargo, no se realizó un levantamiento topográfico, por lo que las áreas utilizadas en los cálculos son las suministradas.
- 3.9. El trabajo no comprende estudios de laboratorio ni evaluaciones detalladas de condiciones estructurales o geotécnicas, por lo cual no es posible asegurar la estabilidad y/o permanencia en el tiempo, tanto de las infraestructuras como del terreno.
- 3.10. El trabajo no comprende ninguna clase de estudios de laboratorio ni evaluaciones detalladas de condiciones de uso de suelo, civiles, estructurales, mecánicas, eléctricas, salubridad, seguridad contra incendio, seguridad humana, o de verificación del cumplimiento de normativas técnicas nacionales vigentes; por lo cual no es posible asegurar el cumplimiento de las condiciones señaladas ni eventuales costos para actualizar el inmueble y/o solventar incumplimientos.
- 3.11. Impacta Solutions GLJ SRL, ni el Greivin Mora Vargas asumen responsabilidad alguna por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valuados.



4. Supuestos

- 4.1. Para la valuación se utilizó como referencia la información de las fincas filiales, tanto registral como de los contratos existentes y vigentes con inquilinos, suministrados por la SAFI. Es satisfactoria la confiabilidad de la información suministrada, los insumos y supuestos utilizados, de tal forma que promueven la transparencia y minimiza el uso de factores subjetivos en el proceso, no obstante, no asumimos responsabilidad por la veracidad, exactitud, e integridad de los datos. No se incluye en el alcance de este informe examinar el cumplimiento en materia tributaria, laboral civil y cualquier otro extremo que pudiera afectar el flujo presente o futuro de los ingresos del fondo derivado de posibles litigios o reclamos administrativos o judiciales.
- 4.2. Para el análisis de esta valoración se consultó en el Registro Nacional los Estudios de Registro de: finca matriz, fincas filiales, y Planos de Catastro (Ver Anexos D, y E). Además, se consultaron las valuaciones históricas en la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) como referencia.
- 4.3. Impacta Solutions GLJ SRL, ni el Ing. Greivin Mora Vargas; tienen interés particular por el monto que ha resultado de la presente valuación. Se declara que, a la fecha, no existe interés actual o futuro, directo o indirecto por los bienes valuados.
- 4.4. Impacta Solutions GLJ SRL ni el Ing. Greivin Mora Vargas; estarán sujetos, por motivo de esta valuación, a dar testimonio o aparecer en Corte o en procesos legales, salvo que específicamente y por escrito exista un acuerdo previo entre las partes. No estamos obligados a rendir informes adicionales o comparecer en contratos ante terceros, o a rendir testimonio en procesos judiciales o administrativos en que se vea involucrada la empresa contratante, el inmueble o los inversionistas del fondo.
- 4.5. Se declara que se tiene independencia para la realización de la valuación y que no existe ningún lazo que me una a las sociedades que me contratan ni a los propietarios del bien, según lo establecido Reglamento General sobre Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.



5. Notas Importantes

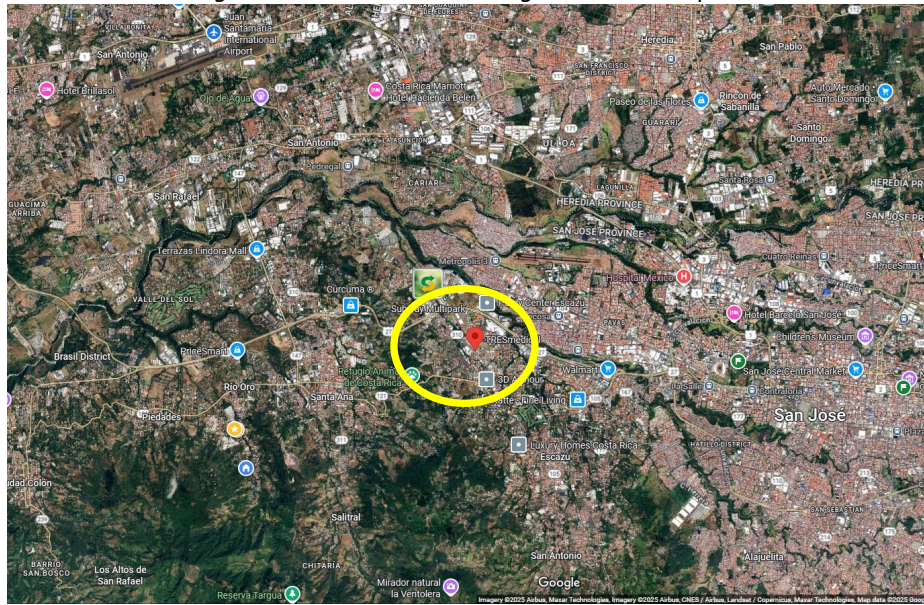
- 5.1. El trabajo se hizo en función del objetivo previamente definido para efecto de la determinación del valor razonable de las fincas filiales, por lo que Fondo de inversión Popular Inmobiliario (FINPO INMOBILIARIO) acepta y reconoce que sus resultados no serán empleados para ningún otro propósito.
- 5.2. En la ejecución de la valuación descrita en este informe participaron: un especialista en ingeniería, así como un especialista ingeniero en fondos inmobiliarios encargado de la coordinación de este informe, la visita al sitio y de definir el valor razonable final luego de analizar los 3 tipos de enfoques de la técnica de valoración. Para el caso específico del Enfoque del Ingreso, se contó con la asesoría del especialista financiero.
- 5.3. El valor razonable del terreno se obtiene a partir de la actualización de referencias de mercado comparables con las de la finca matriz que es sujeto de la valuación.
- 5.4. Para este inmueble en particular, debido a sus características, los tres Enfoques de valuación de Mercado, Costos e Ingresos permiten determinar el rango que es el más representativo del valor razonable dadas las circunstancias.
- 5.5. El **Modelo del Enfoque de Ingresos y, el de Multicriterio de Valuación (Ver Apéndice 16.C), desarrollado internamente por Impacta Solutions GLJ S.R.L.**, utilizado como herramienta dentro del proceso para aproximar el punto dentro del rango de los resultados de los enfoques considerados que es el más representativo del Valor Razonable dadas las circunstancias; cumple con los características apropiadas referidas en la IVS 105-Modelos de Valuación.
- 5.6. La administración registra contablemente reservas para gastos extraordinarios o mejoras del inmueble por lo cual, es considerada en el Enfoque de Ingresos.
- 5.7. La visita al inmueble se realizó el 23 de julio del 2026. Durante esta visita se tomaron fotografías (Ver Anexo F), se analizó los estudios de registro (Ver Anexo D, y E), el plano catastrado (Ver Anexo E), y se tomaron los datos de campo.
- 5.8. Se declara que:
 - i. Se cuenta con las competencias, habilidades técnicas y experiencia necesaria en valoración de inmuebles.
 - ii. Se cuenta con un proceso adecuado de revisión técnica que asegurará la calidad profesional de los servicios profesionales acá ofrecidos.
 - iii. Se cuenta con los más altos estándares de principios éticos rectores de nuestra profesión y del colegio profesional respectivo, cumpliendo cabalmente sus códigos de ética.
 - iv. Los profesionales que firman este informe son miembros activos del Colegio Profesional respectivo y no enfrentan proceso alguno hoy en día en sus tribunales de conflictos.



6. Ubicación del inmueble

El inmueble corresponde a 39 Fincas Filiales ubicadas en el distrito de San Rafael. Cuenta con todos los servicios municipales básicos, dentro de una localización altamente comercial. La localización geopolítica es: Provincia: 01-San José, Cantón: 02-Escazú, Distrito: 03-San Rafael. Las coordenadas geográficas son [9°56'24.4"N 84°09'16.2"W](#) continuación, se observa (encerrada en un círculo) la ubicación según imágenes satelitales (Ver figura No.1):

Figura No.1: Localización. Imagen satelital del país



Fuente: Google Maps 2026

El inmueble, el cual se describirá en el Apartado 8, tiene una edad aproximada de 22 años de construido.

7. Descripción general de la zona

El inmueble está ubicado dentro de una zona comercial, y cuenta con una ubicación y acceso buenos.

Facilidades y servicios

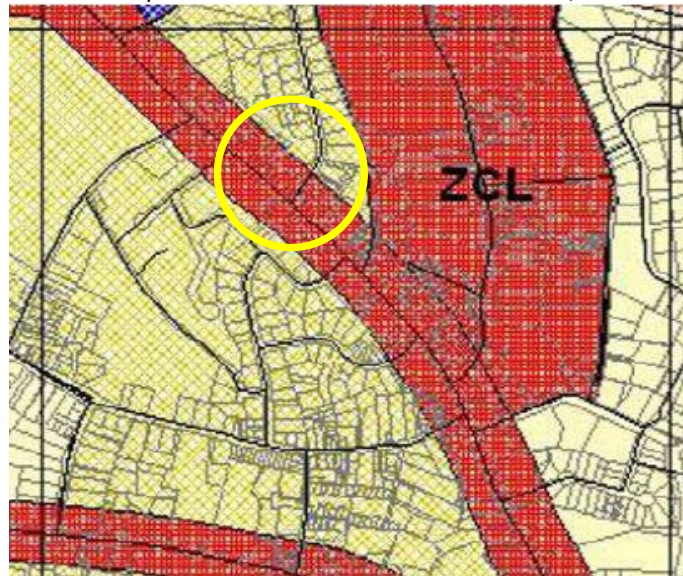
El sector es atravesado por la Ruta Nacional Terciaria 310, que conecta Guachipelín con Escazú, con calle 1; 700 m Sureste de la escuela Guachipelín. Cerca de la finca se ubican zonas residenciales y comerciales. El acceso es a través de vías totalmente asfaltadas en muy buen estado. Se cuenta en la zona con servicios básicos de agua potable, red telefónica y cobertura celular, televisión, internet y electricidad.

Así mismo, se ubica cerca del centro de Escazú donde es posible encontrar prácticamente todos los servicios entre los que se enumeran: oficinas gubernamentales, aeropuerto, transporte público, centros educativos, policía, bancos estatales y privados, farmacias y centros de salud, establecimientos culturales y religiosos, clínicas odontológicas, estaciones de expendio de combustible, ferreterías y depósitos de materiales y supermercados, tales como: Mercados, locales comerciales de todo tipo, así como servicios de hotelería y médicos.

Para llegar a la entrada principal del Condominio, la zona cuenta con transporte público cercano que brinda servicio durante todos los días de la semana y a diferentes horas del día.

En cuanto al **Plan Regulador Urbano del cantón de Escazú**, el inmueble se encuentra en Zona Comercial Lineal (ZCL), ver Figura No.2. Este tipo de comercio se ha concentrado en las márgenes de las carreteras nacionales y se define como una franja de 50 metros a lo largo de las vías nacionales 310, 121, 105 y 167, y la sección de la calle Matapalo, al Sur de Multiplaza, según lo indicado en el mapa de zonificación. En el sector entre el Hotel Camino Real y la intersección de la autopista Próspero Fernández y la vía hacia Guachipelín (túnel) la altura permitida en la franja de Zona Comercio Lineal (ZCL) será de 28 metros máximo, y en el sector de Calle Matapalo será de 38 metros máximo. Usos no conformes: discotecas, vallas publicitarias, ni moteles/casas de citas.

Figura No.2: Mapa de Plan Director Urbano de San José, distrito Uruca.





Según el **mapa de Riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE)**, la calle pública donde se encuentra el inmueble no tiene riesgo directo asociado a inundación. Con respecto al riesgo sísmico, cercana a la propiedad se encuentran dos fallas del cuaternario. Este tipo de fallas son comunes en la zona de Escazú. Se considera que no existe un riesgo mayor para la propiedad, ver Figura No.3.

Figura No.3: Zona no inundable según mapa de la CNE.





A continuación, en el siguiente cuadro se encuentra un detalle del entorno y el lote valorado:

Tabla No.1 Características de entorno

EL ENTORNO Y FINCAS FILIALES VALORADAS			
EL ENTORNO			
Tipo de zona	Centro Urbano	Uso de suelo	Comercial o servicios
Nivel Social	Alto	Tipo de construcción	Centro Comercial Neighborhood center
Vías de acceso principal	Ruta Nacional Terciaria 310, que conecta Guachipelín con Escazú, con calle 1; 700 m Sureste de la escuela Guachipelín.		
EL TERRENO VALORADO			
SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA URBANA			
Servicio de agua potable	SI	Acera	SI
Alcantarillado sanitario	SI	Cordón y caño	SI
Alcantarillado pluvial	SI	Calle o acceso al frente de	Asfalto
Servicio de electricidad	SI	Vías de acceso de	Asfalto
Alumbrado publico	SI	Servicio de gobierno	SI
Servicio telefónico	SI	Servicio de educación	SI
Recolección de basura	SI	Servicio de salud	SI
Limpieza general	Regular	Servicios y comercio	SI
Transporte publico	SI	Facilidades comunales	SI
CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL TERRENO			
Uso actual	Comercial o servicios	Punto de referencia	N.A.
Vista panorámica	No	Forma	Regular
Delimitación de linderos	Delimitado por paredes.	Situación	3. Lote Esquinero
Nivel del terreno	Mismo nivel de calle.	Frente promedio de lote	N.A. m
Coordenadas	9°56'24.4"N 84°09'16.2"W	Fondo promedio de lote	N.A. m
		Relación Frente/Fondo promedio	N.A.
Topografía	Plana.		
Servidumbres	No hay.		
Restricciones, Gravámenes o	No hay.		
Retiro mínimo de ríos o quebradas	No Aplica	Condiciones de riesgo	Lo normal en el GAM.
Observaciones	Inmueble sometido al régimen condominal. Condominio compuesto por 46 fincas filiales de las cuales 16 se dedican a locales comerciales, y 30 se destinan a estacionamientos y bodegas.		

8. Consideraciones generales acerca las fincas filiales valoradas

La infraestructura principal se ubica dentro de la finca como se observa en la siguiente figura:

Figura No.4: Ubicación de inmueble dentro de la finca.



Fuente: Google Maps 2026

En la siguiente Tabla se indican los planos catastrados y folios reales de las fincas filiales valoradas. En la segunda Tabla, se identifican 1 finca filial en la que existe diferencia entre área de plano catastrado, y estudio de registro. Para efectos de esta valoración se utiliza la menor de las áreas.

Tabla No.2 Detalle de finca matriz y de las fincas filiales; planos catastrados, y folios reales

Finca Matriz	Plano Catastrado	Área según plano (m ²)	Finca Matriz Folio Real
1	SJ-0818187-2002	2,375.91	1-1921-M-000



	Finca Filial	Matrícula de Finca Filial	Área según Registro (m ²)	Plano Catastrado	Área según plano (m ²)
1	Filial 2 - LOCAL 2 - LA ALBERTA	1-40836-F-000	53.34	SJ-932986-2004	53.34
2	Filial 3 - LOCAL 3 - LA ALBERTA	1-40837-F-000	52.93	SJ-932802-2004	52.93
3	Filial 4 - LOCAL 4 - LA ALACENA	1-40838-F-000	168.25	SJ-933648-2004	168.25
4	Filial 5 - LOCAL 5 - KAFO	1-40839-F-000	62.36	SJ-933123-2004	62.36
5	Filial 7 - LOCAL 7 - LA ESQUINA DEL CAFÉ	1-40841-F-000	53.06	SJ-933127-2004	53.06
6	Filial 8 - LOCAL 8 - SNOWTY	1-40842-F-000	79.11	SJ-933121-2004	79.11
7	Filial 9 - LOCAL 9 - GOHAN	1-40843-F-000	79.87	SJ-933637-2004	79.87
8	Filial 10 - LOCAL 10A = PRIVATE CLOSET	1-40844-F-000	79.87	SJ-933124-2004	79.87
9	Filial 10 - LOCAL 10B				
10	Filial 11 - LOCAL 11A	1-40845-F-000	184.32	SJ-933644-2004	184.32
11	Filial - LOCAL 11B - CONSTRUFORTE				
12	Filial 12 - LOCAL 12 - CREANDO ANDO	1-40846-F-000	79.93	SJ-933316-2004	79.93
13	Filial 13 - LOCAL 13 - HAPPY HAIR CLINIC	1-40847-F-000	80.06	SJ-933125-2004	80.06
14	Filial 15 - LOCAL 15	1-40849-F-000	351.59	SJ-933640-2004	351.59
15	Filial 18 - ESTACIONAMIENTO 2	1-40852-F-000	17.42	SJ-933126-2004	17.42
16	Filial 19 - ESTACIONAMIENTO L3	1-40853-F-000	17.33	SJ-933401-2004	17.33
17	Filial 20 - ESTACIONAMIENTO 4	1-40854-F-000	17.40	SJ-933323-2004	17.40
18	Filial 22 - ESTACIONAMIENTO 6	1-40856-F-000	17.03	SJ-933128-2004	17.03
19	Filial 23 - ESTACIONAMIENTO 7	1-40857-F-000	21.31	SJ-933642-2004	21.31
20	Filial 24 - ESTACIONAMIENTO 8	1-40858-F-000	18.97	SJ-933122-2004	18.97
21	Filial 25 - ESTACIONAMIENTO 9	1-40859-F-000	18.96	SJ-933397-2004	18.96
22	Filial 27 - ESTACIONAMIENTO 11	1-40861-F-000	18.95	SJ-932984-2004	18.95
23	Filial 28 - ESTACIONAMIENTO 1	1-40862-F-000	15.51	SJ-932983-2004	15.51
24	Filial 29 - ESTACIONAMIENTO 2	1-40863-F-000	15.94	SJ-933639-2004	15.94
25	Filial 30 - ESTACIONAMIENTO 3	1-40864-F-000	15.94	SJ-933459-2004	15.94
26	Filial 31 - ESTACIONAMIENTO 4	1-40865-F-000	16.15	SJ-932982-2004	16.15
27	Filial 32 - ESTACIONAMIENTO 5	1-40866-F-000	16.18	SJ-935937-2004	16.18
28	Filial 33 - ESTACIONAMIENTO 6	1-40867-F-000	15.22	SJ-935939-2004	15.22
29	Filial 34 - ESTACIONAMIENTO 7	1-40868-F-000	17.77	SJ-939586-2004	17.77
30	Filial 35 - ESTACIONAMIENTO 8	1-40869-F-000	17.17	SJ-935942-2004	17.17
31	Filial 36 - ESTACIONAMIENTO 9	1-40870-F-000	17.17	SJ-932980-2004	17.17
32	Filial 37 - ESTACIONAMIENTO 10	1-40871-F-000	17.17	SJ-933400-2004	17.17
33	Filial 38 - ESTACIONAMIENTO 11	1-40872-F-000	17.17	SJ-933650-2004	17.17
34	Filial 39 - ESTACIONAMIENTO 12	1-40873-F-000	17.17	SJ-932978-2004	17.17
35	Filial 40 - ESTACIONAMIENTO 23 y 24 Y BODEGA	1-40874-F-000	56.60	SJ-939585-2004	56.60
36	Filial 41 - ESTACIONAMIENTO 21 y 22 Y BODEGA	1-40875-F-000	61.39	SJ-933883-2004	61.39
37	Filial 42 - ESTACIONAMIENTO 20	1-40876-F-000	61.39	SJ-0933962-2004	61.39
38	Filial 42 - ESTACIONAMIENTO 19				
39	Filial 42 - BODEGA				
40	Filial 43 - ESTACIONAMIENTO 16, 17 y 18	1-40877-F-000	94.13	SJ-933965-2004	94.13
41	Filial 43 - BODEGA				
42	Filial 44 - ESTACIONAMIENTO 16 y 17 Y BODEGA	1-40878-F-000	56.98	SJ-939587-2004	56.98
43	Filial 45 - ESTACIONAMIENTO 14	1-40879-F-000	56.98	SJ-935954-2004	56.98
44	Filial 45 - ESTACIONAMIENTO 15				
45	Filial 45 - BODEGA				
46	Filial 46 - ESTACIONAMIENTO 13	1-40880-F-000	15.96	SJ-935944-2004	15.96
	Total =		2074.05	Total =	2074.05

A la fecha de la visita conforme al recorrido realizado en sitio y a la información suministrada por la administración, **la finca se encuentra con una tasa de ocupación del 56.30%**. Además, conforme a lo investigado, históricamente en los últimos 10 años ha tenido una tasa de ocupación promedio de 70.14%.

La siguiente Tabla muestra las principales características legales de la finca matriz y su propietario, según el Registro Nacional. La totalidad de las fincas filiales tienen la misma característica.



Tabla No.3: Planos catastrados, Folios Reales y propietario, según Registro Nacional.

Finca Matriz	Plano Catastrado	Área según plano (m ²)	Finca Matriz Folio Real	Propietario Según Registro
1	SJ-0818187-2002	2,375.91	1-1921-M-000	FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO), CEDULA JURIDICA 3-110-417302
ANOTACIONES				No Hay.
GRAVAMENES O AFECTACIONES				No Hay.

En las siguientes Tablas, se presentan las áreas arrendables de las Ofibodegas constituidas bajo régimen condominal, ambas son las mismas tablas, pero, la primera en orden por número de finca y la segunda por inquilino:

Tabla No.4: Ofibodegas identificadas, áreas arrendables e inquilinos.

	Finca Filial	Nivel	Área Arrendable / m ²	Matrícula de Finca Filial	Área según Registro (m ²)	Inquilino	Estado ocupación
1	Filial 2 - LOCAL 2 - LA ALBERTA	1	53.34	1-40836-F-000	53.34	Inquilino 1	Ocupado
2	Filial 3 - LOCAL 3 - LA ALBERTA	1	52.93	1-40837-F-000	52.93	Inquilino 1	Ocupado
3	Filial 4 - LOCAL 4 - LA ALACENA	1	168.25	1-40838-F-000	168.25	Inquilino 2	Ocupado
4	Filial 5 - LOCAL 5 - KAFO	1	62.36	1-40839-F-000	62.36	Inquilino 3	Ocupado
5	Filial 7 - LOCAL 7 - LA ESQUINA DEL CAFÉ	1	53.06	1-40841-F-000	53.06	Inquilino 4	Ocupado
6	Filial 8 - LOCAL 8 - SNOWTY	2 y Mezannine	79.11	1-40842-F-000	79.11	Inquilino 5	Ocupado
7	Filial 9 - LOCAL 9 - GOHAN	2 y Mezannine	79.87	1-40843-F-000	79.87	Inquilino 11	Ocupado
8	Filial 10 - LOCAL 10A = PRIVATE CLOSET	2 y Mezannine	37.35	1-40844-F-000	79.87	Inquilino 6	Ocupado
9	Filial 10 - LOCAL 10B	2 y Mezannine	42.52			-	Desocupado
10	Filial 11 - LOCAL 11A	2	64.12	1-40845-F-000	184.32	-	Desocupado
11	Filial - LOCAL 11B - CONSTRUFORTE	2	120.20			Inquilino 7	Ocupado
12	Filial 12 - LOCAL 12 - CREANDO ANDO	2 y Mezannine	79.93	1-40846-F-000	79.93	Inquilino 8	Ocupado
13	Filial 13 - LOCAL 13 - HAPPY HAIR CLINIC	2 y Mezannine	80.06	1-40847-F-000	80.06	Inquilino 9	Ocupado
14	Filial 15 - LOCAL 15	3 y Mezannine	351.59	1-40849-F-000	351.59	-	Desocupado
15	Filial 18 - ESTACIONAMIENTO 2	1 (Externo)	17.42	1-40852-F-000	17.42	Inquilino 1	Ocupado
16	Filial 19 - ESTACIONAMIENTO L3	1 (Externo)	17.33	1-40853-F-000	17.33	Inquilino 2	Ocupado
17	Filial 20 - ESTACIONAMIENTO 4	1 (Externo)	17.40	1-40854-F-000	17.40	Inquilino 7	Ocupado
18	Filial 22 - ESTACIONAMIENTO 6	1 (Externo)	17.03	1-40856-F-000	17.03	Inquilino 7	Ocupado
19	Filial 23 - ESTACIONAMIENTO 7	1 (Externo)	21.31	1-40857-F-000	21.31	-	Desocupado
20	Filial 24 - ESTACIONAMIENTO 8	1 (Externo)	18.97	1-40858-F-000	18.97	Inquilino 1	Ocupado
21	Filial 25 - ESTACIONAMIENTO 9	1 (Externo)	18.96	1-40859-F-000	18.96	-	Desocupado
22	Filial 27 - ESTACIONAMIENTO 11	1 (Externo)	18.95	1-40861-F-000	18.95	Inquilino 4	Ocupado
23	Filial 28 - ESTACIONAMIENTO 1	Sótano	15.51	1-40862-F-000	15.51	-	Desocupado
24	Filial 29 - ESTACIONAMIENTO 2	Sótano	15.94	1-40863-F-000	15.94	-	Desocupado
25	Filial 30 - ESTACIONAMIENTO 3	Sótano	15.94	1-40864-F-000	15.94	-	Desocupado
26	Filial 31 - ESTACIONAMIENTO 4	Sótano	16.15	1-40865-F-000	16.15	-	Desocupado
27	Filial 32 - ESTACIONAMIENTO 5	Sótano	16.18	1-40866-F-000	16.18	Inquilino 1	Ocupado
28	Filial 33 - ESTACIONAMIENTO 6	Sótano	15.22	1-40867-F-000	15.22	-	Desocupado
29	Filial 34 - ESTACIONAMIENTO 7	Sótano	17.77	1-40868-F-000	17.77	Inquilino 6	Ocupado
30	Filial 35 - ESTACIONAMIENTO 8	Sótano	17.17	1-40869-F-000	17.17	-	Desocupado
31	Filial 36 - ESTACIONAMIENTO 9	Sótano	17.17	1-40870-F-000	17.17	-	Desocupado
32	Filial 37 - ESTACIONAMIENTO 10	Sótano	17.17	1-40871-F-000	17.17	-	Desocupado
33	Filial 38 - ESTACIONAMIENTO 11	Sótano	17.17	1-40872-F-000	17.17	-	Desocupado
34	Filial 39 - ESTACIONAMIENTO 12	Sótano	17.17	1-40873-F-000	17.17	-	Desocupado
35	Filial 40 - ESTACIONAMIENTO 23 y 24 Y BODEGA	Sótano	56.60	1-40874-F-000	56.60	-	Desocupado
36	Filial 41 - ESTACIONAMIENTO 21 y 22 Y BODEGA	Sótano	61.39	1-40875-F-000	61.39	-	Desocupado
37	Filial 42 - ESTACIONAMIENTO 20	Sótano	13.50	1-40876-F-000	61.39	Inquilino 7	Ocupado
38	Filial 42 - ESTACIONAMIENTO 19	Sótano	34.34			Inquilino 2	Ocupado
39	Filial 42 - BODEGA	Sótano	27.05			Inquilino 1	Ocupado
40	Filial 43 - ESTACIONAMIENTO 16, 17 y 18	Sótano	66.14	1-40877-F-000	94.13	Inquilino 7	Ocupado
41	Filial 43 - BODEGA	Sótano	30.00			Inquilino 2	Ocupado
42	Filial 44 - ESTACIONAMIENTO 16 y 17 Y BODEGA	Sótano	56.98	1-40878-F-000	56.98	-	Desocupado
43	Filial 45 - ESTACIONAMIENTO 14	Sótano	14.68	1-40879-F-000	56.98	Inquilino 8	Ocupado
44	Filial 45 - ESTACIONAMIENTO 15	Sótano	14.68			-	Desocupado
45	Filial 45 - BODEGA	Sótano	27.62			-	Desocupado
46	Filial 46 - ESTACIONAMIENTO 13	Sótano	15.96	1-40880-F-000	15.96	Inquilino 10	Ocupado
	Total =		2089.56	Total =	2074.05		



Finca Filial	Nivel	Área Arrendable / m ²	Matrícula de Finca Filial	Área según Registro (m ²)	Inquilino	Estado ocupación
Filial 2 - LOCAL 2 - LA ALBERTA	1	53.34	1-40836-F-000	53.34	Inquilino 1	Ocupado
Filial 3 - LOCAL 3 - LA ALBERTA	1	52.93	1-40837-F-000	52.93	Inquilino 1	Ocupado
Filial 42 - BODEGA	Sótano	27.05	1-40876-F-000	61.39	Inquilino 1	Ocupado
Filial 32 - ESTACIONAMIENTO 5	Sótano	16.18	1-40866-F-000	16.18	Inquilino 1	Ocupado
Filial 24 - ESTACIONAMIENTO 8	1 (Externo)	18.97	1-40858-F-000	18.97	Inquilino 1	Ocupado
Filial 18 - ESTACIONAMIENTO 2	1 (Externo)	17.42	1-40852-F-000	17.42	Inquilino 1	Ocupado
Filial 4 - LOCAL 4 - LA ALACENA	1	168.25	1-40838-F-000	168.25	Inquilino 2	Ocupado
Filial 19 - ESTACIONAMIENTO L3	1 (Externo)	17.33	1-40853-F-000	17.33	Inquilino 2	Ocupado
Filial 42 - ESTACIONAMIENTO 19	Sótano	34.34	1-40876-F-000	61.39	Inquilino 2	Ocupado
Filial 43 - BODEGA	Sótano	30.00	1-40877-F-000	94.13	Inquilino 2	Ocupado
Filial 5 - LOCAL 5 - KAFO	1	62.36	1-40839-F-000	62.36	Inquilino 3	Ocupado
Filial 7 - LOCAL 7 - LA ESQUINA DEL CAFÉ	1	53.06	1-40841-F-000	53.06	Inquilino 4	Ocupado
Filial 27 - ESTACIONAMIENTO 11	1 (Externo)	18.95	1-40861-F-000	18.95	Inquilino 4	Ocupado
Filial 8 - LOCAL 8 - SNOWTY	2 y Mezannine	79.11	1-40842-F-000	79.11	Inquilino 5	Ocupado
Filial 10 - LOCAL 10A = PRIVATE CLOSET	2 y Mezannine	37.35	1-40844-F-000	79.87	Inquilino 6	Ocupado
Filial 34 - ESTACIONAMIENTO 7	Sótano	17.77	1-40868-F-000	17.77	Inquilino 6	Ocupado
Filial 11 - LOCAL 11A	2	64.12	1-40845-F-000	184.32		Desocupado
Filial - LOCAL 11B - CONSTRUFORTE	2	120.20			Inquilino 7	Ocupado
Filial 43 - ESTACIONAMIENTO 16, 17 y 18	Sótano	66.14	1-40877-F-000	94.13	Inquilino 7	Ocupado
Filial 20 - ESTACIONAMIENTO 4	1 (Externo)	17.40	1-40854-F-000	17.4	Inquilino 7	Ocupado
Filial 22 - ESTACIONAMIENTO 6	1 (Externo)	17.03	1-40856-F-000	17.03	Inquilino 7	Ocupado
Filial 12 - LOCAL 12 - CREANDO ANDO	2 y Mezannine	79.93	1-40846-F-000	79.93	Inquilino 8	Ocupado
Filial 45 - ESTACIONAMIENTO 14	Sótano	14.68	1-40879-F-000	56.98	Inquilino 8	Ocupado
Filial 45 - ESTACIONAMIENTO 15	Sótano	14.68				Desocupado
Filial 45 - BODEGA	Sótano	27.62				Desocupado
Filial 13 - LOCAL 13 - HAPPY HAIR CLINIC	2 y Mezannine	80.06	1-40847-F-000	80.06	Inquilino 9	Ocupado
Filial 46 - ESTACIONAMIENTO 13	Sótano	15.96	1-40880-F-000	15.96	Inquilino 10	Ocupado
Filial 10 - LOCAL 10B	2 y Mezannine	42.52	1-40844-F-000	79.87		Desocupado
Filial 9 - LOCAL 9 - GOHAN	2 y Mezannine	79.87	1-40843-F-000	79.87	Inquilino 11	Ocupado
Filial 15 - LOCAL 15	3 y Mezannine	351.59	1-40849-F-000	351.59		Desocupado
Filial 23 - ESTACIONAMIENTO 7	1 (Externo)	21.31	1-40857-F-000	21.31		Desocupado
Filial 25 - ESTACIONAMIENTO 9	1 (Externo)	18.96	1-40859-F-000	18.96		Desocupado
Filial 28 - ESTACIONAMIENTO 1	Sótano	15.51	1-40862-F-000	15.51		Desocupado
Filial 42 - ESTACIONAMIENTO 20	Sótano	13.50	1-40876-F-000	61.39	Inquilino 7	Ocupado
Filial 29 - ESTACIONAMIENTO 2	Sótano	15.94	1-40863-F-000	15.94		Desocupado
Filial 30 - ESTACIONAMIENTO 3	Sótano	15.94	1-40864-F-000	15.94		Desocupado
Filial 31 - ESTACIONAMIENTO 4	Sótano	16.15	1-40865-F-000	16.15		Desocupado
Filial 33 - ESTACIONAMIENTO 6	Sótano	15.22	1-40867-F-000	15.22		Desocupado
Filial 35 - ESTACIONAMIENTO 8	Sótano	17.17	1-40869-F-000	17.17		Desocupado
Filial 36 - ESTACIONAMIENTO 9	Sótano	17.17	1-40870-F-000	17.17		Desocupado
Filial 37 - ESTACIONAMIENTO 10	Sótano	17.17	1-40871-F-000	17.17		Desocupado
Filial 38 - ESTACIONAMIENTO 11	Sótano	17.17	1-40872-F-000	17.17		Desocupado
Filial 39 - ESTACIONAMIENTO 12	Sótano	17.17	1-40873-F-000	17.17		Desocupado
Filial 40 - ESTACIONAMIENTO 23 y 24 Y BODEGA	Sótano	56.60	1-40874-F-000	56.60		Desocupado
Filial 41 - ESTACIONAMIENTO 21 y 22 Y BODEGA	Sótano	61.39	1-40875-F-000	61.39		Desocupado
Filial 44 - ESTACIONAMIENTO 16 y 17 Y BODEGA	Sótano	56.98	1-40878-F-000	56.98		Desocupado
Total =		2089.56	Total =	2,074.05		

En las siguientes figuras, se muestra la distribución arquitectónica del inmueble, según imágenes de los planos catastrados suministrados por la administración:



Figura No.5: Dibujo en planta arquitectónico Nivel 1.

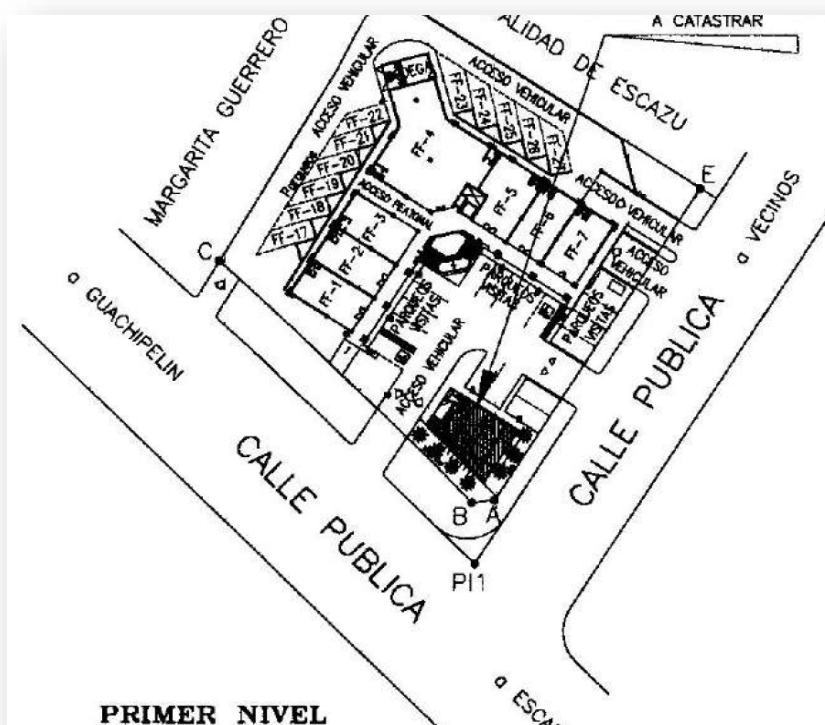


Figura No.6: Dibujo en planta arquitectónico Nivel 2.

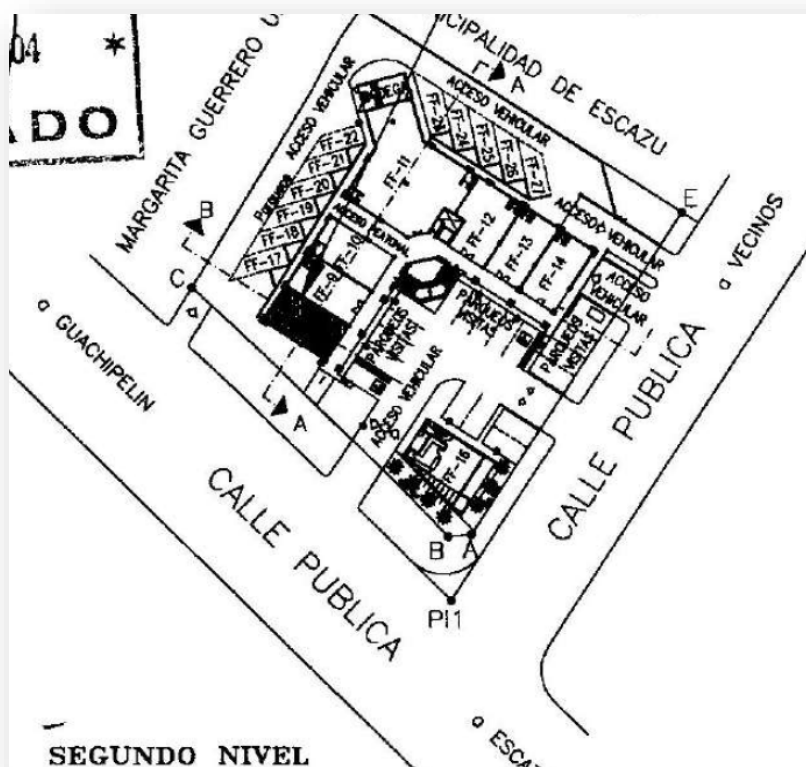




Figura No.7: Dibujo en planta arquitectónico Nivel 3.

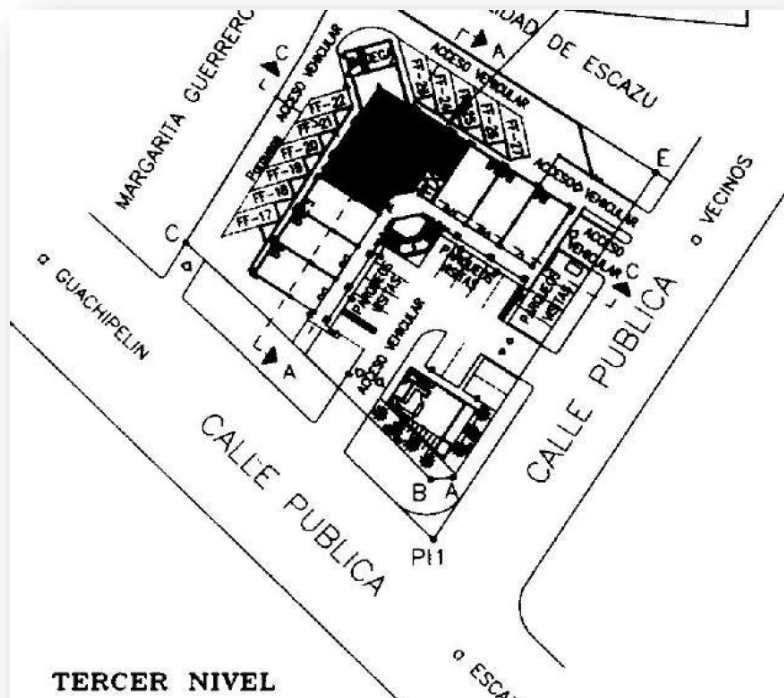
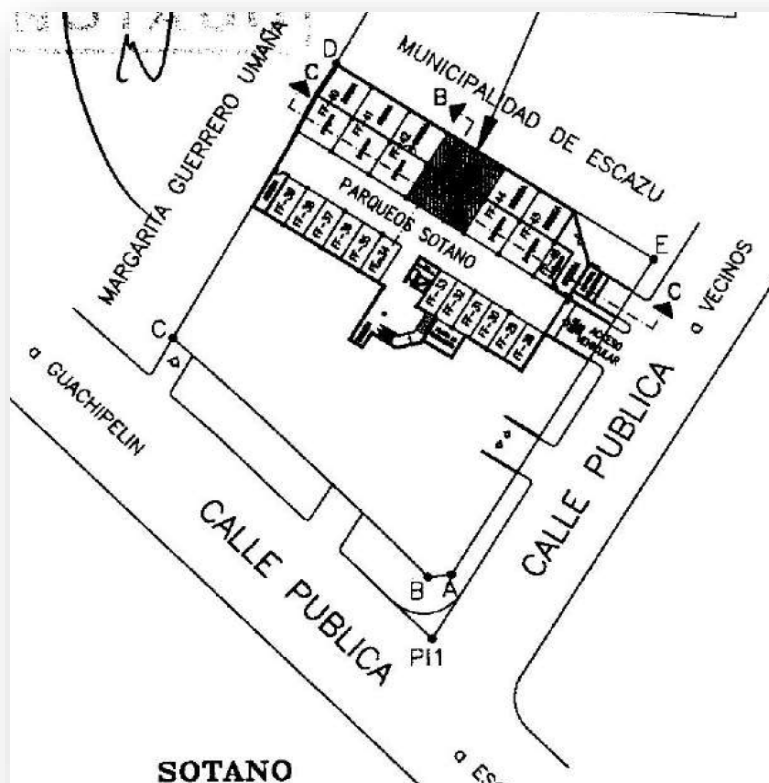


Figura No.8: Dibujo en planta arquitectónico Sótano.





En la siguiente Tabla se muestra una descripción de cada una de las áreas constructivas y elementos valorados:

Tabla No.5.a: Descripción de elementos constructivos y estado de conservación.

Descripción	Área (m²) o ml	Tipología	Costo unitario según Tipología ONT (¢/m²)	Edad	Vida Útil	Estado	Observaciones
Área Privativa (AP)							
1 Construcción locales comerciales (Área privativa 1er, 2do y 3er Nivel)	1,491.73	Entre CC01 y CC02	¢ 400,000.00	22	95	8	Arquitectónicamente, la estructura es una Edificación en "L", que la compone un Sótano, Primer Nivel, Segundo Nivel, y un Tercer Nivel solo en una parte del costado noreste. Se supone cimientos en concreto armado y paredes en el sótano en concreto armado (tipo muros), pedestales en concreto armado para las columnas y vigas metálicas para el entpiso. Marcos estructurales en concreto armado de columnas perimetrales e internas, para los otros niveles. Cerramiento en paredes exteriores tipo muro seco, paredes internas en divisiones livianas, vidrios templados, ventanales con marcos de aluminio, puertas con marcos de aluminio y vidrio liso, cubierta lámina metálicas, pisos generales en cerámica, mármol, y concreto lujado en el sotano, áreas para servicios sanitarios enchapados con azulejos, cielos rasos en gypsum con figuras y cielo suspendido; con estructuras livianas y diferentes acabados (Casos Locales # 2, #3 y #4). Ascensor marca Estilo de sótano a 3er nivel, capacidad 6 personas, 550 kg.
2 Construcción estacionamientos (Área privativa sótano)	698.48	Entre EP01 y EP02	¢ 240,000.00	22	95	8	Sótano con paredes de concreto laterales y entpiso de concreto con vigas metálicas. Incluye 26 espacios de parqueo vehiculos y para motos. El fondo es propietario de 19 FF de estacionamientos en sótano.
3 Construcción estacionamientos (Área externa 1er nivel)	192.37	SR01+L003	¢ 42,000.00	22	40	8	Tobacemento de al menos 10 cm de espesor y losa de concreto de al menos 15 cm de espesor. Costado Norte y costado este (parte de atrás del Centro Comercial): 11 parqueos con piso en concreto y zona descarga para Locales. El fondo es propietario de 8 FF de estacionamientos externos
Área Común Construida (ACC)							
4 Pasillos y otros	110.00	Entre CC01 y CC02	¢ 320,000.00	22	95	8	Pasillos con cielos suspendidos de gypsum y pisos cerámicos con concreto lavado.
5 Circulación Sótano (concreto) y otros	209.54	EP01	¢ 225,000.00	22	95	8	Parqueo con estructura de vigas y columnas metálicas, sin cielos. Superficie de rodamiento en concreto.
6 Estacionamientos y circulación 1er nivel (Adoquín), aceras y otros	589.12	SR01+OV06	¢ 29,500.00	22	30	8	Tobacemento de al menos 10 cm de espesor y adoquín rectangular de concreto. Incluye: - Costado Sur 4 parqueos - Frente 16 parqueos
7 Planta Eléctrica	1	N.A.	¢ 27,130,800.00	22	90	8	Marca ARMTRONG de 37.5 KVA (30 KW), ubicada en el sótano sin gabinete isonorizado.
8 Sistema contra Incendio	1	N.A.	¢ 54,261,600.00	22	90	8	Incluye: bomba, tablero, tuberías presurizadas y gabinetes con mangueras.
9 Planta de Tratamiento de aguas residuales	1	N.A.	¢ 8,000,000.00	22	90	8	No se pudo corroborar sus dimensiones ni adecuado funcionamiento.
10 Sistema de agua potable	1	N.A.	¢ 1,356,540.00	22	50	8	Incluye tanque de almacenamiento de 2700 litros, bomba y tanque hidroneumático
11 Transformador de pedestal	1	N.A.	¢ 5,000,000.00	22	50	8	Tiene una capacidad de 300 kVA con voltaje en el secundario 120/208 V

Total construido = 2,400.39



En la siguiente Tabla se muestra una descripción de los acabados básicos de los locales comerciales identificados:

Tabla No.5.b: Descripción de acabados de fincas filiales y estado de conservación.

	Finca Filial	Inquilino	Nivel	Nombre del Inquilino	Pisos	Cielos	Paredes Internas	Puertas	Ventanería	Servicio Sanitario	Comentarios sobre estado de mantenimiento				
1	Filial 2 - LOCAL 2 - LA ALBERTA	Inquilino 1	1	FORNO GOURMET PLAZA MUNDO S.R.L	Ceramica, porcelanato y laminado	Solo acabado decorativo	Livianas	Livianas y Vidrio	Marcos aluminio y vidrio liso	Uno enchapado	Excelente				
2	Filial 3 - LOCAL 3 - LA ALBERTA	Inquilino 1	1	FORNO GOURMET PLAZA MUNDO S.R.L	Ceramica, porcelanato y laminado	Solo acabado decorativo	Livianas	Livianas y Vidrio	Marcos aluminio y vidrio liso	Uno enchapado	Excelente				
3	Filial 4 - LOCAL 4 - LA ALACENA	Inquilino 2	1	INVERSIONES Y DESARROLLOS DE S.J. INDESA	Ceramica y laminado	Gypsum liviano con acabado decorativo	Livianas	Livianas y Vidrio	Marcos aluminio y vidrio liso	Dos enchapados	Excelente				
4	Filial 5 - LOCAL 5 - KAFO	Inquilino 3	1	GAMBOA SERRANO MARIO ALBERTO	Ceramica	Gypsum	Livianas	Vidrio	Marcos aluminio y vidrio liso	Uno sin enchapes	Excelente				
5	Filial 7 - LOCAL 7 - LA ESQUINA DEL CAFÉ	Inquilino 4	1	LA ESQUINA DEL CAFE S.A.	Porcelanato	Gypsum plano	Livianas	Liviana	Marcos aluminio y vidrio liso	Uno enchapado	Bueno				
6	Filial 8 - LOCAL 8 -SNOWTY	Inquilino 5	2 y Mezannine	LIANG HE ALEXA	Porcelanato	Gypsum plano	Livianas	Liviana	Marcos aluminio y vidrio liso	Uno enchapado	Bueno				
7	Filial 9 - LOCAL 9 - GOHAN	Inquilino 11	2 y Mezannine	YAGI CHAVES MASAKO LAURA	Ceramica y laminado	Gypsum plano	Livianas	Liviana	Marcos aluminio y vidrio liso	Uno enchapado	Bueno				
8	Filial 10 - LOCAL 10A = PRIVATE CLOSET	Inquilino 6	2 y Mezannine	MONICA AMYERICH VERDESIA	Laminado	Gypsum plano	Livianas	Liviana	Marcos aluminio y vidrio liso	Uno enchapado	Bueno				
9	Filial 10 - LOCAL 10B	Desocupado	2 y Mezannine	Desocupado	Laminado	Gypsum plano	Livianas	Liviana	Marcos aluminio y vidrio liso	No tiene	Reparaciones sencillas				
10	Filial 11 - LOCAL 11A	Desocupado	2	Desocupado	Laminado y Marmol	Gypsum plano	Livianas	Liviana y Vidrio	Marcos aluminio y vidrio liso	Tres enchapados. 1 Ducha	Bueno				
11	Filial - LOCAL 11B - CONSTRUFORTE	Inquilino 7	2	ELS ESTUDIO JURIDICO DE CENTROAMERICA S.A.	Laminado y Marmol	Gypsum con cenefas	Livianas	Liviana y Vidrio	Marcos aluminio y vidrio liso		Bueno				
12	Filial 12 - LOCAL 12 - CREANDO ANDO	Inquilino 8	2 y Mezannine	FLORES ROBLES EDDA	Ceramica y laminado	Gypsum	Livianas	Liviana	Marcos aluminio y vidrio liso	Uno enchapado	Bueno				
13	Filial 13 - LOCAL 13 - HAPPY HAIR CLINIC	Inquilino 9	2 y Mezannine	KYM BODY HEALTH AND FAST FOOD S.R.L	Ceramica y laminado	Gypsum plano	Livianas	Liviana y Vidrio	Marcos aluminio y vidrio liso	Uno enchapado	Bueno				
14	Filial 15 - LOCAL 15	Desocupado	3 y Mezannine	Desocupado	Ceramica y laminado	Gypsum con cenefas	Livianas y Vidrio	Liviana y Vidrio	Marcos aluminio y vidrio liso	Cuatro enchapados	Bueno				
15	Filial 18 - ESTACIONAMIENTO 2	Inquilino 1	1 (Externo)	FORNO GOURMET PLAZA MUNDO S.R.L	Adoquin de concreto						Bueno				
16	Filial 19 - ESTACIONAMIENTO L3	Inquilino 2	1 (Externo)	INVERSIONES Y DESARROLLOS DE S.J. INDESA	Adoquin de concreto						Bueno				
17	Filial 20 - ESTACIONAMIENTO 4	Inquilino 7	1 (Externo)	ELS ESTUDIO JURIDICO DE CENTROAMERICA S.A.	Adoquin de concreto						Bueno				
18	Filial 22 - ESTACIONAMIENTO 6	Inquilino 7	1 (Externo)	ELS ESTUDIO JURIDICO DE CENTROAMERICA S.A.	Adoquin de concreto						Bueno				
19	Filial 23 - ESTACIONAMIENTO 7	Desocupado	1 (Externo)	Desocupado	Adoquin de concreto						Bueno				
20	Filial 24 - ESTACIONAMIENTO 8	Inquilino 1	1 (Externo)	FORNO GOURMET PLAZA MUNDO S.R.L	Adoquin de concreto						Bueno				
21	Filial 25 - ESTACIONAMIENTO 9	Desocupado	1 (Externo)	Desocupado	Adoquin de concreto						Bueno				
22	Filial 27 - ESTACIONAMIENTO 11	Inquilino 4	1 (Externo)	LA ESQUINA DEL CAFE S.A.	Adoquin de concreto						Bueno				
23	Filial 28 - ESTACIONAMIENTO 1	Desocupado	Sótano		Adoquin de concreto						Bueno				
24	Filial 42 - ESTACIONAMIENTO 20	Inquilino 7	Sótano	ELS ESTUDIO JURIDICO DE CENTROAMERICA S.A.	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
25	Filial 29 - ESTACIONAMIENTO 2	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
26	Filial 30 - ESTACIONAMIENTO 3	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
27	Filial 31 - ESTACIONAMIENTO 4	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
28	Filial 32 - ESTACIONAMIENTO 5	Inquilino 1	Sótano	FORNO GOURMET PLAZA MUNDO S.R.L	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
29	Filial 33 - ESTACIONAMIENTO 6	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
30	Filial 34 - ESTACIONAMIENTO 7	Inquilino 6	Sótano	MONICA AMYERICH VERDESIA	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
31	Filial 35 - ESTACIONAMIENTO 8	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
32	Filial 36 - ESTACIONAMIENTO 9	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
33	Filial 37 - ESTACIONAMIENTO 10	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
34	Filial 38 - ESTACIONAMIENTO 11	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
35	Filial 39 - ESTACIONAMIENTO 12	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
36	Filial 40 - ESTACIONAMIENTO 23 y 24 Y BODEGA	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
37	Filial 41 - ESTACIONAMIENTO 21 y 22 Y BODEGA	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
38	Filial 42 - ESTACIONAMIENTO 19	Inquilino 2	Sótano	INVERSIONES Y DESARROLLOS DE S.J. INDESA	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
39	Filial 42 - BODEGA	Inquilino 1	Sótano	FORNO GOURMET PLAZA MUNDO S.R.L	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso					Bueno				
40	Filial 43 - ESTACIONAMIENTO 16, 17 y 18	Inquilino 8	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso									Bueno
41	Filial 43 - BODEGA	Inquilino 2	Sótano	INVERSIONES Y DESARROLLOS DE S.J. INDESA	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso									Bueno
42	Filial 44 - ESTACIONAMIENTO 16 y 17 Y BODEGA	Desocupado	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso	Bueno								
43	Filial 45 - ESTACIONAMIENTO 14	Inquilino 8	Sótano	FLORES ROBLES EDDA	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso	Bueno								
44	Filial 45 - ESTACIONAMIENTO 15	Inquilino 8	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso	Bueno								
45	Filial 45 - BODEGA	Inquilino 8	Sótano	Desocupado	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso	Bueno								
46	Filial 46 - ESTACIONAMIENTO 13	Inquilino 10	Sótano	Carlos Luis Mora Agüero	Losa de concreto lujada	Estructura metálica de entepiso	Bueno								



9. Medición del Valor Razonable

Conforme se define en la NIIF, el valor razonable.⁴ es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

Esta valuación busca estimar el precio al que tendría lugar una *transacción ordenada* para vender el activo entre *participantes del mercado* en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un *precio de salida* en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo).

Cuando un precio para un activo idéntico es no observable, se medirá el valor razonable utilizando otra técnica de valoración que maximice el uso de *datos de entrada observables* relevantes y minimice el uso de *datos de entrada no observables*. Dado que el valor razonable es una medición basada en el mercado, se mide utilizando los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo, incluyendo los supuestos sobre riesgo. En consecuencia, la intención de una entidad de mantener un activo no es relevante al medir el valor razonable.

A. Definición de Valor Razonable

La NIIF 13⁴ define valor razonable como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.

Incluso cuando no existe un mercado observable para proporcionar información para fijar el precio en relación con la venta de un activo o la transferencia de un pasivo en la fecha de la medición, una medición a valor razonable supondrá que una transacción tiene lugar en esa fecha, considerada desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo. Esa transacción supuesta establece una base para estimar el precio de venta del activo o transferencia del pasivo.

B. El precio

La NIIF 13⁴ indica que el precio, dentro del concepto de valor razonable, es el valor que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un *precio de salida*) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

El precio del mercado principal (o más ventajoso) utilizado para medir el valor razonable del activo o pasivo no se ajustará por los *costos de transacción*. Los costos de transacción se contabilizan de acuerdo con otras NIIF.

C. Máximo y mejor uso de los activos no financieros

Una medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su *máximo y mejor uso* o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso.

⁴ NIIF 13, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, mayo 2011.



El máximo y mejor uso de un activo no financiero tendrá en cuenta la utilización del activo que es físicamente posible, legalmente permisible y financieramente factible de la forma siguiente:

- a. Un uso que es físicamente posible tendrá en cuenta las características físicas del activo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo. Por ejemplo; localización o dimensión de una propiedad.
- b. Un uso que es legalmente permisible tendrá en cuenta las restricciones legales de utilización del activo que los participantes del mercado tendrían en cuenta al fijar el precio del activo. Por ejemplo; regulaciones de zona aplicables a la propiedad.
- c. Un uso que es financieramente factible tendrá en cuenta si una utilización del activo que es físicamente posible y legalmente permisible genera un ingreso o flujos de efectivo adecuados (teniendo en cuenta los costos de conversión del activo para esa finalidad) para producir una rentabilidad de la inversión que los participantes del mercado requerirían de una inversión en ese activo destinado a ese uso.



10. Técnicas de Valoración aplicadas

Como lo indica la NIIF 13⁴, una entidad utilizará las técnicas de valoración que sean apropiadas a las circunstancias y sobre las cuales existan datos suficientes disponibles para medir el valor razonable, maximizando el uso de datos de entrada observables relevantes y minimizando el uso de datos de entrada no observables.

El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada de venta del activo o de transferencia del pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en las condiciones de mercado presentes. En este Apartado se describen las **tres técnicas de valoración consideradas: enfoque de mercado, enfoque del costo y enfoque del ingreso**. Una entidad utilizará técnicas de valoración congruentes con uno o más de esos enfoques para medir el valor razonable.

Por otro lado, según la IVS 105 (Apartado 10. Introducción), cuando diferentes enfoques y/o métodos que dan como resultado indicaciones muy divergentes de valor, un tasador debe realizar procedimientos para comprender por qué las indicaciones de valor difieren, ya que puede no ser apropiado simplemente ponderar dos o más indicaciones divergentes de valor. En tales casos, los tasadores deben considerar al menos: los propósitos de la valuación, las fortalezas y debilidades de cada método, y la veracidad y disponibilidad de información de confianza para elaborar cada método; de tal manera que se pueda determinar si uno de los enfoques / métodos proporciona una indicación mejor o más confiable de valor. Como lo indica la NIIF13, **una medición del valor razonable es el punto dentro de ese rango que es el más representativo del valor razonable dadas las circunstancias**.

En el presente informe se utilizan enfoques/técnicas de valoración múltiples para medir el valor razonable, los resultados (es decir, los indicios respectivos del valor razonable) se evaluarán considerando la razonabilidad del rango de valores señalados por esos resultados, conforme a los factores valorizantes y desvalorizantes (generales y específicos) que lo afecten, y conforme a la información histórica del activo.

Las 3 técnicas analizadas son:

- i. Enfoque de Mercado: para determinar el valor de mercado de los locales comerciales y estacionamientos comparables,
- ii. Enfoque de Costos: para determinar el costo de construcción aproximado de la infraestructura dentro de la finca y sus acabados. Dentro de este enfoque se utiliza el Enfoque de Mercado para calcular el valor del terreno, y
- iii. Enfoque de Ingresos: para determinar el valor presente de los valores futuros generados a partir de los contratos de alquiler del inmueble.



A. Enfoque de Mercado para Terreno, y Fincas Filiales (Ingenieril)

El enfoque de mercado, tal y como lo define la NIIF 13, utiliza los precios y otra información relevante generada por transacciones de mercado que implican activos, pasivos o un grupo de activos y pasivos idénticos o comparables (es decir, similares), tales como un negocio.

Como lo indica la IVS 105, el Enfoque de Mercado/Comparación provee una estimación de valor mediante la comparación del activo con activos idénticos o comparables (similares) para los cuales se dispone de información de precios. Este enfoque debería aplicarse y recibir un peso significativo bajo las siguientes circunstancias:

- a) el activo objeto ha sido vendido recientemente en una transacción apropiada para considerarse conforme a la base de valor,
- b) el activo objeto o activos sustancialmente similares se comercializan públicamente de manera activa, y/o
- c) hay transacciones observables frecuentes y/o recientes de activos similares.

Aunque las circunstancias señaladas anteriormente indiquen que debiera aplicarse el Enfoque de Mercado/Comparación y atribuírsele peso significativo, cuando no se satisfagan los criterios anteriormente señalados, existen las siguientes circunstancias adicionales bajo las cuales el Enfoque puede ser aplicado otorgándole peso significativo. Al usar el Enfoque de comparación bajo las siguientes circunstancias, un valuador debería considerar si puede aplicarse cualquier otro enfoque y ponderarse para corroborar la estimación de valor del Enfoque de Mercado:

- a) Las transacciones que involucran al activo objeto o a activos sustancialmente similares no son lo suficientemente recientes considerando los niveles de volatilidad y actividad del mercado.
- b) El activo o activos sustancialmente similares son comercializados públicamente pero no de manera activa.
- c) La información sobre transacciones de mercado está disponible, pero los activos comparables tienen diferencias significativas con el activo objeto, por lo que, potencialmente, se requieren ajustes subjetivos.
- d) La información sobre transacciones recientes no es fiable (e.g., rumores, información incompleta, comprador sinérgico, transacción no libre, venta urgente, etc.).
- e) El elemento crítico que afecta al valor del activo es el precio que alcanzaría en el mercado, más que el coste de reposición o su capacidad de generar ingresos.

En este estudio, el enfoque de mercado considera las ventas de bienes similares o sustitutivos, así como los datos obtenidos del mercado. Se fundamenta en la comparación de valoraciones recientes u operaciones realizadas en el mercado de propiedades similares al bien en estudio, determinando las diferencias cualitativas y cuantitativas entre estas propiedades (comparables) y la que se pretende valorar (sujeto). **Por tanto, para considerar esta técnica de valoración y en la determinación del rango donde se encuentra el valor razonable, es relevante que la información disponible sea suficiente y fácil de verificar. Esta técnica permite identificar desviaciones anormales del valor razonable obtenido a partir del enfoque de ingresos, y analizar si este resultado es debido a supuestos irreales tales como: contratos iniciales negociados por encima de valores de mercado, supuestos de contratos futuros optimistas, entre otros.**



Para determinar cómo influyen los bienes comparables sobre el valor del sujeto, se sigue el proceso denominado homologación. En este proceso se pretende obtener una conclusión sobre el valor del bien analizado, a partir de la información obtenida del mercado inmobiliario. Se obtuvieron referencias de mercado y de información disponible en la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Asimismo, una vez analizadas las referencias, se aplican factores de homologación conforme a si para determinar el valor del terreno o del inmueble tales como: por edad del complejo, área, frente, servicios, tipo de vía de acceso, ubicación, localización, complejo y seguridad, negociación y actualización por índice (IPC), para obtener así obtener el valor de la finca o lote. (Ver Anexo A).

B. Enfoque de Costos (Ingenieril)

El enfoque de costo, tal y como lo define la NIIF 13, refleja el importe que se requeriría en el momento presente para sustituir la capacidad de servicio de un activo (a menudo conocido como costo de reposición corriente). Desde la perspectiva de un vendedor participante de mercado, el precio que recibiría por el activo se basa en el costo para un comprador participante de mercado que adquiera o construya un activo sustituto de utilidad comparable, ajustado por la obsolescencia. Eso es así porque el comprador participante de mercado no pagaría más por un activo que el importe por el que podría reemplazar la capacidad de servicio de ese activo. La obsolescencia conlleva deterioro físico, obsolescencia funcional (tecnológica) y obsolescencia económica (externa), y es más amplia que la depreciación a efectos de información financiera (una distribución del costo histórico) o a efectos fiscales (utilizando vidas de servicio especificadas).

Como lo indica la IVS 105, el Enfoque de Costos provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagaría por un activo más que el coste que representaría obtener un activo de igual utilidad, ya sea mediante compra o construcción, a no ser que ello involucrara tiempo, inconvenientes, riesgo u otros factores. El enfoque provee una estimación de valor calculando el coste de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

El enfoque del Costos debería aplicarse y atribuírsele peso significativo, en las siguientes circunstancias:

- a) los agentes pueden tener la posibilidad de recrear un activo con la misma utilidad que el activo objeto, sin restricciones reglamentarias o legales, y el activo podría ser recreado con tal rapidez que un agente no estaría dispuesto a pagar una prima significativa por la capacidad de usar el activo objeto inmediatamente,
- b) el activo no es un generador directo de ingresos y la naturaleza singular del activo desaconseja y no hace viable usar un enfoque basado en el ingreso o comparación, y/o
- c) la base de valor que se está usando está basada fundamentalmente en el coste de reposición, como es el caso del valor de reposición.

Aunque las circunstancias señaladas anteriormente indican cuándo el enfoque del coste debiera aplicarse y atribuírsele peso significativo, las siguientes son circunstancias adicionales en las que el enfoque del coste puede ser aplicado y atribuírsele peso significativo. Cuando se utiliza el enfoque del coste bajo las siguientes circunstancias, el valuador debería considerar si cualquier otro enfoque puede ser aplicado y ponderado para corroborar la estimación de valor del enfoque del coste:

- a) los participantes podrían considerar la recreación de un activo con utilidad similar, pero hay restricciones potenciales legales o reglamentarias o existe un tiempo implícito significativo para recrear el activo,



- b) cuando se está utilizando el enfoque del coste como una forma de verificar la razonabilidad de otros enfoques (por ejemplo, utilizando el enfoque del coste para confirmar si una empresa valorada como empresa en funcionamiento puede ser más valiosa valuada sobre una base de liquidación), y/o
- c) el activo fue creado recientemente, por lo tanto, hay un alto grado de confianza en los supuestos utilizados en el enfoque del coste.

De acuerdo con el criterio experto, para inmuebles con una edad que supere los 20 años o más, dependiendo de su estado físico y deseabilidad observada en el mercado, es probable que este método sea un indicador relevante ya que, ha transcurrido un periodo significativo de la vida útil económica del inmueble y el mercado empieza a castigar la liquidez debido a su edad y obsolescencia.

Por otro lado, se aplica el Enfoque de Costo o Físico, basado en los Valor de Reposición, para determinar el valor asegurable. El costo de reponer un bien se denomina también Valor de Reposición Nuevo y se identifica con las iniciales VRN. Este es el valor de cotización o estimado de mercado de una construcción/remodelación igual o equivalente a la existente, más los gastos en que se incurriría en la actualidad por concepto de ingeniería civil, electromecánica, permisos, tasas, seguros, gastos de importación, costos indirectos, entre otros; según sea el caso. Cuando a este valor se le aplica los deméritos correspondientes a la edad del bien en estudio, estado de conservación y grado de obsolescencia, es decir, los ajustes por concepto de la depreciación física y tecnológica, sea ésta última funcional o económica; el nuevo valor obtenido es el Valor Neto de Reposición y se identifica con las iniciales VNR..⁵

Como parte de la investigación de costos para las diferentes áreas que componen el inmueble, se utilizaron fuentes de información de consulta directa a ingenieros constructores, a fuentes bibliográficas tales como: el manual de tipologías constructivas del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, y la tipología constructiva vigente de la ONT (Ministerio Hacienda de Costa Rica), referencias de intenciones de ventas, entre otras. Para estimar la depreciación de las construcciones, se aplica el Método de Ross, que considera la edad y estado de conservación de las edificaciones (Ver Anexo B).

En el caso de los inmuebles que tengan una edad mayor a los 15 años, el valuador debe decidir si el mercado reconoce como el Valor Asegurable al Valor Depreciado conocido como el Valor Neto de Reposición (VNR), debido a que se habría consumido la parte más importante de la vida económica del inmueble. Para los inmuebles con edades menores a 15 años o los mayores de 15 años que hayan recibido una remodelación relevante reciente y que al momento de la inspección se encuentren al menos en buen estado de conservación, el Valor Asegurable correspondería al Valor de Reposición conocido como el Valor de Reposición Nuevo (VRN). En el caso de que existe maquinaria que es relevante y adicional al diseño de los inmuebles, esta debe ser valorada por aparte. El Valor Asegurable para maquinaria con una edad mayor a los 5 años correspondería al Valor Depreciado conocido como el Valor Neto de Reposición (VNR).

Finalmente, otra opción de aseguramiento que brindan las empresas aseguradoras suele aplicar cuando los inmuebles de edades mayores a 15 años se encuentran en Muy Buen estado de conservación y el cliente requiere una cobertura completa, pero no tan onerosa como resultaría al asegurarlo por el VRN. En estos casos, algunas empresas aseguradoras suelen brindar coberturas de 80-20, lo cual quiere decir que las empresas aseguradoras brindan la opción de asegurar el 100% del inmueble a un 80% del VRN, y el restante 20% correspondería a la prima que tendría que cubrir el propietario en caso de un incidente.

⁵ MARQUES TAPIA (Mario Rafael). Criterios Metodológicos para la valoración de inmuebles urbanos. Tomo 1, México, pag.15.



C. Comparación de Enfoque de Costos vrs Enfoque de Mercado; para determinar si el valor de mercado es apropiado (Ingenieril).

Luego de obtener el monto total del valor razonable por el Enfoque de Mercado, se obtiene el factor de relación al dividirlo entre el valor determinado a través del Enfoque de Costos; con esto se obtiene el factor de mercado. Este factor debe ser un factor consecuente con la situación actual del inmueble (tasa de ocupación) así como, de la situación macroeconómica del sector inmobiliario. Por tanto, se divide el valor de la finca calculado con el método descrito en el Apartado 10.A, entre: la sumatoria del valor calculado para el terreno utilizando el método descrito en el Apartado 10.A y el Valor Neto de Reposición (VNR) obtenido por el método descrito en el Apartado 10.B. Este coeficiente se le suele denominar “factor de comercialización”.

Esta técnica permite identificar desviaciones anormales del valor razonable obtenido a partir de los enfoques de ingresos y mercado.

D. Enfoque del Ingreso (Financiero)

El enfoque del ingreso convierte flujos de efectivo futuros (por ejemplo, flujos de efectivo o ingresos y gastos) en un flujo de efectivo presentes (es decir, descontados). Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición del valor razonable refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros. Estas características incluyen, por ejemplo, los siguientes elementos:

- a. Técnicas de valor presente: la medición del valor razonable debería incluir una prima de riesgo que refleje el importe que los participantes del mercado reclamarían como compensación por la incertidumbre inherente a los flujos de efectivo. En caso contrario, la medición no representaría fielmente el valor razonable;
- b. Modelos de fijación de precios de opciones, tales como la fórmula de Black-Scholes-Merton o un modelo binomial (es decir, un modelo reticular), que incorporan técnicas de valor presente y reflejan el valor temporal y el valor intrínseco de una opción; y
- c. Método del exceso de ganancias de varios periodos, que se utiliza para medir el valor razonable de algunos activos intangibles.

Como lo indica la IVS 105, el Enfoque de Ingresos provee una estimación de valor convirtiendo un flujo futuro de tesorería a un solo valor presente. Según el enfoque basado en el ingreso, el valor de un activo se determina con referencia al valor de los ingresos, flujo de caja o ahorro de costes generados por el activo.

El enfoque basado en el ingreso debería aplicarse y asignársele peso significativo bajo las siguientes circunstancias:

- a) la capacidad de generar rentas del activo es el elemento crítico que afecta al valor desde la perspectiva de un agente, y/o
- b) se dispone de proyecciones razonables sobre la cantidad y momento de los ingresos futuros del activo objeto, pero hay pocos, si existen, comprobables de mercado relevantes.

Aun cuando las circunstancias anteriormente descritas indiquen que el enfoque basado en el ingreso



debiera aplicarse asignándole peso significativo, las siguientes son circunstancias adicionales bajo la cuales el enfoque basado en el ingreso puede ser aplicado y atribuírsele peso significativo. Cuando se utilice el enfoque basado en el ingreso bajo las siguientes circunstancias, el valuador debería considerar si cualquier otro enfoque puede ser aplicado y ponderado para corroborar la estimación de valor proveniente del enfoque basado en el ingreso:

- a) la capacidad de generar ingresos del activo objeto es sólo uno de varios factores que afectan al valor desde la perspectiva de un agente,
- b) existe una incertidumbre significativa sobre la cantidad y el momento de los ingresos futuros del activo objeto,
- c) hay una falta de acceso a la información relacionada con el activo objeto (por ejemplo, un propietario minoritario puede tener acceso a estados financieros históricos, pero no a las proyecciones/presupuestos), y /o
- d) el activo objeto todavía no ha comenzado a generar ingresos, pero se proyecta que lo hará.

Una base fundamental para el enfoque basado en el ingreso es que los inversores esperan recibir un retorno sobre sus inversiones y que tal retorno debería reflejar el nivel de riesgo de la inversión.

La técnica que se utilizará será la de valor presente. Es usual que esta técnica se utilice para las valoraciones de activos en muchos ámbitos, además es más fácil de comprender y comunicar. Respecto a parámetros generales utilizados para su cálculo, se utilizan: tasa de descuento, tasa de ocupación histórica y de mercado, el valor en libros más actualizado. Los insumos para el cálculo de los ingresos se utilizan: las rentas mensuales, los incrementos anuales y los depósitos de garantía. Por el lado del gasto se utilizan las siguientes variables: impuesto de bienes inmuebles, pago de seguros, mantenimiento, costos por valoraciones financieras y técnicas, comisión para la SAFI, impuesto sobre la renta, y deudas de capital.

A continuación, se hace una descripción del cálculo de los flujos netos con las variables antes mencionadas. La descripción se hará primero por el lado de los ingresos, luego por el lado de los gastos, y por último la descripción de las variables generales.

Ingresos:

Ingresos por alquiler. El cálculo de estos ingresos corresponde a los ingresos anuales por alquiler según las condiciones contractuales. Dentro de estos contratos de alquiler se describe un incremento anual el cual se utiliza para actualizar el valor de alquiler en cada año de proyección. Este incremento por alquiler se hará en el mes correspondiente a lo que dicte el contrato, por lo que dentro de un mismo año habrá meses con y sin incremento. Por último, estos flujos serán descontados con la tasa correspondiente (descrita más adelante). Este cálculo se pondera por el porcentaje de metros cuadrados de ocupación del inmueble.

Ingresos por intereses de depósito. Estos son los flujos de ingreso que corresponden a los intereses derivados de mantener los depósitos en alguna institución financiera. Los intereses correspondientes al devengo de intereses serían los especificados por la SAFI, y no se capitalizan. En caso de tener los depósitos a la vista, se utilizará la tasa de interés anual de los depósitos a la vista de cuentas corrientes de algún intermediario financiero representativo.

Gastos:

Mantenimiento. Estos costos corresponden al gasto reportado por la SAFI por metro cuadrado. En particular, dependiendo de las condiciones contractuales, este puede ser por la totalidad de los metros cuadrados o por los metros cuadrados desocupados. La SAFI brindará los costos correspondientes, corresponde a los gastos asociados a: Cuota de mantenimiento, Servicios públicos, Trabajos de mantenimiento, Cuotas extraordinarias, Otros gastos operativos relacionados. Esta provisión no cubre: Impuestos municipales, Comisión de administración, Seguros, Calificación de riesgo.



Provisiones/Reservas: Se registra la provisión o reserva en su totalidad. Esta metodología permite reflejar de forma más precisa el devengo real de los gastos atribuibles al FONDO.

Impuesto de bienes inmuebles. Este impuesto corresponde al 0.25% sobre el valor en libros y descontado a la tasa correspondiente. El valor en libros se describe en la sección de parámetros generales.

Seguro. El gasto en seguros es de 0.1489% sobre el valor asegurable y descontado a la tasa correspondiente.

Valoración Razonable. Para este gasto se utiliza el valor más actualizado, se actualizará anualmente según la inflación de los Estados Unidos de América (por estar denominado en dólares), y descontado a la tasa correspondiente.

Comisión de la SAFI. Este gasto se calcula como el 0.50% del valor en libros y descontado a la tasa correspondiente.

Impuesto sobre la Renta. Este gasto se calcula sobre los ingresos brutos con una tasa neta de 12%, y descontado a la tasa correspondiente.

Deudas de Capital. En el caso de que haya fincas que se estén utilizando como garantía de préstamos por parte de la SAFI, se tomarán en cuenta dentro de los costos del flujo de gastos de cada inmueble siempre y cuando, a nivel de registro nacional la finca no esté a nombre del FONDO respectivo sino a nombre de un fiduciario. En lo contrario, el pasivo solo se registrará en el balance general del FONDO de tal manera que no afecte directamente los flujos del inmueble y así evitar una doble afectación financiera. Esto por cuanto el valor razonable debe reflejar el precio en una transacción ordenada en el mercado. En particular, según las NIIF 13 el valor razonable es el precio que se recibiría por vender dicho activo o que se pagaría por transferir un pasivo, en una transacción ordenada entre los participantes del mercado. Si los pasivos están directamente ligados al inmueble en cuestión, entonces tienen que reflejarse en su valor razonable. Los pasivos están directamente ligados al inmueble si es que el inmueble funge como garantía a nombre de un fiduciario de algún pasivo financiero asumido por la SAFI o si es que los flujos de efectivo están contractualmente comprometidos para el pago de algún pasivo. Por lo tanto, esta situación puede considerarse un costo relevante en una transacción ordenada de venta en el mercado. Por último, los costos financieros son considerados un costo indirecto según el International Valuation Standards Council (IVS 105: Valuation Approaches and Methods).

En el caso de que corresponda, los flujos de amortización y pagos de intereses correspondientes al inmueble se ajustarán por la proporción de la garantía correspondiente a las fincas dentro del total adeudado. Dado que el costo del financiamiento es una variable temporal que va disminuyendo su valor en el tiempo, se penaliza el peso específico que se aplicaría al valor que resulta del Enfoque de Ingresos calculado sin el costo del financiamiento, multiplicándolo por la proporción que resulta del costo de financiamiento entre el valor actual neto resultante sin costo de financiamiento.

Parámetros Generales:

Tasa de Descuento. La tasa de descuento debe reflejar el costo de oportunidad de las inversiones inmobiliarias, así como los riesgos inherentes del activo en su industria particular y en su país. En ese sentido, la tasa estará determinada por los siguientes componentes: i) el retorno de un activo libre de riesgo (costo de oportunidad), ii) un premio por riesgo país, iii) un premio por riesgo inherente de la industria, iv) tipo de moneda, y v) un premio por la baja liquidez de los activos. En particular, estos componentes se reflejan en la tasa de descuento de la siguiente forma:

$$\text{Tasa de descuento} = R_f + \beta_i (E(R_m) - R_f) + CR_x + \pi_i$$

Donde R_f es el retorno de un activo libre de riesgo, β_i mide sensibilidad del rendimiento de un activo con respecto al rendimiento del mercado, $E(R_m)$ es el retorno esperado de la industria inmobiliaria en Costa Rica, CR_x representa el riesgo país y π_i representa el riesgo por liquidez. El componente $(E(R_m) - R_f)$ representa el riesgo del mercado inmobiliario sobre la tasa libre de riesgo y por el cual tienen que ser compensados los inversionistas. Mientras que el parámetro β_i representa la sensibilidad del rendimiento del activo sobre el rendimiento de mercado, es decir, qué tanto responden los activos individuales a movimientos esperados de toda la industria.

Las fuentes de datos que se utilizarán para el cálculo de la tasa de interés serán:

R_f : Tasa de los bonos del tesoro de los Estados Unidos a 10 años (por ser activos en dólares).

β_i : cálculos hechos por la Escuela de Negocios (Stern) de la New York University (NYU).



$E(R_m)$: rendimientos de los fondos inmobiliarios en Costa Rica.

CR_x : riesgo país medido por el Emerging Markets Bond Index (EMBI) calculado por JP Morgan.

π_i : determinado por los valuadores de acuerdo con las primas reflejadas en el mercado inmobiliario de Costa Rica y criterio de experto. En general rondando entre los 350 y 450 puntos básicos.

Valor en libros. Este dato resulta endógeno a las valoraciones técnicas que se hagan en los siguientes años. De manera que se calculará con parámetros exógenos. En primer lugar, se le aplicará la inflación de los Estados Unidos para actualizar el valor en el horizonte de proyección (esto por estar denominado en dólares). En segundo lugar, el valor en libros de los activos inmobiliarios se caracteriza por cierta varianza, probablemente derivada de los cambios en la misma industria. Por esto, se penalizará con la tasa de ocupación que la industria específica de este inmueble esté presentando.

Tasa de ocupación. La tasa de ocupación utilizada para el cálculo de proyección será la que se considere que representa la situación actual del inmueble entre 1) la tasa histórica promedio de ocupación más representativa entre al menos los últimos 5 años, y 2) la tasa de ocupación total de la industria correspondiente.

Tasa de ocupación de la industria. En este caso, se utilizará una fuente externa con los datos de ocupación para el segmento de la industria que le corresponde al inmueble.

Cálculo de valor residual. El valor residual se calculará como el valor presente del último flujo a perpetuidad, es decir, como si el último flujo se repitiera infinitos períodos en el futuro. En principio, el valor residual se calculará con una perpetuidad que tome en cuenta el crecimiento promedio especificado en los contratos de arrendamiento. Sin embargo, si el valor residual hace que la valoración total exceda en una desviación estándar o más el valor del inmueble del año anterior, se calculará una perpetuidad simple sin tasas de crecimiento de los flujos. Este criterio se utiliza para evitar que, en situaciones extremas de bajas tasas de descuento, el valor se ubique en niveles no razonables.



11. Resultados de Valoraciones aplicadas

A. Enfoque de Mercado (Ingenieril)

En el caso de esta valoración, conforme a criterio experto, para este inmueble Tipo Centro Comercial con Locales Comerciales, Estacionamientos en Sótano y Estacionamientos Externos sometidos a régimen condominal tipo Neighborhood Center, se hace una investigación de mercado de inmuebles similares y se homologa utilizando la metodología del Apartado 10.A. A partir de las referencias investigadas, luego de realizar la homologación incluida en el Anexo A (Ver Tablas No.21 y No.22 del Anexo A respectivamente), se concluye un valor de mercado promedio para Locales Comerciales según su área principal (incluyendo mezanine), igual a US\$2,179.16/m²; y para Estacionamientos en Sótano de US\$1,042.00/m². En los siguientes casos específicos, se aplican los siguientes factores desvalorizantes:

- Locales Comerciales mayores a 100 m²: igual a 0.80 sobre la misma homologación de Locales Comercial, conforme a criterio experto, y lo observado en mercado.
- Estacionamientos externos: igual a 0.70 sobre la misma homologación de los Estacionamientos ubicados en Sótanos, conforme a criterio experto, y lo observado en mercado.

Tabla No.6: Resumen de valor de la finca filial por el Enfoque de Mercado

Finca Filial	Nivel	Área según plano (m ²)	Inquilino	Valor Unitario de mercado (US\$/m ²)	Factor de ajuste por Ubicación o Tamaño de Local	Valor Unitario de mercado homologado (US\$/m ²) b	Valor Unitario de acabados privativos adicionales al mercado (US\$/m ²) c	Valor de mercado (US\$) a x (b + c)
1 Filial 2 - LOCAL 2 - LA ALBERTA	1	53.34	Inquilino 1	\$2,179.16	1.00	\$2,179.16	\$30.00	\$117,836.36
2 Filial 3 - LOCAL 3 - LA ALBERTA	1	52.93	Inquilino 1	\$2,179.16	1.00	\$2,179.16	\$30.00	\$116,930.60
3 Filial 4 - LOCAL 4 - LA ALACENA	1	168.25	Inquilino 2	\$2,179.16	0.80	\$1,743.32	\$60.00	\$303,409.34
4 Filial 5 - LOCAL 5 - KAFO	1	62.36	Inquilino 3	\$2,179.16	1.00	\$2,179.16	\$0.00	\$135,892.14
5 Filial 7 - LOCAL 7 - LA ESQUINA DEL CAFÉ	1	53.06	Inquilino 4	\$2,179.16	1.00	\$2,179.16	\$0.00	\$115,625.99
6 Filial 8 - LOCAL 8 - SNOWTY	2 y Mezzanine	79.11	Inquilino 5	\$2,179.16	1.00	\$2,179.16	\$0.00	\$172,393.00
7 Filial 9 - LOCAL 9 - GOHAN	2 y Mezzanine	79.87	Inquilino 11	\$2,179.16	1.00	\$2,179.16	\$80.00	\$180,438.75
8 Filial 10 - LOCAL 10	2 y Mezzanine	79.87	Inquilino 6 / Desocupado	\$2,179.16	1.00	\$2,179.16	\$0.00	\$174,049.15
9 Filial 11 - LOCAL 11	2	184.32	Inquilino 7 / Inquilino 8	\$2,179.16	0.80	\$1,743.32	\$0.00	\$321,329.56
10 Filial 12 - LOCAL 12 - CREANDO ANDO	2 y Mezzanine	79.93	Inquilino 8	\$2,179.16	1.00	\$2,179.16	\$30.00	\$176,577.80
11 Filial 13 - LOCAL 13 - HAPPY HAIR CLINIC	2 y Mezzanine	80.06	Inquilino 9	\$2,179.16	1.00	\$2,179.16	\$0.00	\$174,463.19
12 Filial 15 - LOCAL 15	3 y Mezzanine	351.59		\$2,179.16	0.80	\$1,743.32	\$0.00	\$612,935.44
13 Filial 18 - ESTACIONAMIENTO 2	1 (Externo)	17.42	Inquilino 1	\$1,042.00	0.70	\$729.40	\$0.00	\$12,706.15
14 Filial 19 - ESTACIONAMIENTO 13	1 (Externo)	17.33	Inquilino 2	\$1,042.00	0.70	\$729.40	\$0.00	\$12,640.50
15 Filial 20 - ESTACIONAMIENTO 4	1 (Externo)	17.4	Inquilino 7	\$1,042.00	0.70	\$729.40	\$0.00	\$12,691.56
16 Filial 22 - ESTACIONAMIENTO 6	1 (Externo)	17.03	Inquilino 7	\$1,042.00	0.70	\$729.40	\$0.00	\$12,421.68
17 Filial 23 - ESTACIONAMIENTO 7	1 (Externo)	21.31		\$1,042.00	0.70	\$729.40	\$0.00	\$15,543.51
18 Filial 24 - ESTACIONAMIENTO 8	1 (Externo)	18.97	Inquilino 1	\$1,042.00	0.70	\$729.40	\$0.00	\$13,836.72
19 Filial 25 - ESTACIONAMIENTO 9	1 (Externo)	18.96		\$1,042.00	0.70	\$729.40	\$0.00	\$13,829.42
20 Filial 27 - ESTACIONAMIENTO 11	1 (Externo)	18.95	Inquilino 4	\$1,042.00	0.70	\$729.40	\$0.00	\$13,822.13
21 Filial 28 - ESTACIONAMIENTO 1	1 (Externo)	15.51		\$1,042.00	0.70	\$729.40	\$0.00	\$11,626.64
22 Filial 29 - ESTACIONAMIENTO 2	Sótano	15.94		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$16,609.48
23 Filial 30 - ESTACIONAMIENTO 3	Sótano	15.94		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$16,609.48
24 Filial 31 - ESTACIONAMIENTO 4	Sótano	16.15		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$16,828.30
25 Filial 32 - ESTACIONAMIENTO 5	Sótano	16.18	Inquilino 1	\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$16,859.56
26 Filial 33 - ESTACIONAMIENTO 6	Sótano	15.22		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$15,859.24
27 Filial 34 - ESTACIONAMIENTO 7	Sótano	17.77	Inquilino 6	\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$18,516.34
28 Filial 35 - ESTACIONAMIENTO 8	Sótano	17.17		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$17,891.14
29 Filial 36 - ESTACIONAMIENTO 9	Sótano	17.17		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$17,891.14
30 Filial 37 - ESTACIONAMIENTO 10	Sótano	17.17		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$17,891.14
31 Filial 38 - ESTACIONAMIENTO 11	Sótano	17.17		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$17,891.14
32 Filial 39 - ESTACIONAMIENTO 12	Sótano	17.17		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$17,891.14
33 Filial 40 - ESTACIONAMIENTO 23 y 24 Y BODEGA	Sótano	56.6		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$5.00	\$59,260.20
34 Filial 41 - ESTACIONAMIENTO 21 y 22 Y BODEGA	Sótano	61.39		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$5.00	\$64,275.33
35 Filial 42 - ESTACIONAMIENTOS y BODEGA	Sótano	61.39	Inquilino 2 / Inquilino 1	\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$5.00	\$64,275.33
36 Filial 43 - ESTACIONAMIENTO y BODEGA	Sótano	94.13	Inquilino 8 / Inquilino 2	\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$5.00	\$98,554.11
37 Filial 44 - ESTACIONAMIENTO 16 y 17 Y BODEGA	Sótano	56.98		\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$5.00	\$59,658.06
38 Filial 45 - ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA	Sótano	56.98	Inquilino 8	\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$5.00	\$59,658.06
39 Filial 46 - ESTACIONAMIENTO 13	Sótano	15.96	Inquilino 10	\$1,042.00	1.00	\$1,042.00	\$0.00	\$16,630.32
2074.05								Total (US\$) = \$3,334,049.17
								Total (CRC) = ₡ 1,507,590,354.62



B. Enfoque de Costos (Ingenieril)

Para estimar el valor de las fincas por el enfoque de costos se deben utilizar 2 métodos.

Primero, para estimar el valor del terreno se utiliza el enfoque de mercado descrito en el Apartado 10.A.

La investigación realizada permitió descartar algunas referencias y finalmente escoger las referencias descritas (Ver Tabla No.19 del Anexo A) y a partir de estas, se realiza la homologación para la finca madre (Ver Tabla No.20 del Anexo A) para llegar a concluir un **valor de ₡432,442.75/m², suma equivalente a US\$956.35/m²**, considerando un tipo de cambio de venta promedio del BCCR utilizado como referencia igual a ₡452.18/US\$.

Por tanto, el **valor total del terreno** de la finca madre sería igual a US\$2,272,203.67. El cálculo de la copropiedad del valor total del terreno es de un total de US\$1,977,966.75 (Ver Tabla No.24 del Anexo A).

Esta homologación incluye el análisis de factores para comparar referencias tales como: área promedio, forma, ubicación, facilidad de acceso al predio y seguridad, tipo de referencia, y actualización de índices conforme a la fecha de la referencia, entre otros.

Para determinar el valor de construcción aproximado de las construcciones y los acabados, también se utiliza el enfoque de costos descrito en el Apartado 10.B partiendo de un valor base según investigación de costos de mercado; y comparando conforme a la tipología constructiva de la ONT (Ministerio Hacienda) vigente.

Como primer paso se calcula un valor aproximado del condominio, para asignar un VRN a las áreas privativas y a las áreas comunes. Posteriormente, a la finca filial se le calcula el VNR de las áreas privativas, el valor de los acabados específicos adicionales, y la correspondiente copropiedad de las áreas comunes y del terreno.

Los valores determinados para el condominio, sin incluir acabados privativos ni terreno, son: VRN igual a US\$2,240,531.14, y VNR igual a US\$1,844,151.12. En el Anexo B se incluyen los cálculos completos.

Los valores determinados para las fincas filiales, incluyendo la copropiedad de áreas comunes y los acabados privativos, son: VRN igual a US\$1,981,341.51 y VNR igual a US\$1,634,472.73. En las Tablas No.23 y No.25 del Anexo B, se incluyen los cálculos completos. A continuación, se resumen en la Tabla No.6:

Tabla No.7: Resumen de valor de las fincas filiales por el Enfoque de Costos.

Valor Reposición Nuevo (VRN), incluyendo componente de acabados privativos pero No incluye el componente de terreno.	
Valor de Reposición Nuevo Total (\$) =	\$1,981,341.51
Valor de Reposición Nuevo Total (₡) =	₡905,678,041.78

Valor de Reposición Nuevo (US\$) obra civil, arquitectónica, entre otros =	\$1,797,012.22
Valor de Reposición Nuevo (US\$) solo equipos electromecánicos principales =	\$184,329.29

Valor de Neto de Reposición (VNR), incluyendo componente de acabados privativos pero No incluye el componente de terreno.	
Valor de Reposición Nuevo (\$) =	\$1,634,472.73
Valor de Reposición Nuevo (₡) =	₡748,830,919.53

Valor Neto de Reposición (VNR), Incluyendo componentes de acabados privativos y del terreno.	
Valor de Reposición Nuevo (\$) =	\$3,612,439.49
Valor de Reposición Nuevo (₡) =	₡1,633,472,886.94



2 VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS (EN DOLARES) a) + b) =		\$3,612,439.49
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	20.000%	
a) VALOR EDIFICIONES (EN DOLARES) =		\$1,634,472.73
b) VALOR CO PROPIEDAD DEL TERRENO CORRESPONDIENTES (EN DOLARES) =		\$1,977,966.75
Valor asegurable acabados privativos + copropiedad de áreas comunes por Valor Reposición Nuevo (VRN) (el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =		\$1,981,341.51
Valor asegurable acabados privativos por Valor Reposición Nuevo (VRN) (el fondo de inversión debe tener una póliza todo riesgo para áreas comunes, y podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =		\$424,607.21

La Administración deberá escoger cual valor debe utilizar para asegurar las fincas filiales conforme a las condiciones administrativas actuales del inmueble, se recomienda utilizar como **valor asegurable el Valor de Reposición Nuevo (VRN) (sin incluir el valor del terreno) para solo los acabados privativos, por la suma en total US\$424,607.21** (ver Tabla No.17). Lo anterior siempre y cuando el condominio mantenga actualizada y vigente una póliza multi riesgos para las obras comunes.

El Valor de Reposición Nuevo de copropiedad de los principales equipos electromecánicos del condominio corresponden a US\$184,329.29.

Adicionalmente, el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado.



C. Enfoque de Ingresos (Financiera)

Para estimar el valor total de las fincas filiales se utiliza el Enfoque de Ingresos descrito en el Apartado 10.D, del presente informe. En primer lugar, se describirán los parámetros generales asumidos dentro de la estimación, conforme a los datos suministrados por el Fondo:

- Tasa de descuento. Los siguientes valores fueron los que se utilizaron:
 - Tasa de bonos del tesoro de los Estados Unidos: a 10 años 4,519% (17 de julio de 2026).
 - Spread soberano de Costa Rica según EMBI: 132.51 puntos base (16 de julio de 2026).
 - $\beta*[E(R)-R_f]$: -1.22% (Beta = 0.86, y retorno esperado de la industria 3.10%)
 - Prima de liquidez la industria: 3.677% (actualización de investigación de mercado a junio 2026).
 - Tasa de descuento: 8.30%.
- Tasas de ocupación:
 - Tasa promedio de ocupación histórica de los últimos 10 años: 70.14%.
 - Tasa de ocupación de la industria⁶: 95.5% (Centro Comercial tipo Neighborhood Center).
- El valor razonable del período anterior fue de US\$3,519,272.73. Este dato se actualizará según lo descrito en el Apartado 11 (Técnicas de valoración aplicadas).

Comentarios especiales:

- Dentro de los costos de mantenimiento se incluyen US\$2,000 anuales que se contabilizan como reserva para gastos extraordinarios de mantenimiento o mejoras.
- Ingresos por alquiler: para los locales desocupados se proyecta un valor de alquiler de US\$15/m² y la tasa de crecimiento de los flujos de alquiler se ajusta a una tasa promedio de crecimiento de los flujos de los insumos brindados por la SAFI.

A continuación, se describen los parámetros de gasto:

- Mantenimiento por metro cuadrado: de acuerdo con la información suministrada por la SAFI, el costo por mantenimiento de los metros cuadrados desocupados es de \$0.08, crecimiento de flujos conforme a inflación de los Estados Unidos.
- Mantenimiento de locales desocupados igual a US\$4,451.21.
- La comisión correspondiente a la SAFI es de 0.50% sobre el valor en libros del inmueble, cuyo crecimiento de flujos se asume conforme a inflación de los Estados Unidos.
- Las tasas impositivas son las siguientes:
 - Impuesto sobre la Renta (ISR): 12% sobre utilidades, que depende del crecimiento asumido para los ingresos.
 - Impuesto sobre bienes inmuebles: 0,25% sobre el valor en libros, crecimiento de flujos conforme a inflación de los Estados Unidos.
 - Impuesto de bienes y servicios municipales: US\$14,582.25.
- El costo de seguros es de 0,1489% sobre el valor asegurable, crecimiento de flujos conforme a inflación de los Estados Unidos.
- El valor asegurable es de US\$424,607, determinado en el enfoque pericial.

La siguiente Tabla resume los parámetros del modelo:

⁶ Estudio de mercado Q1 2026, base de datos personal.



Tabla No.8. Resumen de Parámetros de la Valoración por Enfoque de Ingresos

Tasa de Descuento	8.3%
Valor en Libros	\$3,521,273
Impuesto Municipal	0.25%
Tasa de Seguro	0.1489%
ISR	12%
Mantenimiento por local mensual/m2	\$0.08
Reserva anual	\$2,286
Comisión SAFI	0.50%
Tasa de Interés cuentas corrientes	3.65%
Tasa de Ocupación	95.50%
Tasa de Ocupación Histórica	70.14%
Tasa de Ocupación Industria	95.50%
Tasa de Ocupación Actual	56.30%
Valoración Técnica y Cal. de Riesgo	\$ 1,450
Tasa de crecimiento de los flujos	3.0%
Precio de Parques	\$7
Valor Asegurable	\$424,607

De acuerdo con los parámetros presentados se calcula el valor presente de los flujos del inmueble en la Tabla No.9. Además, los flujos específicos de cada concepto de ingreso y de gasto se presentan en el Anexo C. El valor recomendado según lo calculado inicialmente por este enfoque es de US\$4,107,287 al utilizar la tasa de ocupación igual a la industria, 95.50%.

Tabla No.9. Cálculo de Valor por el Enfoque de Ingresos (Valor Presente)

Local #	Inquilino	Momento 0 Valor Actual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Valor Residual
1	Local #2	\$ 170,362	\$7,813	\$7,520	\$7,237	\$6,965	\$6,702	\$6,449	\$6,205	\$5,970	\$5,743	\$5,525	\$104,234
2	Local #3	\$ 169,053	\$7,753	\$7,463	\$7,182	\$6,911	\$6,650	\$6,399	\$6,157	\$5,924	\$5,699	\$5,483	\$103,433
3	Bodega (FF#42)	\$ 86,395	\$3,962	\$3,814	\$3,670	\$3,532	\$3,399	\$3,270	\$3,146	\$3,027	\$2,913	\$2,802	\$52,860
4	Parqueo #5 (FF32)	\$ 51,677	\$2,370	\$2,281	\$2,195	\$2,113	\$2,033	\$1,956	\$1,882	\$1,811	\$1,742	\$1,676	\$31,618
5	Parqueo #8 (FF24)	\$ 60,588	\$2,779	\$2,675	\$2,574	\$2,477	\$2,383	\$2,293	\$2,207	\$2,123	\$2,043	\$1,965	\$37,070
6	Parqueo #2 (FF18)	\$ 55,638	\$2,551	\$2,456	\$2,364	\$2,275	\$2,189	\$2,106	\$2,026	\$1,950	\$1,876	\$1,804	\$34,041
7	Local #4	\$ 298,446	\$14,682	\$13,994	\$13,333	\$12,705	\$12,104	\$11,532	\$10,986	\$10,466	\$9,970	\$9,498	\$179,177
8	Parqueo L3 (FF19)	\$ 30,740	\$1,512	\$1,441	\$1,373	\$1,309	\$1,247	\$1,188	\$1,132	\$1,078	\$1,027	\$978	\$18,455
9	Parqueos #21 y 22 (FF42)	\$ 60,913	\$2,997	\$2,856	\$2,721	\$2,593	\$2,470	\$2,354	\$2,242	\$2,136	\$2,035	\$1,938	\$36,570
10	Bodega (FF43)	\$ 42,078	\$2,069	\$1,973	\$1,879	\$1,791	\$1,706	\$1,626	\$1,549	\$1,476	\$1,406	\$1,339	\$25,264
11	Local #5	\$ 158,710	\$7,843	\$7,470	\$7,112	\$6,772	\$6,448	\$6,140	\$5,845	\$5,565	\$5,299	\$5,045	\$95,170
12	Local #7	\$ 129,378	\$6,389	\$6,086	\$5,795	\$5,519	\$5,255	\$5,004	\$4,765	\$4,537	\$4,320	\$4,113	\$77,596
13	Parqueo #27 (FF27)	\$ 46,207	\$2,282	\$2,173	\$2,070	\$1,971	\$1,877	\$1,787	\$1,702	\$1,620	\$1,543	\$1,469	\$27,713
14	Local #8	\$ 195,549	\$9,661	\$9,201	\$8,761	\$8,343	\$7,944	\$7,564	\$7,202	\$6,857	\$6,529	\$6,216	\$117,270
15	Local #9	\$ 156,731	\$7,724	\$7,360	\$7,010	\$6,678	\$6,361	\$6,059	\$5,771	\$5,496	\$5,235	\$4,985	\$94,052
16	Local #10A	\$ 39,679	\$1,935	\$1,847	\$1,762	\$1,681	\$1,604	\$1,530	\$1,459	\$1,392	\$1,327	\$1,266	\$23,876
17	Parqueo #7 (FF34)	\$ 18,514	\$903	\$862	\$822	\$784	\$748	\$714	\$681	\$649	\$619	\$591	\$11,141
18	Local #11-B	\$ 237,855	\$11,719	\$11,167	\$10,638	\$10,134	\$9,653	\$9,194	\$8,757	\$8,341	\$7,944	\$7,566	\$142,741
19	Parqueo 17 (FF-42)	\$ 26,714	\$1,316	\$1,254	\$1,195	\$1,138	\$1,084	\$1,033	\$984	\$937	\$892	\$850	\$16,032
20	Parqueo 4 (FF-20)	\$ 34,432	\$1,696	\$1,617	\$1,540	\$1,467	\$1,397	\$1,331	\$1,268	\$1,207	\$1,150	\$1,095	\$20,663
21	Parqueo 6 (FF-22)	\$ 33,699	\$1,660	\$1,582	\$1,507	\$1,436	\$1,368	\$1,303	\$1,241	\$1,182	\$1,126	\$1,072	\$20,224
22	Local #12	\$ 143,472	\$7,063	\$6,731	\$6,413	\$6,110	\$5,820	\$5,545	\$5,282	\$5,031	\$4,792	\$4,565	\$86,119
23	Parqueo 14 (FF-45)	\$ 26,350	\$1,297	\$1,236	\$1,178	\$1,122	\$1,069	\$1,018	\$970	\$924	\$880	\$838	\$15,817
24	Local #13	\$ 163,130	\$8,043	\$7,663	\$7,299	\$6,953	\$6,622	\$6,307	\$6,007	\$5,721	\$5,448	\$5,188	\$97,879
25	Parqueo FF46	\$ 11,993	\$579	\$554	\$529	\$506	\$483	\$461	\$440	\$421	\$402	\$383	\$7,234
26	Local #11-A	\$ 122,787	\$6,048	\$5,763	\$5,490	\$5,230	\$4,982	\$4,746	\$4,521	\$4,306	\$4,101	\$3,906	\$73,694
27	Local #10B	\$ 37,024	\$1,469	\$1,447	\$1,422	\$1,397	\$1,372	\$1,346	\$1,320	\$1,295	\$1,269	\$1,243	\$23,444
28	Local #15	\$ 898,569	\$44,391	\$42,281	\$40,260	\$38,339	\$36,505	\$34,758	\$33,094	\$31,510	\$30,001	\$28,564	\$538,866
29	Bodega (FF-45)	\$ 70,589	\$3,487	\$3,321	\$3,163	\$3,012	\$2,868	\$2,730	\$2,600	\$2,475	\$2,357	\$2,244	\$42,332
30	Bodega 1+ Parqueo (FF-43)	\$ 169,036	\$8,351	\$7,954	\$7,574	\$7,212	\$6,867	\$6,539	\$6,226	\$5,928	\$5,644	\$5,373	\$101,370
31	Parqueo (FF #37)	\$ 15,710	\$763	\$729	\$696	\$664	\$634	\$605	\$577	\$551	\$526	\$502	\$9,462
32	Parqueo (FF38)	\$ 15,710	\$763	\$729	\$696	\$664	\$634	\$605	\$577	\$551	\$526	\$502	\$9,462
33	Parqueo (FF #23)	\$ 19,498	\$947	\$905	\$864	\$825	\$787	\$751	\$717	\$684	\$652	\$623	\$11,744
34	Parqueo (FF #25)	\$ 17,348	\$843	\$805	\$769	\$734	\$700	\$668	\$638	\$608	\$580	\$554	\$10,449
35	Parqueo (FF #29)	\$ 14,585	\$709	\$677	\$646	\$617	\$589	\$562	\$536	\$511	\$488	\$466	\$8,784
36	Parqueo (FF #30)	\$ 14,585	\$709	\$677	\$646	\$617	\$589	\$562	\$536	\$511	\$488	\$466	\$8,784
37	Parqueo (FF #31)	\$ 14,777	\$718	\$686	\$655	\$625	\$596	\$569	\$543	\$518	\$494	\$472	\$8,900
38	Parqueo (FF #33)	\$ 13,926	\$677	\$646	\$617	\$589	\$562	\$536	\$512	\$488	\$466	\$445	\$8,388
39	Parqueo (FF #35)	\$ 15,710	\$763	\$729	\$696	\$664	\$634	\$605	\$577	\$551	\$526	\$502	\$9,462
40	Parqueo (FF #36)	\$ 15,710	\$763	\$729	\$696	\$664	\$634	\$605	\$577	\$551	\$526	\$502	\$9,462
41	Parqueo (FF #39)	\$ 15,710	\$763	\$729	\$696	\$664	\$634	\$605	\$577	\$551	\$526	\$502	\$9,462
42	Parqueo (FF #40)	\$ 51,787	\$2,516	\$2,404	\$2,294	\$2,190	\$2,090	\$1,995	\$1,903	\$1,816	\$1,733	\$1,653	\$31,191
43	Parqueo (FF #41)	\$ 56,170	\$2,729	\$2,607	\$2,488	\$2,376	\$2,267	\$2,163	\$2,064	\$1,970	\$1,880	\$1,793	\$33,831
44	Parqueo (FF #44)	\$ 52,135	\$2,533	\$2,420	\$2,310	\$2,205	\$2,104	\$2,008	\$1,916	\$1,828	\$1,745	\$1,664	\$31,401
45	Parqueo 15 (FF-45)	\$ 13,432	\$653	\$623	\$595	\$568	\$542	\$517	\$494	\$471	\$449	\$429	\$8,090
46	Parqueo (FF #28)	\$ 14,191	\$690	\$659	\$629	\$600	\$573	\$547	\$522	\$498	\$475	\$453	\$8,547
Total	Total	\$ 4,107,287	\$ 199,884	\$ 190,798	\$ 182,060	\$ 173,742	\$ 165,781	\$ 158,183	\$ 150,932	\$ 144,013	\$ 137,409	\$ 131,108	\$ 2,473,376



El análisis de sensibilidad realizado para evaluar qué tanto cambia el valor del inmueble en función de algunos de los parámetros descritos en la Tabla No.8, es el insumo principal para decidir el escenario a utilizar para este Enfoque, resumido en la Tabla No.9. En particular se hicieron los siguientes ejercicios de sensibilidad:

- 1) Una disminución en tasa de ocupación (igual a la histórica)
- 2) un aumento de media desviación estándar de la tasa cero riesgo (para reflejar posibles cambios en la política monetaria de los EEUU),
- 3) una caída de media desviación estándar de la tasa cero riesgo,
- 4) un aumento de 0.25 pp por riesgo de información de la industria (es usual que los evaluadores incrementen el premio de la industria inmobiliaria por riesgos de información).

Tabla No.10. Resumen del Análisis de Sensibilidad del Valor por Enfoque de Ingresos (Valor Presente)

Análisis de Sensibilidad		Valor	Variación
Tasa de ocupación igual a la histórica	70.1%	\$ 4,088,074	-0.5%
Incremento de 1/2 desviación Standar en la Tasa Cero Riesgo	0.040%	\$ 4,076,632	-0.7%
Caída de 1/2 desv. Standard en la Tasa Cero Riesgo	0.040%	\$ 4,138,408	0.8%
Prima por riesgo de la Industria	0.025%	\$ 4,088,074	-0.5%

Rango de Valores	Valor	Variación
Máx	\$ 4,138,408	0.8%
Puntual	\$ 4,107,287	0.0%
Min	\$ 4,076,632	-0.7%

Valoración financiera anterior	\$ 3,829,631
--------------------------------	--------------

Incremento/disminución respecto a valoración financiera anterior	7.3%
--	------

Tabla No.11. Valor Actual Neto Resumido

Rubro	Valor Presente
Ingresos	
Alquiler	\$ 2,182,470
Garantía	\$ 6,316
Valor Residual	\$ 2,473,376
Total Ingresos	\$ 4,662,162
Gastos	
Impuesto de Bienes Inmuebles	\$ 80,402
Costo de Financiamiento	\$ -
Seguros	\$ 5,608
Impuesto sobre la renta	\$ 261,896
Valoración financiera y técnica	\$ 12,689
Mantenimiento	\$ 14,818
Reserva anual	\$ 18,656
Comisión de Administración de la SAFI	\$ 160,805
Total Gastos	\$ 554,875
Valor Actual Neto	\$ 4,107,287



Además, se llevaron a cabo simulaciones del valor actual neto cambiando los parámetros de tasa de descuento y tasa de ocupación. Se utilizaron estas dos variables porque son las que sufren variaciones más significativas y depende de las condiciones que prevalecen en el mercado.⁷ Los parámetros relevantes para la simulación son el promedio y la desviación estándar. Para el promedio se utilizan los valores observados en la Tabla No.8, mientras que la desviación estándar será: 0,4 p.p. en el caso de la tasa de descuento (igual que el análisis de sensibilidad anterior) y 13,4% (calculada con los valores históricos de ocupación del inmueble). Los resultados de la simulación, así como la distribución de los valores generados, se presentan a continuación:

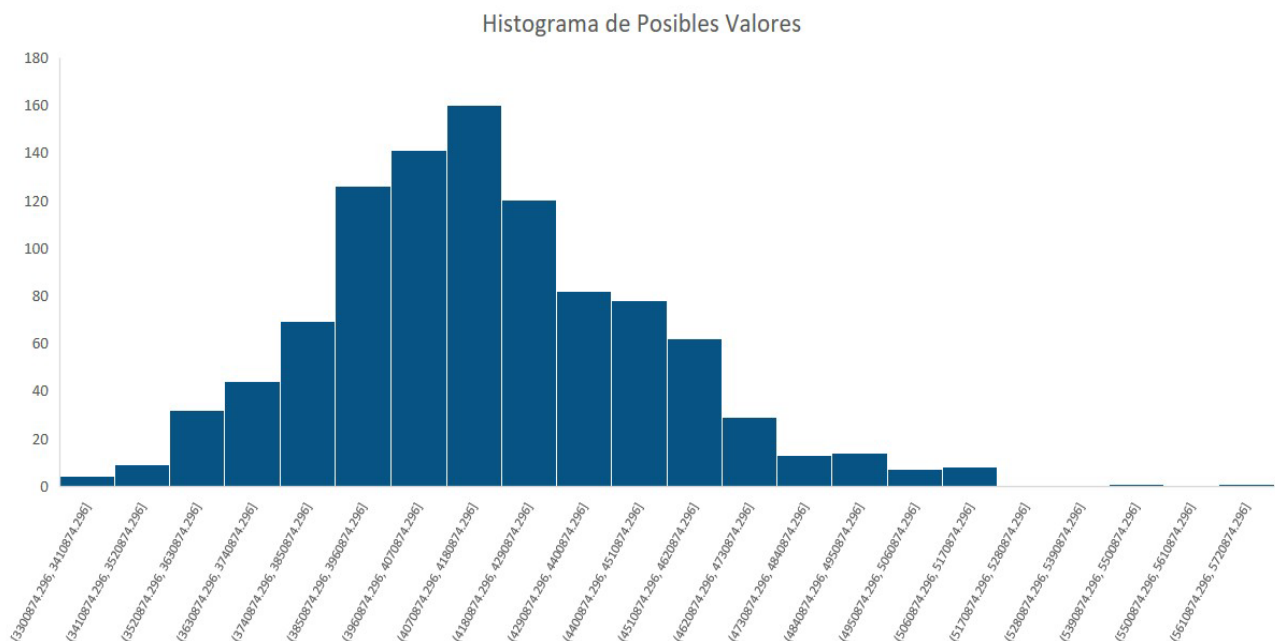
Los resultados de la simulación de referencia, así como la distribución de los valores generados, se presentan a continuación:

Tabla No.12. Resultados de Simulación MonteCarlo

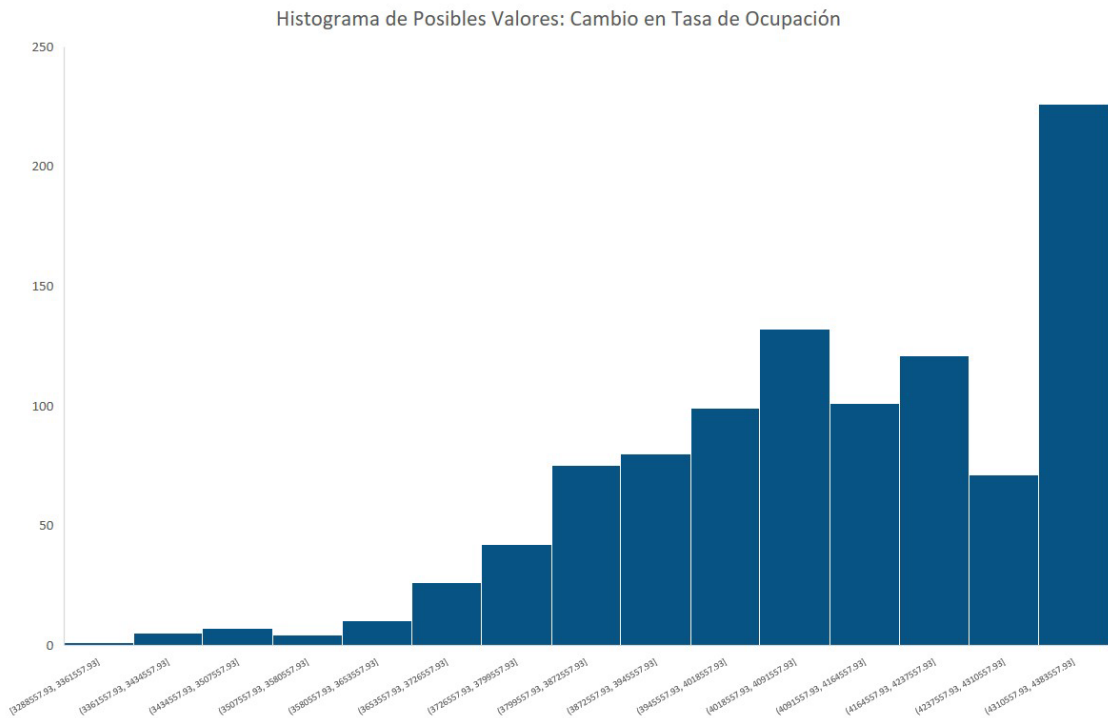
Simulación MonteCarlo		
Promedio	\$	4,150,609
Desviación Estándar	\$	320,876
Mínimo	\$	3,300,874
Máximo	\$	5,620,598
Hay 68% de probabilidad de que el valor esté en el siguiente rango		
	\$	3,829,733 \$ 4,471,486

Simulación MonteCarlo Tasa de Ocupación		
Promedio	\$	4,086,390
Desviación Estándar	\$	210,045
Mínimo	\$	3,288,558
Máximo	\$	4,334,275
Hay 68% de probabilidad de que el valor esté en el siguiente rango		
	\$	3,876,345 \$ 4,296,435

Figura No.9: Gráfico Distribución de Valores Simulados



⁷ A diferencia de otras variables que no cambian (tasas impositivas, tasas de seguro), que cambian poco (valor asegurable, costos de valoración), o tienen un impacto marginal (tasa de depósitos, costo de mantenimiento).





12. Análisis de factores y justificación de Enfoques seleccionados

En el presente informe se consideraron las 3 técnicas de valoración para calcular un rango que permitiera determinar el valor razonable. Los resultados (es decir, los indicios respectivos del valor razonable) se evaluaron considerando la razonabilidad del rango de valores señalados por esos resultados y conforme a los factores valorizantes y desvalorizantes, conforme al proceso que se mencionará a continuación:

- En el Apartado denominado “Alcance”, el profesional responsable describe las metodologías utilizadas y los conceptos más relevantes a partir de los cuales, el usuario del informe podrá verificar el proceso intrínseco de análisis que hace el profesional responsable para determinar el Valor Razonable recomendado.
- En los Apartados de cada informe denominados “Supuestos” y “Notas importantes”, el profesional responsable/experto inmobiliario adiciona consideraciones relevantes, para que el usuario de las valoraciones las tenga presentes al momento de leer este informe.
- Como parte de la determinación del Valor Razonable de cada inmueble, el profesional responsable realiza un análisis de la información recolectada durante la investigación de campo, la cual es descrita en los Apartados de “Ubicación del inmueble”, y “Descripción general de la finca valorada”. Además, previamente compila la información documental suministrada por la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión como, por ejemplo; detalle de contratos vigentes, tasas de ocupación históricas del inmueble, entre otros.
- Previo a determinar los enfoques seleccionados, el profesional responsable debe tener presente los conceptos siempre detallados en cada informe en el Apartado “Medición del Valor Razonable” tales como: Valor Razonable, El precio, y “Máximo y Mejor” uso de los activos no financieros.
- A partir de la recolección de información y teniendo presente los conceptos claves, el profesional responsable, debe utilizar las metodologías previstas conforme lo explica el Apartado “Técnicas de valoración aplicadas” de este informe.
- Los factores que determinan los Enfoques seleccionados se concluyen a partir de lo explicado en los puntos anteriores, y teniendo presente aspectos tales como lo indica la IVS 105: propósitos de la valuación; fortalezas y debilidades de cada método; la veracidad y disponibilidad de información de confianza para elaborar cada método; para finalmente sumado al criterio experto del profesional responsable, se determine el Valor Razonable como lo indica la NIFF13: **“una medición del valor razonable es el punto dentro de ese rango que es el más representativo del valor razonable dadas las circunstancias.”**
- Cada enfoque tiene indicios, es decir factores generales (primer filtro) y factores específicos (valorizantes o desvalorizantes), que deben considerarse para que el respectivo enfoque pueda ser considerado para determinar el rango donde se ubica el Valor Razonable.
- Con respecto a los **factores** generales (primer filtro para la escogencia de los enfoques utilizados), cada informe incluye criterios generales en el Apartado denominado “Técnicas de valoración aplicadas”. Se resumen los siguientes:
 - a. **Enfoque de Mercado:** para considerar esta técnica de valoración, es relevante que la información disponible sea suficiente, fácil de verificar, y homologable para el sujeto que se está valorando.
Esta técnica permite identificar desviaciones anormales del Valor Razonable obtenido a partir del Enfoque de Ingresos, y analizar si este resultado es debido a supuestos irreales tales como:



contratos iniciales negociados por encima de valores de mercado, supuestos optimistas sobre contratos futuros, entre otros.

- b. Enfoque de Costos:** De acuerdo con el criterio experto, para inmuebles con una edad que supere los 20 años o más, dependiendo de su estado físico, es probable que este método sea un indicador relevante ya que, ha transcurrido un periodo significativo de la vida útil económica del inmueble y a su vez el mercado empieza a castigar la liquidez y el valor de mercado de este debido a su edad.

En el caso de los inmuebles que tengan una edad mayor a los 15 años, el valuador debe decidir si el mercado reconoce como el valor asegurable al Valor Neto de Reposición (VNR), debido a que se habría consumido la parte más importante de la vida económica del inmueble.

En el caso de inmuebles tipo Centros Comerciales Regional Center, usualmente no se utiliza este método ya que, suele subestimar el valor del local.

- c. Enfoque de Ingresos:** Cuando se utiliza el enfoque del ingreso, la medición refleja las expectativas del mercado presentes sobre esos importes futuros. Por tanto, para considerar este método, es relevante que el inmueble: i) no tenga tasas de ocupación actual e histórica (que resulte del promedio simple de al menos los últimos 5 años) significativamente menores al promedio de la industria para el tipo de inmueble en análisis, y/o ii) no tenga una tasa de ocupación menor a la tasa mínima que determine el punto de equilibrio. Se descarta automáticamente este método cuando la tasa de ocupación del inmueble actual o histórica sea menor a un 40%, de acuerdo con base de datos personal.

En cualquiera de los casos anteriormente mencionados, este Enfoque podrá ser utilizado como referencia. Cuando la tasa de ocupación actual sea menor a la tasa promedio de la industria, pero superior al punto de equilibrio, el experto financiero deberá determinar conforme a los indicios (factores) si utiliza para el modelo financiero la tasa promedio de la industria o la tasa actual de ocupación.

- El informe cuenta con el Apartado “Resultados de Valoraciones aplicadas” donde se resumen los resultados del análisis cuantitativo y cualitativo de cada valoración por la Técnica del Enfoque respectiva.
- A continuación, se enumeran los **factores específicos (valorizantes y desvalorizantes)** considerados para determinar cómo aproximar el punto más representativo dentro del rango determinado por los Enfoques considerados a partir del primer filtro realizado con los factores generales, para el inmueble valorado:

Tabla No.13. Factores específicos valorizantes y desvalorizantes

Factores Específicos	Valorizantes	Desvalorizantes
1. Ubicación	Zona con buen acceso y ubicado cerca de la Escazú.	
2. Edad del inmueble	22 años de haberse construido.	
3. Estado del inmueble	En buen estado. Con aparente adecuado mantenimiento y administración.	
4. Situación macroeconómica del sector	Sector en crecimiento comercial.	
5. Tasa ocupación promedio en los últimos 10 años	70.14%.	
6. Tasa ocupación actual	56.30%.	



Factores Específicos	Valorizantes	Desvalorizantes
7. Contratos vigentes con inquilinos	Tiene 13 contratos firmados con fechas de vencimiento entre noviembre 2026 y abril 2031.	Tiene 2 contratos con morosidad mayor a los 60 días. Estos mismos contratos tienen un aviso de salida para agosto 2028 y febrero 2029.
8. Oferta/competencia del sector		Liquidez Media. Lo anterior refleja una deseabilidad regular a pesar de su edad, y competencia con otros centros comerciales con condiciones más favorables.
9. Sensibilidades	En el caso del Enfoque de Ingresos, el valor resultante se encuentra muy cercano al promedio resultante de los Modelos Montecarlo para las variables más relevantes: Tasa de Descuento y Tasa de Ocupación.	
10. Valoraciones Anteriores	Se deben solo considerar valuaciones que cumplan con los requisitos de SUGEVAL así como, con las normas NIIF y normas de valuación de la IVS relacionadas con el concepto de Valor Razonable.	

Finalmente, conforme a los indicios relacionados con los factores generales, los resultados de los cálculos cuantitativos de las Técnicas de Valoración de los Enfoques seleccionados, y los indicios relacionados con los factores específicos enumerados en la Tabla No.13 **y los riesgos de la Valorización Razonable del inmueble (Ver Apéndice 16.B)**; es que se determina cómo se procede a calcular el punto dentro del rango de los resultados de los enfoques considerados, que es el más representativo del Valor Razonable dadas las circunstancias.

En el presente informe se utilizaron las 3 técnicas de valoración para calcular un rango que permitiera determinar el valor razonable. Los resultados (es decir, los indicios respectivos del valor razonable) se evaluaron considerando la razonabilidad del rango de valores señalados por esos resultados y conforme a los factores valorizantes y desvalorizantes de la Tabla No.13.

El Enfoque de Mercado se aplica, y se le atribuye un peso específico ya que, el sujeto es un inmueble constituido en régimen condominal, que facilita la investigación de referencias homologables, las cuales están disponibles y fáciles de verificar para determinar el valor de este tipo de Locales Comerciales y Estacionamientos. Por tanto, conforme al criterio experto, se concluye que para determinar el valor por medio de este Enfoque utilizando el proceso de homologación, es técnicamente factible determinar el *precio* del sujeto con un nivel de confianza razonable.

El Enfoque de Costos se aplica, y se le atribuye un peso específico ya que, el tipo de inmueble, la ubicación, la edad, la tasa de ocupación y deseabilidad actual e históricas, y la liquidez/deseabilidad; determinan que es relevante considerar este enfoque.

El Enfoque de Ingresos se aplica, y se le atribuye un peso específico ya que, tiene una tasa de ocupación actual e histórica, y contratos firmados con adecuados ingresos que permiten aproximar relativamente bien la cantidad y el momento de los ingresos futuros del activo objeto.

Por tanto, los pesos específicos asignados conforme el Modelo Multicriterio (Ver Apéndice 16.C) utilizado para determinar el punto dentro del rango más representativo dadas las circunstancias es que el Valor Razonable sea igual a: 44% el Enfoque de Ingresos, 36% el Enfoque de Mercado, y 20% el Enfoque de Costos. Lo anterior permite aproximar el dato dentro del rango más representativo, según los factores específicos.



13. Recomendación de Valor Razonable

En resumen, de acuerdo con la valuación a partir del análisis realizado utilizando las tres técnicas de valoración según los métodos descritos en el Apartado 10, para las fincas filiales descritas en el Apartado 8, **se concluye con un Valor Razonable de las fincas filiales de US\$3,729,951.92**, según se describe a continuación:

Tabla No.14. Resumen de Enfoques utilizados para estimar rango del Valor Razonable.

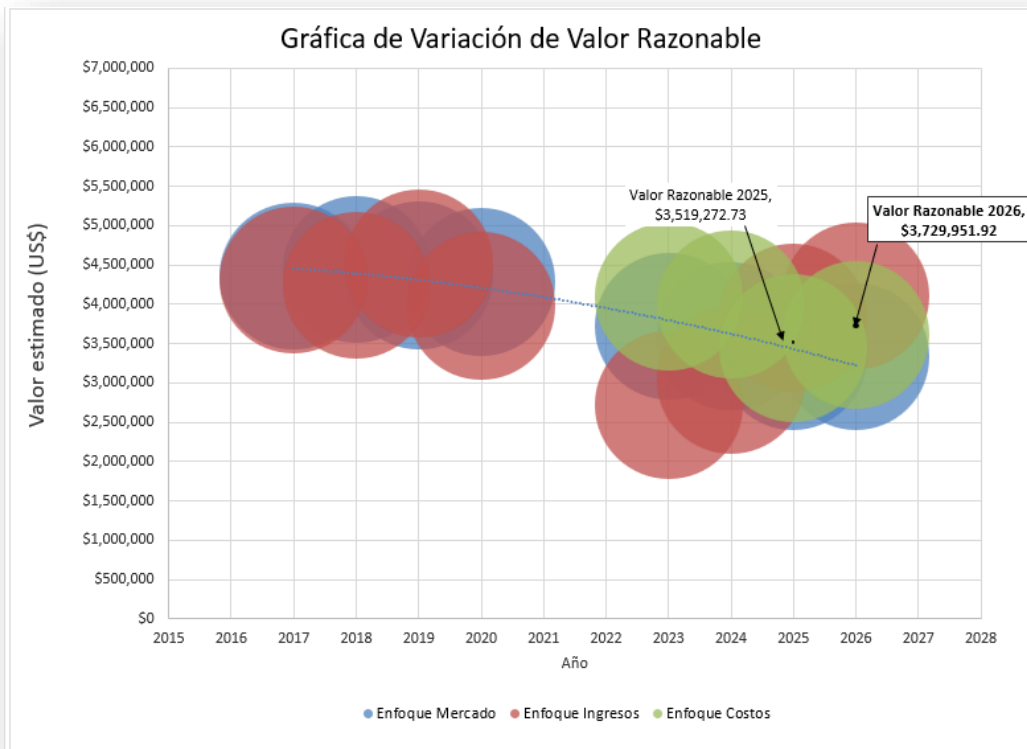
OPINIÓN SOBRE ESTIMACIÓN DE VALOR RAZONABLE	
VALOR RAZONABLE RECOMENDADO (EN DOLARES) =	\$3,729,951.92
Valor Razonable en letras:	Tres millones setecientos veintinueve mil novecientos cincuenta y un dólares estadounidenses con noventa y dos centavos, considerando el tipo de cambio indicado.
Liquidez del inmueble:	Media: hay un mercado activo, y sí aparecen compradores ocasionalmente. La tasa promedio de ocupación histórica en los últimos 10 años igual a 70.14%, está por debajo del promedio de la industria de 95.50% para este tipo de inmueble. Lo anterior refleja una deseabilidad regular a pesar de su edad, y competencia con otros centros comerciales con condiciones más favorables.
TECNICAS DE VALORACION UTILIZADAS	
1 VALOR POR ENFOQUE DE MERCADO (EN DOLARES) =	\$3,334,049.17
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	36.000%
2 VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS (EN DOLARES) a) + b) =	\$3,612,439.49
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	20.000%
a) VALOR EDIFICIONES (EN DOLARES) =	\$1,634,472.73
b) VALOR CO PROPIEDAD DEL TERRENO CORRESPONDIENTES (EN DOLARES) =	\$1,977,966.75
Valor asegurable acabados privativos + copropiedad de áreas comunes por Valor Reposición Nuevo (VRN) (el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =	\$1,981,341.51
Valor asegurable acabados privativos por Valor Reposición Nuevo (VRN) (el fondo de inversión debe tener una póliza todo riesgo para áreas comunes, y podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =	\$424,607.21
3 VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (EN DOLARES) =	\$4,107,287.08
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	44.00%
Tasa de descuento =	8.30%
Tasa de ocupación actual =	56.30%
Tasa de ocupación promedio histórica (últimos 10 años) =	70.14%

Por tanto, se puede concluir que **el valor razonable indicado representa el punto de ese rango que es el más representativo dado el contexto macroeconómico nacional e internacional, y considerando los factores valorizantes y desvalorizantes propios del inmueble en cuestión.**

En la siguiente figura No.10, y Tabla No.15 se presentan los valores históricos de las valoraciones realizadas al inmueble en los últimos 10 años. La dimensión vertical de las burbujas representa el % de variación asignado conforme al análisis de variación realizado para cada enfoque de valuación considerado.



Figura No.10: Análisis de variación de los Enfoques de valoración utilizados.



En la siguiente Tabla se muestran los resultados de enfoques registrados para el inmueble en el año 2025 y 2026 (este informe). Las principales variaciones y factores que inciden en estos resultados se destacan en el apartado 14, en las notas 14.3 y 14.4 respectivamente.

Tabla No.15. Resultados de enfoques 2025-2026.

	2025	2026
Perito	Impacta Solutions GLJ SRL	Impacta Solutions GLJ SRL
Valor Razonable =	\$3,519,272.73	\$3,729,951.92
Enfoque Ingreso =	\$3,829,631.00	\$4,107,287.08
Enfoque Mercado =	\$3,338,184.25	\$3,334,049.17
Enfoque Costos =	\$3,444,730.81	\$3,612,439.49
Ponderación usada =	29.17% Enfoque Ingresos 35.415% Enfoque Costos 35.415% Enfoque Ingresos	44% Enfoque Ingresos 36% Enfoque Mercado 20% Enfoque Costos
NIIF 13 Técnicas de valoración, párrafo 65		
Aplica (Sí o No)	Suceso	
No	(a) desarrollo de nuevos mercados;	
No	(b) pasa a estar disponible nueva información;	
No	(c) deja de estar disponible información anteriormente utilizada;	
No	(d) mejora de técnicas de valoración; o	
Sí	(e) cambio en las condiciones de mercado.	
Comentario:	Se actualizan tasa de descuento, referencias de valor de terreno, valor constructivo. Disminución en el tipo de cambio. Los pesos de enfoques varían debido a varios factores tales como: mejora en calidad de ingresos (aumento de un 14% en la calidad), aumento de tasa de ocupación promedio de la industria, aumento de la tasa de ocupación actual del inmueble, El Enfoque de Ingresos aumenta debido a que ingresos subieron y eso tiene un efecto compuesto sobre el valor residual, y en menor medida a un aumento en aumento en tasa de ocupación actual.	



El valor asegurable de Valor de Reposición Nuevo (VRN) (sin incluir el valor del terreno), incluyendo la copropiedad de áreas comunes suma en total US\$1,981,341.51 se resume a continuación:

Tabla No.16. Resumen de Valor Asegurable total.

Finca Filial	Folio Real	Área según Registro (m ²)	COEFICIENTE COPROPIEDAD (Área Filial /Área Privativa Finca Matriz)	VRN Colones/m ²	VRN (colones)	Valor Unitario de Acabados Privativos adicionales al mercado (US\$/m ²)	Valor de Acabados Privativos adicionales al mercado (US\$)
1 Filial 2 - LOCAL 2 - LA ALBERTA	1-40836-F-000	53.34	0.02	¢ 504,964.56	¢ 26,934,809.45	\$0.00	\$0.00
2 Filial 3 - LOCAL 3 - LA ALBERTA	1-40837-F-000	52.93	0.02	¢ 504,964.56	¢ 26,727,773.98	\$0.00	\$0.00
3 Filial 4 - LOCAL 4 - LA ALCENA	1-40838-F-000	168.25	0.07	¢ 504,964.56	¢ 84,960,286.66	\$0.00	\$0.00
4 Filial 5 - LOCAL 5 - KAFO	1-40839-F-000	62.36	0.03	¢ 504,964.56	¢ 31,489,589.75	\$0.00	\$0.00
5 Filial 7 - LOCAL 7 - LA ESQUINA DEL CAFÉ	1-40841-F-000	53.06	0.02	¢ 504,964.56	¢ 26,793,419.38	\$0.00	\$0.00
6 Filial 8 - LOCAL 8 - SNOWTY	1-40842-F-000	79.11	0.03	¢ 504,964.56	¢ 39,947,746.08	\$0.00	\$0.00
7 Filial 9 - LOCAL 9 - GOHAN	1-40843-F-000	79.87	0.03	¢ 504,964.56	¢ 40,331,519.14	\$60.00	\$4,792.20
8 Filial 10 - LOCAL 10	1-40844-F-000	79.87	0.03	¢ 504,964.56	¢ 40,331,519.14	\$0.00	\$0.00
9 Filial 11 - LOCAL 11	1-40845-F-000	184.32	0.08	¢ 504,964.56	¢ 93,075,067.09	\$0.00	\$0.00
10 Filial 12 - LOCAL 12 - CREANDO ANDO	1-40846-F-000	79.93	0.03	¢ 504,964.56	¢ 40,361,817.01	\$0.00	\$0.00
11 Filial 13 - LOCAL 13 - HAPPY HAIR CLINIC	1-40847-F-000	80.06	0.03	¢ 504,964.56	¢ 40,427,462.41	\$30.00	\$2,401.80
12 Filial 15 - LOCAL 15	1-40849-F-000	351.59	0.15	¢ 504,964.56	¢ 177,540,488.48	\$30.00	\$10,547.70
13 Filial 18 - ESTACIONAMIENTO 2	1-40852-F-000	17.42	0.01	¢ 128,393.53	¢ 2,236,615.23	\$0.00	\$0.00
14 Filial 19 - ESTACIONAMIENTO 13	1-40853-F-000	17.33	0.01	¢ 128,393.53	¢ 2,225,059.81	\$0.00	\$0.00
15 Filial 20 - ESTACIONAMIENTO 4	1-40854-F-000	17.40	0.01	¢ 128,393.53	¢ 2,234,047.36	\$0.00	\$0.00
16 Filial 22 - ESTACIONAMIENTO 6	1-40856-F-000	17.03	0.01	¢ 128,393.53	¢ 2,186,541.76	\$0.00	\$0.00
17 Filial 23 - ESTACIONAMIENTO 7	1-40857-F-000	21.31	0.01	¢ 128,393.53	¢ 2,736,066.05	\$0.00	\$0.00
18 Filial 24 - ESTACIONAMIENTO 8	1-40858-F-000	18.97	0.01	¢ 128,393.53	¢ 2,435,625.20	\$0.00	\$0.00
19 Filial 25 - ESTACIONAMIENTO 9	1-40859-F-000	18.96	0.01	¢ 128,393.53	¢ 2,434,341.26	\$0.00	\$0.00
20 Filial 27 - ESTACIONAMIENTO 11	1-40861-F-000	18.95	0.01	¢ 128,393.53	¢ 2,433,057.33	\$0.00	\$0.00
21 Filial 28 - ESTACIONAMIENTO 1	1-40862-F-000	15.51	0.01	¢ 128,393.53	¢ 1,991,383.60	\$0.00	\$0.00
22 Filial 29 - ESTACIONAMIENTO 2	1-40863-F-000	15.94	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,366,434.60	\$0.00	\$0.00
23 Filial 30 - ESTACIONAMIENTO 3	1-40864-F-000	15.94	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,366,434.60	\$0.00	\$0.00
24 Filial 31 - ESTACIONAMIENTO 4	1-40865-F-000	16.15	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,437,134.18	\$0.00	\$0.00
25 Filial 32 - ESTACIONAMIENTO 5	1-40866-F-000	16.18	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,447,234.12	\$0.00	\$0.00
26 Filial 33 - ESTACIONAMIENTO 6	1-40867-F-000	15.22	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,124,036.05	\$0.00	\$0.00
27 Filial 34 - ESTACIONAMIENTO 7	1-40868-F-000	17.77	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,982,530.92	\$0.00	\$0.00
28 Filial 35 - ESTACIONAMIENTO 8	1-40869-F-000	17.17	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,780,532.13	\$0.00	\$0.00
29 Filial 36 - ESTACIONAMIENTO 9	1-40870-F-000	17.17	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,780,532.13	\$0.00	\$0.00
30 Filial 37 - ESTACIONAMIENTO 10	1-40871-F-000	17.17	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,780,532.13	\$0.00	\$0.00
31 Filial 38 - ESTACIONAMIENTO 11	1-40872-F-000	17.17	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,780,532.13	\$0.00	\$0.00
32 Filial 39 - ESTACIONAMIENTO 12	1-40873-F-000	17.17	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,780,532.13	\$0.00	\$0.00
33 Filial 40 - ESTACIONAMIENTO 23 y 24 Y BODEGA	1-40874-F-000	56.60	0.02	¢ 336,664.65	¢ 19,055,219.47	\$0.00	\$0.00
34 Filial 41 - ESTACIONAMIENTO 21 y 22 Y BODEGA	1-40875-F-000	61.39	0.03	¢ 336,664.65	¢ 20,667,843.17	\$5.00	\$306.95
35 Filial 42 - ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA	1-40876-F-000	61.39	0.03	¢ 336,664.65	¢ 20,667,843.17	\$5.00	\$306.95
36 Filial 43 - ESTACIONAMIENTO Y BODEGA	1-40877-F-000	94.13	0.04	¢ 336,664.65	¢ 31,690,243.97	\$5.00	\$470.65
37 Filial 44 - ESTACIONAMIENTO 16 y 17 Y BODEGA	1-40878-F-000	56.98	0.02	¢ 336,664.65	¢ 19,183,152.04	\$0.00	\$0.00
38 Filial 45 - ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA	1-40879-F-000	56.98	0.02	¢ 336,664.65	¢ 19,183,152.04	\$5.00	\$284.90
39 Filial 46 - ESTACIONAMIENTO 13	1-40880-F-000	15.96	0.01	¢ 336,664.65	¢ 5,373,167.89	\$0.00	\$0.00
		2,074.05	0.8705	Total (US\$) =	\$1,962,230.36	Total (US\$) =	\$19,111.15
				Total (CRC) =	¢ 887,281,323.00	Total (CRC) =	¢ 18,396,718.77

Valor Reposición Nuevo (VRN), incluyendo componente de acabados privativos pero No incluye el componente de terreno.

Valor de Reposición Nuevo Total (\$) =	\$1,981,341.51
Valor de Reposición Nuevo Total (¢) =	¢905,678,041.78

Valor de Reposición Nuevo (US\$) obra civil, arquitectónica, entre otros =	\$1,797,012.22
Valor de Reposición Nuevo (US\$) solo equipos electromecánicos principales) =	\$184,329.29



El valor asegurable recomendado considerando solo los acabados privativos, sin incluir el valor del terreno), sería US\$424,607.21 tal y como se resume a continuación:

Tabla No.17. Resumen de Valor Asegurable solo acabados privativos.

	Finca Filial	Nivel	Matrícula de Finca Filial	Área según Registro (m ²) a	Valor Unitario de acabados FF (US\$/m ²) b	Valor Unitario de acabados privativos adicionales al mercado (US\$/m ²) c	Valor asegurable según Reposición Nuevo (US\$) a x (b + c)
1	Filial 2 - LOCAL 2 - LA ALBERTA	1	1-40836-F-000	53.34	\$302.41	\$30.00	\$17,730.74
2	Filial 3 - LOCAL 3 - LA ALBERTA	1	1-40837-F-000	52.93	\$302.41	\$30.00	\$17,594.45
3	Filial 4 - LOCAL 4 - LA ALACENA	1	1-40838-F-000	168.25	\$302.41	\$60.00	\$60,975.45
4	Filial 5 - LOCAL 5 - KAFO	1	1-40839-F-000	62.36	\$302.41	\$0.00	\$18,858.28
5	Filial 7 - LOCAL 7 - LA ESQUINA DEL CAFÉ	1	1-40841-F-000	53.06	\$302.41	\$0.00	\$16,045.86
6	Filial 8 - LOCAL 8 - SNOWTY	2 y Mezannine	1-40842-F-000	79.11	\$302.41	\$0.00	\$23,923.64
7	Filial 9 - LOCAL 9 - GOHAN	2 y Mezannine	1-40843-F-000	79.87	\$302.41	\$80.00	\$30,543.07
8	Filial 10 - LOCAL 10	2 y Mezannine	1-40844-F-000	79.87	\$302.41	\$0.00	\$24,153.47
9	Filial 11 - LOCAL 11	2	1-40845-F-000	184.32	\$302.41	\$0.00	\$55,740.18
10	Filial 12 - LOCAL 12 - CREANDO ANDO	2 y Mezannine	1-40846-F-000	79.93	\$302.41	\$30.00	\$26,569.52
11	Filial 13 - LOCAL 13 - HAPPY HAIR CLINIC	2 y Mezannine	1-40847-F-000	80.06	\$302.41	\$0.00	\$24,210.93
12	Filial 15 - LOCAL 15	3 y Mezannine	1-40849-F-000	351.59	\$302.41	\$0.00	\$106,324.27
13	Filial 18 - ESTACIONAMIENTO 2	1 (Externo)	1-40852-F-000	17.42	\$0.00	\$0.00	\$0.00
14	Filial 19 - ESTACIONAMIENTO 13	1 (Externo)	1-40853-F-000	17.33	\$0.00	\$0.00	\$0.00
15	Filial 20 - ESTACIONAMIENTO 4	1 (Externo)	1-40854-F-000	17.40	\$0.00	\$0.00	\$0.00
16	Filial 22 - ESTACIONAMIENTO 6	1 (Externo)	1-40856-F-000	17.03	\$0.00	\$0.00	\$0.00
17	Filial 23 - ESTACIONAMIENTO 7	1 (Externo)	1-40857-F-000	21.31	\$0.00	\$0.00	\$0.00
18	Filial 24 - ESTACIONAMIENTO 8	1 (Externo)	1-40858-F-000	18.97	\$0.00	\$0.00	\$0.00
19	Filial 25 - ESTACIONAMIENTO 9	1 (Externo)	1-40859-F-000	18.96	\$0.00	\$0.00	\$0.00
20	Filial 27 - ESTACIONAMIENTO 11	1 (Externo)	1-40861-F-000	18.95	\$0.00	\$0.00	\$0.00
21	Filial 28 - ESTACIONAMIENTO 1	1 (Externo)	1-40862-F-000	15.51	\$0.00	\$0.00	\$0.00
22	Filial 29 - ESTACIONAMIENTO 2	Sótano	1-40863-F-000	15.94	\$0.00	\$0.00	\$0.00
23	Filial 30 - ESTACIONAMIENTO 3	Sótano	1-40864-F-000	15.94	\$0.00	\$0.00	\$0.00
24	Filial 31 - ESTACIONAMIENTO 4	Sótano	1-40865-F-000	16.15	\$0.00	\$0.00	\$0.00
25	Filial 32 - ESTACIONAMIENTO 5	Sótano	1-40866-F-000	16.18	\$0.00	\$0.00	\$0.00
26	Filial 33 - ESTACIONAMIENTO 6	Sótano	1-40867-F-000	15.22	\$0.00	\$0.00	\$0.00
27	Filial 34 - ESTACIONAMIENTO 7	Sótano	1-40868-F-000	17.77	\$0.00	\$0.00	\$0.00
28	Filial 35 - ESTACIONAMIENTO 8	Sótano	1-40869-F-000	17.17	\$0.00	\$0.00	\$0.00
29	Filial 36 - ESTACIONAMIENTO 9	Sótano	1-40870-F-000	17.17	\$0.00	\$0.00	\$0.00
30	Filial 37 - ESTACIONAMIENTO 10	Sótano	1-40871-F-000	17.17	\$0.00	\$0.00	\$0.00
31	Filial 38 - ESTACIONAMIENTO 11	Sótano	1-40872-F-000	17.17	\$0.00	\$0.00	\$0.00
32	Filial 39 - ESTACIONAMIENTO 12	Sótano	1-40873-F-000	17.17	\$0.00	\$0.00	\$0.00
33	Filial 40 - ESTACIONAMIENTO 23 y 24 Y BODEGA	Sótano	1-40874-F-000	56.60	\$0.00	\$5.00	\$283.00
34	Filial 41 - ESTACIONAMIENTO 21 y 22 Y BODEGA	Sótano	1-40875-F-000	61.39	\$0.00	\$5.00	\$306.95
35	Filial 42 - ESTACIONAMIENTOS y BODEGA	Sótano	1-40876-F-000	61.39	\$0.00	\$5.00	\$306.95
36	Filial 43 - ESTACIONAMIENTO y BODEGA	Sótano	1-40877-F-000	94.13	\$0.00	\$5.00	\$470.65
37	Filial 44 - ESTACIONAMIENTO 16 y 17 Y BODEGA	Sótano	1-40878-F-000	56.98	\$0.00	\$5.00	\$284.90
38	Filial 45 - ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA	Sótano	1-40879-F-000	56.98	\$0.00	\$5.00	\$284.90
39	Filial 46 - ESTACIONAMIENTO 13	Sótano	1-40880-F-000	15.96	\$0.00	\$0.00	\$0.00
			Total =	2074.05		Total (US\$) =	\$424,607.21
						Total (CRC) = ₡	191,998,887.26



El valor razonable por finca filial se resume a continuación:

Tabla No.18. Resumen de Valor Razonable por Fincas Filiales.

Valora Razonable prorrateado por Finca Filial								
	Finca Filial	Nivel	Área según Registro (m²)	Inquilino	Valor Por Enfoque Mercado	Valor por Enfoque Costos	Valor por Enfoque Ingresos	Valor Razonable
1	Filial 2 - LOCAL 2 - LA ALBERTA	1	53.34	Inquilino 1	\$117,836.36	\$100,134.86	\$170,362.36	\$137,407.50
2	Filial 3 - LOCAL 3 - LA ALBERTA	1	52.93	Inquilino 1	\$116,930.60	\$99,365.17	\$169,052.86	\$136,351.31
3	Filial 42 - ESTACIONAMIENTOS y BODEGA	Sótano	61.39	Inquilino 1	\$64,275.33	\$96,453.02	\$174,022.09	\$118,999.44
4	Filial 32 - ESTACIONAMIENTO 5	Sótano	16.18	Inquilino 1	\$16,859.56	\$25,340.34	\$51,677.22	\$33,875.49
5	Filial 24 - ESTACIONAMIENTO 8	1 (Externo)	18.97	Inquilino 1	\$13,836.72	\$21,893.16	\$60,588.19	\$36,018.65
6	Filial 18 - ESTACIONAMIENTO 2	1 (Externo)	17.42	Inquilino 1	\$12,706.15	\$20,104.32	\$55,637.65	\$33,075.64
7	Filial 4 - LOCAL 4 - LA ALACENA	1	168.25	Inquilino 2	\$303,409.34	\$315,854.72	\$298,445.82	\$303,714.47
8	Filial 19 - ESTACIONAMIENTO L3	1 (Externo)	17.33	Inquilino 2	\$12,640.50	\$20,000.45	\$30,740.36	\$22,076.43
9	Filial 42 - ESTACIONAMIENTO 21 y 22	Sótano		Inquilino 2				
10	Filial 43 - ESTACIONAMIENTO y BODEGA	Sótano	94.13	Inquilino 2	\$98,554.11	\$147,892.54	\$211,113.93	\$157,948.12
11	Filial 5 - LOCAL 5 - KAFO	1	62.36	Inquilino 3	\$135,892.14	\$117,068.06	\$158,709.60	\$142,167.01
12	Filial 7 - LOCAL 7 - LA ESQUINA DEL CAFÉ	1	53.06	Inquilino 4	\$115,625.99	\$99,609.22	\$129,378.25	\$118,473.63
13	Filial 27 - ESTACIONAMIENTO 11	1 (Externo)	18.95	Inquilino 4	\$13,822.13	\$21,870.08	\$46,206.52	\$29,680.85
14	Filial 8 - LOCAL 8 - SNOWTY	2 y Mezannine	79.11	Inquilino 5	\$172,393.00	\$148,512.73	\$195,548.79	\$177,805.49
15	Filial 10 - LOCAL 10	2 y Mezannine	79.87	Inquilino 6	\$174,049.15	\$149,939.48	\$76,702.55	\$126,394.71
16	Filial 34 - ESTACIONAMIENTO 7	Sótano	17.77	Inquilino 6	\$18,516.34	\$27,830.52	\$18,513.68	\$20,378.00
17	Filial 11 - LOCAL 11	2	184.32	Inquilino 7 / Desocupado	\$321,329.56	\$346,022.84	\$360,641.91	\$343,565.65
18	Filial - LOCAL 11B - CONSTRUFORTE	2						
19	Filial 43 - ESTACIONAMIENTO 16, 17 y 18	Sótano		Inquilino 7				
20	Filial 20 - ESTACIONAMIENTO 4	1 (Externo)	17.4	Inquilino 7	\$12,691.56	\$20,081.23	\$34,431.54	\$23,735.09
21	Filial 22 - ESTACIONAMIENTO 6	1 (Externo)	17.03	Inquilino 7	\$12,421.68	\$19,654.22	\$33,699.38	\$23,230.38
22	Filial 12 - LOCAL 12 - CREANDO ANDO	2 y Mezannine	79.93	Inquilino 8	\$176,577.80	\$150,052.11	\$143,471.57	\$156,705.92
23	Filial 45 - ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA	Sótano	56.98	Inquilino 8 / Desocupados	\$59,658.06	\$89,524.24	\$110,370.84	\$87,944.92
24	Filial 45 - ESTACIONAMIENTO 15							
25	Filial 45 - BODEGA							
26	Filial 13 - LOCAL 13 - HAPPY HAIR CLINIC	2 y Mezannine	80.06	Inquilino 9	\$174,463.19	\$152,697.96	\$163,129.68	\$165,123.40
27	Filial 46 - ESTACIONAMIENTO 13	Sótano	15.96	Inquilino 10	\$16,630.32	\$24,995.79	\$11,993.28	\$16,263.12
28	Filial 10 - LOCAL 10B	2 y Mezannine						
29	Filial 9 - LOCAL 9 - GOHAN	2 y Mezannine	79.87	Inquilino 11	\$180,438.75	\$154,731.68	\$156,730.66	\$164,865.78
30	Filial 15 - LOCAL 15	3 y Mezannine	351.59		\$612,935.44	\$670,585.52	\$898,568.81	\$750,144.14
31	Filial 23 - ESTACIONAMIENTO 7	1 (Externo)	21.31		\$15,543.51	\$24,593.74	\$19,497.91	\$19,093.49
32	Filial 25 - ESTACIONAMIENTO 9	1 (Externo)	18.96		\$13,829.42	\$21,881.62	\$17,347.74	\$16,987.92
33	Filial 28 - ESTACIONAMIENTO 1	1 (Externo)	15.51		\$11,626.64	\$17,900.00	\$14,191.11	\$14,009.68
34	Filial 42 - ESTACIONAMIENTO 19 y 20	Sótano						
35	Filial 29 - ESTACIONAMIENTO 2	Sótano	15.94		\$16,609.48	\$24,964.46	\$14,584.55	\$17,389.51
36	Filial 30 - ESTACIONAMIENTO 3	Sótano	15.94		\$16,609.48	\$24,964.46	\$14,584.55	\$17,389.51
37	Filial 31 - ESTACIONAMIENTO 4	Sótano	16.15		\$16,828.30	\$25,293.36	\$14,776.69	\$17,618.60
38	Filial 33 - ESTACIONAMIENTO 6	Sótano	15.22		\$15,859.24	\$23,836.83	\$13,925.77	\$16,604.03
39	Filial 35 - ESTACIONAMIENTO 8	Sótano	17.17		\$17,891.14	\$26,890.83	\$15,709.95	\$18,731.36
40	Filial 36 - ESTACIONAMIENTO 9	Sótano	17.17		\$17,891.14	\$26,890.83	\$15,709.95	\$18,731.36
41	Filial 37 - ESTACIONAMIENTO 10	Sótano	17.17		\$17,891.14	\$26,890.83	\$15,709.95	\$18,731.36
42	Filial 38 - ESTACIONAMIENTO 11	Sótano	17.17		\$17,891.14	\$26,890.83	\$15,709.95	\$18,731.36
43	Filial 39 - ESTACIONAMIENTO 12	Sótano	17.17		\$17,891.14	\$26,890.83	\$15,709.95	\$18,731.36
44	Filial 40 - ESTACIONAMIENTO 23 y 24 Y BODEGA	Sótano	56.60		\$59,260.20	\$88,644.21	\$51,787.03	\$61,848.81
45	Filial 41 - ESTACIONAMIENTO 21 y 22 Y BODEGA	Sótano	61.39		\$64,275.33	\$96,453.02	\$56,169.72	\$67,144.40
46	Filial 44 - ESTACIONAMIENTO 16 y 17 Y BODEGA	Sótano	56.98		\$59,658.06	\$89,239.34	\$52,134.72	\$62,264.05
		Total =	2074.05	Total =	\$3,334,049.17	\$3,612,439.49	\$4,107,287.08	\$3,729,951.92



14. Notas Relevantes

- 14.1. Conforme al Artículo 88 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, los bienes inmuebles deben valorarse al menos una vez al año, para lo cual se debe considerar la fecha de compra de cada inmueble. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones. Para efectos de impuestos municipales, se debe valorar según la periodicidad que establezca la ley vigente.
- 14.2. La liquidez y la incertidumbre del mercado inmobiliario es un elemento muy importante para definir un adecuado factor de negociación en caso de una venta. La liquidez actual se define como **Media:** hay un mercado activo, y sí aparecen compradores ocasionalmente. La tasa promedio de ocupación histórica en los últimos 10 años igual a 70.147%, está por debajo del promedio de la industria de 95.5% para este tipo de inmueble. Lo anterior refleja una deseabilidad regular a pesar de su edad, y competencia con otros centros comerciales con condiciones más favorables.
- 14.3. El Valor de Razonable del inmueble de este avalúo en dólares estadounidenses (US\$3,729,951.92) aumenta en +5.99% con respecto al valor en libros del año pasado (US\$3,519,272.73). La principal variación está relacionada con el cambio en los pesos usados por enfoque, los parámetros financieros utilizados para la valoración por el Enfoque Financiero, las condiciones macroeconómicas del entorno; y en el caso del Enfoque de Costos y Mercado a la actualización de los valores base. (Ver Apartado 13, Figura No.10 y Tabla No.15).
- 14.4. Los factores principales que provocan un cambio de los resultados en cada Enfoque respecto a los resultados del 2025 se resumen a continuación:
- a) **Enfoque de Costos:** actualización de estado de conservación y acabados en FF, disminución del tipo de cambio;
 - b) **Enfoque de Mercado:** actualización de las referencias de mercado;
 - c) **Enfoque de Ingresos:** actualización de los parámetros financieros escogidos para la valoración por el Enfoque de Ingresos en especial la Tasa de Descuento, ingresos por alquiler, tasas de ocupación de referencia, y actualización del valor residual.
- 14.5. Se utiliza el método descrito en el Apartado 10.C, para realizar una verificación final sobre la pertinencia de los cálculos obtenidos a partir de las Técnicas de Valoración de los Enfoques seleccionados, obteniéndose: a) un factor de comercialización de 0.92 al dividir el resultado del valor del Enfoque de Mercado entre el Enfoque de Costos, el cual refleja una regular deseabilidad; y b) un factor de comercialización de 1.14 al dividir el resultado del valor del Enfoque de Ingresos entre el Enfoque de Costos, el cual refleja una buena liquidez y posicionamiento en un mercado bastante competitivo a pesar de la edad del inmueble, debido a los factores señalados en la Tabla No.13.
- 14.6. Según lo indicado en los Apartados 11.B y 12.B, la Administración deberá escoger cual valor debe utilizar para asegurar las fincas filiales conforme a las condiciones administrativas actuales del condominio. Se recomienda utilizar como valor asegurable el Valor de Reposición Nuevo (VRN) de los acabados privativos por US\$424,607.21 siempre y cuando la administración mantenga vigente y actualizada una póliza multirriesgo para las obras civiles comunes conforme la escritura de constitución del condominio por al menos un Valor de Reposición Nuevo (VRN) total de US\$1,981,341.51. Del monto indicado, el Valor de Reposición Nuevo de la copropiedad para los principales equipos electromecánicos corresponde a US\$184,329.29.
- 14.7. En caso de que la administración quiera tener una cobertura igual o menor a la recomendada, se sugiere seguir las indicaciones del Apartado 10.B con respecto a temas de aseguramiento o buscar asesoría de una empresa aseguradora. Actualmente, el condominio suministró una cotización de



póliza por solo obra civil de US\$1,751,656.19, a noviembre 2025. **Por tanto, se recomienda que la administración se asegure que el condominio cuenta con una actualización del avalúo del condominio para las obras civiles de áreas comunes, y que incluya los equipos electromecánicos de áreas comunes.**

- 14.8. Adicionalmente, el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado.



15. Anexos

A. Cálculos para Enfoque de Mercado.

Tabla No.19. Referencias utilizadas para Homologación de terrenos para finca madre.

	Localización/Señas	Localización geográfica	Area (m ²)	Fecha	Precio (US\$/m ²)
1	Valor de terreno según Mapa de Valores del Ministerio de Hacienda. 1-02-03-U35 Comercio Country Guachipelín.	No aplica	5,000.0	agosto 2018	471.48
2	Venta de terreno cerca de Multiplaza Escazú ubicado en calle a un costado del Centro Comercial. Uso comercial y residencial. Referencia: https://premierpropiedades.com/propiedades/oportunidad-venta-de-terreno-cerca-multiplaza-escazu-uso-comercial-y-residencial/	https://maps.app.goo.gl/teyCVPxc6YzRvaZf6	1,837.5	enero 2024	700.00
3	Venta de terreno cerca de Multiplaza Escazú ubicado sobre boulevard. Uso comercial y residencial. Referencia: https://www.bienesonline.co.cr/ficha-terreno-venta--san-jose_TEV1794.php	https://maps.app.goo.gl/eNXEM9F9uFL4GMZ47	3,500.0	agosto 2025	1,200.00
4	Venta de terreno de uso mixto con frente a calle pública de 20 m. Referencia: Tel. # 8309 – 1336 y # 8838 - 1881 Sr. Adrian Villalobos. Plano Catastradoi SJ-23185-2025 https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-uso-comercial-en-guachipelin-san-rafael-de-escazu-san-jose/30408336	https://maps.app.goo.gl/vLhRdLmeSHkaYvFT7	2,702.6	julio 2025	764.53
5	Venta de terreno en Calle Quintamar, Guachipelín. Cuenta con uso de suelo mixto (residencial y comercial). Plano Catastrado SJ-839802-2003 Referencia: Tel. # 8845 – 2542 Sr. Byron Murillo	https://maps.app.goo.gl/rsPd2YY9c75iVvKHi8	4,555.0	julio 2025	900.00



Figura No.11: Mapa de Valor de Terrenos Escazú, Ministerio de Hacienda, agosto 2018.

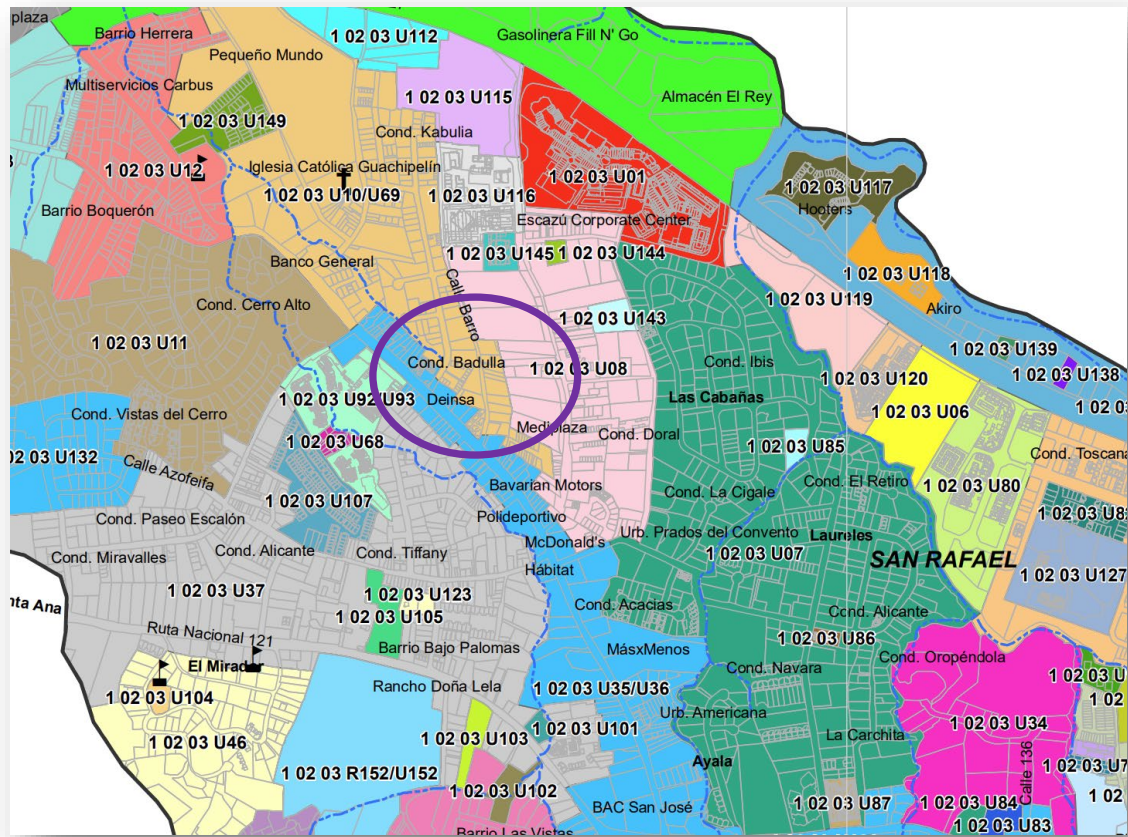




Tabla No.20. Homologación de Terreno para estimar el valor de finca madre por Enfoque de Mercado

Cuadro de homologación Lote TIPO													
ÁREA HOMOLOGADA:		2,375.91	m²	Tipo de cambio(¢/dólar) ⁽¹⁾		452.18							
Referencias de ofertas comerciales													
Comparables					Factores de ajustes							V.F. (US\$/m²)	
Localización/Señas	Localización geográfica	Area (m²)	Fecha	Precio (US\$/m²)	A	U	A,FyS	N	M	I	F.F.		
Valor de terreno según Mapa de Valores del Ministerio de Hacienda. 1-02-03-U35 Comercio Country Guachipelin.	No aplica	5,000.0	agosto 2018	530.76	1.28	1.00	1.00	1.00	1.20	1.13	1.73	919.70	
Venta de terreno cerca de Multiplaza Escazú ubicado en calle a un costado del Centro Comercial. Uso comercial y residencial. Referencia: https://premierpropiedades.com/propiedades/oportunidad-venta-de-terreno-cerca-multiplaza-escazu-uso-comercial-y-residencial/	https://maps.app.goo.gl/teyCVPxc6YzRvaZf6	1,837.5	enero 2024	700.00	0.94	1.10	1.05	0.95	1.00	1.00	1.03	719.29	
Venta de terreno cerca de Multiplaza Escazú ubicado sobre boulevard. Uso comercial y residencial. Referencia: https://www.bienesonline.co.cr/ficha-terreno-venta-san-jose_TEV1794.php	https://maps.app.goo.gl/eNXEM9E9uFL4GMZ47	3,500.0	agosto 2025	1,200.00	1.12	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	1.03	1,238.50	
Venta de terreno de uso mixto con frente a calle pública de 20 m. Referencia: Tel. # 8309 – 1336 y # 8838 - 1881 Sr. Adrian Villalobos. Plano Catastradoi SJ-23185-2025 https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-lotes-y-terrenos/terreno-uso-comercial-en-guachipelin-san-rafael-de-escazu-san-jose/30408336	https://maps.app.goo.gl/vLhRdLmeSHkaYvFT7	2,702.6	julio 2025	764.53	1.04	1.10	1.05	0.95	1.00	1.00	1.14	872.44	
Venta de terreno en Calle Quintamar, Guachipelin. Cuenta con uso de suelo mixto (residencial y comercial). Plano Catastrado SJ-839802-2003 Referencia: Tel. #8845 – 2542 Sr. Byron Murillo	https://maps.app.goo.gl/rsPd2Y9c75iVKhI8	4,555.0	julio 2025	900.00	1.23	1.10	1.05	0.95	1.00	1.00	1.35	1,031.83	
												Promedio (US\$/m²) =	956.35
												Mediana (US\$/m²) =	920.00
												Desviación (US\$/m²) =	194.00
Siglas	Leyenda de Factores de Ajuste		Justificación Factores de Ajuste										
A	ÁREA		CRITERIO DE DANTE GUERRERO										
U	UBICACIÓN		LUGAR, PUNTO INDUSTRIAL										
A,FyS	ACABADOS DE PREDIO, FORMA Y SEGURIDAD		OBRAS DE PREDIO Y SEGURIDAD (se toma en cuenta si es un predio dentro de Zona Franca o no)										
N	NEGOCIACIÓN		OFERTA, VENTA REALIZADA O AVALUO										
M	AJUSTE DE MERCADO		DIFERENCIAL ENTRE VALOR FISCAL Y VALOR DE MERCADO										
I	ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN		SE ACTUALIZA CON ÍNDICE DE PRECIO DE POR INFLACIÓN DE MONEDA NACIONAL (COLONES)										
												Conclusión de valor (US\$/m²) =	956.35
NOTAS													
Se concluye un valor de US\$956.35/m² para el lote homologado de finca matriz sin afectaciones.													



Tabla No.21. Homologación de Locales Comerciales menor a 100 m² por el Enfoque de Mercado.

Cuadro de homologación de Locales Comerciales en Centros Comerciales tipo Neighborhood Center																													
Referencias de ofertas comerciales																													
Comparables				Factores de ajustes						V.F. (US\$/m ²)																			
Localización/Señas	Area Principal (m ²)	Fecha	Valor (US\$/m ²)	E	U	AyS	N	I	F.F.																				
Venta de Local Comercial en Centro Comercial Calle Real, ubicado en San Pedro de Montes de oca. El Local cuenta con acabados básicos y cortinas arrollables. https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/local-comercial-centro-comercial-calle-real-frente-a-la-calle-principal-de-san-pedro-gran-cantidad-de-parqueos-disponibles/30568252 https://maps.app.goo.gl/BJ7JcsTKepWPzTLC9	70.00	junio 2025	\$1,885.71	1.00	1.15	1.15	0.95	1.00	1.26	\$2,369.16																			
Venta de local en Plaza Acuarium ubicada a 500 m sur de Multiplaza Escazú. Area principal 72 m2 y mezanine de 50 m2. https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/se-vende-local-comercial-escazu-por-multiplaza-cod-fu-1393/32081694	72.00	julio 2026	\$2,291.67	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	\$2,177.08																			
Locales comercial en venta en Plaza Tabriz, 400m surete y 100 m norte del sujeto. https://gravitasinmobiliaria.com/?post_type=property&p=32446 https://maps.app.goo.gl/JTvtz6ZkXrr72xot6	105.00	enero 2024	\$1,890.00	1.00	1.05	1.10	0.95	1.00	1.09	\$2,066.06																			
Local comercial en venta en Escazú. Cuenta con un mezanine superior que cubre la mitad del área aprox. https://www.inmotico.com/venta-cr00005667-22/local-comercial-en-venta-escazu-san-jose-rha-22-1797.html?im_file=5 Anuncio borrado basa de datos empresa.	91.50	enero 2024	\$1,967.21	1.00	1.05	1.05	0.95	1.00	1.04	\$2,052.71																			
Local comercial en venta en Plaza Manara ubicada 260 m sueste del sujeto. https://www.inmotico.com/venta-cr00013246-23/a-la-venta-local-comercial-de-70m2-plaza-marana-escazu-6759830.html?im_file=0 https://maps.app.goo.gl/hU99ydXbeRXMMgrX8	70.00	julio 2023	\$2,357.14	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.95	\$2,230.76																			
81.70																													
				<table><tr><td>Promedio (US\$/m²) =</td><td>2,179.16</td></tr><tr><td>Mediana (US\$/m²) =</td><td>2,177.08</td></tr><tr><td>Desviación (US\$/m²) =</td><td>129.95</td></tr></table>								Promedio (US\$/m ²) =	2,179.16	Mediana (US\$/m ²) =	2,177.08	Desviación (US\$/m ²) =	129.95												
Promedio (US\$/m ²) =	2,179.16																												
Mediana (US\$/m ²) =	2,177.08																												
Desviación (US\$/m ²) =	129.95																												
<table><tr><th>Siglas</th><th>Leyenda de Factores de Ajuste</th><th>Justificación Factores de Ajuste</th></tr><tr><td>E</td><td>EDAD DEL INMUEBLE</td><td>EDAD Y MANTENIMIENTO INMUEBLE</td></tr><tr><td>U</td><td>UBICACIÓN</td><td>LUGAR Y PUNTO COMERCIAL</td></tr><tr><td>AyS</td><td>ACABADOS DE CONDO Y SEGURIDAD</td><td>OBRAS DE CONDO. Y SEGURIDAD</td></tr><tr><td>N</td><td>NEGOCIACIÓN</td><td>UTILIZACIÓN DE OFERTAS, AVALUOS o VENTAS</td></tr><tr><td>I</td><td>ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN</td><td>SE ACTUALIZA CON IPC</td></tr></table>												Siglas	Leyenda de Factores de Ajuste	Justificación Factores de Ajuste	E	EDAD DEL INMUEBLE	EDAD Y MANTENIMIENTO INMUEBLE	U	UBICACIÓN	LUGAR Y PUNTO COMERCIAL	AyS	ACABADOS DE CONDO Y SEGURIDAD	OBRAS DE CONDO. Y SEGURIDAD	N	NEGOCIACIÓN	UTILIZACIÓN DE OFERTAS, AVALUOS o VENTAS	I	ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN	SE ACTUALIZA CON IPC
Siglas	Leyenda de Factores de Ajuste	Justificación Factores de Ajuste																											
E	EDAD DEL INMUEBLE	EDAD Y MANTENIMIENTO INMUEBLE																											
U	UBICACIÓN	LUGAR Y PUNTO COMERCIAL																											
AyS	ACABADOS DE CONDO Y SEGURIDAD	OBRAS DE CONDO. Y SEGURIDAD																											
N	NEGOCIACIÓN	UTILIZACIÓN DE OFERTAS, AVALUOS o VENTAS																											
I	ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN	SE ACTUALIZA CON IPC																											
										<table><tr><td>Conclusión de valor (US\$/m²) =</td><td>2,179.16</td></tr></table>		Conclusión de valor (US\$/m ²) =	2,179.16																
Conclusión de valor (US\$/m ²) =	2,179.16																												
<table><tr><th>NOTAS</th></tr><tr><td>Se concluye para este centro comercial un valor de mercado promedio de local según su área principal (incluyendo mezanine) para local pequeño menor a 100 m², igual a US\$2,179.16/m².</td></tr></table>												NOTAS	Se concluye para este centro comercial un valor de mercado promedio de local según su área principal (incluyendo mezanine) para local pequeño menor a 100 m ² , igual a US\$2,179.16/m ² .																
NOTAS																													
Se concluye para este centro comercial un valor de mercado promedio de local según su área principal (incluyendo mezanine) para local pequeño menor a 100 m ² , igual a US\$2,179.16/m ² .																													

Tabla No.22. Homologación de Estacionamientos por el Enfoque de Mercado.

Cuadro de homologación Fincas Filiales Estacionamientos										
Referencias de ofertas comerciales										
Comparables				Factores de ajustes						V.F. (\$/m ²)
Localización/Señas	Area (m ²)	Fecha	Precio (\$/m ²)	E	U	AyS	N	I	F.F.	
Fincas Filiales de Estacionamientos, Forum 1, Santa Ana. Ubicados en Sótano. Avalúo presentado ante SUGEVAL.	14.30	diciembre 2024	1150.0	1.00	1.05	0.90	1.00	0.99	0.93	1,074.25
Fincas Filiales de Estacionamientos, Plaza Murano, Santa Ana. Ubicados en Sótano. Avalúo presentado ante SUGEVAL.	14.00	mayo 2025	1110.0	0.97	1.05	0.90	1.00	1.00	0.91	1,014.69
Fincas Filiales de Estacionamientos. Ubicados en Sótano 1 y 2 del Condominio Vertical Comercial Bekuo Buró, en Escazú. Avalúo presentado ante SUGEVAL.	14.00	abril 2023	1059.6	0.97	1.05	1.00	1.00	0.99	1.01	1,070.24
Fincas Filiales de Estacionamientos. Ubicadas en varios niveles del Condominio Vertical Comercial Torre Mercedes, en San José centro. Avalúo presentado ante SUGEVAL.	14.00	agosto 2023	992.0	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95	938.81
Fincas Filiales de Estacionamientos, Plaza Rohrmoser. Ubicados en Sótano. Avalúo presentado ante SUGEVAL.	14.30	abril 2025	1240.0	1.00	0.95	0.95	1.00	0.99	0.90	1,111.56
Promedio = 14.10										
Promedio (\$/m²) = 1,042.00 Mediana (\$/m²) = 1,071.00 Desviación (\$/m²) = 68.00										
Siglas	Leyenda de Factores de Ajuste		Justificación Factores de Ajuste							
E	EDAD DEL INMUEBLE		EDAD Y MANTENIMIENTO INMUEBLE							
U	UBICACIÓN		LUGAR Y PUNTO COMERCIAL							
AyS	CALIDAD DE CONDOMINIO Y SEGURIDAD		CALIDAD DE CONDOMINIO Y SEGURIDAD							
N	NEGOCIACIÓN		UTILIZACIÓN DE OFERTAS							
I	ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN		SE ACTUALIZA CON IPC							
Conclusión de valor (\$/m2) = 1,042.00										
NOTAS										
Se concluye un valor de \$1,042.00/m ² para las fincas filiales de estacionamientos en sótano para este inmueble.										



B. Cálculos para Enfoque de Costos.

Tabla No.23. Estimación de valor de construcción del condominio por el Enfoque de Costos.

Tipo de área	Area (m ²)	Area (m ²)	Notas
Terreno Principal	2,375.91		
Area comun libre (verde)	1,347.64	2,256.30	29.05% verde
Area comun construida	908.66		19.59% accesos, pasillos/aceras, otros
Area Privativa	2,382.58		
Area total ocupada =		4,638.88	

Tipología del Centro Comercial	Valor / m ²	Fecha referencia
CC Tipo entre CC01 y CC02	€400,000.00	marzo 2023
CC Tipo entre CC01 y CC02 ajustado a hoy	€347,727.07	abril 2025

Otros costos constructivos	Factores
Administración y Utilidad (10-20%)	1.10
Costos indirectos (15-30%)	1.10
Ajuste por indice	1.05

Edificios			
	marzo 2023	junio 2026	Factor
Total =	146.925	97.882	-13.07%

Descripción	Área (m ²)	Valor Reposición Nuevo (VRN/m ²) (Colones)	VUT (años)	Edad (años)	Calificación por estado	VRN (colones)	Factor por estado	Factor de depreciación	% Depreciación	VUR (años)	VNR (colones)	
Área Privativa (AP)												
Construcción locales comerciales (Área privativa 1er, 2do y 3er Nivel)	1,491.73	₡420,749.75	95	22	8	₡627,645,031.06	0.975	0.836	16.40%	79.42	₡524,686,905.16	
Construcción estacionamientos (Área privativa sótano)	698.48	₡252,449.85	95	22	8	₡176,331,173.05	0.975	0.836	16.40%	79.42	₡147,406,022.34	
Construcción estacionamientos (Área externa 1er nivel)	192.37	₡44,178.72	40	22	8	₡8,498,661.18	0.975	0.559	44.06%	22.38	₡4,754,204.18	
Área Común Construida (ACC)												
Pasillos y otros	110.00	₡336,599.80	95	22	8	₡37,025,978.38	0.975	0.836	16.40%	79.42	₡30,952,282.02	
Circulación Sótano (concreto) y otros	209.54	₡236,671.74	95	22	8	₡49,593,142.42	0.975	0.836	16.40%	79.42	₡41,457,943.78	
Estacionamientos y circulación 1er nivel (Adoquín), aceras y otros	589.12	₡31,030.29	30	22	8	₡18,280,442.91	0.975	0.355	64.47%	10.66	₡6,495,650.71	
Instalaciones electromecánicas												
Planta Eléctrica	1.00	₡27,130,800.00	90	22	8	₡27,130,800.00	0.975	0.827	17.33%	74.40	₡22,429,132.84	
Sistema contra Incendio	1.00	₡54,261,600.00	90	22	8	₡54,261,600.00	0.975	0.827	17.33%	74.40	₡44,858,265.69	
Planta de Tratamiento de aguas residuales	1.00	₡8,000,000.00	90	22	8	₡8,000,000.00	0.975	0.827	17.33%	74.40	₡6,613,629.63	
Sistema de agua potable	1.00	₡1,356,540.00	50	22	8	₡1,356,540.00	0.975	0.666	33.39%	33.31	₡903,618.42	
Transformador de pedestal	1.00	₡5,000,000.00	50	22	8	₡5,000,000.00	0.975	0.666	33.39%	33.31	₡3,330,600.00	
Subtotal VRN =						₡1,013,123,369.00	Subtotal VNR =					₡833,888,254.79
Subtotal VRN =						\$2,240,531.14	Subtotal VNR =					\$1,844,151.12



Tabla No.24. Cálculo del componente de valor de terreno.

	Finca Filial	FOLIO REAL FINCA FILIAL	ÁREA REGISTRO (m ²)	PLANO CATASTRADO	ÁREA PLANO CATASTRADO (m ²)	Propietario Según Registro	FOLIO REAL FINCA MATRIZ	ÁREA TOTAL CONDOMINIO FINCA MATRIZ (m ²)	ÁREA COMÚN FINCA (m ²)	ÁREA PRIVATIVA FINCA (m ²)	COEFICIENTE COPROPIEDAD (Área Filial / Área Privativa Finca Matriz)	ÁREA TERRENO FINCA MADRE (m ²)	Valor de Mercado por m ² de Terreno de FINCA MADRE \$ / m ²	Valor de Terreno proporcional a la copropiedad de cada finca filial
1	Filial 2 - LOCAL 2 - LA ALBERTA	1-40836-F-000	53.34	SJ-932986-2004	53.34	FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO), CEDULA JURIDICA 3-110-417302	1-1921-M-000	4,638.88	2,256.30	2,382.58	0.022	2375.91	\$956.35	\$50,868.95
2	Filial 3 - LOCAL 3 - LA ALBERTA	1-40837-F-000	52.93	SJ-932802-2004	52.93						0.022			\$50,477.94
3	Filial 4 - LOCAL 4 - LA ALACENA	1-40838-F-000	168.25	SJ-933648-2004	168.25						0.071			\$160,455.59
4	Filial 5 - LOCAL 5 - KAFO	1-40839-F-000	62.36	SJ-933123-2004	62.36						0.026			\$59,471.09
5	Filial 7 - LOCAL 7 - LA ESQUINA DEL CAFÉ	1-40841-F-000	53.06	SJ-933127-2004	53.06						0.022			\$50,601.92
6	Filial 8 - LOCAL 8 - SNOWTY	1-40842-F-000	79.11	SJ-933121-2004	79.11						0.033			\$75,445.12
7	Filial 9 - LOCAL 9 - GOHAN	1-40843-F-000	79.87	SJ-933637-2004	79.87						0.034			\$76,169.91
8	Filial 10 - LOCAL 10	1-40844-F-000	79.87	SJ-933124-2004	79.87						0.034			\$76,169.91
9	Filial 11 - LOCAL 11	1-40845-F-000	184.32	SJ-933644-2004	184.32						0.077			\$175,781.12
10	Filial 12 - LOCAL 12 - CREANDO ANDO	1-40846-F-000	79.93	SJ-933316-2004	79.93						0.034			\$76,227.13
11	Filial 13 - LOCAL 13 - HAPPY HAIR CLINIC	1-40847-F-000	80.06	SJ-933125-2004	80.06						0.034			\$76,351.11
12	Filial 15 - LOCAL 15	1-40849-F-000	351.59	SJ-933640-2004	351.59						0.148			\$335,302.10
13	Filial 18 - ESTACIONAMIENTO 2	1-40852-F-000	17.42	SJ-933126-2004	17.42						0.007			\$16,612.99
14	Filial 19 - ESTACIONAMIENTO L3	1-40853-F-000	17.33	SJ-933401-2004	17.33						0.007			\$16,527.16
15	Filial 20 - ESTACIONAMIENTO 4	1-40854-F-000	17.40	SJ-933323-2004	17.40						0.007			\$16,593.92
16	Filial 22 - ESTACIONAMIENTO 6	1-40856-F-000	17.03	SJ-933128-2004	17.03						0.007			\$16,241.06
17	Filial 23 - ESTACIONAMIENTO 7	1-40857-F-000	21.31	SJ-933642-2004	21.31						0.009			\$20,322.78
18	Filial 24 - ESTACIONAMIENTO 8	1-40858-F-000	18.97	SJ-933122-2004	18.97						0.008			\$18,091.19
19	Filial 25 - ESTACIONAMIENTO 9	1-40859-F-000	18.96	SJ-933397-2004	18.96						0.008			\$18,081.65
20	Filial 27 - ESTACIONAMIENTO 11	1-40861-F-000	18.95	SJ-932984-2004	18.95						0.008			\$18,072.11
21	Filial 28 - ESTACIONAMIENTO 1	1-40862-F-000	15.51	SJ-932983-2004	15.51						0.007			\$14,791.48
22	Filial 29 - ESTACIONAMIENTO 2	1-40863-F-000	15.94	SJ-933639-2004	15.94						0.007			\$15,201.56
23	Filial 30 - ESTACIONAMIENTO 3	1-40864-F-000	15.94	SJ-933459-2004	15.94						0.007			\$15,201.56
24	Filial 31 - ESTACIONAMIENTO 4	1-40865-F-000	16.15	SJ-932982-2004	16.15						0.007			\$15,401.83
25	Filial 32 - ESTACIONAMIENTO 5	1-40866-F-000	16.18	SJ-935937-2004	16.18						0.007			\$15,430.44
26	Filial 33 - ESTACIONAMIENTO 6	1-40867-F-000	15.22	SJ-935939-2004	15.22						0.006			\$14,514.91
27	Filial 34 - ESTACIONAMIENTO 7	1-40868-F-000	17.77	SJ-939586-2004	17.77						0.007			\$16,946.78
28	Filial 35 - ESTACIONAMIENTO 8	1-40869-F-000	17.17	SJ-935942-2004	17.17						0.007			\$16,374.58
29	Filial 36 - ESTACIONAMIENTO 9	1-40870-F-000	17.17	SJ-932980-2004	17.17						0.007			\$16,374.58
30	Filial 37 - ESTACIONAMIENTO 10	1-40871-F-000	17.17	SJ-933400-2004	17.17						0.007			\$16,374.58
31	Filial 38 - ESTACIONAMIENTO 11	1-40872-F-000	17.17	SJ-933650-2004	17.17						0.007			\$16,374.58
32	Filial 39 - ESTACIONAMIENTO 12	1-40873-F-000	17.17	SJ-932978-2004	17.17						0.007			\$16,374.58
33	Filial 40 - ESTACIONAMIENTO 23 y 24 Y BODEGA	1-40874-F-000	56.60	SJ-939585-2004	56.60						0.024			\$53,977.93
34	Filial 41 - ESTACIONAMIENTO 21 y 22 Y BODEGA	1-40875-F-000	61.39	SJ-933883-2004	61.39						0.026			\$58,546.02
35	Filial 42 - ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA	1-40876-F-000	61.39	SJ-0933962-2004	61.39						0.026			\$58,546.02
36	Filial 43 - ESTACIONAMIENTO Y BODEGA	1-40877-F-000	94.13	SJ-933965-2004	94.13						0.040			\$89,769.30
37	Filial 44 - ESTACIONAMIENTO 16 y 17 Y BODEGA	1-40878-F-000	56.98	SJ-939587-2004	56.98						0.024			\$54,340.32
38	Filial 45 - ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA	1-40879-F-000	56.98	SJ-935954-2004	56.98						0.024			\$54,340.32
39	Filial 46 - ESTACIONAMIENTO 13	1-40880-F-000	15.96	SJ-935944-2004	15.96						0.007			\$15,220.63
			2,074.05		2,074.05						0.8705059		TOTAL	\$1,977,966.75



Tabla No.25. Valor por el Enfoque de Costos por finca filial.

Finca Filial	Folio Real	Área según Registro (m ²)	COEFICIENTE COPROPIEDAD (Área Filial /Área Privativa Finca Matriz)	VRN Colones/m ²	VRN (colones)	VNR Colones/m ²	VNR instalaciones electromecánicas (colones)	VNR áreas comunes complementarias (colones)	VNR áreas privadas (colones)	VNR (colones)	Componente de Terreno (US\$)	Valor Unitario de Acabados Privativos adicionales al mercado (US\$/m ²)	Valor de Acabados Privativos adicionales al mercado (US\$)	VALOR ACTUAL INMUEBLE (US\$) (VNR+Terreno+Acabados)	Valor final dólares/m ²
1 Filial 2- LOCAL 2- LA ALBERTA	1-40836-F-000	53.34	0.02	504,964.56	26,934,809.45	417,642.69	1,749,252.51	1,766,504.99	18,761,303.67	22,277,061.17	\$ 50,868.95	\$0.00	\$0.00	\$100,134.86	\$1,877
2 Filial 3- LOCAL 3- LA ALBERTA	1-40837-F-000	52.93	0.02	504,964.56	26,727,773.98	417,642.69	1,735,806.82	1,752,926.68	18,617,094.17	22,105,827.67	\$ 50,477.94	\$0.00	\$0.00	\$99,365.17	\$1,877
3 Filial 4- LOCAL 4- LA ALACENA	1-40838-F-000	168.25	0.07	504,964.56	84,960,286.66	417,642.69	5,517,655.33	5,572,074.69	59,178,652.83	70,268,382.86	\$ 160,455.59	\$0.00	\$0.00	\$315,854.72	\$1,877
4 Filial 5- LOCAL 5- KAFO	1-40839-F-000	62.36	0.03	504,964.56	31,489,589.75	417,642.69	2,045,057.87	2,065,227.80	21,933,912.58	26,044,198.25	\$ 59,471.09	\$0.00	\$0.00	\$117,068.06	\$1,877
5 Filial 7- LOCAL 7- LA ESQUINA DEL CAFÉ	1-40841-F-000	53.06	0.02	504,964.56	26,793,419.38	417,642.69	1,740,070.09	1,757,232.00	18,662,819.13	22,160,121.22	\$ 50,601.92	\$0.00	\$0.00	\$99,609.22	\$1,877
6 Filial 8- LOCAL 8- SNOWTY	1-40842-F-000	79.11	0.03	504,964.56	39,947,746.08	417,642.69	2,594,363.82	2,619,951.44	27,825,398.07	33,039,713.33	\$ 75,445.12	\$0.00	\$0.00	\$148,512.73	\$1,877
7 Filial 9- LOCAL 9- GOHAN	1-40843-F-000	79.87	0.03	504,964.56	40,331,519.14	417,642.69	2,619,287.56	2,645,120.99	28,092,713.24	33,357,121.78	\$ 76,169.91	\$60.00	\$4,792.20	\$154,731.68	\$1,937
8 Filial 10- LOCAL 10	1-40844-F-000	79.87	0.03	504,964.56	40,331,519.14	417,642.69	2,619,287.56	2,645,120.99	28,092,713.24	33,357,121.78	\$ 76,169.91	\$0.00	\$0.00	\$149,939.48	\$1,877
9 Filial 11- LOCAL 11	1-40845-F-000	184.32	0.08	504,964.56	93,075,067.09	417,642.69	6,044,661.10	6,104,278.20	64,830,961.61	76,979,900.91	\$ 175,781.12	\$0.00	\$0.00	\$346,022.84	\$1,877
10 Filial 12- LOCAL 12- CREANDO ANDO	1-40846-F-000	79.93	0.03	504,964.56	40,361,817.01	417,642.69	2,621,255.22	2,647,108.06	28,113,817.06	33,382,180.34	\$ 76,227.13	\$0.00	\$0.00	\$150,052.11	\$1,877
11 Filial 13- LOCAL 13- HAPPY HAIR CLINIC	1-40847-F-000	80.06	0.03	504,964.56	40,427,462.41	417,642.69	2,625,518.49	2,651,413.37	28,159,542.03	33,436,473.89	\$ 76,351.11	\$30.00	\$2,401.80	\$152,697.96	\$1,907
12 Filial 15- LOCAL 15	1-40849-F-000	351.59	0.15	504,964.56	177,540,488.48	417,642.69	11,530,177.94	11,643,897.42	123,664,918.57	146,838,993.94	\$ 335,302.10	\$30.00	\$10,547.70	\$670,585.52	\$1,907
13 Filial 18- ESTACIONAMIENTO 2	1-40852-F-000	17.42	0.01	128,393.53	2,236,615.23	90,626.07	571,278.19	576,912.58	430,515.34	1,578,706.11	\$ 16,612.99	\$0.00	\$0.00	\$20,104.32	\$1,154
14 Filial 19- ESTACIONAMIENTO L3	1-40853-F-000	17.33	0.01	128,393.53	2,225,059.81	90,626.07	568,326.70	573,931.97	428,291.10	1,570,549.77	\$ 16,527.16	\$0.00	\$0.00	\$20,000.45	\$1,154
15 Filial 20- ESTACIONAMIENTO 4	1-40854-F-000	17.40	0.01	128,393.53	2,234,047.36	90,626.07	570,622.30	576,250.22	428,021.07	1,576,893.59	\$ 16,593.92	\$0.00	\$0.00	\$20,081.23	\$1,154
16 Filial 22- ESTACIONAMIENTO 6	1-40856-F-000	17.03	0.01	128,393.53	2,186,541.76	90,626.07	558,488.38	563,996.62	420,876.94	1,543,361.95	\$ 16,241.06	\$0.00	\$0.00	\$19,654.22	\$1,154
17 Filial 23- ESTACIONAMIENTO 7	1-40857-F-000	21.31	0.01	128,393.53	2,736,066.05	90,626.07	698,848.35	705,740.93	528,652.24	1,931,241.52	\$ 20,322.78	\$0.00	\$0.00	\$24,593.74	\$1,154
18 Filial 24- ESTACIONAMIENTO 8	1-40858-F-000	18.97	0.01	128,393.53	2,435,625.20	90,626.07	622,109.49	628,245.21	468,821.82	1,719,176.52	\$ 18,091.19	\$0.00	\$0.00	\$21,893.16	\$1,154
19 Filial 25- ESTACIONAMIENTO 9	1-40859-F-000	18.96	0.01	128,393.53	2,434,341.26	90,626.07	621,781.55	627,914.03	468,576.68	1,718,270.26	\$ 18,081.65	\$0.00	\$0.00	\$21,881.62	\$1,154
20 Filial 27- ESTACIONAMIENTO 11	1-40861-F-000	18.95	0.01	128,393.53	2,433,057.33	90,626.07	621,453.60	627,582.86	468,327.54	1,717,364.00	\$ 18,072.11	\$0.00	\$0.00	\$21,870.08	\$1,154
21 Filial 28- ESTACIONAMIENTO 1	1-40862-F-000	15.51	0.01	128,393.53	1,991,383.60	90,626.07	508,640.92	513,657.52	383,311.88	1,405,610.32	\$ 14,791.48	\$0.00	\$0.00	\$17,900.00	\$1,154
22 Filial 29- ESTACIONAMIENTO 2	1-40863-F-000	15.94	0.01	336,664.65	5,366,434.60	276,950.50	522,742.50	527,898.19	3,363,950.29	4,414,590.98	\$ 15,201.56	\$0.00	\$0.00	\$24,964.46	\$1,566
23 Filial 30- ESTACIONAMIENTO 3	1-40864-F-000	15.94	0.01	336,664.65	5,366,434.60	276,950.50	522,742.50	527,898.19	3,363,950.29	4,414,590.98	\$ 15,201.56	\$0.00	\$0.00	\$24,964.46	\$1,566
24 Filial 31- ESTACIONAMIENTO 4	1-40865-F-000	16.15	0.01	336,664.65	5,437,134.18	276,950.50	529,629.32	534,852.93	3,408,268.33	4,472,750.58	\$ 15,401.83	\$0.00	\$0.00	\$25,293.36	\$1,566
25 Filial 32- ESTACIONAMIENTO 5	1-40866-F-000	16.18	0.01	336,664.65	5,447,234.12	276,950.50	530,613.15	535,846.47	3,414,599.48	4,481,059.10	\$ 15,430.44	\$0.00	\$0.00	\$25,340.34	\$1,566
26 Filial 33- ESTACIONAMIENTO 6	1-40867-F-000	15.22	0.01	336,664.65	5,124,036.05	276,950.50	499,130.54	504,053.35	3,212,002.72	4,215,186.62	\$ 14,514.91	\$0.00	\$0.00	\$23,836.83	\$1,566
27 Filial 34- ESTACIONAMIENTO 7	1-40868-F-000	17.77	0.01	336,664.65	5,982,530.92	276,950.50	582,756.23	588,503.82	3,750,150.35	4,921,410.40	\$ 16,946.78	\$0.00	\$0.00	\$27,830.52	\$1,566
28 Filial 35- ESTACIONAMIENTO 8	1-40869-F-000	17.17	0.01	336,664.65	5,780,532.13	276,950.50	563,079.60	568,633.12	3,623,527.38	4,755,240.10	\$ 16,374.58	\$0.00	\$0.00	\$26,890.83	\$1,566
29 Filial 36- ESTACIONAMIENTO 9	1-40870-F-000	17.17	0.01	336,664.65	5,780,532.13	276,950.50	563,079.60	568,633.12	3,623,527.38	4,755,240.10	\$ 16,374.58	\$0.00	\$0.00	\$26,890.83	\$1,566
30 Filial 37- ESTACIONAMIENTO 10	1-40871-F-000	17.17	0.01	336,664.65	5,780,532.13	276,950.50	563,079.60	568,633.12	3,623,527.38	4,755,240.10	\$ 16,374.58	\$0.00	\$0.00	\$26,890.83	\$1,566
31 Filial 38- ESTACIONAMIENTO 11	1-40872-F-000	17.17	0.01	336,664.65	5,780,532.13	276,950.50	563,079.60	568,633.12	3,623,527.38	4,755,240.10	\$ 16,374.58	\$0.00	\$0.00	\$26,890.83	\$1,566
32 Filial 39- ESTACIONAMIENTO 12	1-40873-F-000	17.17	0.01	336,664.65	5,780,532.13	276,950.50	563,079.60	568,633.12	3,623,527.38	4,755,240.10	\$ 16,374.58	\$0.00	\$0.00	\$26,890.83	\$1,566
33 Filial 40- ESTACIONAMIENTO 23 y 24 Y BODEGA	1-40874-F-000	56.60	0.02	336,664.65	19,055,219.47	276,950.50	1,856,162.21	1,874,469.11	11,944,767.01	15,675,398.33	\$ 53,977.93	\$0.00	\$0.00	\$88,644.21	\$1,566
34 Filial 41- ESTACIONAMIENTO 21 y 22 Y BODEGA	1-40875-F-000	61.39	0.03	336,664.65	20,667,843.17	276,950.50	2,013,247.32	2,033,103.51	12,955,640.41	17,000,991.23	\$ 58,546.02	\$5.00	\$306.95	\$96,453.02	\$1,571
35 Filial 42- ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA	1-40876-F-000	61.39	0.03	336,664.65	20,667,843.17	276,950.50	2,013,247.32	2,033,103.51	12,955,640.41	17,000,991.23	\$ 58,546.02	\$5.00	\$306.95	\$96,453.02	\$1,571
36 Filial 43- ESTACIONAMIENTO Y BODEGA	1-40877-F-000	94.13	0.04	336,664.65	31,690,243.97	276,950.50	3,086,935.49	3,117,381.22	19,865,033.91	26,069,350.62	\$ 89,769.30	\$5.00	\$470.65	\$147,892.54	\$1,571
37 Filial 44- ESTACIONAMIENTO 16 y 17 Y BODEGA	1-40878-F-000	56.98	0.02	336,664.65	19,183,152.04	276,950.50	1,868,624.08	1,887,053.88	12,024,961.56	15,780,639.52	\$ 54,340.32	\$0.00	\$0.00	\$89,239.34	\$1,566
38 Filial 45- ESTACIONAMIENTOS Y BODEGA	1-40879-F-000	56.98	0.02	336,664.65	19,183,152.04	276,950.50	1,868,624.08	1,887,053.88	12,024,961.56	15,780,639.52	\$ 54,340.32	\$5.00	\$284.90	\$89,524.24	\$1,571
39 Filial 46- ESTACIONAMIENTO 13	1-40880-F-000	15.96	0.01	336,664.65	5,373,167.89	276,950.50	523,398.39	528,560.55	3,368,171.05	4,420,129.99	\$ 15,220.63	\$0.00	\$0.00	\$24,995.79	\$1,566
		2,074.05	0.8705	Total (US\$) =		\$1,982,230.38	Total (US\$) =	\$150,420.62	\$151,904.18	\$1,313,036.78	\$1,615,361.58	\$1,977,966.75	Total (US\$) =	\$19,111.15	\$3,612,439.49
				Total (CRC) =		887,281,323.00	Total (CRC) =	68,017,194.88	68,688,032.80	593,728,973.07	730,434,200.75	298,248,018.22	Total (CRC) =	18,396,718.77	1,633,472,886.94



C. Cálculos para Enfoque de Ingresos.

Resumen de Flujos descontados

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos										
Alquiler	\$ 269,099	\$ 256,295	\$ 244,103	\$ 232,495	\$ 221,441	\$ 210,916	\$ 200,894	\$ 191,351	\$ 182,264	\$ 173,611
Ingresos por Intereses de depósito de garantía	\$ 881	\$ 813	\$ 751	\$ 693	\$ 640	\$ 591	\$ 546	\$ 504	\$ 465	\$ 430
Total Ingresos	\$ 269,980	\$ 257,108	\$ 244,854	\$ 233,188	\$ 222,082	\$ 211,507	\$ 201,440	\$ 191,855	\$ 182,730	\$ 174,041
Gastos										
Impuesto de Bienes Inmuebles	\$ 10,317	\$ 9,717	\$ 9,169	\$ 8,646	\$ 8,159	\$ 7,699	\$ 7,265	\$ 6,856	\$ 6,470	\$ 6,105
Costo de Financiamiento (pago de intereses y amortización)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Seguros	\$ 720	\$ 678	\$ 640	\$ 603	\$ 569	\$ 537	\$ 507	\$ 478	\$ 451	\$ 426
Impuesto sobre la renta	\$ 32,292	\$ 30,755	\$ 29,292	\$ 27,899	\$ 26,573	\$ 25,310	\$ 24,107	\$ 22,962	\$ 21,872	\$ 20,833
Valoración financiera y técnica	\$ 1,628	\$ 1,534	\$ 1,447	\$ 1,364	\$ 1,288	\$ 1,215	\$ 1,147	\$ 1,082	\$ 1,021	\$ 964
Mantenimiento	\$ 1,901	\$ 1,791	\$ 1,690	\$ 1,593	\$ 1,504	\$ 1,419	\$ 1,339	\$ 1,264	\$ 1,192	\$ 1,125
Reserva anual	\$ 2,602	\$ 2,403	\$ 2,218	\$ 2,048	\$ 1,891	\$ 1,746	\$ 1,613	\$ 1,489	\$ 1,375	\$ 1,270
Comisión de Administración de la SAFI	\$ 20,635	\$ 19,433	\$ 18,338	\$ 17,291	\$ 16,317	\$ 15,398	\$ 14,531	\$ 13,712	\$ 12,940	\$ 12,211
Total Gastos	\$ 70,096	\$ 66,310	\$ 62,794	\$ 59,446	\$ 56,300	\$ 53,324	\$ 50,508	\$ 47,843	\$ 45,321	\$ 42,933
Flujo de Inversionistas del Fondo	\$ 199,884	\$ 190,798	\$ 182,060	\$ 173,742	\$ 165,781	\$ 158,183	\$ 150,932	\$ 144,013	\$ 137,409	\$ 131,108
Valor Residual										\$ 2,473,376
Valor Actual Neto	\$ 4,107,287									



Resumen de Flujos sin descontar

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos										
Alquiler	\$ 291,436	\$ 300,610	\$ 310,076	\$ 319,845	\$ 329,926	\$ 340,329	\$ 351,066	\$ 362,146	\$ 373,581	\$ 385,383
Ingresos por Intereses de depósito de garantía	\$ 954	\$ 954	\$ 954	\$ 954	\$ 954	\$ 954	\$ 954	\$ 954	\$ 954	\$ 954
Total Ingresos	\$ 292,390	\$ 301,564	\$ 311,030	\$ 320,799	\$ 330,880	\$ 341,283	\$ 352,020	\$ 363,100	\$ 374,535	\$ 386,337
Gastos										
Impuesto de Bienes Inmuebles	\$ 11,174	\$ 11,397	\$ 11,647	\$ 11,894	\$ 12,155	\$ 12,423	\$ 12,696	\$ 12,975	\$ 13,261	\$ 13,553
Costo de Financiamiento (pago de intereses y amortización)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Seguros	\$ 779	\$ 795	\$ 812	\$ 830	\$ 848	\$ 867	\$ 886	\$ 905	\$ 925	\$ 945
Impuesto sobre la renta	\$ 34,972	\$ 36,073	\$ 37,209	\$ 38,381	\$ 39,591	\$ 40,839	\$ 42,128	\$ 43,458	\$ 44,830	\$ 46,246
Valoración financiera y técnica	\$ 1,763	\$ 1,799	\$ 1,838	\$ 1,877	\$ 1,918	\$ 1,961	\$ 2,004	\$ 2,048	\$ 2,093	\$ 2,139
Mantenimiento	\$ 2,059	\$ 2,100	\$ 2,146	\$ 2,192	\$ 2,240	\$ 2,289	\$ 2,340	\$ 2,391	\$ 2,444	\$ 2,498
Reserva anual de mantenimiento	\$ 2,818	\$ 2,818	\$ 2,818	\$ 2,818	\$ 2,818	\$ 2,818	\$ 2,818	\$ 2,818	\$ 2,818	\$ 2,818
Comisión de Administración de la SAFI	\$ 22,348	\$ 22,794	\$ 23,294	\$ 23,788	\$ 24,311	\$ 24,846	\$ 25,392	\$ 25,951	\$ 26,522	\$ 27,105
Total Gastos	\$ 75,914	\$ 77,776	\$ 79,765	\$ 81,780	\$ 83,882	\$ 86,043	\$ 88,263	\$ 90,546	\$ 92,892	\$ 95,304
Flujo de Inversionistas del Fondo	\$ 216,476	\$ 223,788	\$ 231,265	\$ 239,019	\$ 246,998	\$ 255,240	\$ 263,756	\$ 272,554	\$ 281,643	\$ 291,034
Valor Residual										
	\$ 2,473,376									
Flujos en valor presente										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	\$ 199,884	\$ 190,798	\$ 182,060	\$ 173,742	\$ 165,781	\$ 158,183	\$ 150,932	\$ 144,013	\$ 137,409	\$ 131,108
Valor presente total	\$ 4,107,287									
Crecimiento de los flujos	3%	3.4%	3.3%	3.4%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%	3.3%



Ingresos por Alquiler (Flujos descontados)

Tasa de Ocupación Promedio		95.50%							2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Local #	Inquilino	Renta Mensual	Área m2 (arrendable)	Incremento Annual	Mes de Incremento	Tarifa		Momento 0 Valor Actual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
						Meses sin Aumento	Meses con Aumento											
1	Local #2	\$ 930.24	53	4%	1-Apr	9	3	\$ 83,409	\$ 9,942	\$ 9,547	\$ 9,168	\$ 8,804	\$ 8,454	\$ 8,119	\$ 7,796	\$ 7,487	\$ 7,189	\$ 6,904
2	Local #3	\$ 923.09	53	4%	1-Apr	9	3	\$ 82,768	\$ 9,865	\$ 9,474	\$ 9,098	\$ 8,736	\$ 8,389	\$ 8,056	\$ 7,736	\$ 7,429	\$ 7,134	\$ 6,851
3	Bodega (FF#42)	\$ 471.75	27	4%	1-Apr	9	3	\$ 42,299	\$ 5,042	\$ 4,842	\$ 4,649	\$ 4,465	\$ 4,287	\$ 4,117	\$ 3,954	\$ 3,797	\$ 3,646	\$ 3,501
4	Parqueo #5 (FF32)	\$ 282.18	16	4%	1-Apr	9	3	\$ 25,301	\$ 3,016	\$ 2,896	\$ 2,781	\$ 2,671	\$ 2,564	\$ 2,463	\$ 2,365	\$ 2,271	\$ 2,181	\$ 2,094
5	Parqueo #8 (FF24)	\$ 330.83	19	4%	1-Apr	9	3	\$ 29,664	\$ 3,536	\$ 3,395	\$ 3,261	\$ 3,131	\$ 3,007	\$ 2,887	\$ 2,773	\$ 2,663	\$ 2,557	\$ 2,455
6	Parqueo #2 (FF18)	\$ 303.80	17	4%	1-Apr	9	3	\$ 27,240	\$ 3,247	\$ 3,118	\$ 2,994	\$ 2,875	\$ 2,761	\$ 2,651	\$ 2,546	\$ 2,445	\$ 2,348	\$ 2,255
7	Local #4	\$ 1,875.45	168	3.0%	1-Feb	7	5	\$ 161,987	\$ 20,093	\$ 19,110	\$ 18,175	\$ 17,285	\$ 16,439	\$ 15,634	\$ 14,869	\$ 14,141	\$ 13,449	\$ 12,791
8	Parqueo L3 (FF19)	\$ 193.17	17	3.0%	1-Feb	7	5	\$ 16,685	\$ 2,070	\$ 1,968	\$ 1,872	\$ 1,780	\$ 1,693	\$ 1,610	\$ 1,532	\$ 1,457	\$ 1,385	\$ 1,317
9	Parqueos #21 y 22 (FF42)	\$ 382.78	34	3.0%	1-Feb	7	5	\$ 33,062	\$ 4,101	\$ 3,900	\$ 3,709	\$ 3,528	\$ 3,355	\$ 3,191	\$ 3,035	\$ 2,886	\$ 2,745	\$ 2,611
10	Bodega (FF43)	\$ 272.55	30	3.0%	1-Feb	7	5	\$ 23,541	\$ 2,920	\$ 2,777	\$ 2,641	\$ 2,512	\$ 2,389	\$ 2,272	\$ 2,161	\$ 2,055	\$ 1,955	\$ 1,859
11	Local #5	\$ 935.40	62	3.0%	1-Oct	2	10	\$ 81,790	\$ 10,146	\$ 9,649	\$ 9,177	\$ 8,728	\$ 8,300	\$ 7,894	\$ 7,508	\$ 7,140	\$ 6,791	\$ 6,458
12	Local #7	\$ 771.10	53	3.0%	1-Dec	4	8	\$ 67,095	\$ 8,323	\$ 7,915	\$ 7,528	\$ 7,159	\$ 6,809	\$ 6,476	\$ 6,159	\$ 5,857	\$ 5,571	\$ 5,298
13	Parqueo #27 (FF27)	\$ 275.39	19	3.0%	1-Dec	4	8	\$ 23,963	\$ 2,972	\$ 2,827	\$ 2,689	\$ 2,557	\$ 2,432	\$ 2,313	\$ 2,200	\$ 2,092	\$ 1,990	\$ 1,892
14	Local #8	\$ 1,176.62	79	3.0%	1-Apr	9	3	\$ 101,126	\$ 12,544	\$ 11,930	\$ 11,346	\$ 10,791	\$ 10,263	\$ 9,760	\$ 9,283	\$ 8,828	\$ 8,396	\$ 7,985
15	Local #9	\$ 958.44	80	3.0%	1-Nov	3	9	\$ 83,601	\$ 10,370	\$ 9,863	\$ 9,380	\$ 8,921	\$ 8,484	\$ 8,069	\$ 7,674	\$ 7,298	\$ 6,941	\$ 6,601
16	Local #10A	\$ 273.19	37	3.0%	1-Nov	3	9	\$ 23,829	\$ 2,956	\$ 2,811	\$ 2,674	\$ 2,543	\$ 2,418	\$ 2,300	\$ 2,187	\$ 2,080	\$ 1,978	\$ 1,882
17	Parqueo #7 (FF34)	\$ 129.98	18	3.0%	1-Apr	9	3	\$ 11,171	\$ 1,386	\$ 1,318	\$ 1,253	\$ 1,192	\$ 1,134	\$ 1,078	\$ 1,025	\$ 975	\$ 927	\$ 882
18	Local #11-B	\$ 1,450.79	120	3.0%	1-Oct	2	10	\$ 126,855	\$ 15,735	\$ 14,965	\$ 14,233	\$ 13,536	\$ 12,874	\$ 12,244	\$ 11,644	\$ 11,074	\$ 10,532	\$ 10,017
19	Parqueo 17 (FF-42)	\$ 162.94	14	3.0%	1-Oct	2	10	\$ 14,247	\$ 1,767	\$ 1,681	\$ 1,599	\$ 1,520	\$ 1,446	\$ 1,375	\$ 1,308	\$ 1,244	\$ 1,183	\$ 1,125
20	Parqueo 4 (FF-20)	\$ 210.01	17	3.0%	1-Oct	2	10	\$ 18,363	\$ 2,278	\$ 2,166	\$ 2,060	\$ 1,959	\$ 1,864	\$ 1,772	\$ 1,686	\$ 1,603	\$ 1,525	\$ 1,450
21	Parqueo 6 (FF-22)	\$ 205.55	17	3.0%	1-Oct	2	10	\$ 17,973	\$ 2,229	\$ 2,120	\$ 2,017	\$ 1,918	\$ 1,824	\$ 1,735	\$ 1,650	\$ 1,569	\$ 1,492	\$ 1,419
22	Local #12	\$ 887.08	80	3.0%	1-Oct	2	10	\$ 77,565	\$ 9,621	\$ 9,150	\$ 8,703	\$ 8,277	\$ 7,872	\$ 7,486	\$ 7,120	\$ 6,771	\$ 6,440	\$ 6,125
23	Parqueo 14 (FF-45)	\$ 162.92	15	3.0%	1-Oct	2	10	\$ 14,246	\$ 1,767	\$ 1,681	\$ 1,598	\$ 1,520	\$ 1,446	\$ 1,375	\$ 1,308	\$ 1,244	\$ 1,183	\$ 1,125
24	Local #13	\$ 989.54	80	3.0%	1-Oct	2	10	\$ 86,524	\$ 10,733	\$ 10,207	\$ 9,708	\$ 9,233	\$ 8,781	\$ 8,351	\$ 7,942	\$ 7,554	\$ 7,184	\$ 6,832
25	Parqueo FF46	\$ 90.66	16	3.0%	1-Oct	2	10	\$ 7,927	\$ 983	\$ 935	\$ 889	\$ 846	\$ 804	\$ 765	\$ 728	\$ 692	\$ 658	\$ 626
26	Local #11-A	\$ 769.44	64	3.0%	1-Jun	11	1	\$ 65,802	\$ 8,162	\$ 7,763	\$ 7,383	\$ 7,021	\$ 6,678	\$ 6,351	\$ 6,040	\$ 5,745	\$ 5,463	\$ 5,196
27	Local #10B	\$ 230.03	43	5.0%	1-Oct	2	10	\$ 22,146	\$ 2,536	\$ 2,458	\$ 2,383	\$ 2,311	\$ 2,240	\$ 2,172	\$ 2,106	\$ 2,042	\$ 1,979	\$ 1,919
28	Local #15	\$ 5,273.9	352	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 463,389	\$ 57,480	\$ 54,667	\$ 51,991	\$ 49,446	\$ 47,026	\$ 44,725	\$ 42,536	\$ 40,454	\$ 38,474	\$ 36,591
29	Bodega (FF-45)	\$ 414.3	28	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 36,403	\$ 4,515	\$ 4,294	\$ 4,084	\$ 3,884	\$ 3,694	\$ 3,513	\$ 3,341	\$ 3,178	\$ 3,022	\$ 2,874
30	Bodega 1+ Parqueo (FF-43)	\$ 992.1	66	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 87,171	\$ 10,813	\$ 10,284	\$ 9,780	\$ 9,302	\$ 8,846	\$ 8,413	\$ 8,002	\$ 7,610	\$ 7,238	\$ 6,883
31	Parqueo (FF #37)	\$ 111.6	17	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 9,806	\$ 1,216	\$ 1,157	\$ 1,100	\$ 1,046	\$ 995	\$ 946	\$ 900	\$ 856	\$ 814	\$ 774
32	Parqueo (FF38)	\$ 111.6	17	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 9,806	\$ 1,216	\$ 1,157	\$ 1,100	\$ 1,046	\$ 995	\$ 946	\$ 900	\$ 856	\$ 814	\$ 774
33	Parqueo (FF #23)	\$ 138.5	21	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 12,171	\$ 1,510	\$ 1,436	\$ 1,366	\$ 1,299	\$ 1,235	\$ 1,175	\$ 1,117	\$ 1,062	\$ 1,010	\$ 961
34	Parqueo (FF #25)	\$ 123.2	19	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 10,829	\$ 1,343	\$ 1,277	\$ 1,215	\$ 1,155	\$ 1,099	\$ 1,045	\$ 994	\$ 945	\$ 899	\$ 855
35	Parqueo (FF #29)	\$ 103.6	16	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 9,104	\$ 1,129	\$ 1,074	\$ 1,021	\$ 971	\$ 924	\$ 879	\$ 836	\$ 795	\$ 756	\$ 719
36	Parqueo (FF #30)	\$ 103.6	16	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 9,104	\$ 1,129	\$ 1,074	\$ 1,021	\$ 971	\$ 924	\$ 879	\$ 836	\$ 795	\$ 756	\$ 719
37	Parqueo (FF #31)	\$ 105.0	16	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 9,224	\$ 1,144	\$ 1,088	\$ 1,035	\$ 984	\$ 936	\$ 890	\$ 847	\$ 805	\$ 766	\$ 728
38	Parqueo (FF #33)	\$ 98.9	15	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 8,693	\$ 1,078	\$ 1,025	\$ 975	\$ 928	\$ 882	\$ 839	\$ 798	\$ 759	\$ 722	\$ 686
39	Parqueo (FF #35)	\$ 111.6	17	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 9,806	\$ 1,216	\$ 1,157	\$ 1,100	\$ 1,046	\$ 995	\$ 946	\$ 900	\$ 856	\$ 814	\$ 774
40	Parqueo (FF #36)	\$ 111.6	17	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 9,806	\$ 1,216	\$ 1,157	\$ 1,100	\$ 1,046	\$ 995	\$ 946	\$ 900	\$ 856	\$ 814	\$ 774
41	Parqueo (FF #39)	\$ 111.6	17	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 9,806	\$ 1,216	\$ 1,157	\$ 1,100	\$ 1,046	\$ 995	\$ 946	\$ 900	\$ 856	\$ 814	\$ 774
42	Parqueo (FF #40)	\$ 367.9	57	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 32,326	\$ 4,010	\$ 3,814	\$ 3,627	\$ 3,449	\$ 3,281	\$ 3,120	\$ 2,967	\$ 2,822	\$ 2,684	\$ 2,553
43	Parqueo (FF #41)	\$ 399.0	61	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 35,061	\$ 4,349	\$ 4,136	\$ 3,934	\$ 3,741	\$ 3,558	\$ 3,384	\$ 3,218	\$ 3,061	\$ 2,911	\$ 2,769
44	Parqueo (FF #44)	\$ 370.4	57	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 32,543	\$ 4,037	\$ 3,839	\$ 3,651	\$ 3,473	\$ 3,303	\$ 3,141	\$ 2,987	\$ 2,841	\$ 2,702	\$ 2,570
45	Parqueo 15 (FF-45)	\$ 95.4	15	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 8,384	\$ 1,040	\$ 989	\$ 941	\$ 895	\$ 851	\$ 809	\$ 770	\$ 732	\$ 696	\$ 662
46	Parqueo (FF #28)	\$ 100.8	16	3.0%	1-Aug	0	12	\$ 8,858	\$ 1,099	\$ 1,045	\$ 994	\$ 945	\$ 899	\$ 855	\$ 813	\$ 773	\$ 735	\$ 699
Total		\$ 24,889.6	2090					\$ 2,182,470	\$ 269,099	\$ 256,295	\$ 244,103	\$ 232,495	\$ 221,441	\$ 210,916	\$ 200,894	\$ 191,351	\$ 182,264	\$ 173,611

Crecimiento luego de terminar el contrato	3%
Tasa de Descuento	8.3%
Fecha	7/20/2026
Año a partir del cual se asume inflación como crecer	11
Renta por m2	\$15

3.0%
22287
50.0437858
6.50
Incremento (Multiple $\frac{1}{1.085}$)

Average of Incremento Mensual
4%

Inflación CPI (EEUU)
Fuente: EU
2.96% 1.99% 2.19% 2.12% 2.20% 2.20% 2.20% 2.20% 2.20% 2.20%



Ingresos por Alquiler (Flujos sin descontar)

Local #	Inquilino	Renta Mensual	Área m2 (arrendable)	Incremento Anual	Mes de Incremento	Tarifa		Momento 0 Valor Actual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
						Meses sin Aumento	Meses con Aumento											
1	Local #2	\$ 930.24	53	4.0%	01/04/2027	9	3	\$ 129,272	\$ 10,767	\$ 11,198	\$ 11,646	\$ 12,112	\$ 12,596	\$ 13,100	\$ 13,624	\$ 14,169	\$ 14,736	\$ 15,325
2	Local #3	\$ 923.09	53	4.0%	01/04/2027	9	3	\$ 128,278	\$ 10,684	\$ 11,112	\$ 11,556	\$ 12,018	\$ 12,499	\$ 12,999	\$ 13,519	\$ 14,060	\$ 14,622	\$ 15,207
3	Bodega (FF#42)	\$ 471.75	27	4.0%	01/04/2027	9	3	\$ 65,557	\$ 5,460	\$ 5,679	\$ 5,906	\$ 6,142	\$ 6,388	\$ 6,643	\$ 6,909	\$ 7,185	\$ 7,473	\$ 7,772
4	Parqueo #5 (FF32)	\$ 282.18	16	4.0%	01/04/2027	9	3	\$ 39,213	\$ 3,266	\$ 3,397	\$ 3,533	\$ 3,674	\$ 3,821	\$ 3,974	\$ 4,133	\$ 4,298	\$ 4,470	\$ 4,649
5	Parqueo #8 (FF24)	\$ 330.83	19	4.0%	01/04/2027	9	3	\$ 45,975	\$ 3,829	\$ 3,982	\$ 4,142	\$ 4,307	\$ 4,480	\$ 4,659	\$ 4,845	\$ 5,039	\$ 5,241	\$ 5,450
6	Parqueo #2 (FF18)	\$ 303.80	17	4.0%	01/04/2027	9	3	\$ 42,218	\$ 3,516	\$ 3,657	\$ 3,803	\$ 3,955	\$ 4,114	\$ 4,278	\$ 4,449	\$ 4,627	\$ 4,812	\$ 5,005
7	Local #4	\$ 1,875.45	168	3.0%	01/02/2027	7	5	\$ 249,469	\$ 21,761	\$ 22,414	\$ 23,087	\$ 23,779	\$ 24,492	\$ 25,227	\$ 25,984	\$ 26,764	\$ 27,567	\$ 28,394
8	Parqueo L3 (FF19)	\$ 193.17	17	3.0%	01/02/2027	7	5	\$ 25,696	\$ 2,241	\$ 2,309	\$ 2,378	\$ 2,449	\$ 2,523	\$ 2,598	\$ 2,676	\$ 2,757	\$ 2,839	\$ 2,925
9	Parqueos #21 y 22 (FF42)	\$ 382.78	34	3.0%	01/02/2027	7	5	\$ 50,917	\$ 4,441	\$ 4,575	\$ 4,712	\$ 4,853	\$ 4,999	\$ 5,149	\$ 5,303	\$ 5,462	\$ 5,626	\$ 5,795
10	Bodega (FF43)	\$ 272.55	30	3.0%	01/02/2027	7	5	\$ 36,254	\$ 3,162	\$ 3,257	\$ 3,355	\$ 3,456	\$ 3,559	\$ 3,666	\$ 3,776	\$ 3,889	\$ 4,006	\$ 4,126
11	Local #5	\$ 935.40	62	3.0%	01/10/2026	2	10	\$ 125,961	\$ 10,988	\$ 11,317	\$ 11,657	\$ 12,007	\$ 12,367	\$ 12,738	\$ 13,120	\$ 13,513	\$ 13,919	\$ 14,336
12	Local #7	\$ 771.10	53	3.0%	01/12/2026	4	8	\$ 103,330	\$ 9,014	\$ 9,284	\$ 9,562	\$ 9,849	\$ 10,145	\$ 10,449	\$ 10,763	\$ 11,085	\$ 11,418	\$ 11,761
13	Parqueo #27 (FF27)	\$ 275.39	19	3.0%	01/12/2026	4	8	\$ 36,904	\$ 3,219	\$ 3,316	\$ 3,415	\$ 3,518	\$ 3,623	\$ 3,732	\$ 3,844	\$ 3,959	\$ 4,078	\$ 4,200
14	Local #8	\$ 1,176.62	79	3.0%	01/04/2027	9	3	\$ 155,739	\$ 13,585	\$ 13,993	\$ 14,413	\$ 14,845	\$ 15,290	\$ 15,749	\$ 16,221	\$ 16,708	\$ 17,209	\$ 17,726
15	Local #9	\$ 958.44	80	3.0%	01/11/2026	3	9	\$ 128,749	\$ 11,231	\$ 11,568	\$ 11,915	\$ 12,272	\$ 12,640	\$ 13,020	\$ 13,410	\$ 13,813	\$ 14,227	\$ 14,654
16	Local #10A	\$ 273.19	37	3.0%	01/11/2026	3	9	\$ 36,699	\$ 3,201	\$ 3,297	\$ 3,396	\$ 3,498	\$ 3,603	\$ 3,711	\$ 3,822	\$ 3,937	\$ 4,055	\$ 4,177
17	Parqueo #7 (FF34)	\$ 129.98	18	3.0%	01/04/2027	9	3	\$ 17,204	\$ 1,501	\$ 1,546	\$ 1,592	\$ 1,640	\$ 1,689	\$ 1,740	\$ 1,792	\$ 1,846	\$ 1,901	\$ 1,958
18	Local #11-B	\$ 1,450.79	120	3.0%	01/10/2026	2	10	\$ 195,364	\$ 17,042	\$ 17,553	\$ 18,079	\$ 18,622	\$ 19,181	\$ 19,756	\$ 20,349	\$ 20,959	\$ 21,588	\$ 22,235
19	Parqueo 17 (FF-42)	\$ 162.94	14	3.0%	01/10/2026	2	10	\$ 21,942	\$ 1,914	\$ 1,971	\$ 2,031	\$ 2,091	\$ 2,154	\$ 2,219	\$ 2,285	\$ 2,354	\$ 2,425	\$ 2,497
20	Parqueo 4 (FF-20)	\$ 210.01	17	3.0%	01/10/2026	2	10	\$ 28,281	\$ 2,467	\$ 2,541	\$ 2,617	\$ 2,696	\$ 2,777	\$ 2,860	\$ 2,946	\$ 3,034	\$ 3,125	\$ 3,219
21	Parqueo 6 (FF-22)	\$ 205.55	17	3.0%	01/10/2026	2	10	\$ 27,679	\$ 2,414	\$ 2,487	\$ 2,562	\$ 2,638	\$ 2,718	\$ 2,799	\$ 2,883	\$ 2,969	\$ 3,059	\$ 3,150
22	Local #12	\$ 887.08	80	3.0%	01/10/2026	2	10	\$ 119,454	\$ 10,420	\$ 10,733	\$ 11,055	\$ 11,386	\$ 11,728	\$ 12,080	\$ 12,442	\$ 12,815	\$ 13,200	\$ 13,596
23	Parqueo 14 (FF-45)	\$ 162.92	15	3.0%	01/10/2026	2	10	\$ 21,939	\$ 1,914	\$ 1,971	\$ 2,030	\$ 2,091	\$ 2,154	\$ 2,219	\$ 2,285	\$ 2,354	\$ 2,424	\$ 2,497
24	Local #13	\$ 989.54	80	3.0%	01/10/2026	2	10	\$ 133,252	\$ 11,624	\$ 11,972	\$ 12,332	\$ 12,701	\$ 13,082	\$ 13,475	\$ 13,879	\$ 14,296	\$ 14,724	\$ 15,166
25	Parqueo FF46	\$ 90.66	16	3.0%	01/10/2026	2	10	\$ 12,208	\$ 1,065	\$ 1,097	\$ 1,130	\$ 1,164	\$ 1,199	\$ 1,235	\$ 1,272	\$ 1,310	\$ 1,349	\$ 1,390
26	Local #11-A	\$ 769.44	64	3.0%	01/06/2027	11	1	\$ 101,339	\$ 8,840	\$ 9,105	\$ 9,378	\$ 9,660	\$ 9,949	\$ 10,248	\$ 10,555	\$ 10,872	\$ 11,198	\$ 11,534
27	Local #10B	\$ 230.03	43	5.0%	01/10/2026	2	10	\$ 34,539	\$ 2,746	\$ 2,883	\$ 3,027	\$ 3,179	\$ 3,338	\$ 3,505	\$ 3,680	\$ 3,864	\$ 4,057	\$ 4,260
28	Local #15	\$ 5,273.85	352	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 713,643	\$ 62,251	\$ 64,119	\$ 66,043	\$ 68,024	\$ 70,065	\$ 72,167	\$ 74,332	\$ 76,561	\$ 78,858	\$ 81,224
29	Bodega (FF-45)	\$ 414.30	28	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 56,062	\$ 4,890	\$ 5,037	\$ 5,188	\$ 5,344	\$ 5,504	\$ 5,669	\$ 5,839	\$ 6,014	\$ 6,195	\$ 6,381
30	Bodega 1+ Parqueo (FF-43)	\$ 992.10	66	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 134,248	\$ 11,711	\$ 12,062	\$ 12,424	\$ 12,796	\$ 13,180	\$ 13,576	\$ 13,983	\$ 14,402	\$ 14,835	\$ 15,280
31	Parqueo (FF #37)	\$ 111.61	17	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 15,102	\$ 1,317	\$ 1,357	\$ 1,398	\$ 1,440	\$ 1,483	\$ 1,527	\$ 1,573	\$ 1,620	\$ 1,669	\$ 1,719
32	Parqueo (FF38)	\$ 111.61	17	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 15,102	\$ 1,317	\$ 1,357	\$ 1,398	\$ 1,440	\$ 1,483	\$ 1,527	\$ 1,573	\$ 1,620	\$ 1,669	\$ 1,719
33	Parqueo (FF #23)	\$ 138.52	21	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 18,743	\$ 1,635	\$ 1,684	\$ 1,735	\$ 1,787	\$ 1,840	\$ 1,895	\$ 1,952	\$ 2,011	\$ 2,071	\$ 2,133
34	Parqueo (FF #25)	\$ 123.24	19	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 16,677	\$ 1,455	\$ 1,498	\$ 1,543	\$ 1,590	\$ 1,637	\$ 1,686	\$ 1,737	\$ 1,789	\$ 1,843	\$ 1,898
35	Parqueo (FF #29)	\$ 103.61	16	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 14,020	\$ 1,223	\$ 1,260	\$ 1,297	\$ 1,336	\$ 1,376	\$ 1,418	\$ 1,460	\$ 1,504	\$ 1,549	\$ 1,596
36	Parqueo (FF #30)	\$ 103.61	16	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 14,020	\$ 1,223	\$ 1,260	\$ 1,297	\$ 1,336	\$ 1,376	\$ 1,418	\$ 1,460	\$ 1,504	\$ 1,549	\$ 1,596
37	Parqueo (FF #31)	\$ 104.98	16	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 14,205	\$ 1,239	\$ 1,276	\$ 1,315	\$ 1,354	\$ 1,395	\$ 1,436	\$ 1,480	\$ 1,524	\$ 1,570	\$ 1,617
38	Parqueo (FF #33)	\$ 98.93	15	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 13,387	\$ 1,168	\$ 1,203	\$ 1,239	\$ 1,276	\$ 1,314	\$ 1,354	\$ 1,394	\$ 1,436	\$ 1,479	\$ 1,524
39	Parqueo (FF #35)	\$ 111.61	17	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 15,102	\$ 1,317	\$ 1,357	\$ 1,398	\$ 1,440	\$ 1,483	\$ 1,527	\$ 1,573	\$ 1,620	\$ 1,669	\$ 1,719
40	Parqueo (FF #36)	\$ 111.61	17	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 15,102	\$ 1,317	\$ 1,357	\$ 1,398	\$ 1,440	\$ 1,483	\$ 1,527	\$ 1,573	\$ 1,620	\$ 1,669	\$ 1,719
41	Parqueo (FF #39)	\$ 111.61	17	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 15,102	\$ 1,317	\$ 1,357	\$ 1,398	\$ 1,440	\$ 1,483	\$ 1,527	\$ 1,573	\$ 1,620	\$ 1,669	\$ 1,719
42	Parqueo (FF #40)	\$ 367.90	57	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 49,783	\$ 4,343	\$ 4,473	\$ 4,607	\$ 4,745	\$ 4,888	\$ 5,034	\$ 5,185	\$ 5,341	\$ 5,501	\$ 5,666
43	Parqueo (FF #41)	\$ 399.04	61	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 53,996	\$ 4,710	\$ 4,851	\$ 4,997	\$ 5,147	\$ 5,301	\$ 5,460	\$ 5,624	\$ 5,793	\$ 5,967	\$ 6,146
44	Parqueo (FF #44)	\$ 370.37	57	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 50,117	\$ 4,372	\$ 4,503	\$ 4,638	\$ 4,777	\$ 4,920	\$ 5,068	\$ 5,220	\$ 5,377	\$ 5,538	\$ 5,704
45	Parqueo 15 (FF-45)	\$ 95.42	15	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 12,912	\$ 1,126	\$ 1,160	\$ 1,195	\$ 1,231	\$ 1,268	\$ 1,306	\$ 1,345	\$ 1,385	\$ 1,427	\$ 1,470
46	Parqueo (FF #28)	\$ 100.82	16	3.0%	01/08/2026	0	12	\$ 13,642	\$ 1,190	\$ 1,226	\$ 1,262	\$ 1,300	\$ 1,339	\$ 1,380	\$ 1,421	\$ 1,464	\$ 1,507	\$ 1,553
Total		\$ 9,244.70	840					\$ 3,364,396.95	\$ 291,436	\$ 300,610	\$ 310,076	\$ 319,845	\$ 329,926	\$ 340,329	\$ 351,066	\$ 362,146	\$ 373,581	\$ 385,383



D. Consulta de estudio de registro de la finca matriz y fincas filiales.

El detalle total de este Anexo se puede consultar a Popular Sociedad de Fondos de Inversión. A continuación, solamente se incluye los estudios de registro de la finca original, finca matriz, y finca filial 5 como referencia.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 531984---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 531984 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

MIDE: DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO METROS CON NOVENTA Y UN DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0818187-2002
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL: 102030531984__

*** FUE CERRADA ***

TRASLADADA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, FINCA MATRIZ SAN JOSÉ-1921- -M

VALOR FISCAL: NO CONSTA

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

Emitido el 27-07-2026 a las 16:16 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 1921--M-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 1921 DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
[FILIALES: SI HAY](#)

NATURALEZA: CONDOMINIO COMPUESTO POR CUARENTA Y SEIS FINCAS FILIALES DE LAS CUALES
DIECISEIS SE DEDICARÁN A LOCALES COMERCIALES Y TREINTA SE DESTINARÁN A ESTACIONAMIENTOS
Y BODEGAS TODAS EN PROCESO DE CONSTRUCCION

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

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORESTE : MUNICIPALIDAD DE ESCAZU

NOROESTE : MARGARITA GUERRERO UMA#A

SURESTE : CALLE PUBLICA

SUROESTE : CALLE GUACHIPELIN

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:

CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL PLAZA MUNDO

CEDULA JURIDICA 3-109-368395 **FINCAS FILIALES: 46**

ADMINISTRADOR: NEI COSTA RICA LIMITADA

CEDULA JURIDICA 3-102-704752

PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA

PERIODO DEL 30 DE JULIO DE 2025 AL 29 DE JULIO DE 2027

INSCRITO POR: 0533-00010314-01 EL 29 DE ABRIL DE 2004

AREA TOTAL: CUATRO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO METROS CON OCHENTA Y OCHO
DECIMETROS CUADRADOS

AREA COMUN: DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS METROS CON TREINTA DECIMETROS
CUADRADOS

AREA PRIVADA: DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA Y OCHO
DECIMETROS CUADRADOS

PLANO:NO SE INDICA

IDENTIFICADOR PREDIAL:102030001921_M

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

1-00531984 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: NO VALUADO

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 27-07-2026 a las 16:16 horas

[Imprimir](#) [Regresar](#) [Comprar](#)



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 40836--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 40836 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000

SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL DOS DE UNA SOLA PLANTA UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DESTINADA A
USO COMERCIAL

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

LINDEROS:

NORTE : ESTACIONAMIENTOS

SUR : ESTACIONAMIENTOS

ESTE : FILIAL TRES

OESTE : FILIAL UNO

MIDE: CINCUENTA Y TRES METROS CON TREINTA Y CUATRO DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 2.239

VALOR MEDIDA: 0.022

PLANO:SJ-0932986-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN

100001921M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 43,372,251.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

ESTIMACIÓN O PRECIO: SETENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTIUN DOLARES CON SETENTA Y
TRES CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0573-00087317-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-NOV-2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 27-07-2026 a las 16:17 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)



E. Consulta de estudios de registro de planos catastrados y sus correspondientes planos de catastro.

El detalle total de este Anexo se puede consultar a Popular Sociedad de Fondos de Inversión. A continuación, solamente se incluye el Plano de Catastro de la FF5 como referencia.

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	818187
Año Inscripción:	2002	Área Plano:	2,375.91
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	213700.0
Coordenada Este:	519400.0	CRTM Norte:	1098755.0
CRTM Este:	483070.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101287452	MA VIENTIANE SA		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	274328	000			
1 - SAN JOSÉ	274330	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matricula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	531984	0		
1 - SAN JOSE	531984	0		

Plano(s) Hijo(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	929518	2004
1 - SAN JOSÉ	930056	2004
1 - SAN JOSÉ	932986	2004
1 - SAN JOSÉ	932802	2004
1 - SAN JOSÉ	932978	2004
1 - SAN JOSÉ	932980	2004



REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 40839--F-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 40839 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: F **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: FINCA FILIAL CINCO DE UNA SOLA PLANTA UBICADA EN EL PRIMER NIVEL DESTINADA A
USO COMERCIAL

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

LINDEROS:

NORTE : FINCA FILIAL CUATRO Y ELEVADOR

SUR : FINCA FILIAL SEIS

ESTE : ESTACIONAMIENTOS

OESTE : ESCALERAS

MIDE: SESENTA Y DOS METROS CON TREINTA Y SEIS DECIMETROS CUADRADOS

VALOR PORCENTUAL: 2.617

VALOR MEDIDA: 0.026

PLANO: SJ-0933123-2004

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA DERECHO INSCRITA EN
100001921M 000 FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 49,537,301.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)

CEDULA JURIDICA 3-110-417302

ESTIMACIÓN O PRECIO: OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS DIECINUEVE DOLARES CON SETENTA Y
SIETE CENTAVOS

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 0573-00087317-01

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 26-NOV-2007

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: NO HAY

Emitido el 27-07-2026 a las 16:18 horas

[Imprimir](#)

[Regresar](#)

[Comprar](#)



F. Fotografías



Vista frontal costado sureste.



Vista frontal costado suroeste.



Vista estacionamientos externos.



Vista costado sureste-entrada a sótano.



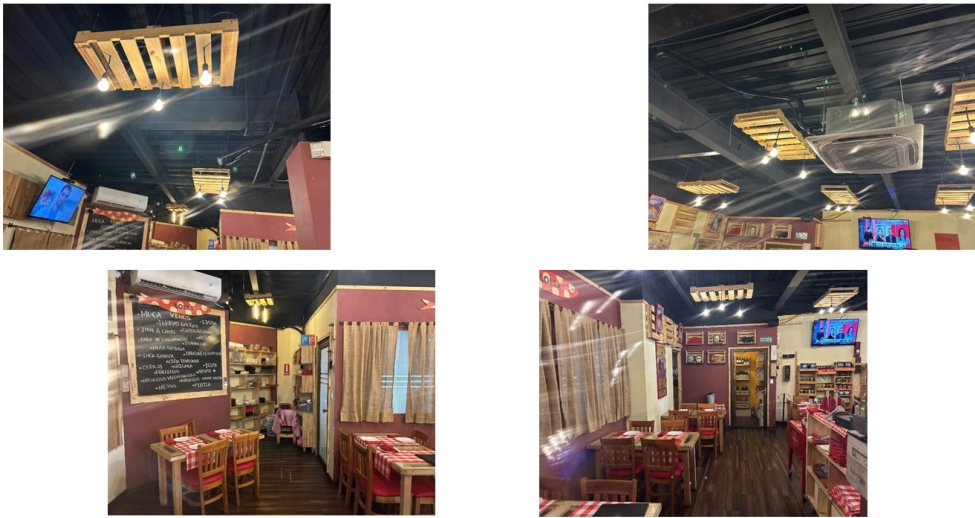
Vista entorno hacia el noroeste.



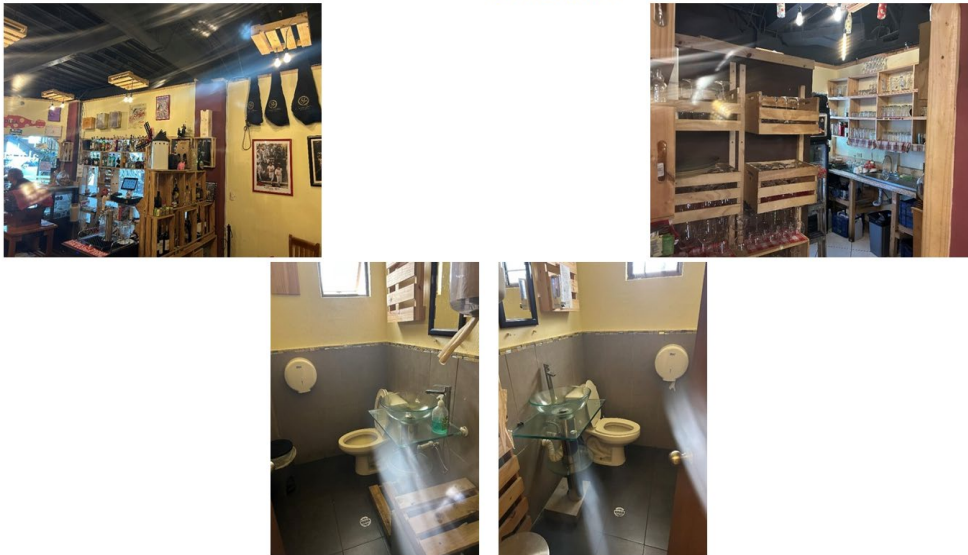
Vista entorno hacia el sureste.



LOCAL # 2 Y # 3. – LA ALBERTA



LOCAL # 2 Y # 3. – LA ALBERTA



LOCAL # 4. - LA ALACENA





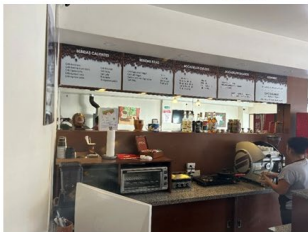
LOCAL # 4. - LA ALACENA



LOCAL # 5 – KAFO



LOCAL # 7. – LA ESQUINA DEL CAFE

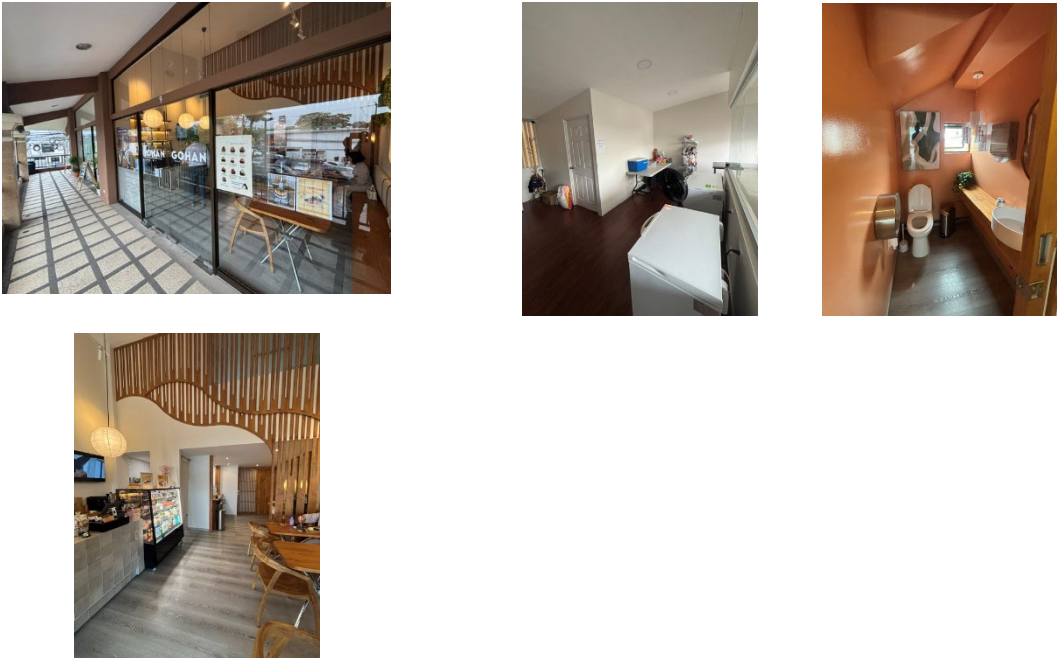




LOCAL # 8 - SNOWTY



LOCAL #9 - GOHAN

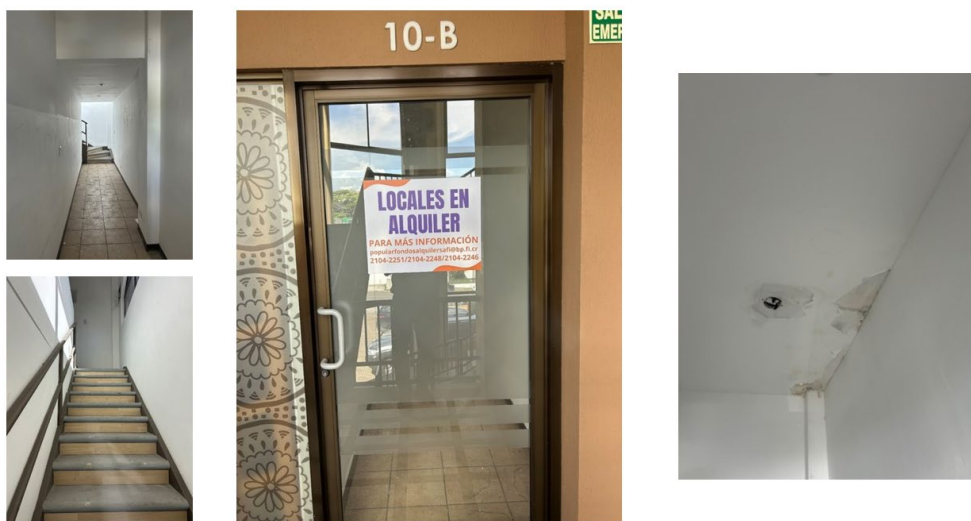


LOCAL # 10. A – PRIVATE CLOSET

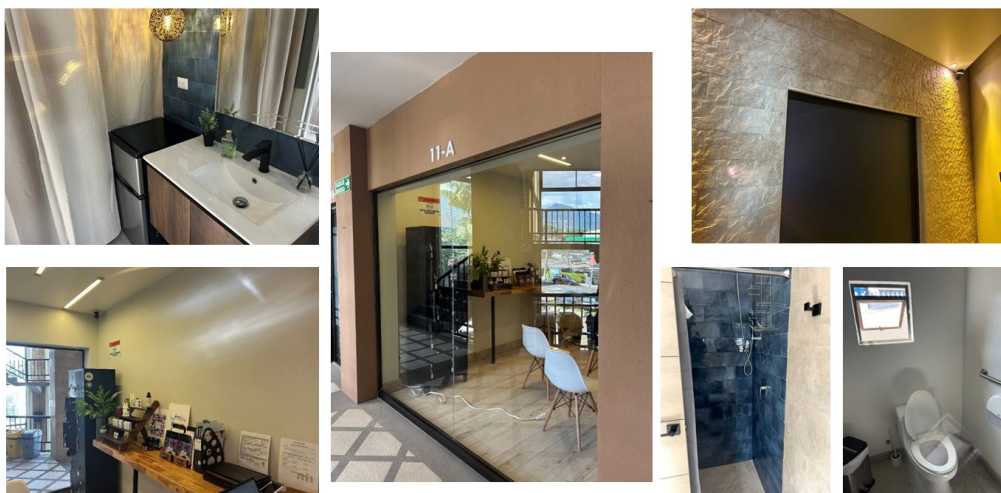




LOCAL # 10. B – PASILLO Y ACCESO A OTRO LOCAL



LOCAL # 11. A – ENERGY VIDA



LOCAL # 11. B – CONSTRUFORTE

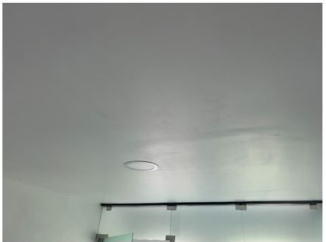
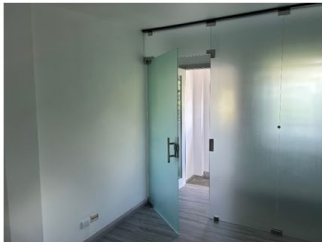
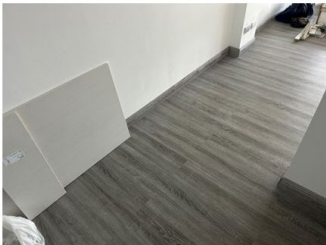
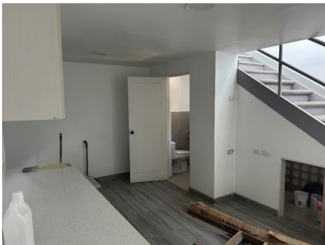




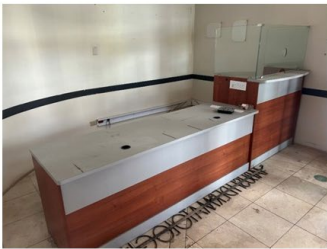
LOCAL #9 - GOHAN



LOCAL # 13 – HAPPY HER CLINIC



LOCAL # 15 – DESOCUPADO

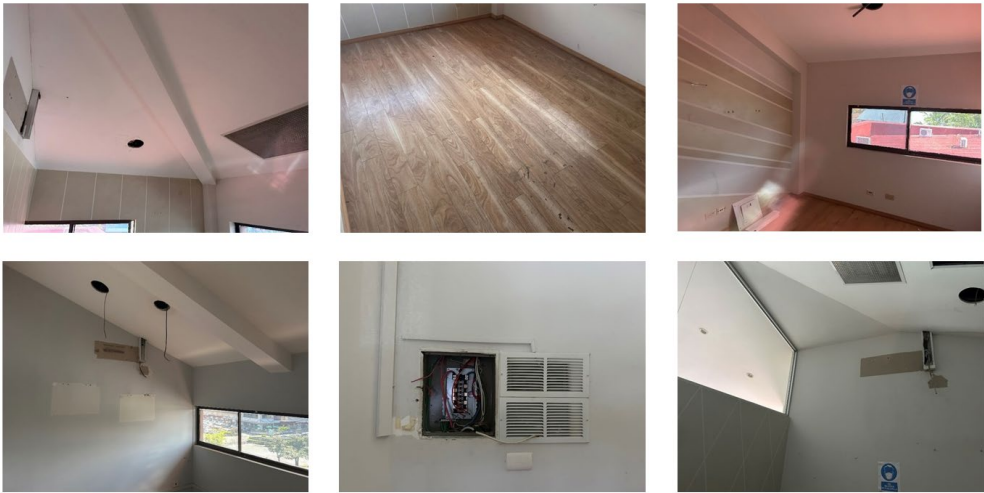




LOCAL # 15 – DESOCUPADO



LOCAL # 15 – DESOCUPADO (TERCER NIVEL)



LOCAL # 15 – DESOCUPADO (TERCER NIVEL)



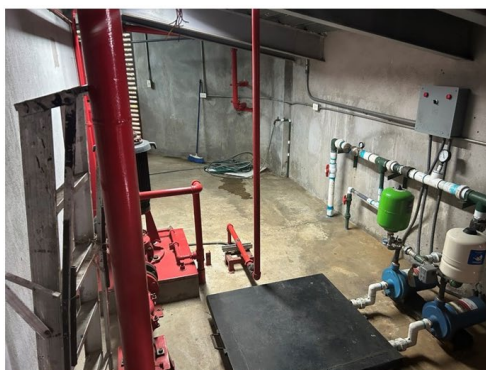
ASCENSOR (DESDE EL SOTANO HASTA EL TERCER NIVEL)



SISTEMA CONTRA INCENDIO



SISTEMA AGUA POTABLE Y TANQUE 2,700 LITROS



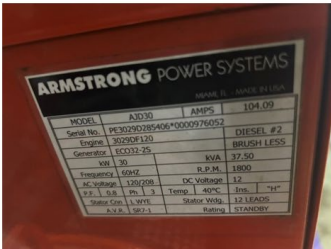


MEDICION Y TRANSFORMADOR DE PEDESTAL DE 300 KVA
(Con voltaje en el secundario de 120 / 208 V)

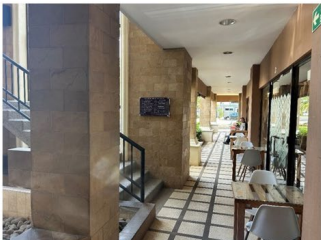
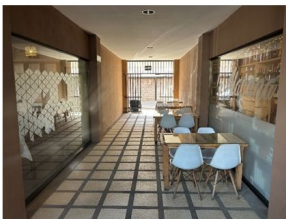
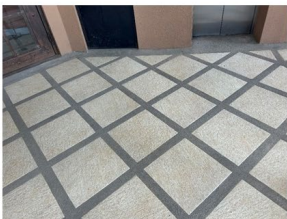
Presentation last saved: Just now



GABINETES ELECTRICOS Y PLANTA DE EMERGENCIA

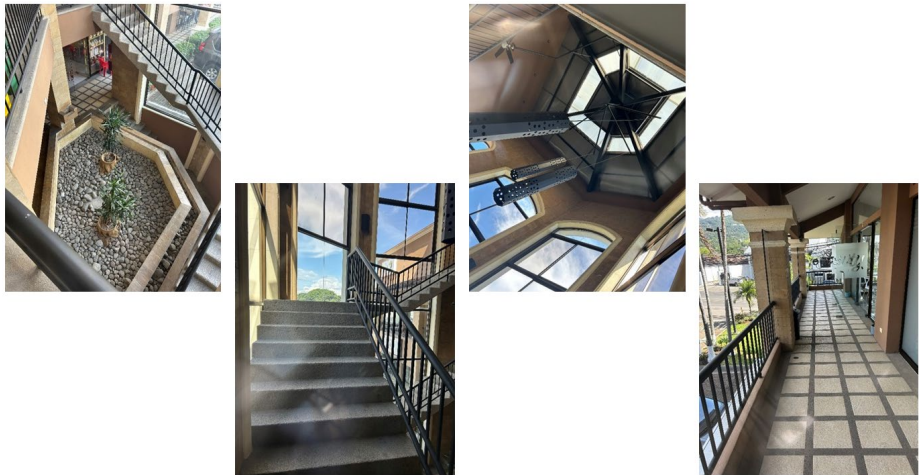


AREAS COMUNES DEL CENTRO COMERCIAL





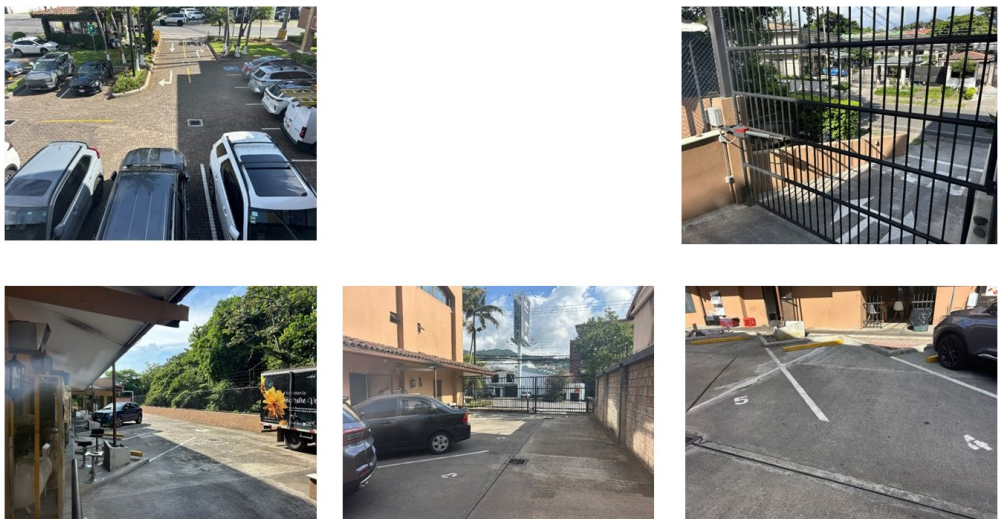
AREAS COMUNES DEL CENTRO COMERCIAL



TIPO DE CUBIERTA

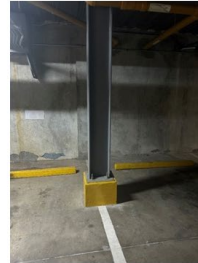
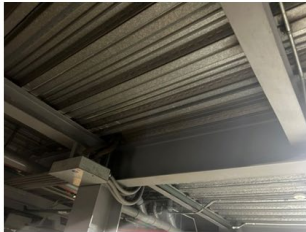
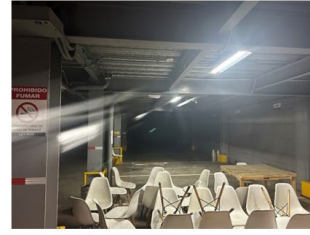
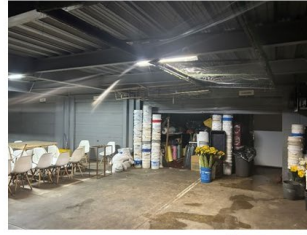
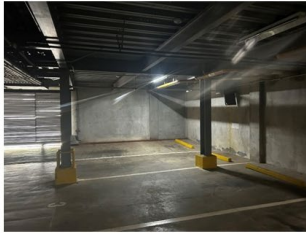


PARQUEOS EXTERIORES





PARQUEOS EN SOTANO Y ENTREPISO





16. Apéndice

A. Perspectiva Económica II Semestre 2026

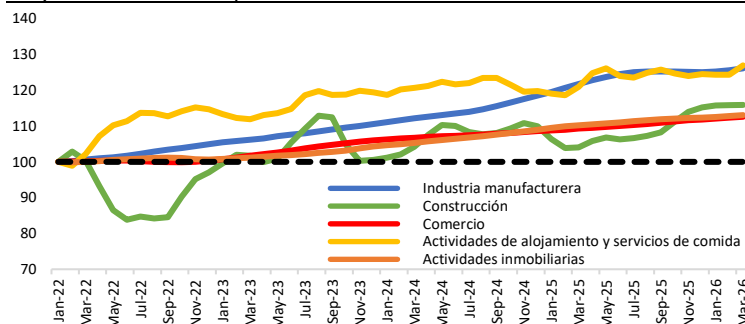
Perspectiva Macroeconómica

- Las tasas de ocupación de los inmuebles mantienen una perspectiva positiva, principalmente en los segmentos vinculados al sector exportador y al régimen especial. Los inmuebles ligados a turismo y comercio tenderán a moderarse en el corto plazo dado el contexto de incertidumbre geopolítica.
- La tasa de descuento enfrenta presiones moderadas al alza ante la incertidumbre geopolítica que mantiene a la Fed en una postura cautelosa, aunque el favorable riesgo país de Costa Rica (EMBI en 127 p.b.) contribuye a su estabilidad.
- Se espera que el tipo de cambio continúe apreciándose en el corto plazo, influido por la abundancia de divisas, los flujos de IED y los diferenciales de tasas de interés, con intervenciones en el mercado cambiario del BCCR.

Actividad Económica

El crecimiento de la producción continua en niveles por encima de los históricos, impulsado por la industria manufacturera. El crecimiento interanual para marzo de 2026 del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE), según la serie de tendencia ciclo, fue de 4,6%, con una aceleración de 0,2 p.p. respecto al año previo y confirmando una tendencia de la producción a estabilizarse alrededor de este nivel. A diferencia de periodos anteriores, en el primer trimestre de 2026 todas las actividades económicas registraron tasas de variación positivas. El régimen definitivo creció 3,8% interanual (superior en 1,5 p.p. al año previo) y aportó el 77,0% del crecimiento del IMAE, destacando la construcción, el alojamiento y servicios de comida, y la recuperación de la agricultura. Por su parte, el régimen especial creció 5,3%, mostrando una desaceleración respecto al elevado dinamismo de 2025 (14,3% en promedio), explicada por el menor crecimiento en la exportación de implementos médicos y la caída en la fabricación de productos metálicos. En particular, de acuerdo con BCCR (2026)⁸, la economía sigue siendo impulsada por la actividad manufacturera en regímenes especiales, donde destacan los dispositivos médicos, aunque con una normalización gradual de ese ritmo. Por su parte, el sector construcción se recuperó con fuerza (5,7% interanual en el primer trimestre de 2026), impulsado tanto por la obra privada (edificios residenciales) como por la infraestructura pública del Programa de Emergencia para la Reconstrucción Integral y Resiliente de Infraestructura (PROERI). El comercio mostró un crecimiento moderado (3,1%) y la agricultura revirtió su caída previa, con una expansión de 1,4% gracias a la producción de ciclo corto y de exportación (piña, sandía, melón). Para el bienio 2026-2027, el BCCR proyecta un crecimiento promedio de 3,5% (3,5% en 2026 y 3,6% en 2027), con una revisión a la baja de 0,3 p.p. y 0,4 p.p. respectivamente frente al IPM de enero, atribuida al deterioro del entorno externo.

Gráfico No.1. Nivel de producción de actividades económicas seleccionadas



Fuente: BCCR (2026).

⁸ Informe de política monetaria, abril 2026.



El cambio en los precios a la construcción (gráfico No.2) durante el primer trimestre de 2026 fue de -0,42%, continuando la tendencia negativa que se observa desde 2022. No obstante, esta tendencia enfrenta un riesgo de reversión por el alza reciente en los precios de las materias primas importadas. Estos precios experimentaron una caída sostenida desde el tercer trimestre de 2022, de la mano de la baja en los precios de las materias primas importadas (gráfico No.3) y la apreciación del tipo de cambio. Sin embargo, a partir de marzo de 2026 esta tendencia se revierte de forma abrupta: la variación interanual del índice de precios internacionales de materias primas importadas pasó de -2,4% en diciembre de 2025 a +20,4% en marzo y +37,3% en mayo de 2026. Este choque se explica principalmente por el conflicto bélico iniciado el 28 de febrero de 2026 entre Estados Unidos e Israel contra Irán, que disparó los precios del petróleo (WTI promedio USD 101 al 21 de mayo de 2026) y de los granos básicos. De persistir, este choque revertirá la tendencia a la baja en los costos de construcción durante la segunda mitad de 2026.

Gráfico No.2. Índice de Precios de Construcción

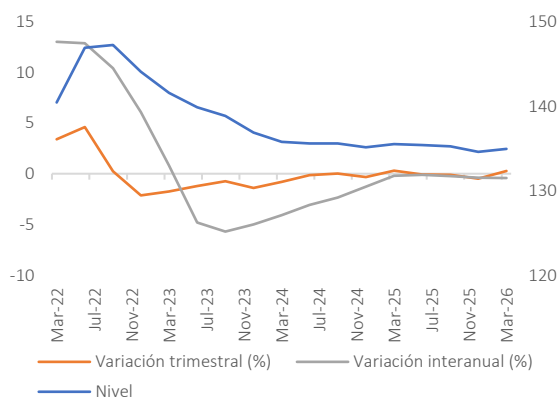
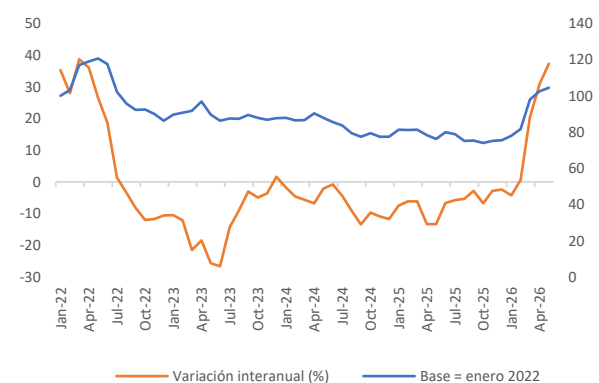


Gráfico No.3. Índice de precios internacionales de materias primas importadas



Fuente: BCCR (2026).

El inflación se encuentra por debajo del rango meta de inflación, reflejando una política monetaria que sobre reaccionó para anclar expectativas de inflación en el periodo posterior a la pandemia y que teme de las presiones inflacionarias de los altos niveles de crecimiento del país. El IPC registró una inflación interanual de -1,6% en abril de 2026, que según el Banco Central (2026) refleja la incidencia de choques pasados sobre los precios de bienes, en particular algunos productos agrícolas y los combustibles. Este dato aún no refleja el impacto del aumento en el precio internacional del petróleo, dado el rezago en el ajuste local de los combustibles. La inflación subyacente se ubica cerca de cero. Los modelos del BCCR proyectan que la inflación general permanecerá negativa durante el primer semestre de 2026 y retornará al rango de tolerancia ($3,0\% \pm 1$ p.p.) en el cuarto trimestre de 2026. El premio por ahorrar en moneda nacional y la apreciación del tipo de cambio continúan moderando los precios internos.

Por otro lado, las cifras fiscales muestran un leve deterioro respecto al año anterior, tras la mejora sostenida desde la recuperación del shock del Covid-19, la reforma fiscal de 2018 y el compromiso del gobierno con el proceso de consolidación fiscal. En efecto, la deuda del Gobierno Central, a pesar de haber aumentado alrededor de 10 puntos porcentuales en 2020, tiene una perspectiva a caer en el mediano plazo.⁹ Gracias a la reforma fiscal de 2018, el gobierno está percibiendo superávits primarios que le permiten ir disminuyendo las necesidades de financiamiento. Por el lado del gasto, la reforma fiscal ha ayudado a contener el crecimiento por medio de la implementación de la regla fiscal, la cual se encuentra en su escenario más restrictivo, así como las medidas de salarios que han ayudado a contener el crecimiento desmedido en esta partida. Sin embargo, los superávits primarios están disminuyendo y el ritmo para disminuir la deuda se está ralentizando. En efecto, al primer trimestre de 2026, el Gobierno Central registró un superávit primario de 0,5% del PIB y un déficit financiero de -0,8% del PIB (0,6% y -

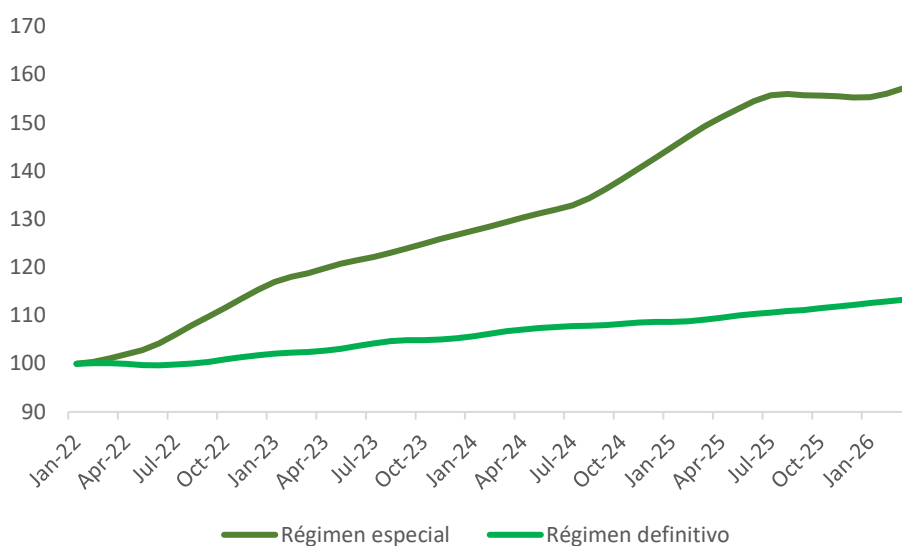
⁹ Ministerio de Hacienda. (2026). Marco Fiscal de Mediano Plazo 2026-2031: Gobierno Central y Sector Público No Financiero.



0,7% respectivamente un año antes), y la deuda alcanzó 59,2% del PIB, con perspectiva de superar el 60% durante el bienio 2026-2027.

Las exportaciones se aceleraron, impulsadas por el sector manufacturero en zona franca y en el régimen definitivo. En particular, en el primer cuatrimestre de 2026 las exportaciones crecieron 7,2% interanual, impulsadas por productos manufacturados tanto del régimen definitivo (café, lácteos, frutas y conductores eléctricos de cobre) como del régimen especial (implementos médicos). El déficit comercial de bienes se ubicó en 0,9% del PIB, menor al 1,1% de un año atrás. La diferencia entre el régimen definitivo y el régimen especial (zonas francas) sigue creando la sensación de dos economías: la conectada con el resto del mundo y la doméstica. El gráfico No.4 muestra esa brecha, donde el sector externo es el que más mueve la aguja. Este sector está financiado por la inversión extranjera directa (IED), forma en que el país cubre el déficit de cuenta corriente, lo que evidencia una dinámica saludable en la balanza de pagos y pocos riesgos de que se trasladen desequilibrios externos al tipo de cambio.

Gráfico No.4. Índice Mensual de Actividad Económica según Régimen



Fuente: BCCR (2026).

La economía de los Estados Unidos mostró señales mixtas en 2026: aceleró su crecimiento en el primer trimestre (PIB de 2,7% interanual, frente a 2,0% en el trimestre previo), pero enfrenta presiones inflacionarias renovadas a raíz del conflicto en Oriente Medio. La inflación PCE de Estados Unidos se aceleró a 3,5% interanual en marzo de 2026 (2,8% en febrero), impulsada principalmente por el componente de energía, que creció 14,4%. En respuesta a esta coyuntura de mayor incertidumbre geopolítica, la Reserva Federal adoptó una postura cautelosa y mantuvo la tasa de los fondos federales en el rango de 3,50%–3,75% en lo que va de 2026, tras los recortes aplicados en 2025. A diferencia del escenario previo de relajamiento monetario, la Fed —al igual que la mayoría de los bancos centrales— optó por no modificar su tasa de referencia ante el riesgo de un resurgimiento inflacionario. En conjunto, la economía estadounidense combina un crecimiento aún sólido con presiones de precios renovadas, lo que limita el margen de baja de tasas en el corto plazo.



Tabla No. A1. Proyecciones a dos años de las principales variables macroeconómicas

	2026	2027
Crecimiento CRC	3,5%	3,6%
Construcción	5,7%	n.d.
Comercio	2,9%	n.d.
Hoteles y restaurantes	3,3%	n.d.
Inflación	3,0%	3,0%
Tipo de cambio (prom. período)	500	n.d.
Déficit fiscal (% del PIB)	-3,1	n.d.
Deuda (% del PIB)	60,2	>60,0

Fuente: BCCR (2026)¹⁰ y Ministerio de Hacienda (2026)¹¹

Perspectivas en la valorización de inmuebles

El valor de los inmuebles se ve afectado por la dinámica de las variables mencionadas anteriormente, tanto en el enfoque de ingresos, como en los enfoques de mercado y pericial. A continuación, se explica el mecanismo de transmisión de la dinámica de la economía en las variables clave en la valoración, así como la perspectiva para el próximo año.

Tasa de ocupación. La tasa de ocupación depende de la actividad económica. Entre más crezca la economía, mayores tasas de ocupación se esperan en los inmuebles, lo cual mejora su valor desde la perspectiva del enfoque de ingresos y de mercado (mayores precios de referencia por mayor demanda de inmuebles). Sin embargo, es importante acotar que el efecto es heterogéneo y que depende mucho de la naturaleza del inmueble. Por ejemplo, las bodegas y naves industriales se ven muy beneficiadas por actividades de manufactura, transporte y almacenaje e industria manufacturera. Asimismo, la actividad en regímenes especiales está muy correlaciona con el uso de este tipo de inmueble. Por otro lado, los edificios de oficinas y locales comerciales están más relacionados con las actividades de comercio y actividades inmobiliarias (subcategorías del IMAE, ver gráfico No.1). La perspectiva es que las tasas de ocupación aumenten en consonancia con el incremento en crecimiento económico, que se espera mejore las tasas de ocupación en los inmuebles asociados a manufactura principalmente.

Tasa de descuento. Esta depende del riesgo país y de la política monetaria de los Estados Unidos, de acuerdo con su fórmula de cálculo. A diferencia del escenario previo de relajamiento monetario, la Reserva Federal ha optado por mantener su tasa de referencia en el rango de 3,50%-3,75% ante el resurgimiento de presiones inflacionarias derivadas del conflicto en Oriente Medio, lo que limita la baja de la tasa de descuento por esa vía. Por otro lado, el riesgo país de Costa Rica se mantiene favorable (EMBI en 127 p.b. al 12 de mayo de 2026, por debajo del promedio regional y global), lo que contribuye a su estabilidad. No obstante, las cifras fiscales muestran un leve deterioro (menor superávit primario y deuda que supera el 60% del PIB en el bienio), por lo que se espera que el componente de riesgo país se mantenga relativamente constante. En conjunto, la tasa de descuento se mantendría estable en el corto plazo, con un posible sesgo moderado al alza si el conflicto geopolítico escala.

Tipo de cambio. El tipo de cambio continúa con una tendencia a la apreciación, sostenida por la abundancia de divisas y los flujos de IED. No se esperan presiones al alza marcadas en el corto plazo, aunque el choque petrolero introduce un riesgo sobre la balanza de pagos. Entre los factores que pueden apreciar aún más el colón destaca la tendencia de *nearshoring* que atrae más IED y el diferencial de tasas

¹⁰ Informe de Política Monetaria Abril 2026.

¹¹ Marco Fiscal de Mediano Plazo 2026-2031.



de interés interna y la de EEUU. Esto puede ser un factor positivo, pues vuelve los precios de alquiler más atractivos para clientes que generan colones con su actividad económica, por lo que puede mejorar las tasas de ocupación. Sin embargo, la perspectiva es que el tipo de cambio se mantenga.

Stock de Inmuebles. El sector construcción se recuperó en 2026 (5,7% interanual en el primer trimestre), lo que implica un mayor ritmo de incorporación de inmuebles nuevos al parque inmobiliario. Sin embargo, el reciente repunte en los precios de las materias primas importadas podría encarecer los nuevos proyectos y desincentivar el inicio de obras en la segunda mitad de 2026, frenando la oferta. Este factor, combinado con la mayor actividad económica de ciertos sectores, podría permitir renegociar al alza los contratos de alquiler donde exista demanda sostenida.

Costos de construcción. La tendencia a la baja en los costos de construcción observada desde 2022 enfrenta un punto de inflexión. Si bien el Índice de Precios de Construcción aún registra una variación interanual negativa (-0,42% en el primer trimestre de 2026), el fuerte aumento en los precios internacionales de las materias primas importadas desde marzo de 2026 (+20,4% interanual en marzo y +37,3% en mayo) anticipa una reversión de esta tendencia en los próximos trimestres, lo que encarecería los proyectos de construcción y presionaría al alza los costos de reposición.

Perspectivas en los Enfoques de Valuación

Inmuebles Industriales. Se espera que la actividad económica continúe creciendo en 2026, aunque a un ritmo más moderado que en 2025 (3,5% proyectado para el bienio). El régimen especial sigue siendo el motor del segmento industrial, si bien su desaceleración (5,3% frente a 14,3% en promedio en 2025) modera las expectativas de ocupación. Las tasas de descuento se mantendrían relativamente estables dado el favorable riesgo país, aunque sin el sesgo a la baja del escenario anterior, pues la Fed ha pausado su ciclo de recortes. Ante una perspectiva de crecimiento sostenido y tasas de descuento estables, se espera que el valor de los inmuebles industriales se mantenga o incremente moderadamente por mejores tasas de ocupación y precios de alquiler en nuevos contratos.

Inmuebles Comerciales y Oficinas. Dado el crecimiento económico y la merma en las políticas de teletrabajo, se espera que la demanda por espacios comerciales y de oficinas aumente.

Inmuebles en Zonas Turísticas. El sector turístico enfrenta el riesgo de un menor flujo de turismo receptor si el alza en los precios de los combustibles encarece los pasajes aéreos, a lo que se suma la incertidumbre geopolítica. Se espera que el valor de estos inmuebles se mantenga estable en el corto plazo, con perspectivas más favorables a medida que se disipe la incertidumbre y se estabilicen los precios de los combustibles.



B. Riesgos de la valoración razonable para el inmueble

RIESGOS DE LA VALORACION RAZONABLE PARA UN INMUEBLE

Los riesgos son situaciones que, en caso de suceder, pueden afectar las condiciones en las que fueron considerados los datos de entrada para la Valoración Razonable. Como lo indica la NIIF 13, estos deben ser considerados dependiendo del Enfoque aplicado ya que, podrían perturbar el valor del inmueble y por ende de la cartera y de las inversiones, generar un rendimiento menor al esperado o, inclusive, causarle pérdida en los inversionistas del Fondo al que pertenezca. Se debe tener presente que el riesgo forma parte de cualquier inversión; sin embargo, en la mayoría de los casos las SAFIS pueden medirlos y gestionarlos. Las siguientes anotaciones servirán de orientación dentro de este informe, para evaluar el efecto que tendría la materialización de alguno de estos riesgos en el Valor Razonable recomendado.

A. Riesgos generales

Ítem	Tipo	Descripción	Comentario con respecto a este inmueble
A.1	Riesgos de tasa de interés y de precio	En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, la valoración por el Enfoque de Ingresos experimentará una disminución, debido a que afectaría entre otras variables la tasa de descuento. Ante esta circunstancia, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento.	Considerado como parte de los parámetros del Enfoque de Ingresos.
A.2	Riesgos cambiarios	Este riesgo se asocia al hecho de que el tipo de cambio varíe en forma adversa, dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado, por el hecho de que el fondo permite la firma de contratos de arrendamiento con los inquilinos en una moneda diferente a la autorizada para el fondo. Ejemplo de ello, puede verse por el hecho de que si el fondo está denominado en dólares y existe un contrato con algún inquilino en colones, una apreciación del dólar frente al colón, daría como resultado que el flujo de efectivo expresado en dólares por arrendamiento sea menor, transformándose esto en un perjuicio económico para el inversionista al percibir menos rendimientos. En el caso del Enfoque de Costos, el valor del inmueble aumentará o disminuirá conforme al tipo de cambio ya que, la estructura de costos se define conforme a la moneda nacional.	Considerado como parte de los parámetros de los Enfoques de Ingresos y Costos.
A.3	Riesgos legales	Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con el inmueble, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales. La materialización de este riesgo podría provocar una pérdida potencial al fondo de inversión relacionado con los costos de adaptarse a la nueva regulación o procesos legales, lo que conlleva a una posible disminución del valor de participación y una rentabilidad para los inversionistas.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión.
A.4	Riesgo sistémico	El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera. Entre los cuáles se puede mencionar: -Riesgo Inflación, -Riesgo de variaciones en la tasa de interés, -Riesgo de tipo de cambio. Las decisiones de política económica pueden disminuir el flujo de caja neto de todos los títulos valores que se negocian en el mercado de valores a nivel local, lo cual reduce su rendimiento y valor de mercado así como, afectando las tasas de descuento.	Considerado como parte de los parámetros de los Enfoques de Ingresos, Costos y Mercado.



B. Riesgos específicos aplicables a inmuebles de fondos inmobiliarios

Ítem	Tipo	Descripción	Comentario con respecto a este inmueble
B.1	Riesgo de siniestros	Los bienes inmuebles en los que invierta un Fondo están expuestos a riesgos asociados a siniestros naturales y artificiales como: incendio y terremoto, inundaciones, huracanes, conmoción civil o daños hechos por personas malintencionadas, entre otros. La pérdida, reposición o reconstrucción de los inmuebles o desocupación, disminuiría el flujo de ingresos y podría incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la respectiva rentabilidad para el inversionista. Por tanto, todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros, los cuales incluirán como mínimo cobertura contra incendio, inundación y terremoto. La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados y velar por que el inmueble no esté sobresegurado.	Considerado en el Enfoque de Costos pero, no se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión.
B.2	Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles	Cualquier Fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios, deben procurar minimizar este tipo de riesgo. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del inmueble y por ende el valor por el Enfoque de Ingresos; para finalmente afectar los ingresos del Fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, al igual que en los casos en que el Fondo compre un inmueble que no está arrendado.	Considerado en el Enfoque de Ingresos y en la recomendación de los pesos específicos para definir el Valor Razonable.
B.3	Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios	Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio. Lo que podría provocar que los inversionistas se puedan ver afectados negativamente, conforme disminuyen los valores de los activos inmobiliarios que el fondo administra.	Considerado como parte de los parámetros del Enfoque de Ingresos.
B.4	Riesgo de factores económicos-políticos-legales	Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes: -Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios. -Aunque la sociedad administradora no prevé cambios en el corto o mediano plazo, una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (N° 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda. Los factores económicos-políticos-legales podrían generar variaciones en el valor de los inmuebles que a su vez podría traducirse en resultados tanto positivos como negativos en el valor en libros de la participación de los fondos inmobiliarios.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión.
B.5	Riesgo país	Las inversiones inmobiliarias del Fondo se localizan en Costa Rica. Como tal, el Fondo enfrenta el riesgo país, que se constituye en la pérdida económica esperada por una crisis económica y política que se traduzca en un incremento del premio por riesgo que demanden los inversionistas sobre la deuda soberana de referencia, lo cual puede derivar en un incremento de las tasas de interés, la inflación e incluso devaluación de la moneda local. Estos cambios en variables macroeconómicas pueden surgir por aspectos económicos o políticos, y pueden ocasionar cambios en las variables como tasa de descuento y por ende en los valores calculados por los Enfoques de Mercado y de Ingresos; afectando el Valor Razonable del inmueble y por ende de las participaciones del Fondo, con una posible pérdida asociada al inversionista.	Considerado como parte de los parámetros del Enfoque de Ingresos.
B.6	Riesgo por el grado de especialización de los inmuebles	Este riesgo se presenta en el caso de que los inmuebles adquiridos posean un alto grado de especialización en su funcionalidad para albergar diferentes clases de actividades comerciales o productivas y que por lo tanto requieran de una inversión adicional para aumentar la versatilidad del inmueble en caso de desocupación. Este riesgo, por lo tanto, aumenta las posibilidades de una reducción en el valor del inmueble en el caso de desocupación; y por ende una posible caída en el valor de la participación del Fondo; ya que la colocación o alquiler del inmueble tendría mayor dificultad por el nivel de versatilidad del mismo. La reducción del rendimiento del Fondo y una posible caída en el valor de la participación ocasionarían una pérdida económica al inversionista.	Considerado como parte de los parámetros del Enfoque de Ingresos y en la recomendación de los pesos específicos para definir el Valor Razonable. No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su



Ítem	Tipo	Descripción	Comentario con respecto a este inmueble
B.7	Riesgo por la adquisición de inmuebles en lugares no aptos	Este riesgo se presenta por dos factores. Primero, la calidad de los suelos donde fue construido el inmueble puede ser de regular a mala y podría provocar daños futuros al inmueble por hechos tales como: deslizamientos que afecten la propiedad, inundaciones recurrentes, falta de suministro de agua potable, u otros; con lo cual sería difícil la ocupación del inmueble y la reparación del mismo, con la consecuente caída en el valor del valor por el Enfoque de Mercado y de Ingresos del inmueble y por ende, la caída en el valor de la participación y la pérdida económica para el inversionista. Segundo, el inmueble puede estar construido en una zona que según las limitaciones de uso del suelo solamente puede ser arrendado con fines específicos. Esto reduce la versatilidad del inmueble, limita el mercado que podría verse interesado en caso de desocupación, y podría requerir un gasto extraordinario no previsto; lo que podría ocasionar una reducción en el valor del inmueble por el Enfoque de Mercado y/o de Ingresos y por ende, una disminución en el rendimiento del Fondo y una pérdida económica para el inversionista.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión. Considerado en los parámetros del Enfoque de Costos y en la recomendación de los pesos específicos para definir el Valor Razonable.
B.8	Riesgo relacionado a la adquisición de inmuebles que no cumplen normativa vigente	Este riesgo se presenta en el caso de que los inmuebles adquiridos no cumplan normativa vigente o las mejores prácticas internacionales relacionadas a temas tales como civiles, estructurales, mecánicas, eléctricas, salubridad, seguridad contra incendio, seguridad humana, o de verificación del cumplimiento de normativas técnicas nacionales vigentes; por lo cual no es posible asegurar el cumplimiento de las condiciones señaladas y podría requerir un gasto extraordinario no previsto para actualizar el inmueble y/o solventar incumplimientos. La materialización de este riesgo podría afectar el Valor Razonable del inmueble.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión.
B.9	Riesgos relacionados a la inscripción, anotaciones o gravámenes del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad	Este riesgo es inherente a toda transacción registral y podría materializarse por diferentes razones, como por ejemplo: - presentación tardía del documento en donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la finca dos veces, - que en el lapso de tiempo en que se da la firma de compra y venta del inmueble y la presentación del documento recaiga un gravamen no existente en el momento de la compra-venta, - calificación de defectos no subsanables por un mal estudio o por vicios ocultos, - estafas ante el Registro Nacional, - gravámenes cuya información no sea suministrada por el fondo. La materialización de este riesgo podría provocar que el valor del inmueble calculado por el Enfoque de Mercado o Ingresos pueda disminuir, y por ende disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos percibidos por el inversionista.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión.
B.10	Riesgo por errores en las valoraciones de las propiedades del fondo	Dadas las diferentes normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala las Normas Internacionales de Contabilidad y la normativa aplicable de SUGEVAL, el Fondo se encuentra obligado a la realización de peritajes tanto desde la perspectiva ingenieril como financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión. Las opiniones de cada perito sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden igualmente incidir positiva o negativamente o bien no incidir en la determinación del valor en libros del inmueble. En caso de que se produjese una minusvalía por este factor, la minusvalía resultante debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión.	Se declara que: i. Se cuenta con las competencias, habilidades técnicas y experiencia necesaria en valoración de inmuebles de este tipo. ii. Se cuenta con un proceso adecuado de revisión técnica que asegurará la calidad profesional de los servicios profesionales acá ofrecidos. iii. Se cuenta con los más altos estándares de principios éticos rectores de nuestra profesión y del colegio profesional respectivo, cumpliendo cabalmente sus códigos de ética. iv. Los profesionales que firman este informe son miembros activos del Colegio Profesional respectivo y no enfrentan proceso alguno hoy en día en sus tribunales de conflictos.
B.11	Riesgo por deterioro acelerado o deficiente mantenimiento	Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles se deprecien o deban ser sometidos a reparaciones extraordinarias debido a un inadecuado mantenimiento ordinario o eventos extraordinarios que no sean consecuencia del uso normal del inmueble.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión. Considerado directamente en los parámetros del Enfoque de Costos, y indirectamente en el Enfoque de Mercado (si aplica).
B.12	Riesgo por obsolescencia	Se refiere a la depreciación extraordinaria del inmueble debido a cambios en las características técnicas que demanda el mercado para los inmuebles en diferentes ámbitos tales como: tecnológicos, ambientales, estructurales, normativos, entre otros.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión y contabilización de la inversión que sería necesaria.



C. Modelo Multicriterio aplicado

Método Multicriterio para Valor Razonable

Nombre del Inmueble:

39 FF en Condominio Vertical Comercial PLAZA MUNDO

Instrucciones: Complete las celdas de color rosado.

1) ¿Se calcula (Aplica) el Enfoque?

A. Matriz de Factores (Parámetros)

Dimensión del Factor	Código	Factor	Tipo de Factor	Enfoque		
				Mercado	Costos	Ingresos
Mercado	1.1	Información de mercado (referencias) disponible es suficiente y fácil de verificar?	General	Sí		
	1.2	Información de mercado (referencias) disponible es relativamente reciente y vigente?	General	Sí		
	1.3	Información de mercado (referencias) disponible es homologable al sujeto?	General	Sí		
Características del Inmueble	2.1	Ubicación general del inmueble?	Específico	Excelente		
	2.2	Inmueble presenta Riesgos Específicos Graves (legales, siniestros, lugar no apto, incumplimiento de normativa, grado de especialización)?	General	No		
	2.3	Edad de áreas principales =	Específico	22		
	2.4	Estado físico de áreas principales se clasifica como nuevo, excelente, bueno o normal, regular, reparaciones sencillas o medias?	Específico	Bueno ó Normal		
	2.5	Constitución Legal del Inmueble (Tipo de Desarrollo):	General		Condominal	
	2.6	Tipo de Inmueble:	General		Centro Comercial Neighborhood Center	
Tasas de Ocupación	3.1	Tasa de Ocupación Actual =	Específico			67.20%
	3.2	Tasa de Ocupación Promedio Histórica del Inmueble (al menos 5 años) =	Específico			71.23%
	3.3	Tasa de Ocupación Actual Promedio de la Industria =	Específico			95.50%
Financiera	4.1	Acceso a información financiera relacionada al inmueble (montos de contratos, plazos, incrementos)?	General			Sí
	4.2	La información financiera permite proyecciones razonables sobre la cantidad y momento de los ingresos futuros del activo objeto (contratos vigentes a mediano y largo plazo)?	Específico			Sí
	4.3	Inmueble tiene Gravamen/Costo de Financiamiento (hipoteca o garantía fiduciaria?).	Específico			No

B. Resultados de Matriz de Evaluación

¿Se calcula (Aplica) el Enfoque? :

Mercado	Costos	Ingresos
Sí	Sí	Sí
1	1	1

Comentarios:

Se refiere a si existen referencias suficientes y fáciles de verificar para terrenos o de áreas arrendables de inmuebles

La clasificación de la ubicación hace referencia la seguridad de la zona, y si la zona y la demanda del mercado en la misma es conforme a la tipología/giro del negocio del inmueble.

La administración facilitó la información financiera mínima requerida?
La tasa actual así como, el plazo de vigencia contractual y el % de ingresos que genera el inmueble, permite una proyección razonable?
Si se presenta esta condición, el Enfoque de Costos se le debe asignar un peso específico.

impacta VALUATION



2) ¿Se le Atribuye un Peso Específico al Enfoque que Aplica?

2.a) ¿Se le Atribuye un Peso Específico al Enfoque que Aplica? :

2.b) Reconsideración final:

- Marque la opción que corresponda.
- Si desea mantener el resultado de la sección anterior escoja la misma respuesta de la fila 56.
- Si identifica alguna condición especial que obliga a reconsiderar el resultado anterior sobre el Enfoque que Aplica, modifique la respuesta Sí o No, según corresponda:

Mercado	Costos	Ingresos
Sí	Sí	Sí
1	1	1 3
Sí	Sí	Sí
1	1	1 3

Comentarios:

Debe considerarse que el procedimiento es un auxilio metodológico a la toma de decisión, que debe considerarse con la debida prudencia, pues de cualquier manera, en el proceso de evaluación multicriterio, como también en otros procedimientos usados con el mismo fin, no se pueden eliminar totalmente los factores subjetivos.

3) Peso Específico Determinado

			Enfoque		
			Mercado	Costos	Ingresos
Peso Específico Preliminar, según 2.a) =			33.33%	33.33%	33.33%
Peso Específico Preliminar Revisado, según 2.b) =			33.33%	33.33%	33.33%
Código	Factor Especial	Dato	Afectación (%)		
			Mercado	Costos	Ingresos
3.1	Tasa de Ocupación Actual =	67.20%	16.40%	16.40%	67.20%
3.2	Tasa de Ocupación Promedio Histórica del Inmueble (al menos 5 años) =	71.23%	14.39%	14.39%	71.23%
Otros	Calidad de Ingresos por Alquiler (% de ingreso de alquiler (monto de contratos) con las siguientes características: a un plazo menor a 1 año, y/o garantizado sin inquilino, y/o sin problemas de morosidad).	34.24%			65.76%
4.3	Inmueble tiene Gravamen/Costo de Financiamiento (hipoteca 0% o garantía fiduciaria x%)? Indicar % que representa el Costo, del Valor Actual Neto sin Financiamiento si corresponde a garantía fiduciaria.	0.00%			100.00%
Otros	Al ponderar solo los Enfoques de Mercado y de Costos el Valor Razonable se considera que el Valor/Precio no es realista? - Por ejemplo: existe una FF de Local Ancla que representa un % alto de los respectivos Enfoques?	% de peso de FF Ancla	0.00%	0.00%	
Peso Específico Calculado 1 (Preliminar Revisado, según 2.b)) =			33.33%	33.33%	33.33%
Peso Específico Calculado 2 (afectado por Tasa actual) =			16.40%	16.40%	67.20%
Peso Específico Calculado 3 (afectado por Tasa ocupación histórica) =			14.39%	14.39%	71.23%
Peso Específico Calculado 4 (afectado por Tasa Actual y Calidad de Ingresos por Alquiler) =			27.90%	27.90%	44.19%
Peso Específico Calculado 5 (afectado por Tasa Actual, Gravamen/Costo Financiamiento y Peso de Local Ancla) =			16.40%	61.20%	22.40%
Peso Específico FINAL Recomendado =			36.000%	20.000%	44.000%

Comentarios:

Si es una hipoteca, debido a que el inmueble continúa a nombre del propietario, el costo de ese financiamiento no se traslada al Enfoque de Ingresos.

Si no Aplica, indique Cero.



Si desea más información sobre nuestros servicios, puede contactarnos a:

<https://impactasolutions.com/>



Ing. Juan Carlos Mora Ramírez

juanca.mora.ramirez@gmail.com
morarjc@impactasolutions.com
+(506) 8854-1208

Miembros de:



Ing. Greivin Mora Vargas, MGP

greimora10@gmail.com
moravg@impactasolutions.com
+(506) 8735-2262



Miembro de:



Lic. Luis Fernando Corrales, MSc.

luisfcl58@gmail.com
corraleslf@impactasolutions.com
+(506) 7109-9660

