

Valoración Inmobiliaria Fondo de Inversión Popular
Inmobiliario (FINPO Inmobiliario)

“Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián”



Cód. Inmueble 243

San José, San Sebastián

Elaborado por Consorcio ICICOR-SIGA:



 (506) 2223-6393
 servicioalcliente@icicor.com

 www.icicor.com

18 de setiembre, 2026

18 de setiembre del 2026



Señores,
Popular Sociedad de Fondos de Inversión.
Fondo de Inversión Popular Inmobiliario (FINPO Inmobiliario)
Presente.

Ref: Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián. Valoración Pericial y Financiera Inmobiliaria

Estimados señores:

Reciban de ICICOR Costa Rica un saludo cordial. El pasado 27 de agosto del 2026, se llevó a cabo la visita para la valoración del Edificio donde se instalan los Tribunales de Justicia San Sebastián. El inmueble se encuentra en la provincia 1° San José, Cantón 1° San José, Distrito 10° San Sebastián, de la Iglesia Católica de San Sebastián, 125 m al este sobre calle marginal a Circunvalación, La propiedad se encuentra inscrita bajo el folio real: 1-1702455-000.

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

Según los enfoques de valoración utilizados, se concluye un valor final razonable para el inmueble de **US\$4.154.000** (Cuatro millones ciento cincuenta y cuatro mil dólares exactos).

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

Atentamente,

**MANFRED
RODRIGUEZ JEREZ
(FIRMA)**

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

Firmado digitalmente por MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CPF-01-0925-0982, sn=RODRIGUEZ JEREZ, givenName=MANFRED, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Fecha: 2026.09.18 14:17:02 -06'00'

**ESTEBAN ARATA
HERRERO
(FIRMA)**

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

Firmado digitalmente por ESTEBAN ARATA HERRERO (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CPF-01-0522-0741, sn=ARATA HERRERO, givenName=ESTEBAN, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=ESTEBAN ARATA HERRERO (FIRMA)
Fecha: 2026.09.18 14:17:40 -06'00'

Tabla de Contenido

OBJETIVO	8
ANTECEDENTES	8
CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.....	10
1. DATOS GENERALES	12
1.1 Información General	12
1.1.1. Generalidades del Inmueble a Valorar.....	12
1.2 Descripción de la Zona	14
1.2.1. Características del entorno directo e indirecto.....	14
1.2.2. Estado de los servicios y zonificación.....	14
1.3 Descripción del Terreno	16
1.4 Descripción de las Construcciones	17
1.4.1 Generalidades de las Edificaciones	17
2. RESUMEN DE VALORACIONES	20
2.1 Resumen de la valoración de costos	20
2.2. Resumen de la valoración de Comparables de mercado	21
2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos	22
2.4. Valor Final del Inmueble	22
3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN	23
3.1 Metodología de Valoración	23
3.1.1 Enfoque de Costo	23
3.1.1.1 Valoración del Terreno.....	23
3.1.1.2 Valoración de Edificaciones.....	23
4. VALORACIÓN DE COMPARABLES DE MERCADO	25
4.1 Enfoque de Comparables de Mercado.....	25
5. ANÁLISIS DEL ENTORNO	26
5.1 Entorno Internacional	26
5.1.1 El crecimiento resiste, pero sigue siendo desigual porque el auge tecnológico destraba el freno de la guerra.....	26
5.2 Entorno Nacional.....	27
5.2.1 Empleo.....	27
5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE).....	30
5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA	34

5.2.4 Situación Fiscal de Costa Rica.....	38
5.2.5 Perspectivas Económicas	38
5.3. Sector Inmobiliario: Oficinas, GAM	40
5.3.1 Sector Inmobiliario: Edificio de Oficinas, Mercado SJ GAM.....	42
5.3.2 Sector Inmobiliario: Edificio de Oficinas, Submercado SJ SUR.....	46
6. VALORACIÓN DE INGRESOS.....	50
6.1. Introducción a la Valoración de Ingresos	50
6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar	50
6.2.1 Del Fondo de Inversión	50
6.2.2 Del inmueble a valorar	52
6.3. Valoración Financiera y Supuestos de Proyección	53
6.3.1 Valor en libros neto del inmueble	53
6.3.2 Plazo de Proyección.....	53
6.3.3 Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU	53
6.3.4 Ingresos por Alquiler	54
6.3.5 Ocupación Histórica	54
6.3.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos.....	54
A. Gastos de Mantenimiento:.....	54
B. Gastos por Comisión de Administración cobrada por la SAFI al Fondo:	55
C. Gastos de Seguros:	55
D. Impuestos:.....	55
E. Gastos por Servicios Profesionales:.....	56
6.3.7 Inversiones de Capital	56
6.3.8 Tasa de Descuento	56
6.3.9. Valor Terminal	58
6.4 Análisis de Riesgos:.....	58
6.4.1 Sensibilización del Valor del Inmueble.....	59
6.4.2 Riesgo país.....	60
6.4.3 Riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles	62
6.4.4 Riesgo por adquisición de activos especializados o construidos en lugares no aptos. 63	
6.4.5 Riesgo de morosidad.....	63
6.4.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento	63
7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE	65
8. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN	67

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

Índice de Tablas

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar.....	12
Tabla N° 2: Datos de inscripción, linderos, extensión de las fincas filiales y afectaciones.	13
Tabla N° 3: Generalidades y materiales constructivos de las edificaciones.	19
Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo	20
Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado	21
Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos	22
Tabla N° 7: Resumen Valoración Final.....	22
Tabla N° 8: Perspectivas de la Economía Mundial, julio de 2026	27
Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2020 al 2026* (IIT)	28
Tabla N° 10: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2022 - 2026) (*inicio de agosto)	35
Tabla N° 11: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación	36
Tabla N° 12: Estadísticas del Mercado Oficinas 2021 – 2025 y Pronóstico 2026	41
Tabla N° 13: Inventario en m ² , % de disponibilidad y alquiler Oficinas por Clase (SJ GAM)	44
Tabla N° 14: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Edificio Oficinas por submercado (SJ GAM)	45
Tabla N° 15: Inventario en m ² , % de disponibilidad y alquiler Oficinas por Subtipo (SJ GAM)	46
Tabla N° 16: Inventario en m ² , % de disponibilidad y alquiler Oficinas por Clase (SJ Sur)	48
Tabla N° 17: Detalle de Valoración de Finca Filial	52
Tabla N° 18: Detalle del Contrato de Alquiler y colocación	52
Tabla N° 19: Inversión en el último periodo.....	56
Tabla N° 20: Cálculo de la Tasa de Descuento.....	58
Tabla N° 21: Cálculo del Valor Terminal	58
Tabla N° 22: Variables críticas sensibilizadas	59
Tabla N° 23: Calificación de riesgo país.....	62
Tabla N° 24: Valor Asegurable del Inmueble	66
Tabla N° 25: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración	69

Índice de Gráficos

Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2020 – 2026* (IIT).....	29
Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, junio 2023 - junio 2026	31
Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad junio 2025 - junio 2026	32
Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas junio 2023 – junio 2026	34
Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción junio 2023- junio 2026	35
Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2022 - 2026 (*inicios de agosto).....	36
Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2022 - 2026) (*inicios de agosto). Construcción Nueva por Tipo..	37
Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados inicios de agosto/2026. Construcción Nueva por Tipo.	37
Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2019 – 2025.....	38
Gráfico N° 10. Oferta y Demanda Total Anual Oficinas GAM. 2021 - 2025, Proyección 2026	42
Gráfico N° 11. Oferta y Demanda de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2020 – agosto 2026.....	42
Gráfico N° 12. % Disponibilidad de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2020 – agosto 2026.....	43
Gráfico N° 13. Precio de alquiler de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2020 – agosto 2026.....	43
Gráfico N° 14. Inventario en m², % de disponibilidad Edificio de Oficinas por Clase (SJ GAM).....	44
Gráfico N° 15. Inventario y % de disponibilidad Edificios de Oficinas por submercado (SJ GAM)	45
Gráfico N° 16. % Inventario en m², % de disponibilidad Oficinas por Subtipo (SJ GAM)	46
Gráfico N° 17. Oferta y Demanda de Oficinas (SJ Sur). 2020 - agosto 2026.....	47
Gráfico N° 18. % Disponibilidad de oficinas (SJ Sur). 2020 - julio 2026.....	47
Gráfico N° 19. Precio de alquiler de oficinas (SJ Sur). 2020 - agosto 2026	48
Gráfico N° 20. Inventario en m², % de disponibilidad Oficinas por Clase (SJ Sur)	49
Gráfico N° 21. Ocupación histórica del inmueble	54
Gráfico N° 22. Valores según Enfoque.....	70
Gráfico N° 23. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor	70

OBJETIVO

La valoración del **Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián**, ubicado en la Provincia 1ª San José, Cantón 1º San José, Distrito 10º San Sebastián, busca emitir un criterio imparcial y técnicamente fundamentado a fin de determinar un valor razonable del activo a partir de tres metodologías comúnmente aceptadas para la valoración de bienes inmuebles: metodología de costo, metodología de mercado y metodología de flujos netos de efectivo; de manera que pueda ser utilizado para el registro del valor del inmueble en los estados financieros del Fondo de Inversión, sirva de apoyo al proceso de toma decisiones y se cumpla con lo dispuesto en los Artículos 87 y 88 del Reglamento General de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

ANTECEDENTES

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

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

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

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

(NIIF); así como cumplir con la información indicada en las Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

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

Desde el punto de vista de mejor uso que “Es el uso más probable para una propiedad el cual debe ser físicamente posible, legalmente permisible, apropiadamente justificado y financieramente factible” del **Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián**, se considera que el uso es el mejor probable, tanto por las condiciones del edificio, con características hechas a la medida y solicitud del inquilino, como por la naturaleza comercial de las edificaciones en el entorno.

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

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

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

La Valoración del **Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián**, se realiza en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Acuerdo SGV-A-245 “**MODIFICACIÓN AL ACUERDO SGV-A-170 “DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN”**”, que actualiza la normativa vigente sobre valoración de inmuebles y permite migrar hacia la adopción de estándares internacionales como las Normas Internacionales de Valuación (IVS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC), esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 300 Instalaciones, maquinaria e infraestructura.”

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. DATOS GENERALES

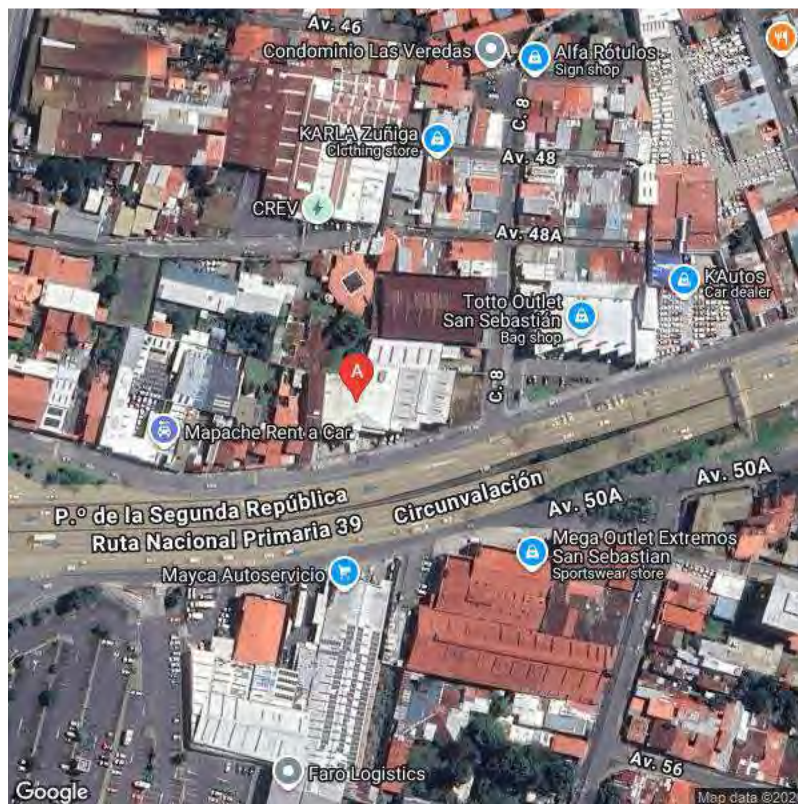
1.1 Información General

1.1.1. Generalidades del Inmueble a Valorar

La propiedad valorada, posee un área registral de 1.061 m² y un área arrendable de 1.649,18 m². La ocupación actual es del 100% y se encuentra arrendado por el Poder Judicial, Tribunales de Justicia San Sebastián. En la valoración de financiera se podrá apreciar en detalle las condiciones del arrendamiento y los supuestos de colocación del inmueble. En la siguiente tabla, se muestra información general del inmueble a valorar:

INFORMACIÓN GENERAL:		
Fecha de Valoración:	27 de agosto del 2026	
Solicitante de la valoración:	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO). Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián.	
Propósito del avalúo:	Determinar el Valor del Inmueble.	
Propietario del inmueble:	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO).	
Cédula Jurídica:	3-110-41730211	
Régimen de Propiedad:	Finca Independiente	
Ubicación política y coordenadas CRTM-05		
Detalle	Número	Nombre
Distrito	10111	San Sebastián
Cantón	101	San José
Provincia	1	San José
Dirección por señas	De la Iglesia Católica de San Sebastián, 125 m al este sobre calle marginal a Circunvalación.	
CRTM-05		
	NORTE	ESTE
Coordenada	490834.0000	1095887.0000

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar



Mapa N° 1. Ubicación General de la propiedad valorada

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

INFORMACION GENERAL DEL BIEN		
	Registro de la propiedad	Plano catastrado
Número de la inscripción	(1) 1-702455-000	(1) SJ-2114711-2019
Propietario	(1) FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)	(1) 3110417302 FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO) 3110417302 FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO) 3110417302 FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)
Área	(1) 1.061,00 m ²	(1) 1.061,00 m ²
Lindero Norte	(1) T.R PEÑA S.A.	(1) T.R PEÑA S.A.
Lindero Sur	(1) CALLE PUBLICA	(1) CALLE PUBLICA
Lindero Este	(1) REPRESENTACIONES PEÑA DE OCCIDENTE S.A.	(1) REPRESENTACIONES PEÑA DE OCCIDENTE S.A.
Lindero Oeste	(1) JOSE ALBERTO ELIZONDO CAMPOS	(1) JOSE ALBERTO ELIZONDO CAMPOS
Afectaciones y/o gravámenes	Otros Finca: 1-702455-000 Grado: SERVIDUMBRE TRASLADADA Cita: VER ANEXO Moneda: - Monto: 0,00 Acreedor: -	

Tabla N° 2: Datos de inscripción, linderos, extensión de las fincas filiales y afectaciones.

1.2 Descripción de la Zona

1.2.1. Características del entorno directo e indirecto

La propiedad se ubica en una zona de desarrollo comercial en San Sebastián.



En la zona se observan algunas viviendas unifamiliares de más de 35 años de construcción, así como bodegas y comercios.

La propiedad se ubica cercana a la vía principal de San Sebastián, donde se pueden encontrar todo tipo de servicios. Además, presenta cercanía con la ruta de Circunvalación.

1.2.2. Estado de los servicios y zonificación

Infraestructura:

- Aceras: Sí
- Cordón y Caño: Sí

Servicios Básicos:

- Agua potable: Sí
- Electricidad: Sí
- Alumbrado público: Sí
- Teléfono: Sí
- Alcantarillado pluvial: Sí
- Alcantarillado sanitario: Sí

Zonificación según Plan Regulador y mapas del Ministerio de Hacienda

Según el Plan Regulador, la propiedad se ubica en una Zona Comercial I (ZC-1)



Mapa N° 2. Zonificación según Plan Regulador

Según la zonificación de mapas del Ministerio de Hacienda, la propiedad se ubica en la zona 101-11-U02 (San Sebastián).

Muflas Pilin	Los Olivos S	CODIGO DE ZONA	101-11-U02
San Sebastián	San Sebastián	NOMBRE	San Sebastián
tro	1 01 11 U02	COLOR	
iones Mágicas	1 01 11 U01	VALOR (C/ m²)	170 000
Gollo	Walmart	AREA (m²)	200
Kayui	1 01 11 U	FRONTE (m)	7
Pali		REGULARIDAD	1
		TIPO DE VIA	3
		PENDIENTE (%)	0
		SERVICIOS 1	4
		SERVICIOS 2	16
		NIVEL	0
		UBICACIÓN	5
		TIPO DE RESIDENCIAL	
		TIPO DE COMERCIO	CO02
		TIPO DE INDUSTRIA	
		HIPOLOGIA	
		CAP. USO DE LA TIERRA	

Mapa N° 3. Zonificación según Mapas del Ministerio de Hacienda

Condiciones de acceso

Calle de asfalto en buen estado. Se ingresa por medio de calle marginal, la cual no cuenta con un ancho de fácil tránsito.

Percepción del dinamismo del mercado inmobiliario en la zona

La percepción del dinamismo del mercado inmobiliario que presenta la zona donde se considera estable.

1.3 Descripción del Terreno

Área, forma y frente: El área según estudio de registro y plano de catastro es de 1.061 metros cuadrados. Presenta una forma irregular y un frente a calle pública de 30.61 metros.

Nivel respecto a calle pública: A nivel de calle pública.

Pendiente: No.

Afectaciones físicas en terreno: No se observan afectaciones de particularidad.

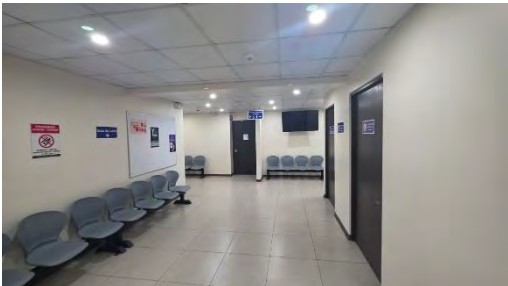
Verificación según mapas de riesgo de CNE: Según el Mapa de Riesgos de la CNE, no se observan riesgos asociados.



Mapa N° 4. Verificación según mapas de riesgo de CNE

1.4 Descripción de las Construcciones

1.4.1 Generalidades de las Edificaciones

Acerca de las edificaciones		
Uso Actual de las Edificaciones:	Oficinas	
Configuración de Planta de los inmuebles:	El edificio está construido en dos niveles. El primer nivel cuenta con recepción, salas unipersonales, oficinas, salas de espera, sala de deliberación, sala colegiada, sala de lactancia, cuarto de interrogatorio, oficinas, espacios de trabajo abiertos, área de archivos, bodegas, baños, cuarto de limpieza, cuarto eléctrico y cuarto de telemática. El segundo nivel cuenta con comedor, salas de espera, oficinas, espacios de trabajo abiertos, área de archivos, bodegas, baños, cuarto de limpieza, cuarto eléctrico y cuarto de telemática. Además, el edificio cuenta con seis espacios de parqueo en el frente y equipos electromecánicos varios.	
		
Edad:	6 años	
Vida Útil Residual:	56,49 años	
Consideración sobre la arquitectura y funcionalidad.	Adecuada.	
Consideración sobre estado de conservación:	Regular.	
Descripción de los materiales constructivos:	Sistema Estructural	Concreto
	Cimientos	Placa Aislada (Notas: se presume)
	Paredes internas	Bloque, Gypsum
	Paredes externas	Bloque
	Estructura de techo	Metálica
	Cubierta de techo	Esmaltada
	Aleros	Notas: NA
	Precintas	Notas: NA
	Entrepiso	Acero y Concreto. Notas: Se Presume
	Escaleras	Metal
	Sistema de aguas residuales	Sistema Alcantarillado

	Sistema de agua potable	Notas: N/A
	Sistema eléctrico	Entubado, 110/220, Centro de carga (Breakers), Interruptor de Fusible.
	Sistema pluvial	Oculto, Canoas, HG, Bajantes PVC.
	Pisos	Porcelanato.
	Cielorrasos	Cielos suspendidos.
	Puertas	Madera sólida, Otros, Marcos de Otros, Marcos de madera. Notas: Puertas de seguridad con aislante de ruido.
	Ventanas	Vidrios, Otros Marcos de Aluminio. Notas: Vidrio de seguridad y Sandblasteado en Zona de Interrogatorio.
	Rodapie	Madera
	Cornisas	Notas: N/A
	Loza sanitaria	Normal
	Grifería	Normal
	Cerrajería	Normal
	Muebles de cocina	Concreto Puertas Sobres Otros Notas: Cuarzo
	Muebles de baño	Concreto Puertas y frentes Sobres Otros Notas: Cuarzo
	Guardaropas	Notas: NA
	Cerramientos	Malla Ciclón
	Piscina	Notas: NA
	Rancho fiestas	Notas: N/A
	Otros	Sistema de Alarmas, Aire Acondicionado, Otros.
Caracterización de las construcciones según ONT del MH:		EO02

	
6.1.20.2. Tipo EO02	
Vida Útil	100 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Externas de bloques de concreto con repello fino o láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Divisiones internas de láminas livianos en láminas de cemento, fibra de vidrio y malla electrosoldada o similar. Altura de paredes en la primera planta mayor que en las restantes.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado, tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similar, con losa de concreto.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Dos cuartos de baño tipo normal por planta.
Otros	Presentan acabados sencillos, ventanas con marcos de aluminio, no incluye ascensor. Edificios de una a cinco plantas. La primera puede estar dedicada a comercio.
VALOR	¢480 000 / m²

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

2. RESUMEN DE VALORACIONES

2.1 Resumen de la valoración de costos

RESUMEN DE LA VALORACIÓN				
Tipo de cambio utilizado	¢452,88/\$			
Edad de la construcción	6,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
Terreno 1-702455-000	1.061,00	¢228.929,03	¢242.893.702,54	\$536.331,26
Total			¢242.893.702,54	\$536.331,26
OBRAS PRINCIPALES				
Área General I Nivel	630,70	¢697.097,90	¢439.659.647,36	\$970.808,27
Salas Unipersonales	107,37	¢886.827,91	¢95.218.713,04	\$210.251,53
Sala de Deliberación	16,68	¢886.827,91	¢14.792.289,59	\$32.662,71
Sala Colegiada	61,88	¢886.827,91	¢54.876.911,27	\$121.173,18
Sala Observadores y Cámara Gessel	21,20	¢886.827,91	¢18.800.751,76	\$41.513,76
Área General II Nivel	811,35	¢697.097,90	¢565.590.383,52	\$1.248.874,72
Total	1.649,18 m²		¢1.188.938.696,54	\$2.625.284,17
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Losa de Estacionamientos y Accesos	223,17	¢30.726,07	¢6.857.136,64	\$15.141,18
UPS (unidad)	1,00	¢6.045.316,50	¢6.045.316,50	\$13.348,61
Sistema BMS	1,00	¢6.955.325,97	¢6.955.325,97	\$15.357,99
Sistema de detección de incendio	1,00	¢19.583.442,39	¢19.583.442,39	\$43.242,01
Sistema de aire acondicionado	1,00	¢71.333.895,44	¢71.333.895,44	\$157.511,69
Sistema de captación de agua potable	1,00	¢8.394.102,90	¢8.394.102,90	\$18.534,94
Elevador (unidad)	1,00	¢24.180.943,20	¢24.180.943,20	\$53.393,71
Transformador (unidad)	1,00	¢13.670.479,16	¢13.670.479,16	\$30.185,65
Total			¢157.020.642,21	\$346.715,78
Valor total construcciones			¢1.345.959.338,75	\$2.971.999,95
Valor total terreno y construcciones			¢1.588.853.041,29	\$3.508.331,22

Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo

Valor total en colones: ¢1.588.853.041,29 (Mil quinientos ochenta y ocho millones ochocientos cincuenta y tres mil cuarenta y un colones con 29/100).

Valor total en dólares: US\$3.508.331,22 (Tres millones quinientos ocho mil trescientos treinta y un dólares con 22/100) al tipo de cambio de referencia ¢ 452,88/US\$.

2.2. Resumen de la valoración de Comparables de mercado

Con base en la visita al sitio y a las condiciones actuales del mercado, se estima que el valor más razonable de la propiedad corresponde con el enfoque de mercado.

RESUMEN DE LA VALORACIÓN				
Tipo de cambio utilizado		¢452,88/\$		
Edad de la construcción		6,00 años		
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
Terreno 1-702455-000	1.061,00	¢228.929,03	¢242.893.702,54	\$536.331,26
Total			¢242.893.702,54	\$536.331,26
OBRAS PRINCIPALES				
Área General I Nivel	630,70	¢697.097,90	¢439.659.647,36	\$970.808,27
Salas Unipersonales	107,37	¢886.827,91	¢95.218.713,04	\$210.251,53
Sala de Deliberación	16,68	¢886.827,91	¢14.792.289,59	\$32.662,71
Sala Colegiada	61,88	¢886.827,91	¢54.876.911,27	\$121.173,18
Sala Observadores y Cámara Gessel	21,20	¢886.827,91	¢18.800.751,76	\$41.513,76
Área General II Nivel	811,35	¢697.097,90	¢565.590.383,52	\$1.248.874,72
Total	1.649,18 m²		¢1.188.938.696,54	\$2.625.284,17
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Losa de Estacionamientos y Accesos	223,17	¢30.726,07	¢6.857.136,64	\$15.141,18
UPS (unidad)	1,00	¢6.045.316,50	¢6.045.316,50	\$13.348,61
Sistema BMS	1,00	¢6.955.325,97	¢6.955.325,97	\$15.357,99
Sistema de detección de incendio	1,00	¢19.583.442,39	¢19.583.442,39	\$43.242,01
Sistema de aire acondicionado	1,00	¢71.333.895,44	¢71.333.895,44	\$157.511,69
Sistema de captación de agua potable	1,00	¢8.394.102,90	¢8.394.102,90	\$18.534,94
Elevador (unidad)	1,00	¢24.180.943,20	¢24.180.943,20	\$53.393,71
Transformador (unidad)	1,00	¢13.670.479,16	¢13.670.479,16	\$30.185,65
Total			¢157.020.642,21	\$346.715,78
Valor total construcciones			¢1.345.959.338,75	\$2.971.999,95
Margen de mercado		4.37%	¢69.432.877,90	\$153.314,07
Valor total terreno y construcciones			¢1.658.285.919,19	\$3.661.645,29

Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado

Valor total en colones: ¢1.658.285.919,19 (Mil seiscientos cincuenta y ocho millones doscientos ochenta y cinco mil novecientos diecinueve colones con 19/100)

Valor total en dólares: \$3.661.645,29 (Tres millones seiscientos sesenta y un mil seiscientos cuarenta y cinco dólares con 29/100) al tipo de cambio de ¢ 452,88/US\$.

2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos

Inmueble	Área Arrendable m ²	Valor Financiero ₡	Valor Financiero US\$
Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián	1.649,18	₡ 1.981.976.611,38	US\$ 4.376.383,61

Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos

Valor total en colones: ₡ 1.981.976.611,38 (Mil novecientos ochenta y un millones novecientos setenta y seis mil seiscientos once colones con 38/100)

Valor total en dólares: US\$ 4.376.383,61 (Cuatro millones trescientos setenta y seis mil trescientos ochenta y tres dólares con 61/100) al tipo de cambio de ₡ 452,88/US\$.

2.4. Valor Final del Inmueble

Fecha de la valoración: 27 de agosto del 2026.

Área arrendable: 1.649,18 m²

ENFOQUE	RESULTADO
Enfoque de Costos	\$3 508 331
Enfoque de Mercado	\$3 661 645
Enfoque de Ingresos Descontados	\$4 376 384
CONCILIACIÓN	
Valor concluido	\$4 154 296
Valor concluido redondeado	\$4 154 000

Tabla N° 7: Resumen Valoración Final

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

La propiedad, presenta un índice de liquidez Mediano y una deseabilidad Alta. La deseabilidad: debido a su ubicación, acabados y tipo de edificio y la liquidez: debido a su alto valor adquisitivo.

3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN

3.1 Metodología de Valoración

3.1.1 Enfoque de Costo

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

3.1.1.1 Valoración del Terreno

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Valoración de Edificaciones

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

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

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

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

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

4. VALORACIÓN DE COMPARABLES DE MERCADO

4.1 Enfoque de Comparables de Mercado

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

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

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

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

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

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

5. ANÁLISIS DEL ENTORNO

5.1 Entorno Internacional

5.1.1 El crecimiento resiste, pero sigue siendo desigual porque el auge tecnológico destraba el freno de la guerra.

De acuerdo con la Actualización de Perspectivas de la Economía Mundial abril 2025 del Fondo Según el informe de Perspectivas de la Economía Mundial de Julio de 2026 del Fondo Monetario Internacional, las proyecciones económicas internacionales estiman que la economía mundial crecerá un 3,0 % en 2026 y un 3,4 % en 2027. Estas tasas representan una ligera desaceleración respecto al promedio registrado durante el período 2024-2025 (3,5 %), aunque en términos generales mantienen una trayectoria similar a las estimaciones publicadas previamente.

Este comportamiento responde, en gran medida, al equilibrio entre los efectos negativos derivados del conflicto en Oriente Medio y el impulso generado por la expansión del ciclo tecnológico mundial, favorecido por los avances y la creciente adopción de la inteligencia artificial (IA). No obstante, el impacto varía entre las economías según su nivel de exposición al conflicto y su participación en la cadena global de valor tecnológica. Los países exportadores de energía ajenos a la zona de conflicto presentan un desempeño más favorable debido a mejores términos de intercambio, mientras que aquellas economías con una fuerte integración en las industrias tecnológicas muestran un mayor dinamismo económico, incluso cuando dependen de la importación de energía. Por el contrario, los países importadores de energía con una limitada participación en el sector tecnológico, especialmente las economías de menores ingresos enfrentan una desaceleración en su actividad productiva.

En materia de inflación, se proyecta un incremento de la inflación mundial desde un 4,1 % en 2025 hasta un 4,7 % en 2026, seguido de una reducción al 3,9 % en 2027. Estas estimaciones reflejan una interrupción temporal del proceso de desinflación observado desde inicios de 2024.

Las perspectivas económicas continúan expuestas a riesgos relevantes. Entre los principales desafíos destacan una posible intensificación del conflicto en Oriente Medio, la persistencia de la volatilidad en los precios de las materias primas, nuevas interrupciones en las cadenas de suministro y un aumento de las presiones inflacionarias que podrían afectar las condiciones financieras internacionales. Asimismo, la creciente fragmentación del comercio mundial y una eventual corrección en las expectativas asociadas al desarrollo tecnológico podrían limitar el crecimiento económico y elevar los niveles de precios.

No obstante, también existen factores que podrían fortalecer el escenario económico, como una estabilización más rápida de los mercados energéticos, una mayor inversión en innovación y tecnología, el fortalecimiento de la cooperación internacional para reducir barreras comerciales y la implementación de reformas estructurales orientadas a incrementar la productividad y el crecimiento sostenible.

En este contexto, las recomendaciones de política económica se centran en preservar la estabilidad de precios mediante una política monetaria creíble, fortalecer la sostenibilidad fiscal, mantener una supervisión financiera sólida y aplicar medidas fiscales temporales y focalizadas cuando sea necesario. Paralelamente, se enfatiza la importancia de impulsar reformas estructurales que fortalezcan la seguridad energética, preparen a las economías para la transformación digital y promuevan una mayor cooperación internacional frente a los desafíos económicos actuales.

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

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

Fuente: Fondo Monetario Internacional Informe Weo, Julio 2026 (Abril 2026)

5.2 Entorno Nacional

5.2.1 Empleo

Según la Encuesta Continua de Empleo ¹ realizada por el INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) y publicada en agosto del 2026, para el periodo entre Abril 2026 – Junio 2026, la fuerza de trabajo², se estimó en 2.346.606 personas y la tasa neta de participación laboral fue de 54,6%.

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

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

Para los hombres, la fuerza de trabajo fue de 1.425.753 personas y la tasa de participación se estimó en 66,3% sin presentar variación estadística. En el caso de las mujeres, la fuerza de trabajo fue de 920.853 personas y la tasa de participación fue de 42,9%.

Respecto a la población ocupada³, ésta es de 2.182.916 personas para el trimestre en estudio, el indicador presenta un crecimiento interanual de 29.429 personas. La tasa de ocupación con respecto a la población de 15 años o más se estima en 50,8%, aumentando 0,1 p.p en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Del total de personas ocupadas, 1.328.133 son hombres y 854.783 mujeres. Se vio un aumento en la población ocupada de 14.369 hombres y de 15.060 en mujeres. La tasa de ocupación de los hombres fue de 61,7%, mientras que, la tasa de ocupación de la mujer fue de 39,8%; en el caso de los hombres, no hubo variación interanual significativa. y, en las mujeres, la variación interanual de 0,3 p.p.

Respecto a la población desempleada del trimestre, se estimó en 163.690 personas, de estas 97.620 son hombres y 66.070 son mujeres. En forma interanual, la población desempleada descendió en - 8.901 personas, aumentando en 3.023 hombres y disminuyendo en 11.924 mujeres.

La tasa de desempleo nacional fue de 6,98%; para la población masculina se estimó en 6,85% y la femenina en 7,17%. Al compararlas con el mismo trimestre del año anterior, la tasa de desempleo nacional se redujo en 0,4 p.p.; la tasa de desempleo en hombres tuvo un aumento en 0,1 p.p. y la de mujeres una disminución de 1,3 p.p.

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

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026*
Población Total	5.128.407,0	5.180.040,0	5.229.297,0	5.278.110,0	5.325.109,0	5.370.133,0	5.392.530,0
Fuerza de trabajo	2.440.826,0	2.437.387,0	2.460.146,0	2.245.784,0	2.396.172,0	2.330.926,0	2.346.606,0
Ocupados	1.953.151,0	2.103.963,0	2.173.061,0	2.081.900,0	2.231.365,0	2.183.473,0	2.182.916,0
Desempleo	487.675,0	333.424,0	287.085,0	163.884,0	164.807,0	147.453,0	163.690,0
% Desempleo	20,00%	13,70%	11,70%	7,30%	6,88%	6,33%	6,98%

Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2020 al 2026* (IIT)

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

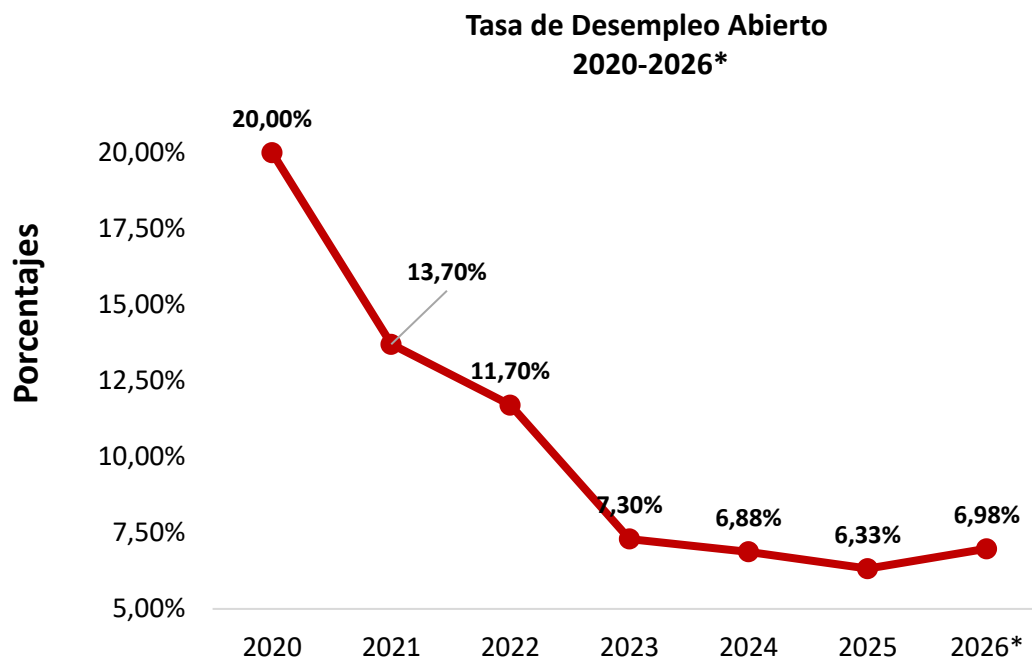


Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2020 – 2026 (IIT)*

Fuente: INEC

La evolución de los principales indicadores del mercado laboral de Costa Rica, registrada desde el primer trimestre de 2011 hasta el segundo trimestre de 2026, permite identificar diferentes etapas y cambios relevantes en la dinámica del empleo. En 2011, el país aún experimentaba las consecuencias de la crisis económica internacional de 2008, lo que afectó principalmente a las actividades agrícolas e industriales vinculadas con el comercio internacional. Como resultado, la tasa de ocupación disminuyó de 55,0 % a 51,0 % entre un año y otro, específicamente para el tercer trimestre de 2011.

Durante los años posteriores se observó una relativa estabilidad de la tasa de desempleo, aunque esta se mantuvo en niveles elevados, entre el 9,0 % y el 11,0 %. Entre 2013 y 2014 se produjo un incremento en la participación laboral, que pasó de 63,0 % a 64,0 %. En este periodo también se registraron los niveles más altos de ocupación de la serie hasta ese momento, al aumentar de 56,0 % a 57,0 %. Este comportamiento estuvo acompañado por una mayor incorporación de las mujeres al mercado laboral, cuya participación superó el 50,0 %, así como por un incremento en la cantidad de personas de los hogares que ingresaron a la fuerza laboral.

No obstante, hacia finales de 2015 se presentó una reducción en la participación laboral y un aumento de la población fuera de la fuerza de trabajo que no se encontraba disponible para incorporarse a un empleo. Este comportamiento estuvo relacionado principalmente con la dedicación a actividades educativas y responsabilidades familiares. En el caso de las mujeres, la tasa de participación mostró una disminución entre 2015 y 2017, al pasar de aproximadamente 45,0 % a 41,0 %.

Para 2018, el mercado laboral experimentó una recuperación de la participación, tanto entre las mujeres como entre las personas jóvenes. Sin embargo, el crecimiento de la ocupación no alcanzó

los niveles registrados durante 2013 y 2014. Esta menor capacidad de absorción del empleo contribuyó a un incremento progresivo de la tasa de desempleo.

Uno de los cambios más significativos se produjo en 2020 debido a la pandemia por COVID-19. Durante el trimestre comprendido entre mayo, junio y julio de ese año, la tasa de desempleo alcanzó su máximo histórico de 24,4 %. Paralelamente, se registró una de las menores tasas de participación laboral, con aproximadamente 57 de cada 100 personas en edad de trabajar formando parte de la fuerza laboral, mientras que la tasa de ocupación descendió hasta 43,1 %. Estos resultados estuvieron directamente relacionados con las restricciones y la menor generación de empleo provocadas por la emergencia sanitaria.

Con la reducción de los efectos de la pandemia sobre el mercado laboral, la tasa de desempleo inició una tendencia descendente que se mantuvo hasta el cuarto trimestre de 2023. Posteriormente, el indicador comenzó a presentar fluctuaciones y alcanzó su nivel más bajo en el tercer trimestre de 2025, con un 5,7 %. A partir de ese momento, se observó nuevamente una tendencia creciente, hasta alcanzar una tasa de desempleo de 7,0 % en el segundo trimestre de 2026.

En cuanto a la tasa de no participación, esta se ubicaba en 43,8 % durante el segundo trimestre de 2011 y posteriormente mostró una reducción gradual, llegando a 39,0 % en el tercer trimestre de 2015. A partir de ese momento, el indicador presentó variaciones, con incrementos importantes por encima del 42,0 % en el segundo trimestre de 2016, cuando alcanzó 42,8 %, en el cuarto trimestre de 2017, con 43,0 %, y durante el segundo trimestre de 2020, cuando llegó a 42,4 %.

Posteriormente, como consecuencia de los efectos de la pandemia, la tasa de no participación comenzó a disminuir y se mantuvo cercana al 40,0 % hasta el cuarto trimestre de 2022. Sin embargo, desde el primer trimestre de 2023 inició una nueva tendencia ascendente, alcanzando un máximo histórico de 46,2 % en el cuarto trimestre de ese año. Durante 2024 se presentó una ligera reducción, con un promedio cercano al 43,5 %. No obstante, desde 2025 y hasta el segundo trimestre de 2026, la tasa retomó una tendencia creciente, situándose en 45,4 % al cierre de este último periodo.

5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE)

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

En junio de 2026, la producción nacional registró un crecimiento interanual de 3,0 %, según la serie tendencia ciclo del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE). Por régimen, la actividad económica de las empresas pertenecientes al régimen definitivo aumentó 3,1 %, mientras que la correspondiente a los regímenes especiales presentó un crecimiento de 2,9 %. No obstante, el crecimiento del IMAE representó una desaceleración de 2,2 puntos porcentuales con respecto a

junio del año anterior. A pesar de esta moderación, durante el primer semestre de 2026 la producción nacional mantuvo un crecimiento interanual promedio de 3,7 %.

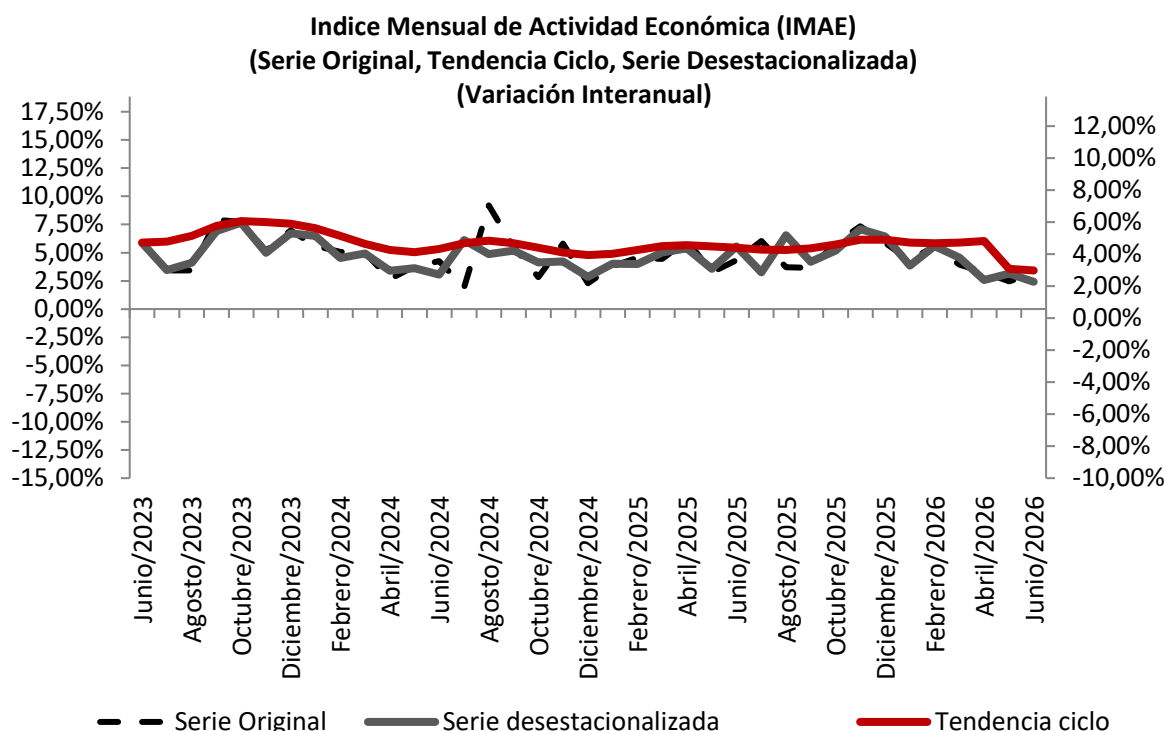


Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, junio 2023 - junio 2026

Fuente: BCCR

En junio de 2026, las actividades que más contribuyeron al crecimiento de la producción nacional fueron la construcción, los servicios profesionales y administrativos, los servicios de educación y salud, así como los servicios financieros y de seguros. En conjunto, estos sectores representaron el 58,6 % del crecimiento total de la producción durante el mes, evidenciando su importancia dentro de la dinámica de la actividad económica del país.

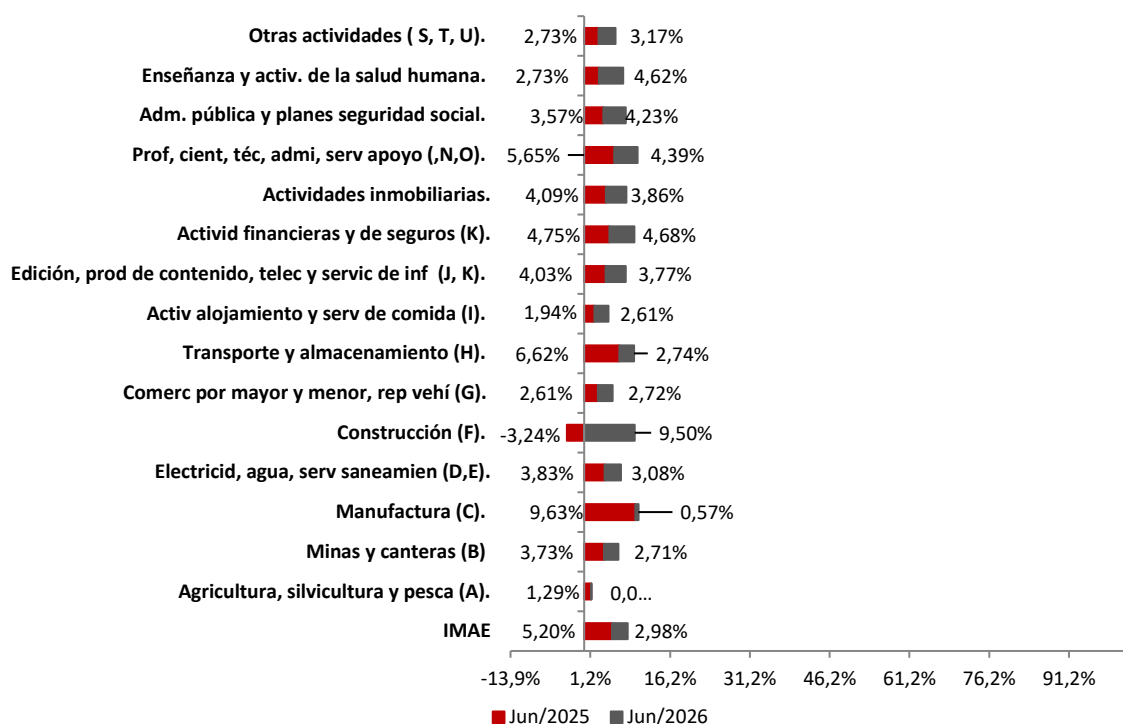


Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad junio 2025 - junio 2026

Fuente: BCCR. Serie Tendencia Ciclo 2022=100

En junio de 2026, la actividad agropecuaria registró un crecimiento interanual de 0,1 %, lo que representa una desaceleración de 1,2 puntos porcentuales en comparación con junio de 2025. Este comportamiento estuvo impulsado principalmente por el aumento en la producción de banano, raíces y tubérculos, favorecido por una mayor demanda externa, así como por el crecimiento de la producción de carne bovina y huevos, productos dirigidos principalmente al mercado interno, cuya demanda se mantuvo relativamente estable durante el año. Sin embargo, este crecimiento fue parcialmente compensado por una menor producción de piña y café, debido a la reducción del rendimiento por hectárea asociada al estrés hídrico y a los patrones irregulares de lluvia registrados durante el primer trimestre de 2026.

En junio de 2026, las actividades manufactureras registraron un crecimiento interanual de 0,6 %, lo que significó una desaceleración de 9,0 puntos porcentuales respecto al mismo mes de 2025. Este comportamiento fue diferente según el régimen: la manufactura de los regímenes especiales creció 1,2 %, aunque a un menor ritmo debido principalmente a la desaceleración en la fabricación de implementos médicos, cuya variación fue de 2,4 %, frente al 40,0 % registrado un año antes, así como a la reducción de 40,2 % en la fabricación de productos metálicos, particularmente de componentes y tableros electrónicos. En contraste, la elaboración de productos alimenticios presentó un crecimiento de 2,6 %, impulsado por las exportaciones de aceite de palma y concentrados para bebidas gaseosas.

Por su parte, la actividad manufacturera del régimen definitivo disminuyó 0,9 % interanual, reflejando una contracción en la mayoría de sus principales actividades. Entre las que tuvieron

mayor incidencia negativa destacó la elaboración de productos alimenticios, debido al menor desempeño de productos de café, panadería, carne de pollo, azúcar, frutas en conserva y arroz. En sentido contrario, la fabricación de productos metálicos registró un crecimiento de 12,0 %, favorecida por las exportaciones de conductores eléctricos de cobre, mientras que la producción de papel y productos de papel aumentó 1,3 %, asociada a mayores ventas externas de cajas de cartón. Estas dos actividades fueron las únicas del régimen definitivo que mostraron crecimiento durante el periodo.

En junio de 2026, la actividad de la construcción registró un crecimiento interanual de 9,5 %, impulsado tanto por la ejecución de proyectos de infraestructura privada, que aumentó 9,4 %, como por las obras de carácter público, que crecieron 12,2 %. En el sector privado, el crecimiento estuvo principalmente relacionado con proyectos residenciales, especialmente edificios de apartamentos y viviendas dirigidas a hogares de ingresos medios y altos, mientras que en el segmento no residencial destacaron la construcción de locales, plazas comerciales, bodegas y parqueos. No obstante, la construcción de viviendas de interés social y de naves industriales y edificios comerciales presentó una disminución.

Por su parte, el crecimiento de la construcción pública estuvo asociado con una mayor ejecución de proyectos del Programa de Emergencia para la Reconstrucción Integral y Resiliente de Infraestructura (PROERI), así como con obras de carreteras, caminos y puentes a cargo del Consejo Nacional de Vialidad y mejoras realizadas en el Aeropuerto Internacional Juan Santamaría. Este crecimiento fue parcialmente limitado por una menor ejecución de obras municipales y de proyectos relacionados con acueductos y alcantarillados.

En junio de 2026, la actividad comercial registró un crecimiento interanual de 2,7 %, impulsado principalmente por la comercialización de productos alimenticios, artículos de ferretería, productos eléctricos y farmacéuticos, los cuales fueron las actividades que tuvieron la mayor contribución al crecimiento del sector durante el periodo.

El gráfico adjunto muestra la variación interanual del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) desde junio de 2023 (6,2%) hasta junio de 2026 (3%), así como la variación interanual para diversas actividades económicas, incluyendo Industria Manufacturera, Construcción, Comercio, Transporte, Almacenamiento, Actividades Financieras y de Seguros, y Actividades Inmobiliarias.

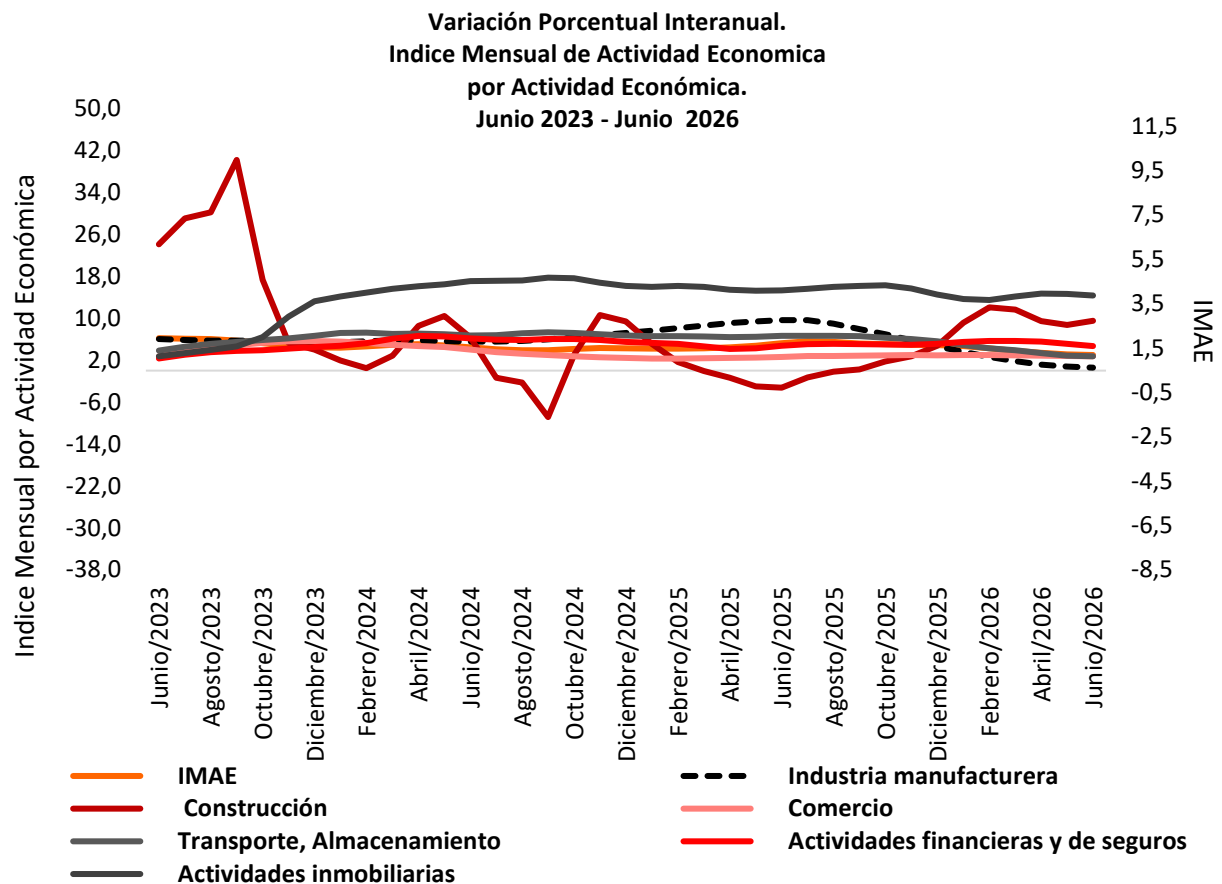


Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas junio 2023 – junio 2026

Fuente: BCCR

5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA

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

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

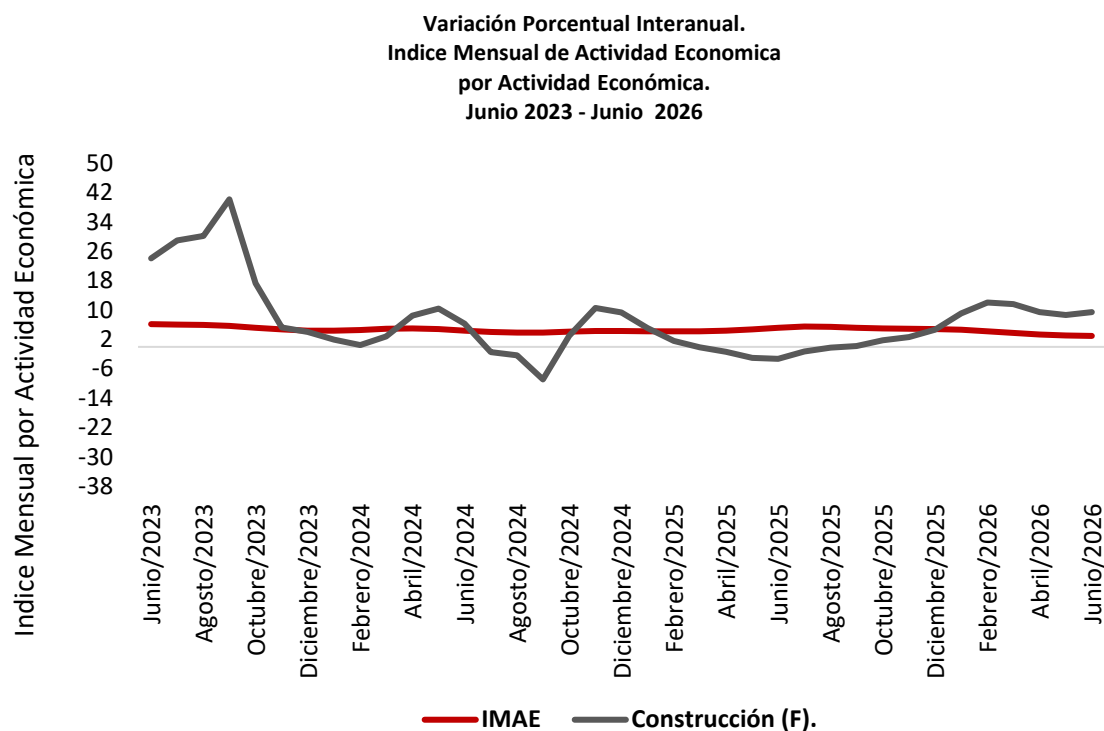


Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción junio 2023- junio 2026

Fuente: CFIA CR.

Como información complementaria, se presenta a continuación la cantidad de metros cuadrados registrados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de CR (CFIA) para construcciones, desde el año 2022 hasta inicios de agosto del 2026. Comparando las cifras de enero a diciembre de los años 2024 y el 2025, se observa un decrecimiento de 191.573 m² registrados de construcción.

Mes	2022	2023	2024	2025	2026*
Enero	803.348	769.233	1.779.913	971.167	1.428.474
Febrero	548.744	720.742	1.023.679	767.687	969.346
Marzo	859.325	799.148	893.690	1.057.031	1.001.237
Abril	541.705	558.835	1.127.492	907.240	865.551
Mayo	1.001.441	845.438	998.149	954.124	1.070.695
Junio	792.455	831.198	935.657	986.595	1.054.867
Julio	723.698	922.233	1.082.805	1.072.816	1.065.797
Agosto	974.696	1.101.721	997.888	981.162	44.071
Septiembre	965.097	969.564	900.066	1.067.531	
Octubre	674.101	902.518	707.151	1.444.678	
Noviembre	1.185.588	1.149.679	1.112.974	1.028.940	
Diciembre	703.740	1.041.738	795.450	924.370	
Total	9.773.938	10.612.047	12.354.914	12.163.341	7.500.038

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

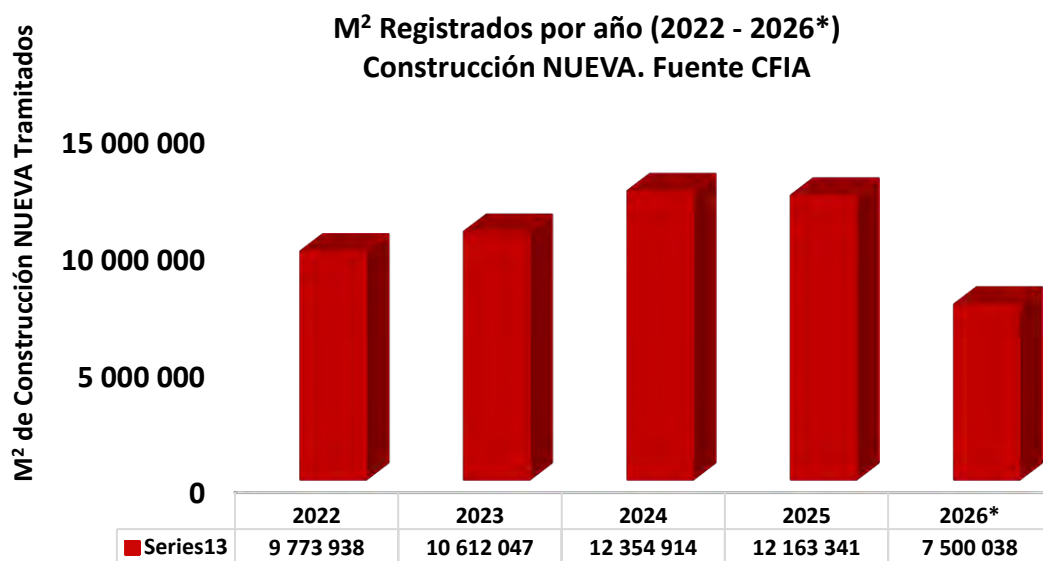


*Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2022 - 2026 (*inicios de agosto)*

Fuente: CFIA CR.

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

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

Tipo de Edificación	2022	2023	2024	2025	2026*
Habitacional	3.985.968	3.935.270	4.616.029	4.615.644	2.390.035
Infraestructura	2.141.091	2.344.358	3.291.270	2.415.066	1.564.809
Comercial	1.833.675	2.217.920	2.230.138	2.336.474	1.329.246
Industrial	829.059	1.099.299	1.214.213	1.455.735	1.227.897
Obras Complementarias	641.541	459.864	616.557	816.041	571.127
Institucional	87.607	134.429	134.061	92.942	125.041
Otros	254.997	421.007	252.644	431.439	291.883
Otros servicios profesionales	-	-	-		
Total	9.773.938	10.612.147	12.354.912	12.163.341	7.500.038

Tabla N° 11: M² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación

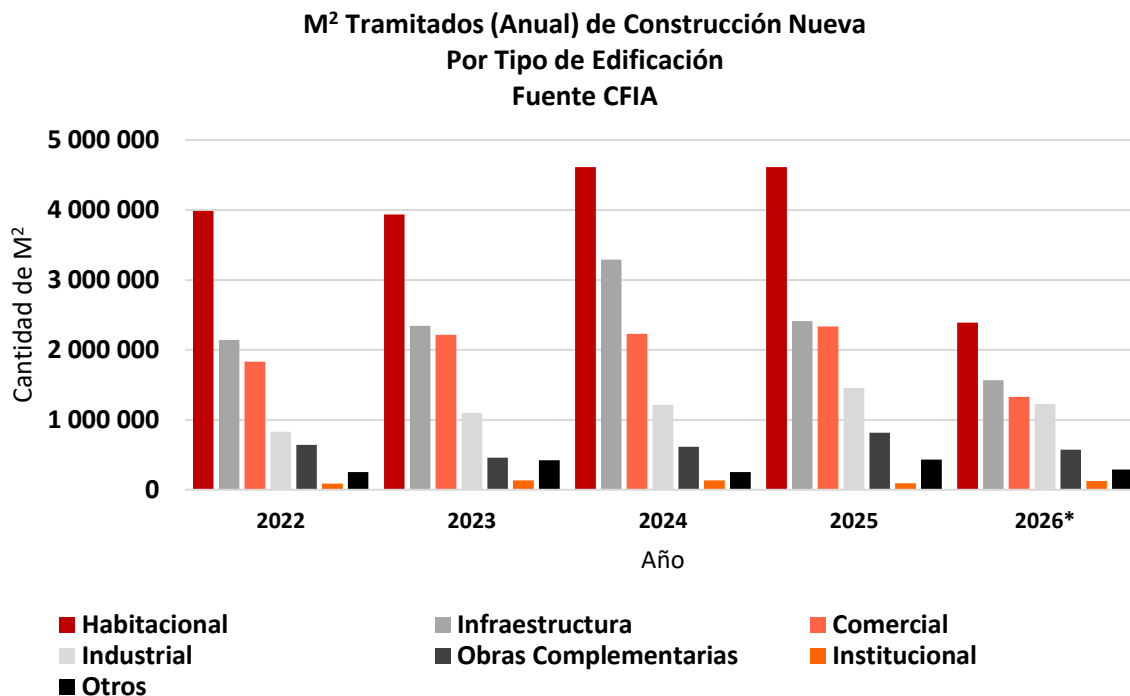


Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2022 - 2026) (*inicios de agosto). Construcción Nueva por Tipo

A inicios de agosto del 2026, tal y como se ha mencionado, la tendencia sigue marcando el proceso de recuperación del sector construcción. El siguiente gráfico muestra el porcentaje de metros cuadrados tramitados ante el CFIA, de construcción por tipo de edificación. En dicho gráfico, se aprecia una intención de construcción del 31,87% de edificación habitacional, un 20,86% de tipo infraestructura y un 17,72% comercial.

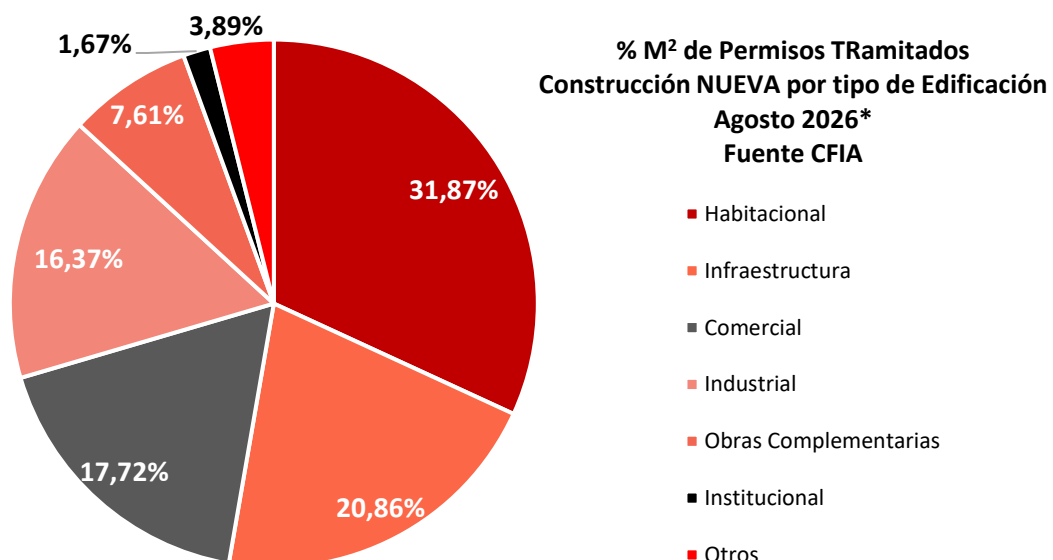


Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados inicios de agosto/2026. Construcción Nueva por Tipo.

5.2.4 Situación Fiscal de Costa Rica

Según informa el Ministerio de Hacienda, se registraron ingresos totales por ₡ 727.747,4 millones en el mes de mayo 2026, representando un crecimiento de 9,4% con respecto al mismo periodo del 2025 (₡ 665.393,7 millones), resultando en una diferencia de ₡ 62.353,7 millones.

El gasto total del Gobierno Central a mayo 2026 alcanzó los ₡ 692.231,7 millones. Dicha cifra decreció 2,7% con respecto al monto registrado en 2025 (₡ 711.604,2 millones). El aumento neto en el gasto total fue por ₡ -19.372,5 millones, con respecto a mayo del 2025.

El gasto total sin intereses alcanzó ₡ 508.256,8 millones. Dicho rubro decreció 2,7% respecto al mismo periodo del 2025 (₡ 522.582,8 millones).

Por otro lado, a mayo de 2026 los ingresos alcanzaron ₡ 727.747,4 millones y los gastos totales sin intereses ₡ 508.256,8 millones, lo que generó un déficit primario de ₡ 219.490,6 millones.

A mayo de 2026, los ingresos alcanzaron ₡ 727.747,4 millones y los gastos totales ₡ 692.231,7 millones, lo que generó un déficit financiero de ₡ 35.515,7 millones.

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

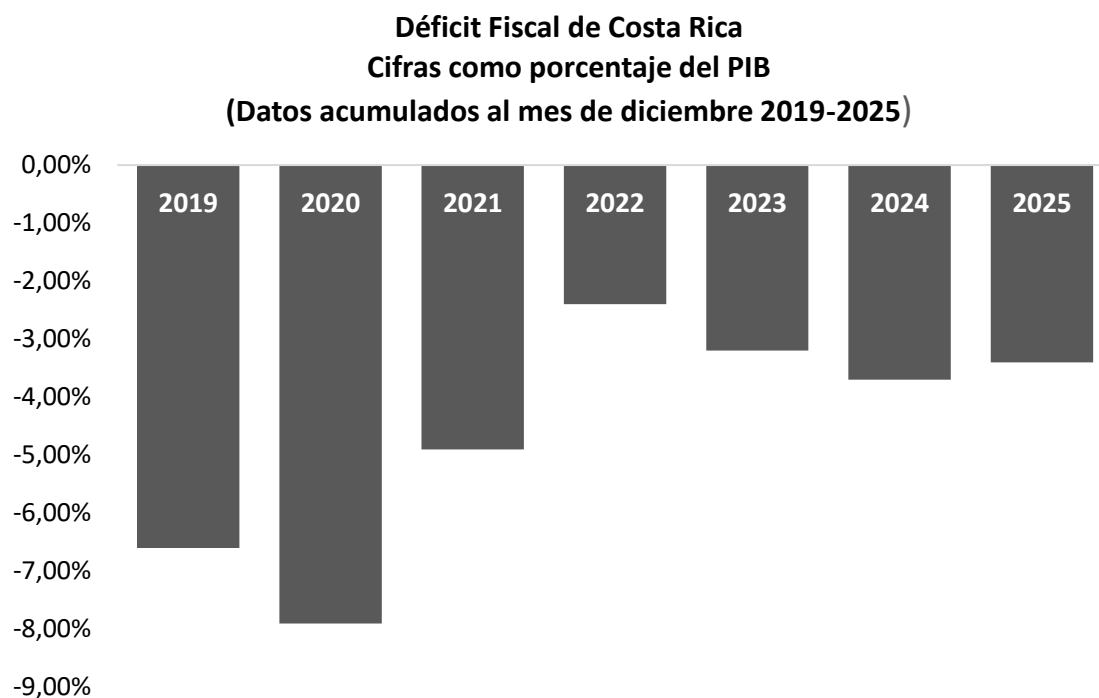


Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2019 – 2025

5.2.5 Perspectivas Económicas

En junio de 2026, la Tasa de Política Monetaria (TPM) se mantuvo en 3,25%, nivel vigente desde diciembre de 2025. A pesar del aumento en la incertidumbre internacional durante el primer

semestre del año, asociado principalmente al conflicto bélico en Oriente Medio, el Banco Central consideró que este nivel era congruente con el objetivo de mantener la estabilidad interna de precios y con una postura de política monetaria cercana a la neutral.

En cuanto a las tasas de interés del sistema financiero, la Tasa Activa Negociada (TAN) se ubicó en 11,3% en colones y 7,2% en dólares, frente al 11,0% y 7,5%, respectivamente, registrados en junio de 2025. El traslado de las reducciones de la TPM registradas durante 2025 hacia las tasas de interés de los créditos ha sido parcial y gradual, debido a factores estructurales del sistema financiero, como la limitada competencia, las primas por riesgo crediticio, los costos regulatorios y la existencia de contratos a tasa fija. Por su parte, la Tasa Pasiva Negociada (TPN) cerró junio en 4,6% en colones y 3,7% en dólares, frente al 5,0% y 4,1% registrados un año antes. Esta evolución estuvo favorecida por la estabilidad de la TPM, el entorno de baja inflación y las holgadas condiciones de liquidez del sistema financiero. Finalmente, la Tasa Básica Pasiva (TBP) se situó en 3,66% al cierre de junio, acumulando una disminución de 25 puntos básicos respecto al mismo mes del año anterior. En términos reales, la TBP se mantuvo en niveles cercanos a 1,3%, tanto al considerar las expectativas de inflación del mercado como las de la encuesta del Banco Central de Costa Rica. Asimismo, se observó una ligera mejora en los premios por ahorrar en colones para los principales plazos de referencia, en línea con el comportamiento de las tasas de interés y las expectativas cambiarias.

En junio de 2026, la inflación interanual, medida por el Índice de Precios al Consumidor (IPC), se ubicó en -0,3%, lo que representó un aumento de 0,7 puntos porcentuales con respecto al mes anterior. Asimismo, la variación mensual fue de 0,7%, superior en 0,4 puntos porcentuales a la registrada en mayo, mientras que la inflación subyacente aumentó 0,2 puntos porcentuales respecto al mes previo, situándose alrededor de cero. A pesar de esta mejora, los indicadores de inflación continuaron por debajo del rango de tolerancia establecido por el Banco Central de Costa Rica alrededor de su meta de inflación de $3,0\% \pm 1$ punto porcentual. La evolución de la inflación estuvo explicada principalmente por la caída en los precios de los bienes, que registraron una variación interanual de -1,6% y aportaron -0,8 puntos porcentuales al resultado general. Entre los principales efectos negativos destacaron los automóviles nuevos, el arroz y los huevos, con aportes de -0,4, -0,3 y -0,3 puntos porcentuales, respectivamente, mientras que los combustibles contribuyeron positivamente con 0,7 puntos porcentuales.

Por su parte, los precios de los servicios registraron un crecimiento interanual de 1,1%, aportando 0,5 puntos porcentuales a la inflación general. Las principales contribuciones positivas provinieron del alquiler de vivienda y el transporte en autobús, con 0,2 puntos porcentuales cada uno, así como de los boletos aéreos, la educación universitaria, los servicios municipales y el suministro de agua, con 0,1 puntos porcentuales cada uno. Estos efectos fueron parcialmente contrarrestados por la disminución en las tarifas de electricidad, que tuvo una contribución negativa de 0,4 puntos porcentuales. En cuanto a las expectativas de inflación, tanto las provenientes de la encuesta como las de mercado aumentaron en junio de 2026 respecto al mes anterior y se mantuvieron cerca del límite inferior del rango de tolerancia del BCCR. Para un horizonte de 12 meses, las expectativas de mercado y las de la encuesta se ubicaron en 1,7%, 1,8% y 2,0%, respectivamente, mientras que para un plazo de 24 meses las expectativas de mercado alcanzaron 2,0% y las de la encuesta se situaron en 2,3%, tanto en promedio como en mediana.

Durante el primer semestre de 2026, la balanza comercial de bienes registró un déficit acumulado de USD 1.534,1 millones, equivalente al 1,4% del PIB, proporción similar a la observada en el mismo periodo del año anterior. Este resultado respondió al crecimiento interanual de 6,2% tanto en las exportaciones como en las importaciones de bienes. No obstante, estas tasas fueron inferiores a las registradas durante el mismo periodo de 2025, cuando las exportaciones crecieron 13,3% y las importaciones 5,5%. El desempeño de las exportaciones estuvo impulsado principalmente por los productos manufacturados en ambos regímenes. En el régimen definitivo destacaron las ventas externas de café y conductores eléctricos de cobre, mientras que en el régimen especial sobresalieron los implementos médicos y los extractos de levadura.

Asimismo, las exportaciones agrícolas del régimen definitivo, particularmente las de banano, mostraron una evolución favorable. Por destino, sobresalió el crecimiento de las exportaciones hacia Asia, con una variación interanual de 38,9%, seguido por Europa, con un crecimiento de 10,7%, mientras que los envíos hacia Norteamérica disminuyeron 0,5%. En cuanto a las importaciones, su crecimiento se aceleró durante el segundo trimestre, impulsado principalmente por las compras del régimen especial. Destacaron las mayores adquisiciones de materias primas, especialmente implementos médicos, tubos y accesorios de plástico y productos inmunológicos, así como el aumento en las compras de bienes de capital, entre ellos hojas de corte para máquinas y aparatos mecánicos. Por su parte, en el régimen definitivo, el crecimiento de las importaciones estuvo sustentado en una mayor adquisición de bienes de consumo, particularmente productos inmunológicos, medicamentos y artículos textiles, en un contexto de menor importación de materias primas, especialmente papeles para acanalar y productos de hierro y acero.

5.3. Sector Inmobiliario: Oficinas, GAM

La tasa de disponibilidad se ha mantenido estable en torno al 21% desde el periodo post pandemia, alcanzando un 20,65% al cierre del segundo trimestre de 2026. A pesar de esta estabilidad en la tasa de disponibilidad, los precios promedio de alquiler registraron su décimo incremento trimestral consecutivo, estableciendo un nuevo máximo histórico de \$18,44/m²/mes.

Al cierre del segundo trimestre de 2026, el mercado de oficinas consolidó su desempeño con una absorción neta de 21.872 m², un incremento de 1,32% en los precios promedio de alquiler y una disminución en la disponibilidad de 1,13%. No se incorporó nueva oferta en este trimestre, manteniéndose el nuevo inventario anual en 18.688 m².

La tendencia positiva observada desde 2025 se extiende a mediados de 2026, mostrando indicadores mayoritariamente saludables. Ocho de los diez submercados de la GAM reportaron absorción neta positiva y una reducción en la disponibilidad, y siete de los diez reportaron un incremento en el precio promedio de alquiler. Un análisis de los principales movimientos de inquilinos indica que el 51% del crecimiento de la ocupación de este año provino del sector local, mientras que el 25% provino de multinacionales y el 24% del sector público.

A nivel regional, San José Oeste lidera con solidez al acumular una absorción neta de 10.265 m², impulsado por la actividad en Forum 2 (Walmart con 4.000 m² y Grupo Dokka con 2.628 m²). Por el contrario, Heredia experimentó una absorción neta negativa en el trimestre; la expansión de Kaiser Permanente (8.820 m² en Ultrapark II) fue contrarrestada por desocupaciones significativas de firmas como Concentrix, UCB y Fujitsu America en los complejos Ultrapark I y II.

En cuanto a las nuevas entregas de este año, estas se concentraron exclusivamente en el periodo anterior con la conclusión de la fase 3 de City Place Town Center (Rocca Development Group) en San José Oeste, aportando 12.103 m² (96% de disponibilidad), y la incorporación de Evert Tower en Barrio Dent, San José Centro, con 6.585 m² y 100% de disponibilidad.

Actualmente, el inventario bajo construcción disminuyó a 11.618 m², estableciendo un nuevo mínimo histórico para los registros de ImolInfo. Este volumen se limita por completo al Edificio 202 de Savia Norte en Heredia (Portafolio Inmobiliario), precolocado a Equifax y programado para entregarse el próximo trimestre.

El precio promedio de alquiler continuó al alza durante fluctuaciones históricas en el tipo de cambio, alcanzando un nuevo máximo histórico de \$18,44/m²/mes, lo que representa un incremento acumulado del 1,32% en el año. Las alzas fueron lideradas por los segmentos Clase A+ y Clase A, aumentando ambos un 1,5% en lo que va del año.

En lo que respecta al submercado, Heredia presenta el mayor inventario existente con 642.805 m², seguido por San José Oeste con 597.304 m² y luego San José Centro con 460.514 m². Con relación a la disponibilidad, la mayor proporción la presenta SJ Noreste con un 32,41%, seguido por SJ Centro con un 29,95% y luego Pavas/Uruca con un 28,81%.

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

Año	Presupuesto Inventario m ²	Inventario Existente m ²	Valor m ²	Valor %	Absorción Neta	Precio Alquiler (\$/m ² /mes)	Disponibilidad (\$/m ² /mes)
2026*	30.306	2.640.021	630.406	23,88%	41.821	\$18,50	\$3,84
2025	16.584	2.609.715	641.921	24,60%	61.933	\$18,20	\$3,79
2024	74.279	2.597.773	691.912	26,63%	25.068	\$18,07	\$3,74
2023	23.816	2.525.480	644.687	25,53%	- 3.345	\$17,61	\$3,60
2022	75.930	2.507.479	623.341	24,86%	32.323	\$17,83	\$3,61
2021	50.575	2.429.330	577.515	23,77%	- 29.993	\$17,96	\$3,57

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

Fuente: ImolInfo

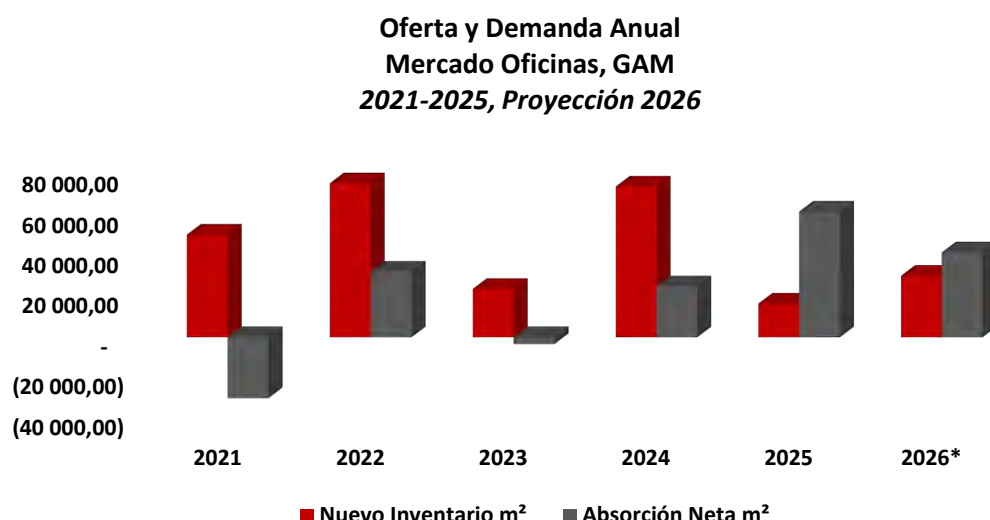


Gráfico N° 10. Oferta y Demanda Total Anual Oficinas GAM. 2021 - 2025, Proyección 2026

5.3.1 Sector Inmobiliario: Edificio de Oficinas, Mercado SJ GAM

En los siguientes gráficos, se aprecia el comportamiento de la oferta, demanda, disponibilidad y precio de alquiler por metro cuadrado de los inmuebles del tipo Oficinas, de todos los subtipos, ubicados en el mercado San José, GAM.

Se aprecia una absorción neta para el sector Oficinas del Mercado San José GAM (agosto del 2026) de 24.061 m²; así como, una disponibilidad del 19,96% y un precio de alquiler por m² de \$18,42.

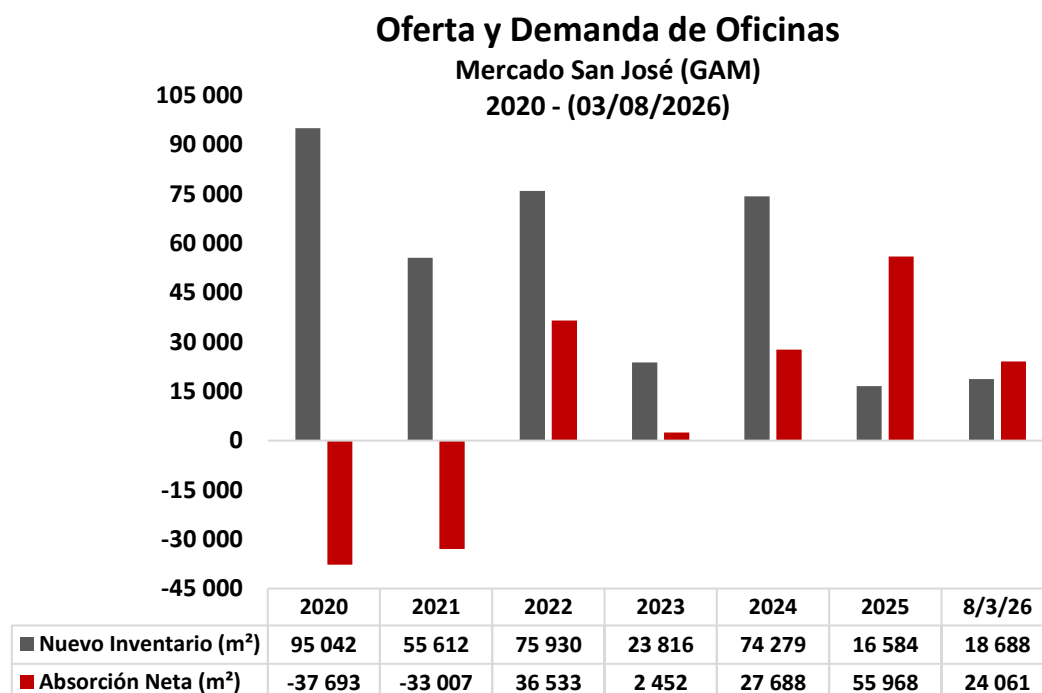


Gráfico N° 11. Oferta y Demanda de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2020 – agosto 2026

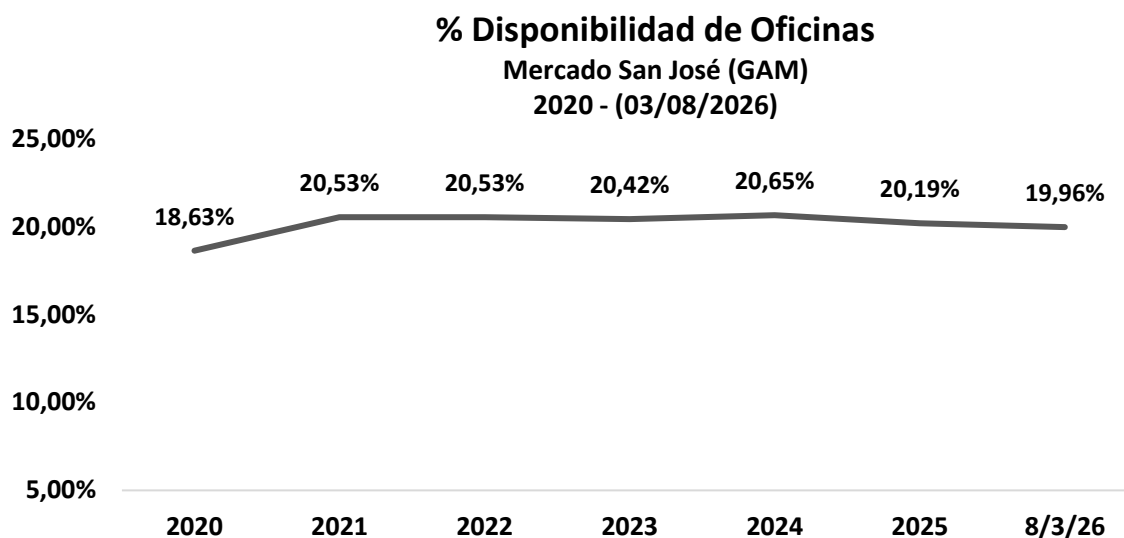


Gráfico N° 12. % Disponibilidad de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2020 – agosto 2026

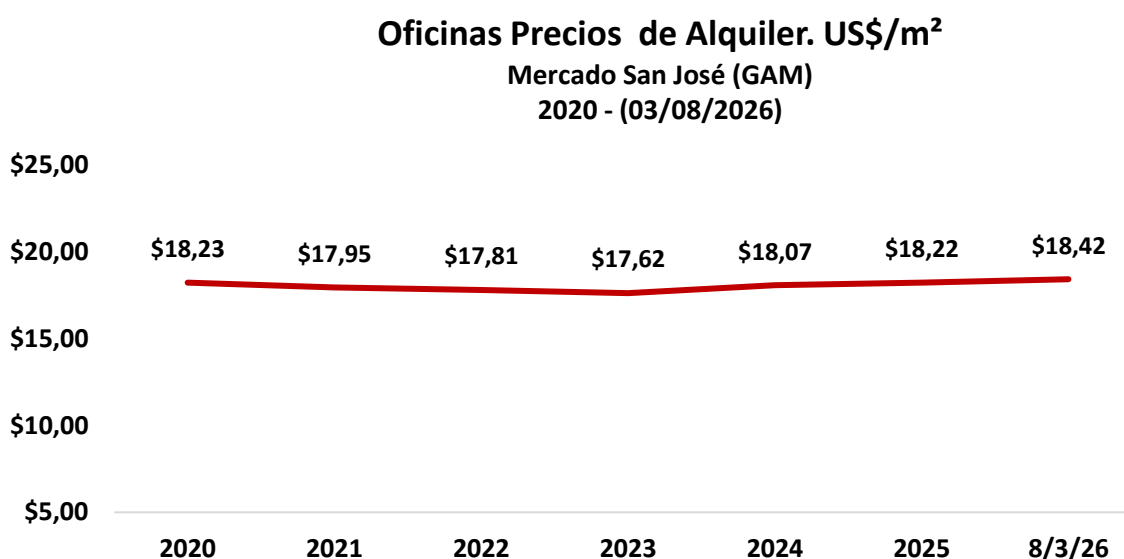


Gráfico N° 13. Precio de alquiler de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2020 – agosto 2026

De manera complementaria, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado, para propiedades de Oficinas según su clase (A+, A, B y C), ubicadas en el mercado SJ GAM.

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha, es para la Clase A, con 1.090.560 m², seguido por los de la clase B con 839.585 m². Se registra la mayor disponibilidad de oficinas de clase C con un 26,44% y las de clase B con un 20,41%. En el gráfico siguiente, se aprecia este comportamiento combinado.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
A plus	32	376.346	14,54%	3.574	\$ 23,20
A	177	1.090.560	18,57%	18.376	\$ 20,46
B	465	839.585	20,41%	- 600	\$ 16,58
C	467	491.297	26,44%	2.711	\$ 12,18
Total	1.141	2.797.788	19,96%	24.061	\$ 18,42

Tabla N° 13: Inventario en m², % de disponibilidad y alquiler Oficinas por Clase (SJ GAM)



Gráfico N° 14. Inventario en m², % de disponibilidad Edificio de Oficinas por Clase (SJ GAM)

Seguidamente, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad, la absorción neta y el precio de alquiler por metro cuadrado para los distintos submercados de oficinas del Gran Área Metropolitana.

Se puede apreciar en la siguiente tabla y gráfico que, de los 1.141 inmuebles registrados de este sub tipo, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario se encuentran en el submercado Heredia con 631.516 m², seguido de San José Oeste con 622.618 m². El submercado SJ Noreste posee la disponibilidad más elevada con un 31,94%, seguido San José Centro con un 27,90%.

Submercado	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
Alajuela	21	43.126	10,56%	813	\$ 16,47
Alajuela Centro	4	1.570	26,75%	-	\$ 12,29
Cartago	11	26.225	14,68%	4.050	\$ 19,59
Cartago Centro	28	24.314	23,95%	-26	\$ 13,94
Heredia	103	631.516	18,33%	-2.544	\$ 19,73
Heredia Centro	22	19.153	6,66%	197	\$ 15,12
Pavas/ Uruca	96	180.307	23,59%	5.309	\$ 15,51
Ruta a Caldera	-	-	0,00%	-	-
Sabana	140	260.261	6,87%	4.413	\$ 18,53
San José Centro	350	522.371	27,90%	-581	\$ 14,48
San José Este	126	255.673	23,25%	1.635	\$ 17,55
San José Noreste	74	188.943	31,94%	126	\$ 17,16
San José Oeste	149	622.618	16,01%	11.069	\$ 21,54
San José Sur	17	21.711	5,07%	-400	\$ 17,17
Total	1.141	2.797.788	19,96%	24.061	\$ 18,42

Tabla N° 14: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Edificio Oficinas por submercado (SJ GAM)



Gráfico N° 15. Inventario y % de disponibilidad Edificios de Oficinas por submercado (SJ GAM)

Adicionalmente, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado a agosto 2026, para propiedades del tipo Oficinas según subtipo (Consultorio Médico, Conversión, Edificio de Oficinas), ubicadas en el mercado San José GAM.

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha, es para el subtipo Edificio de Oficinas, con 2.626.957 m², seguido por el subtipo Conversión con 93.801 m².

Se registra la mayor disponibilidad para el subtipo Edificio de Oficinas con un 20,72%, seguido por el subtipo Conversión con una disponibilidad del 8,27%. En el gráfico posterior, se aprecia este comportamiento combinado.

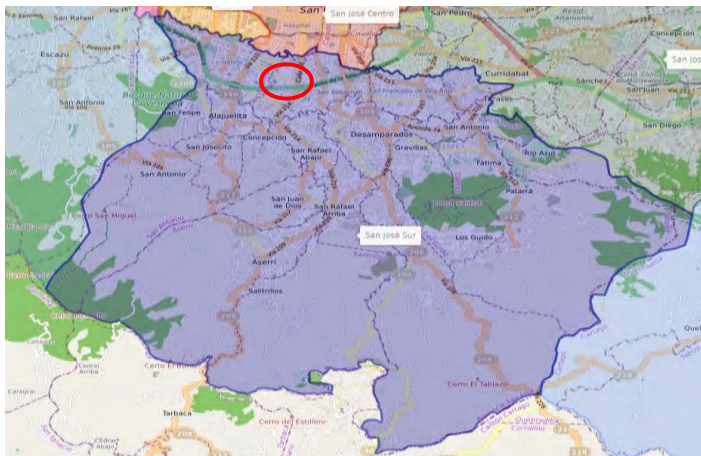
Subtipo	Cantidad	Inventario (m²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
Consultorio Médico	86	77.030	8,21%	41	\$26,12
Conversión	194	93.801	8,27%	64	\$8,95
Edificio de Oficinas	861	2.626.957	20,72%	23.956	\$18,44
Total	1.141	2.797.788	19,96%	24.061	\$18,42

Tabla N° 15: Inventario en m², % de disponibilidad y alquiler Oficinas por Subtipo (SJ GAM)



Gráfico N° 16. % Inventario en m², % de disponibilidad Oficinas por Subtipo (SJ GAM)

5.3.2 Sector Inmobiliario: Edificio de Oficinas, Submercado SJ SUR



Según la fuente ImmoInfo, el inmueble en valoración se ubica en el submercado SJ Sur.

Se presenta a continuación el comportamiento de la oferta y la demanda y el porcentaje de disponibilidad del 2020 a agosto del 2026, para Edificio de Oficinas, ubicados en el submercado SJ Sur.

En el siguiente gráfico, se observa un descenso de la demanda en el 2021, con una absorción neta negativa de -

15 m², en 2022 muestra una recuperación con 2.089 m² de absorción neta positiva. Para el 2023 fue de 963 m², para el 2024 desciende nuevamente a -4.917 m² y en el 2025 fue de 0 m². A agosto del 2026 se registra en -400 m² de absorción neta.

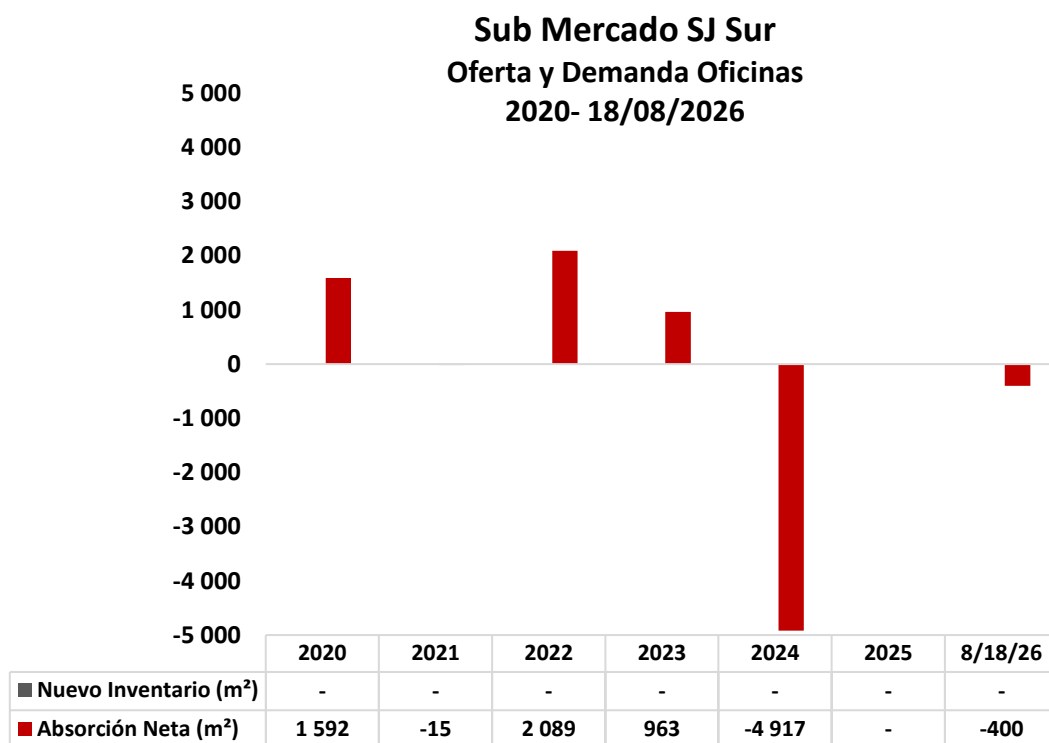


Gráfico N° 17. Oferta y Demanda de Oficinas (SJ Sur). 2020 - agosto 2026

Lo anterior se complementa con el siguiente gráfico, que muestra el porcentaje de disponibilidad para el sub mercado SJ Sur donde se aprecia su punto más bajo en el 2023 con un 5,37% de disponibilidad. A agosto del 2026 la disponibilidad aumenta a 5,07%.

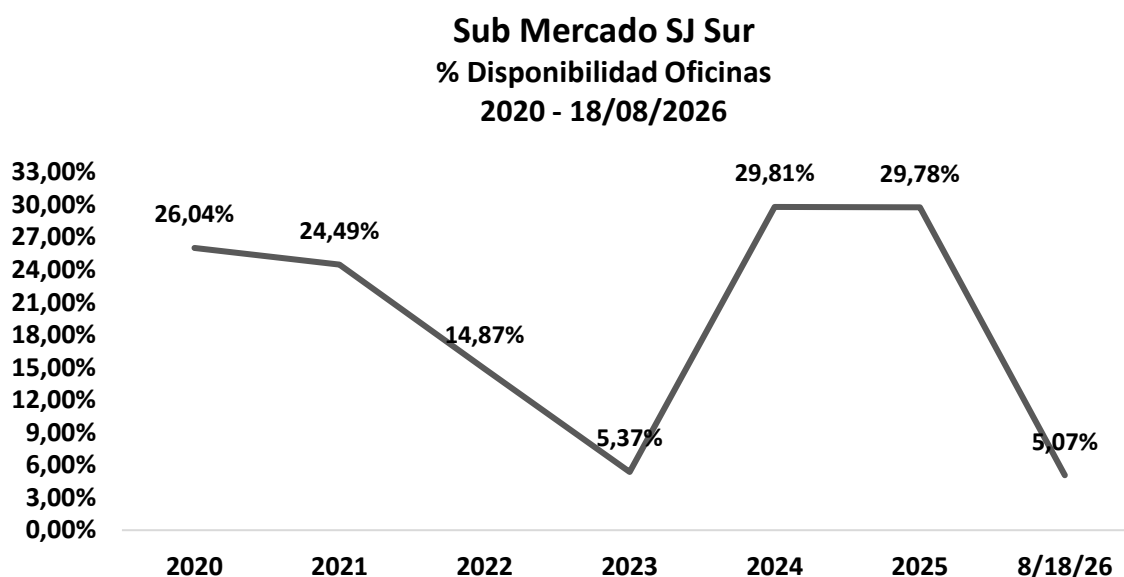


Gráfico N° 18. % Disponibilidad de oficinas (SJ Sur). 2020 - julio 2026

En relación con el precio de alquiler de Edificio de oficinas en este submercado, en el gráfico se aprecia que ha ido disminuyendo durante los años. A agosto del 2026 el precio de alquiler por metro cuadrado se presenta en \$17,17.

Sub Mercado SJ Sur
Precios de Alquiler \$/m². Oficinas
2020 - 18/08/2026

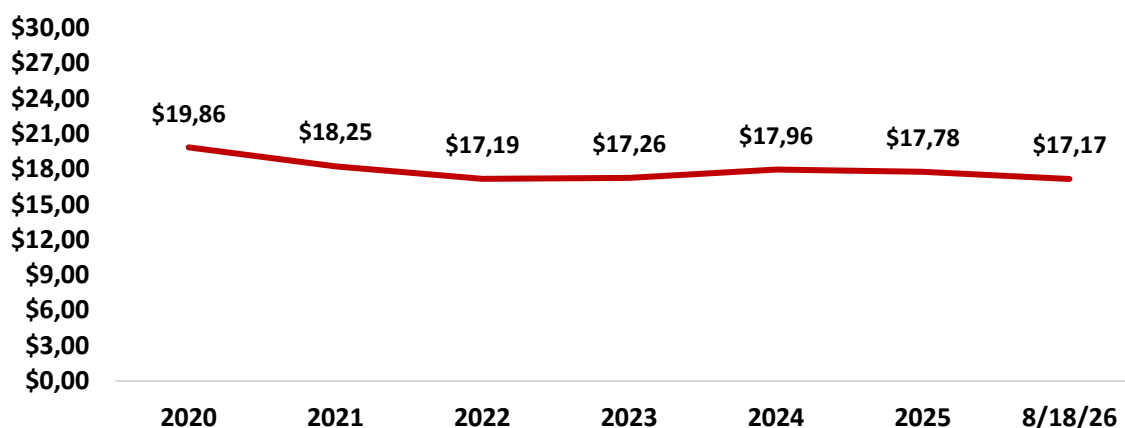


Gráfico N° 19. Precio de alquiler de oficinas (SJ Sur). 2020 - agosto 2026

De manera complementaria, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado a agosto del 2026, para Edificio de oficinas según su clase (A+, A, B y C), ubicados en el submercado SJ Sur.

Clase	Cantidad	Inventario (m²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
A plus	-	-	0,00%	-	-
A	1	2.010	0,00%	-	-
B	7	10.598	0,00%	-	\$ 20,63
C	9	9.103	12,08%	-400	\$ 13,14
Total	17	21.711	5,07%	-400	\$ 17,17

Tabla N° 16: Inventario en m², % de disponibilidad y alquiler Oficinas por Clase (SJ Sur)

Se observa que, para este submercado, de los 17 inmuebles existentes en la base de datos de InmoInfo, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para la Clase B, con 10.598 m², seguida de la clase C con 9.103 m². Con respecto a la disponibilidad, la clase que presenta el mayor porcentaje es la C con un 12,08%. En el siguiente gráfico, se aprecia este comportamiento combinado.

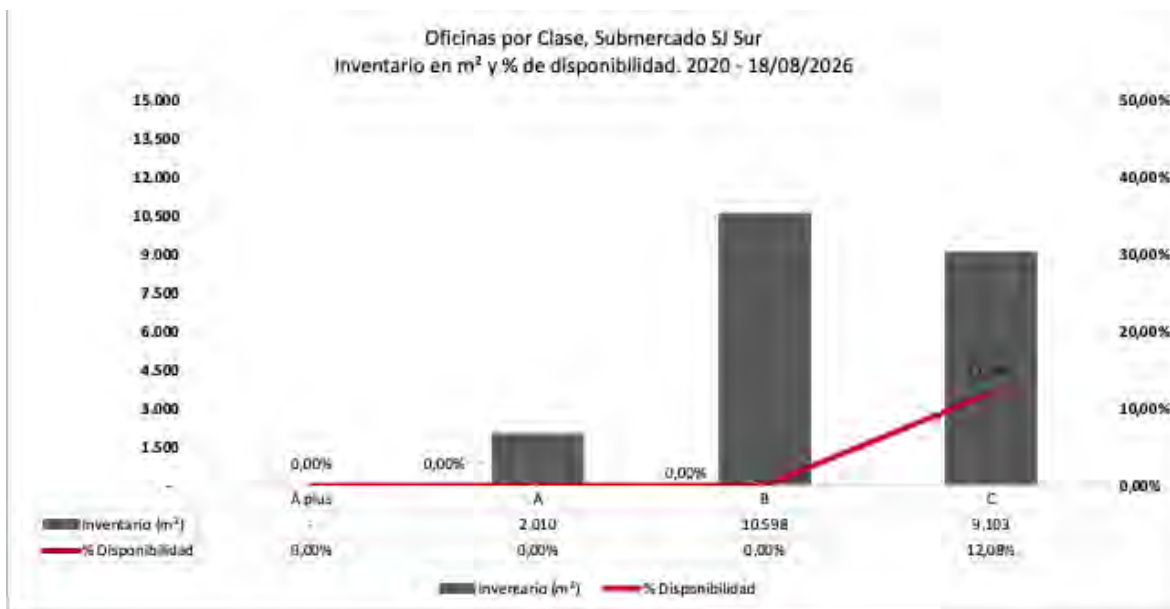


Gráfico N° 20. Inventario en m², % de disponibilidad Oficinas por Clase (SJ Sur)

6. VALORACIÓN DE INGRESOS

6.1. Introducción a la Valoración de Ingresos

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

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

6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar

6.2.1 Del Fondo de Inversión

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

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

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

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

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

Sobre la antigüedad de los inmuebles, deben tener preferiblemente un tiempo de construcción inferior a los 10 años. Además, los inmuebles que se incorporen al fondo tendrán que adquirirse con una ocupación mínima del 90%.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2.2 Del inmueble a valorar

En la siguiente tabla se aprecia el detalle de los inmuebles valorados y su respectivo valor financiero:

FOLIO REAL	PLANO CATASTRADO	ÁREA CATASTRAL (M2)	VALOR FINANCIERO
1-702455-000	SJ-2114711-2019	1061	\$ 4.376.383,61
TOTAL		1.061,00	\$ 4.376.383,61

Tabla N° 17: Detalle de Valoración de Finca Filial

Inquilino	ÁREA M2	PRECIO ALQUILER	INGRESO MENSUAL	INCREMENTO	SITUACIÓN DE PROPIEDAD	MES INCREMENTO	INICIO	VENCIMIENTO
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA-PODER JUDICIAL	1.549,00	\$23,89	\$37.003,34	0,00%	Ocupado	Diciembre	jun-19	Indefinido
TOTAL	1.549,00	\$ 23,89	\$37.003,34					

Tabla N° 18: Detalle del Contrato de Alquiler y colocación

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

6.3. Valoración Financiera y Supuestos de Proyección

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

La valoración financiera total del inmueble se estima en **US\$ 4.376.383,61** en el escenario base. Este valor genera una tasa interna de retorno del 9,18% respecto al valor de compra para los inversionistas del fondo.

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

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

6.3.1 Valor en libros neto del inmueble

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

El valor neto se calcula de la siguiente manera:

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

No se asume nivel de endeudamiento, ya que, de acuerdo con la información proporcionada por la gerencia de la SAFI, el fondo no presenta créditos asociados con este inmueble.

6.3.2 Plazo de Proyección

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

6.3.3 Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU

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

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

6.3.4 Ingresos por Alquiler

El alquiler actual del inmueble es de US\$ 37.003 mensual y se aplicó un incremento en el año 4 por la inflación acumulada a ese período. Se encuentra ocupado al 100% y el contrato de alquiler tiene un plazo indefinido.

Los incrementos anuales en los alquileres consideran:

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

6.3.5 Ocupación Histórica

Según registros el inmueble ha tenido una ocupación histórica del 88%, desde el momento de su compra por el Fondo en diciembre del 2007 hasta julio de 2026. La siguiente gráfica lo muestra:

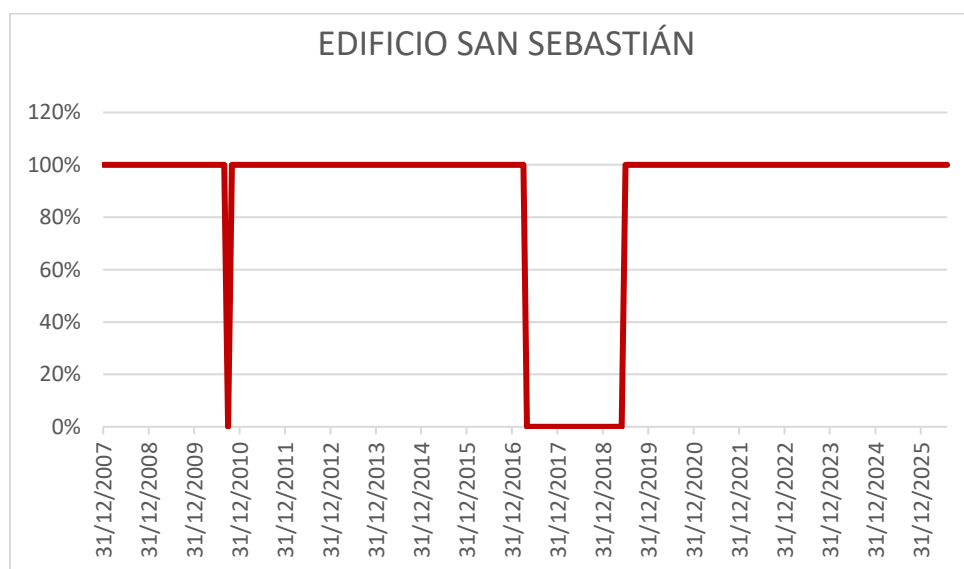


Gráfico N° 21. Ocupación histórica del inmueble

6.3.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos

A. Gastos de Mantenimiento:

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

Se considera un gasto por mantenimiento de US\$ 6.532 durante los 10 años de la proyección de acuerdo con la información proporcionada por el Fondo.

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

La SAFI estableció una comisión meta de administración del fondo del 0,5%, y estima que se mantendrá igual durante todo el periodo de proyección. Esta comisión se aplica anualmente sobre el valor en libros neto del inmueble del año anterior.

C. Gastos de Seguros:

La prima por la póliza del seguro Todo Riesgo se estima para el primer año en US\$ 4.312 y la póliza anual por Responsabilidad Civil se asume en US\$ 136. Ambas se incrementan anualmente de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

D. Impuestos:

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

Impuesto sobre la renta

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

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

Artículo 29- Renta imponible del capital inmobiliario

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

Impuestos de bienes inmuebles y servicios municipales

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

Impuestos sobre el Valor Agregado

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

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

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

E. Gastos por Servicios Profesionales:

De acuerdo con la normativa de la SUGEVAL, anualmente el fondo debe realizar una valoración del activo. Los honorarios anuales por este servicio se estiman en US\$ 1.240.

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

6.3.7 Inversiones de Capital

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

En el año 1 se establece una inversión por US\$ 15.000 de acuerdo con información proporcionada por la administración. Además, se establece una inversión en el año 10, y forma parte de la perpetuidad del Facc la cual utiliza como referencia el valor actual de reposición de las edificaciones ajustada por la inflación.

La inversión de US\$ 89.665 corresponde al 2% del valor estimado, según se indica en el siguiente cuadro:

Inversión en el Último Periodo	
Valor de reposición	\$3.270.492
Inflación de referencia	3,20%
Plazo en años	10
Factor de ajuste	37,08%
Valor Reposición en año 10	\$4.483.252
Factor de inversión	2,00%
Valor de inversión	\$89.665

Tabla N° 19: Inversión en el último periodo

6.3.8 Tasa de Descuento

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

rendimiento exigida por un inversionista es igual a la tasa de rendimiento libre de riesgo más una prima de riesgo asociada a la inversión.

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

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

Donde:

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

Detalle de los componentes del cálculo:

R_0

Corresponde al rendimiento de un activo libre de riesgo con un plazo de inversión equivalente al utilizado para la proyección de flujos de efectivo. Para este dato se utilizó como estimador el retorno de los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos con una duración de 10 años al 31 de julio de 2026 (4,75%) publicado por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos.

B_i

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

$E(R_m) - R_0$

La prima por riesgo de mercado es la diferencia entre el rendimiento esperado del mercado accionario $[E(R_m)]$ y el rendimiento del activo libre de riesgo (R_0). Esta prima representa el rendimiento adicional exigido por los inversores por asumir el riesgo de invertir en el mercado accionario en lugar de activos libres de riesgo. Para este dato se utiliza como referencia la prima de riesgo implícita del mercado de los Estados Unidos al cierre de julio de 2026. Dicho valor asciende a 4,23% y su fuente es el sitio web de Aswath Damodaran, profesor de la Universidad de Nueva York.

R_p

La prima por riesgo país es el retorno adicional exigido por los inversionistas por invertir en activos de un país específico. Para este dato se utiliza como estimador la diferencia (*spread*) entre la tasa de interés que pagan los bonos denominados en dólares emitidos por el gobierno de Costa Rica y los Bonos del Tesoro de los Estados Unidos, considerados como activos libres de riesgo. Dicho spread (1,27%) se toma a partir del Emerging Market Bond Index (EMBI) calculado por J.P. Morgan Chase al 31 de julio de 2026.

R_{ml}

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

Tasa de Descuento	
Rendimiento libre de riesgo (Bono del Tesoro EEUU 10 años)	4,75%
Beta de la industria de REITs EEUU	0,3929
Prima por riesgo de mercado EEUU	4,23%
Prima por riesgo país CR	1,27%
Prima de liquidez	1,50%
Tasa de Descuento	9,18%

Tabla N° 20: Cálculo de la Tasa de Descuento

6.3.9. Valor Terminal

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

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

A continuación, en la Tabla se detalla el cálculo:

Detalle del Valor Terminal	
Flujo libre de caja último periodo	\$294.945
Gastos financieros según tasa esperada	\$0
Facc de referencia	\$294.945
Ke: rendimiento esperado por los inversionistas	9,18%
G: crecimiento	3,20%
Valor terminal	\$4.938.006

Tabla N° 21: Cálculo del Valor Terminal

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

6.4 Análisis de Riesgos:

La adecuada gestión de activos requiere definir los posibles riesgos asociados a aquellos factores que pueden estar incidiendo negativamente en la forma, montos y tiempos de los flujos

provenientes de los arriendos, a fin de diseñar acciones que los mitiguen o reduzcan la posibilidad de que se materialicen.

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

6.4.1 Sensibilización del Valor del Inmueble

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

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

Variables	Mínimo	Proyección	Máximo	Variación %
Inflación USD	2,56%	3,20%	3,85%	20,00%
Factor de ingresos	95,06%	97,50%	99,94%	2,50%
Comisión de administración	0,50%	0,50%	0,50%	0,00%
Rendimiento esperado	8,26%	9,18%	10,10%	10,00%
Incrementos ingresos	2,56%	3,20%	3,85%	20,00%

Tabla N° 22: Variables críticas sensibilizadas

- **Ingresos**

Se supone un factor de ingresos del 97,5% que puede variar en un rango entre 95,06% y 99,94%.

Se establece una tasa de crecimiento de largo plazo de los ingresos del 3,20% en el caso base. Para la simulación se considera que este porcentaje sería igual a la inflación y varía entre 2,56% y 3,85%.

- **Comisión de la SAFI**

La comisión de la SAFI se estableció en 0,5 % del activo neto del Fondo para toda la proyección.

- **Inflación de los Estados Unidos**

La inflación de los Estados Unidos se estimó en el promedio de los últimos 20 años de 3,20% y se utilizó una variación del 20% entre 2,56% y 3,85% para toda la proyección.

- **Tasa de Descuento**

La tasa de descuento utilizada a lo largo de la valoración es de 9,18%, para la simulación se establece una probabilidad de ocurrencia entre 8,26% y 10,10%. Esta tasa fue calculada utilizando la metodología del CAPM.

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

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

PROMEDIO	\$4.401.718
DESVIACION	\$380.363
MIN	\$3.732.386
MAX	\$5.517.912
RANGO	\$1.785.527

LIMITE INFERIOR	\$4.021.355
LIMITE SUPERIOR	\$4.782.081

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

6.4.2 Riesgo país

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

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

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

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

El ministro de Hacienda, Nogui Acosta, enfatizó la necesidad de respaldo legislativo para fortalecer la sostenibilidad fiscal y permitan acceder a financiamiento externo en condiciones más favorables. Por otro lado, de acuerdo con la evaluación más reciente realizada en julio de 2026, Standard & Poor's Global Ratings (S&P) confirmó las calificaciones crediticias soberanas de largo plazo de Costa

Rica en 'BB' y de corto plazo en 'B', tanto en moneda extranjera como en moneda local, manteniendo una perspectiva estable y la evaluación de riesgo de transferencia y convertibilidad en 'BBB-'.

La perspectiva refleja la continuidad de las principales políticas económicas tras las elecciones de febrero de 2026, así como la expectativa de una consolidación fiscal gradual, pese a una leve desaceleración del crecimiento económico y de la actividad de las zonas francas. Las calificaciones consideran como fortalezas la estabilidad democrática e institucional, los sólidos pesos y contrapesos, el nivel de vida relativamente alto y el fortalecimiento de los amortiguadores externos. Asimismo, la mayor representación del partido gobernante en la Asamblea Legislativa, con 31 de los 57 escaños, podría facilitar la aprobación de reformas y de préstamos externos. S&P prevé un crecimiento del PIB cercano al 3,5% durante los próximos cuatro años, respaldado por la estabilidad institucional, el clima empresarial, la mano de obra calificada, la manufactura de alta gama orientada a la exportación, el nearshoring, el turismo y los servicios. Sin embargo, la incertidumbre del comercio mundial y la apreciación del tipo de cambio podrían moderar el dinamismo de las zonas francas.

En el ámbito externo, el crecimiento de las exportaciones y las sólidas entradas de inversión extranjera directa han permitido fortalecer las reservas internacionales, que alcanzaron cerca de US\$21.000 millones en julio de 2026, frente a niveles de entre US\$6.000 millones y US\$8.000 millones durante la última década. Además, Costa Rica cuenta con líneas de crédito contingentes, entre ellas una línea de crédito flexible de US\$1.500 millones con el Fondo Monetario Internacional y una opción de desembolso diferido por catástrofe de US\$160 millones con el Banco Mundial. Se prevé que los déficits de cuenta corriente, estimados entre 1,0% y 1,5% del PIB durante los próximos cuatro años, sean cubiertos por la inversión extranjera directa, cercana al 4,5% del PIB anual.

En materia fiscal, S&P señala que Costa Rica mantiene su compromiso con la consolidación de las finanzas públicas, aunque persisten desafíos relacionados con la rigidez del gasto, el deterioro de los saldos de la seguridad social y una elevada carga de intereses. Se espera que el Gobierno alcance gradualmente superávits primarios cercanos al 1% del PIB en los próximos años; no obstante, los intereses, equivalentes aproximadamente al 19% de los ingresos públicos o al 4,4% del PIB, continuarán limitando la flexibilidad fiscal. La deuda pública neta se mantendría ligeramente por encima del 60% del PIB durante los próximos cuatro años. Una menor fragmentación política podría facilitar la aprobación de reformas estructurales y de préstamos externos, permitiendo al Gobierno acceder nuevamente a los mercados internacionales en 2027. No obstante, S&P advierte que una política fiscal expansiva o una desaceleración económica grave y prolongada podrían generar una reducción de la calificación, al igual que nuevos retrasos en el acceso a financiamiento externo.

Por el contrario, una consolidación fiscal más pronunciada, una trayectoria descendente de la deuda pública y una mayor coordinación entre los poderes Ejecutivo y Legislativo podrían favorecer una mejora en la calificación. Finalmente, la débil demanda interna y la apreciación del tipo de cambio han generado presiones deflacionarias, con una inflación interanual negativa durante los últimos 14

meses y por debajo del límite inferior del objetivo del Banco Central durante los últimos 38 meses. A pesar de estos factores, la credibilidad de la política monetaria, el régimen de control de la inflación y la flexibilidad cambiaria continúan respaldando la calificación soberana del país.

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

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

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

La agencia indicó que, si se mantienen las políticas actuales y se impulsan reformas que amplíen el financiamiento externo y fortalezcan los ingresos, la calificación podría mejorar más. Sin embargo, advirtió riesgos como la pérdida de disciplina fiscal, restricciones de liquidez o parálisis política. Finalmente, Hacienda subrayó la importancia de diversificar fuentes de financiamiento, especialmente con la aprobación de los eurobonos, y el compromiso de mantener la transparencia, responsabilidad, y visión a largo plazo para garantizar la sostenibilidad de la deuda pública y la estabilidad económica del país.

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

Calificadora	Calificación	Perspectiva	Última revisión
Moody's	Ba2	Estable	Setiembre 2025
Fitch Ratings	BB	Positiva	Febrero 2025
Standard & Poor's (S&P)	BB	Estable	Julio 2026

Tabla N° 23: Calificación de riesgo país

6.4.3 Riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles

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

Por otra parte, durante la operación del fondo, se pueden dar períodos prolongados de desocupación o cambios en la composición de los ingresos que el inmueble produce, que podrían reducir el valor en libros de dichos activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en

el período fiscal en que éste se materializa. Lo anterior afectaría en forma inmediata el valor de la participación del fondo.

En este sentido, se debe tomar en cuenta que el edificio fue remodelado según requerimientos y especificaciones específicas del inquilino, uno de los entes del Estado de mayor importancia. Lo anterior hace que se minimice la posibilidad de desocupación al menos en el corto plazo previsible.

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

En el caso particular del **Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián**, este tipo de riesgo podría materializarse en el tanto que se trata de un edificio con características propias muy particulares para el Poder Judicial. Esto sumado al hecho que el inmueble carece de una buena relación de estacionamientos, podría generar problemas de recolocación en caso de una posible desocupación, aunque como se menciona en el apartado anterior por la naturaleza del inquilino esta probabilidad se disminuye.

6.4.5 Riesgo de morosidad.

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

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

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

6.4.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento

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

En los periodos de desocupación, el Fondo deja de percibir los ingresos proyectados por arrendamiento e incurriría en gastos de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produciría una

reducción, por un tiempo desconocido, en los ingresos netos del fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos.

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

7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE

De acuerdo con la valoración por Enfoque de Costos, se recomienda que el Valor Asegurable del inmueble sea de **US\$3.270.491,90** (Tres millones doscientos setenta mil cuatrocientos noventa y un dólares con 90/100), según el resultado del Valor de Reposición Nuevo.

Valor Asegurable según Valor Neto de Reposición (VNR)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	¢452,88/\$			
Edad de la construcción	6,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
OBRAS PRINCIPALES				
Área General I Nivel	630,70	¢697.097,90	¢439.659.647,36	\$970.808,27
Salas Unipersonales	107,37	¢886.827,91	¢95.218.713,04	\$210.251,53
Sala de Deliberación	16,68	¢886.827,91	¢14.792.289,59	\$32.662,71
Sala Colegiada	61,88	¢886.827,91	¢54.876.911,27	\$121.173,18
Sala Observadores y Cámara Gessel	21,20	¢886.827,91	¢18.800.751,76	\$41.513,76
Área General II Nivel	811,35	¢697.097,90	¢565.590.383,52	\$1.248.874,72
Total	1.649,18 m²		¢1.188.938.696,54	\$2.625.284,17
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Losa de Estacionamientos y Accesos	223,17	¢30.726,07	¢6.857.136,64	\$15.141,18
UPS (unidad)	1,00	¢6.045.316,50	¢6.045.316,50	\$13.348,61
Sistema BMS	1,00	¢6.955.325,97	¢6.955.325,97	\$15.357,99
Sistema de detección de incendio	1,00	¢19.583.442,39	¢19.583.442,39	\$43.242,01
Sistema de aire acondicionado	1,00	¢71.333.895,44	¢71.333.895,44	\$157.511,69
Sistema de captación de agua potable	1,00	¢8.394.102,90	¢8.394.102,90	\$18.534,94
Elevador (unidad)	1,00	¢24.180.943,20	¢24.180.943,20	\$53.393,71
Transformador (unidad)	1,00	¢13.670.479,16	¢13.670.479,16	\$30.185,65
Total			¢157.020.642,21	\$346.715,78
Valor total construcciones			¢1.345.959.338,75	\$2.971.999,95

Valor Asegurable según Valor de Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	¢452,88/\$			
Edad de la construcción	6,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
OBRAS PRINCIPALES				
Área General I Nivel	630,70	¢740.458,80	¢467.007.365,16	\$1.031.194,50
Salas Unipersonales	107,37	¢941.990,40	¢101.141.509,25	\$223.329,60
Sala de Deliberación	16,68	¢941.990,40	¢15.712.399,87	\$34.694,40
Sala Colegiada	61,88	¢941.990,40	¢58.290.365,95	\$128.710,40
Sala Observadores y Cámara Gessel	21,20	¢941.990,40	¢19.970.196,48	\$44.096,00
Área General II Nivel	811,35	¢740.458,80	¢600.771.247,38	\$1.326.557,25
Total	1.649,18 m²		¢1.262.893.084,09	\$2.788.582,15
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Losa de Estacionamientos y Accesos	223,17	¢33.966,00	¢7.580.192,22	\$16.737,75
UPS (unidad)	1,00	¢8.481.083,76	¢8.481.083,76	\$18.727,00
Sistema BMS	1,00	¢9.757.752,48	¢9.757.752,48	\$21.546,00
Sistema de detección de incendio	1,00	¢27.473.965,20	¢27.473.965,20	\$60.665,00
Sistema de aire acondicionado	1,00	¢100.075.610,88	¢100.075.610,88	\$220.976,00
Sistema de captación de agua potable	1,00	¢11.776.238,64	¢11.776.238,64	\$26.003,00
Elevador (unidad)	1,00	¢33.923.882,16	¢33.923.882,16	\$74.907,00
Transformador (unidad)	1,00	¢19.178.562,24	¢19.178.562,24	\$42.348,00
Total			¢218.247.287,58	\$481.909,75
Valor total construcciones			¢1.481.140.371,67	\$3.270.491,90

Tabla N° 24: Valor Asegurable del Inmueble

8. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN

La presente valoración aplica tres enfoques completamente independientes entre sí.

- 1- Enfoque de costo con un resultado de **US\$ 3.508.331,22**
- 2- Enfoque de mercado con un resultado de **US\$ 3.661.645,29**
- 3- Enfoque de flujos descontados con un resultado de **US\$ 4.376.383,61**

8.1 Criterio para la Toma de Decisiones

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

- **EDAD:** El criterio de edad tiene efecto en el enfoque de costos debido a la depreciación asociada, en el enfoque de mercado debido a que influye en el valor final del inmueble, y en el enfoque de flujos debido a que en función de la vida residual del inmueble el descuento de flujos variará.
- **UBICACIÓN:** El criterio de ubicación tendrá un efecto principalmente en el enfoque de mercado, al analizar las bondades o deficiencias de una locación específica respecto a las ubicaciones preferentes de inmuebles que tengan explotación similar.
- **OBSOLESCENCIA:** El criterio de Obsolescencia constructiva pesa sobre el Enfoque de Mercado principalmente, ya que es una indicación cualitativa sobre qué tan bien se adapta un inmueble a los requerimientos actuales de un potencial inquilino.
- **ESTADO DE CONSERVACIÓN:** El estado de conservación aplica sobre los enfoques de costos y de mercado, como indicador de la correcta aplicación de un programa de mantenimiento del inmueble.
- **DENSIDAD CONSTRUCTIVA / PESO RELATIVO DEL VALOR DEL TERRENO:** El peso del terreno se considera a la luz del enfoque de costos, sobre todo si se trata de un inmueble en el que el valor del mismo tiene un porcentaje elevado del valor total, ya sea por su extensión o por contar con un tipo de explotación que no cumple con el principio de mejor y mayor uso. En condiciones de razonabilidad respecto al valor de las construcciones, el peso principal aplica sobre el enfoque de mercado.
- **CUMPLIMIENTO PRINCIPIO DE MEJOR Y MAYOR USO:** El mejor y mayor uso o HABU por sus siglas en inglés es el uso más probable para una propiedad el cual debe ser físicamente

posible, legalmente permisible, apropiadamente justificado y financieramente factible. Pesa principalmente sobre el enfoque de mercado y sobre el enfoque de costos debido a la determinación independiente del valor del terreno en este enfoque.

- **AMPLIO MERCADO META DE INQUILINOS / USOS ALTERNATIVOS:** Se estima principalmente para el enfoque de flujos y el enfoque de mercado como un supuesto de la posibilidad de colocación del inmueble ante un cambio del mismo.
- **MERCADO ACTIVO PARA EL TIPO DE INMUEBLE:** Se estima principalmente para el enfoque de mercado como un criterio de la liquidez del inmueble en la situación económica en la que se analiza. En el enfoque de flujos se analiza a la luz de la información existente de rentas para el tipo de inmueble en el mercado actual.
- **PORCENTAJE DE OCUPACIÓN:** Se analiza para el enfoque de flujos.
- **CONTRATO LP + BARRERAS DE SALIDA:** Se analiza para el enfoque de flujos para tomar en consideración el tipo de inquilino, el plazo del contrato y las barreras de salida que tiene.
- **RAZONABILIDAD DE RENTAS:** Pesa en el enfoque de flujos verificando si las rentas actuales tienen razonabilidad con lo que el mercado actual está dispuesto a pagar.

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

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

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

EDIFICIO TRIBUNALES DE JUSTICIA SAN SEBASTIÁN			
CRITERIO DE DECISIÓN	ENFOQUE COSTOS	ENFOQUE MERCADO	ENFOQUE FLUJOS
VALOR	\$3 508 331,22	\$3 661 645,29	\$4 376 383,61
EDAD	1	1	2
UBICACIÓN		2	2
OBSOLESCENCIA	1	1	2
ESTADO DE CONSERVACIÓN	1	3	
DENSIDAD CONSTRUCTIVA / PESO RELATIVO DEL VALOR DEL TERRENO		4	
CUMPLIMIENTO PRINCIPIO DE MEJOR Y MAYOR USO			4
AMPLIO MERCADO META DE INQUILINOS / USOS ALTERNATIVOS			4
MERCADO ACTIVO PARA EL TIPO DE INMUEBLE			4
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN			4
CONTRATO LP + BARRERAS DE SALIDA			4
RAZONABILIDAD DE RENTAS			4
	3	11	30
	6,82%	25,00%	68,18%

5,0%

25,0%

70,0%

Tabla N° 25: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración



Gráfico N° 22. Valores según Enfoque



Gráfico N° 23. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor

Según estos resultados se considera razonable asignar una ponderación de 5% para el enfoque de costos, 25% para el enfoque de mercado y de 70% para el enfoque de flujos descontados.

9. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR

Se considera que para este caso el enfoque de costos no debería tener relevancia significativa ya que existe suficiente información de mercado de transacciones y precios de lista para inmuebles similares. Además, el hecho de tratarse de un edificio “Built-to-Suit” acentúa la importancia del tipo de inquilino existente y las condiciones contractuales que se reflejarían en el enfoque de flujos descontados.

Se supone que para inmuebles como el valorado, los potenciales compradores tendrían un interés principal en determinar la rentabilidad del inmueble según los flujos que genere el mismo y a partir de este dato hacer una estimación razonable de valor, sobre todo considerando que muchas de las mejoras hechas al inmueble tienen costos significativamente mayores a lo normal en comparación con otras adecuaciones de oficinas, pero que son absolutamente necesarias para el tipo de operaciones que hace el Poder Judicial en las instalaciones.

El enfoque de mercado también resulta importante si se considera alguna posibilidad de tener que recolocar el inmueble. El resultado de este enfoque es sustancialmente inferior al de rentas (19.5%) debido a que el precio de renta por metro cuadrado responde al tipo de adecuación que requirió el edificio, el cual no necesariamente sería reconocido por otro inquilino. Por otra parte se reconoce que en el entorno no hay edificios que reúnan las condiciones del valorado, por lo que tiene poca competencia.

A pesar de lo anterior, debido a la solidez y estabilidad que se supone debería tener el inquilino, consideramos que el peso principal lo debe recibir el enfoque de flujos descontados.

Según el análisis realizado se determina que al valor final a asignar sería una ponderación con el mayor peso asignado al enfoque de flujos con un 70%, en un segundo orden al enfoque de mercado con un 25%, y un porcentaje menor de 5% asignado al enfoque de costos. Esta operación concluye en un valor de \$4.154.296.

Con base en la información brindada y los supuestos determinados, se estima que el valor razonable actual del inmueble es de **US \$4.154.000 (Cuatro millones ciento cincuenta y cuatro mil dólares exactos).**

10. REVELACIONES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO

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

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

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

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

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

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

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

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

ANEXOS



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



(+506) 2223-6393



(+506) 8866-9874



servicioalcliente@icicor.com



ANEXO 1. Memoria de Cálculo



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



(+506) 2223-6393



(+506) 8866-9874



servicioalcliente@icicor.com



Anexo 1: Memoria de cálculo

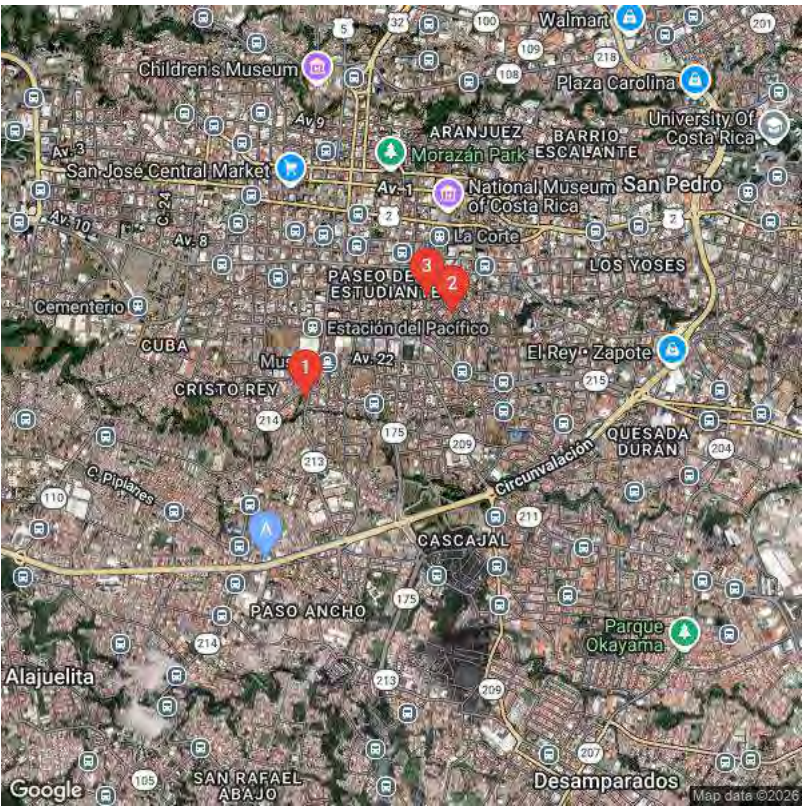
Grado de urbanización del entorno (facilidades y servicios)		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	Sí	16
Electricidad	Sí	15
Alumbrado público	Sí	5
Teléfono	Sí	7
Alcantarillado pluvial	Sí	7
Alcantarillado sanitario	Sí	3
Aceras	Sí	7
Cordón y caño	Sí	5
Tipo de vía de tránsito	Asfalto	10
Distancia a jardines y parques en m	Entre 500m y 600m	1
Distancia a paradas de transporte público en m	Menor de 300m	11
Edificios públicos y comunales	Sí	6
Edificios comerciales	Sí	4
Total		97
Se considera que de acuerdo con las características del entorno, la propiedad se encuentra en una zona adecuadamente urbanizada.		

Referencias utilizadas para la valoración de terreno

Datos de referencias utilizadas para la valoración de terreno

	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
No. Referencia	6245	6230	6229
Contacto	www.encuentra24.com	MYpropertiescr	GRUPO DON GOYO
Teléfono / Correo	ByMInvestment	ND	2428-3010
Descripción	Se vende lote de 1,451 m ² con excelente ubicación estratégica en San Cayetano	Parqueo en venta Barrio Luján San José	Lote Barrio Luján - frente a línea de tren (calle 13). Sin construcciones.
Precio unitario	\$350,01/m ²	\$761,83/m ²	\$392,68/m ²
Precio total	\$507.860,00	\$934.000,00	\$80.000,00
Área	1.451,00 m ²	1.226,00 m ²	203,73 m ²
Frente	35,00 m	70,00 m	10,00 m
Fondo	31,00 m	30,00 m	20,37 m
Forma (rectángulo mayor)	1.451,00 m ²	1.226,00 m ²	203,73 m ²
Nivel	0	0	0
Pendiente	Plano	Plano	Plano
Frente a calle pública	1	2	1
Estado de la vía	1	1	1
Área afectada por retiros	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Uso del suelo según PRU	Mixto	Comercial	Comercial
Servicios 1	4	4	4
Servicios 2	16	16	16
Fotografía			
Localización (Coordenadas geográficas)	-84.0811, 9.9211	-84.0716, 9.9265	-84.0732, 9.9276

Croquis de ubicación de las referencias



Homologación del terreno						
Variable	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
	Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos
Área del lote del avaluo	1.451,00 m ²	1,05	1.226,00 m ²	1,02	203,73 m ²	0,78
Nivel	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Frente	35,00 m	0,96	70,00 m	0,76	10,00 m	1,45
Fondo	31,00 m	1,00	30,00 m	1,00	20,37 m	1,00
Forma (rectángulo mayor)	1.451,00 m ²	1,00	1.226,00 m ²	1,00	203,73 m ²	1,00
Desnivel (pendiente)	Similar	1,00	Similar	1,00	Similar	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	2	0,90	1	1,00
Servicios 1	Acera y cordón de caño	1,00	Acera y cordón de caño	1,00	Acera y cordón de caño	1,00
Servicios 2	Cañería, electricidad, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, alumbrado y teléfono	1,00	Cañería, electricidad, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, alumbrado y teléfono	1,00	Cañería, electricidad, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, alumbrado y teléfono	1,00
Estado de la vía	Pavimentado buen estado	1,00	Pavimentado buen estado	1,00	Pavimentado buen estado	1,00
Área afectada por servidumbres o retiros	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	1,00
Uso de suelo según PRU	Mixto	1,00	Comercial	1,10	Comercial	1,00
Ubicación	Similar	1,20	Inferior	1,20	Inferior	1,20
Negociación	0 %	1,00	20 %	0,80	0 %	1,00
Coefficiente	1,2033		0,7392		1,3552	
Valor unitario ¢	¢190.733,18/m ²		¢255.043,81/m ²		¢241.010,10/m ²	
Valor total ¢	¢202.367.900,62		¢270.601.487,38		¢255.711.719,61	
Valor unitario \$	\$421,16/m ²		\$563,16/m ²		\$532,17/m ²	
Valor total \$	\$446.846,63		\$597.512,56		\$564.634,60	
Valor promedio	\$505,50					
Desviación estándar	0,15					

Finca	Coefficiente proporcionalidad	Valor total dólares \$	Valor total colones
1-702455-000	1.0000000000	\$536.331,26	¢242.893.702,54

Determinación de edad efectiva

Edad de construcción original	6.00 años
Edad de remodelación	0.00 años
Porcentaje de remodelación	5.00%
Edad efectiva	5.70 años

OBRAS PRINCIPALES

Características y cálculo de valores

# de finca	Valor \$/m²	Separación de áreas	Área m²	Valor €/m²	VUT	Edad	Calificación por estado	VRN	Factor por estado	Factor de depreciación	VUR	VNR	Valor final por m²
1-702455-000	1635.0000	Área General I Nivel	630.70	740458.8000	60.00	5.70	Normal (9)	467007365.1600	0.99	0.94	56.49	439659647.3599	697097.9029
1-702455-000	2080.0000	Salas Unipersonales	107.37	941990.4000	60.00	5.70	Normal (9)	101141509.2480	0.99	0.94	56.49	95218713.0372	886827.9132
1-702455-000	2080.0000	Sala de Deliberación	16.68	941990.4000	60.00	5.70	Normal (9)	15712399.8720	0.99	0.94	56.49	14792289.5917	886827.9132
1-702455-000	2080.0000	Sala Colegiada	61.88	941990.4000	60.00	5.70	Normal (9)	58290365.9520	0.99	0.94	56.49	54876911.2670	886827.9132
1-702455-000	2080.0000	Sala Observadores y Cámara Gessel	21.20	941990.4000	60.00	5.70	Normal (9)	19970196.4800	0.99	0.94	56.49	18800751.7592	886827.9132
1-702455-000	1635.0000	Área General II Nivel	811.35	740458.8000	60.00	5.70	Normal (9)	600771247.3800	0.99	0.94	56.49	565590383.5191	697097.9029
Totales			1.649,18 m²					1.262.893.084,09				1.188.938.696,53	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

Características y cálculo de valores

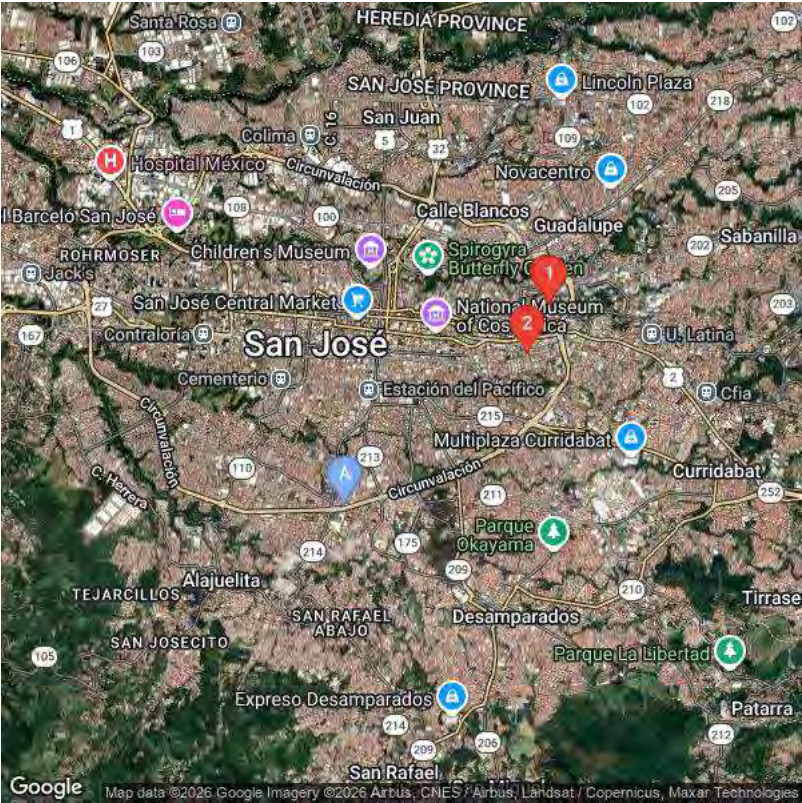
Valor \$/m ²	Separación de áreas	Área m ²	Valor €/m ²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coefficiente de proporcionalidad	Área corregida por coeficiente de proporcionalidad	VRN	Factor por estado	Factor de depreciación	VUR	VNR	Valor final por m ²
75.0000	Losa de Estacionamientos y Accesos	223.17	33966.0000	40.00	6.00	Normal (9)	1.0000000000	223.17000000	7580192.2200	0.99	0.90	36.18	6857136.63461475	30726.0682
18727.0000	UPS (unidad)	1.00	8481083.7600	15.00	6.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	8481083.7600	0.99	0.71	10.69	6045316.50412800	6045316.5041
21546.0000	Sistema BMS	1.00	9757752.4800	15.00	6.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	9757752.4800	0.99	0.71	10.69	6955325.96774400	6955325.9677
60665.0000	Sistema de detección de incendio	1.00	27473965.2000	15.00	6.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	27473965.2000	0.99	0.71	10.69	19583442.39456000	19583442.3946
220976.0000	Sistema de aire acondicionado	1.00	100075610.8800	15.00	6.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	100075610.8800	0.99	0.71	10.69	71333895.43526399	71333895.4353
26003.0000	Sistema de captación de agua potable	1.00	11776238.6400	15.00	6.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	11776238.6400	0.99	0.71	10.69	8394102.90259200	8394102.9026
74907.0000	Elevador (unidad)	1.00	33923882.1600	15.00	6.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	33923882.1600	0.99	0.71	10.69	24180943.20364800	24180943.2036
42348.0000	Transformador (unidad)	1.00	19178562.2400	15.00	6.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	19178562.2400	0.99	0.71	10.69	13670479.16467200	13670479.1647
Totales									218.247.287,58 m²				157.020.642,21	

Valores globales de reposición por m ² (obras principales)				Valores globales de reposición por m ² (obras principales y complementarias)			
Costo total por m ² de construcción nueva	€765.770,3126/m ²			Costo total por m ² de construcción nueva	€898.107,1634/m ²		
Costo total en \$ por m ² de construcción nueva	\$1.690,8901/m ²			Costo total en \$ por m ² de construcción nueva	\$1.983,1018/m ²		
VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES				€1.345.959.338,7413			
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO				€1.588.853.041,2794			

Referencias utilizadas para la valoración de mercado

Datos de referencias utilizadas para la valoración de mercado

Croquis de ubicación



	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
No. Referencia	592	593	591
Contacto	www.encuentra24.com / AlquilerVentaCR	www.encuentra24.com / KE Real Estate	www.encuentra24.com / MUVENS Realty Group
Teléfono	8349-0715	8311-6700	8829-1515
Descripción	EDIFICIO DE 520 M2 PARA OFICINAS SOBRE BOULEVARD DENT SAN PEDRO	VENTA EDIFICIO LOS YOSSES, SAN PEDRO	Se vende edificio ubicado en Boulevard de Barrio Dent
Precio unitario	\$2.307,69/m ²	\$1.940,30/m ²	\$1.584,24/m ²
Precio total	\$1.200.000,00	\$1.300.000,00	\$2.009.100,00
Área arrendable (m2)	520,00 m ²	670,00 m ²	1.268,18 m ²
Nivel de acondicionamiento	2,00 m ²	2,00 m ²	1,00 m ²
Arquitectura / Funcionalidad	ADECUADA	ADECUADA	ADECUADA
Edad constructiva	8	14	16
# de estacionamientos	8	20	26
Relación de estacionamientos	65,00	34,00	49,00
Fotografía			

Homologación de mercado							
Variable	Valorado	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
		Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos
Área arrendable	1649.18 m²	520.00 m²	1,00	670.00 m²	1,00	1268.18 m²	1,00
Nivel de acondicionamiento	2	2	1,07	2	1,09	1	1,00
Arquitectura / Funcionalidad	Adecuada	Adecuada	1,00	Adecuada	1,00	Adecuada	1,00
Edad	6 años	8 años	1,04	14 años	1,16	16 años	1,20
Ubicación	Similar	SIMILAR	1,00	SIMILAR	1,00	SIMILAR	1,00
Relación de estacionamientos	275	65	1,00	34	1,00	49	1,00
Negociación		0 %	0,90	0 %	1,00	0 %	1,00
Coeeficiente			1,0036		1,2596		1,2000
Valor unitario en ¢		¢1.048.870,08/m²		¢1.106.874,77/m²		¢860.964,08/m²	
Valor total en ¢		¢1.729.775.553,16		¢1.825.435.726,97		¢1.419.884.743,59	
Valor unitario en \$		\$2.316,00/m²		\$2.444,08/m²		\$1.901,09/m²	
Valor total en \$		\$3.819.500,87		\$4.030.727,18		\$3.135.233,93	
Promedio Valor Total	\$2.220,3887						
Desviación estándar	0.1278						
Valor total dólares	\$3.661.820,6616						
Valor total colones	¢1.658.365.341,2375						
Margen de mercado	4.37%						

ANEXO 2. Fotografías



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



(+506) 2223-6393



(+506) 8866-9874



servicioalcliente@icicor.com





Entorno



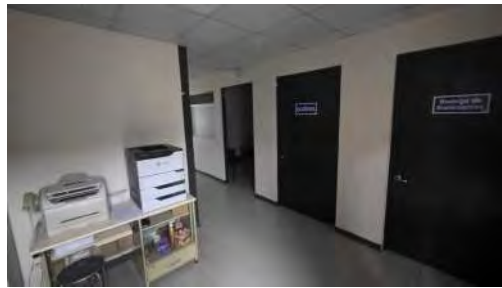
Entorno



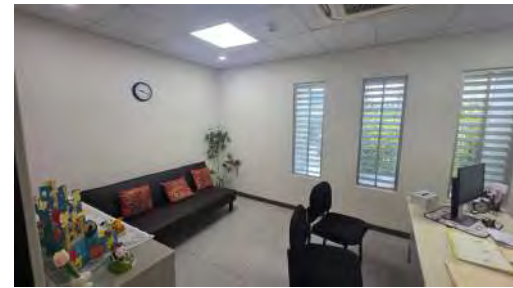
Fachada



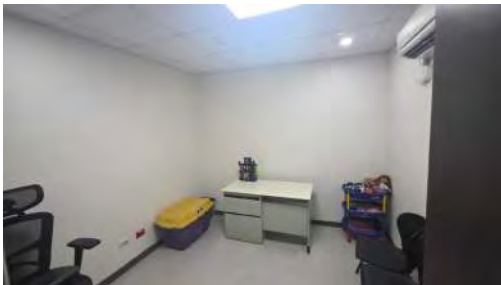
Estacionamientos



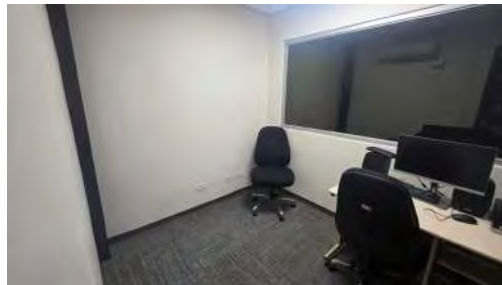
Nivel 1



Nivel 1



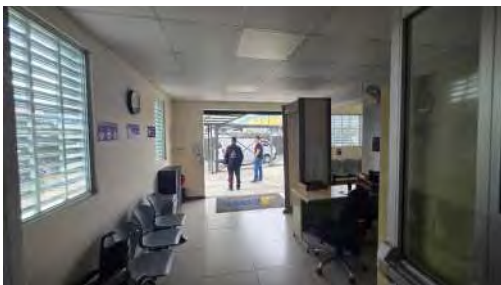
Nivel 1



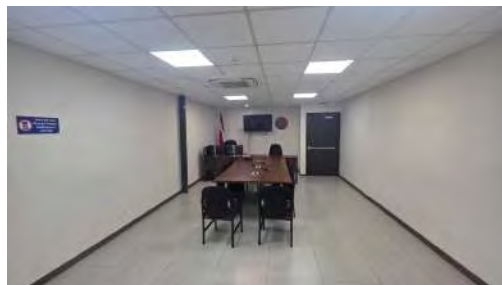
Nivel 1



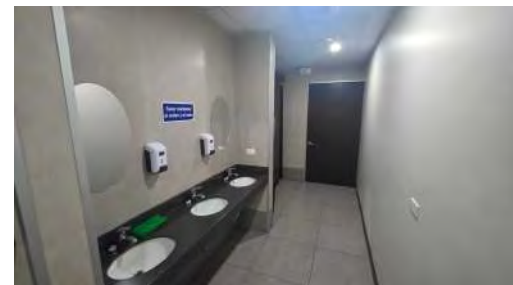
Nivel 1



Nivel 1



Nivel 1



Nivel 1



Nivel 2



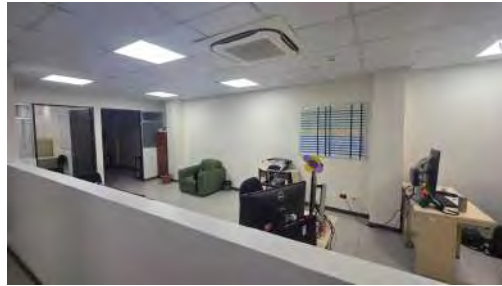
Nivel 2



Nivel 2



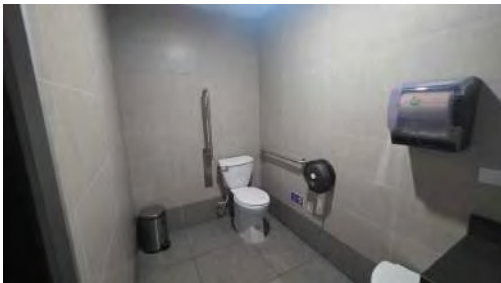
Nivel 2



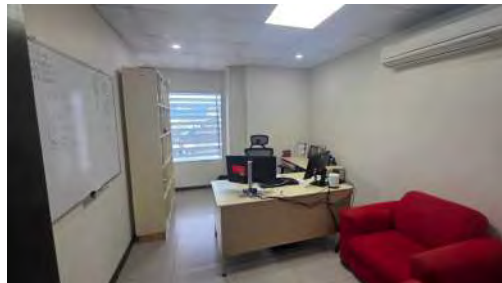
Nivel 2



Nivel 2



Nivel 2



Nivel 2

ANEXO 3. Documentos Legales



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



(+506) 2223-6393



(+506) 8866-9874



servicioalcliente@icicor.com





REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
1-2114711-2019

Fecha: 20/03/2019 14:52:07
Registrador: GERARDO CHAVES BONILLA
71D7ED0CCB2DFB82E3DD68A1F0ACDA5

Catastro Nacional
2019-21463-C
19/03/2019 11:39:05
Reingreso

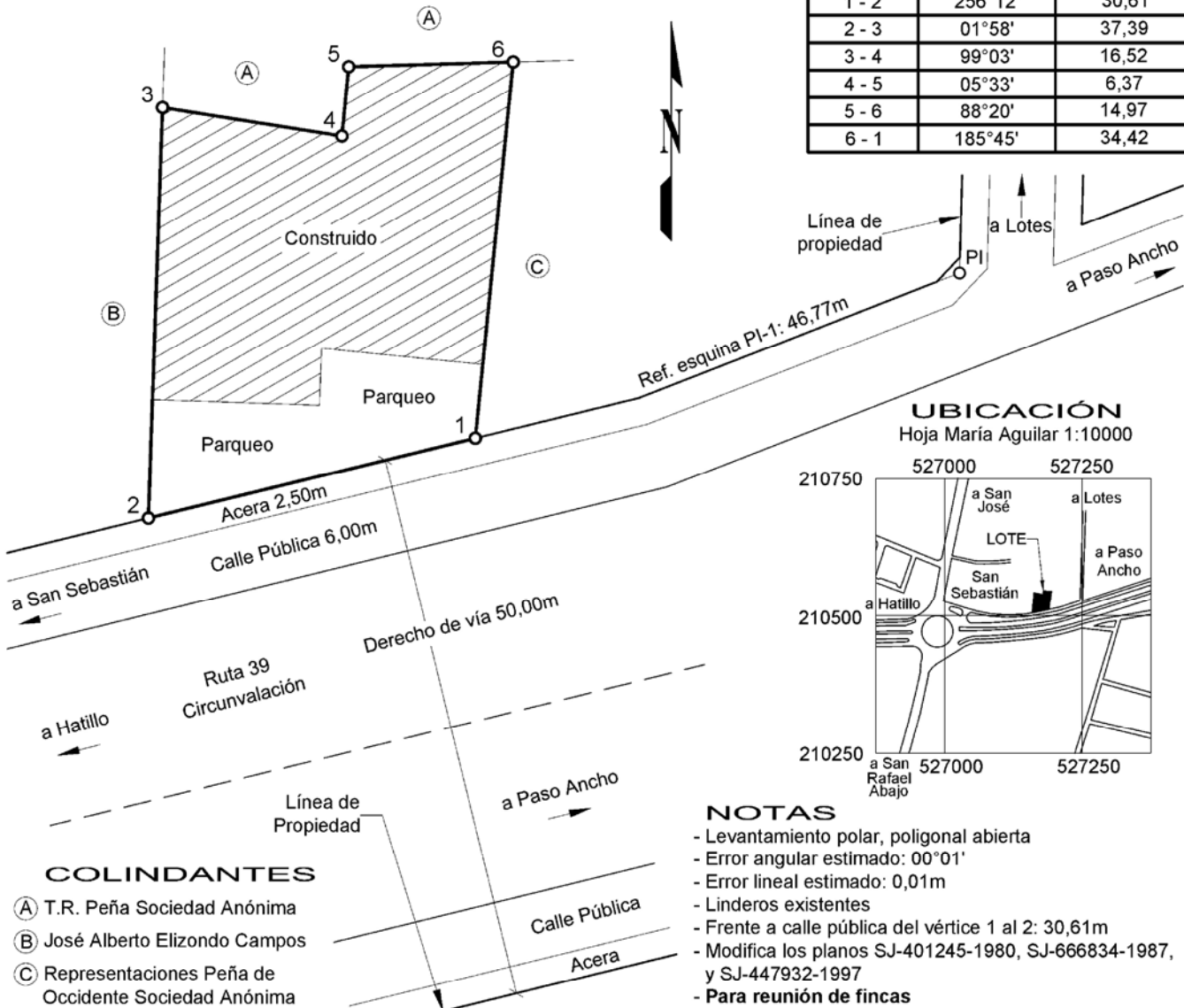


Contrato 829267
Fecha 19/03/2019
Sellado CFIA

Número de entero: 308130324

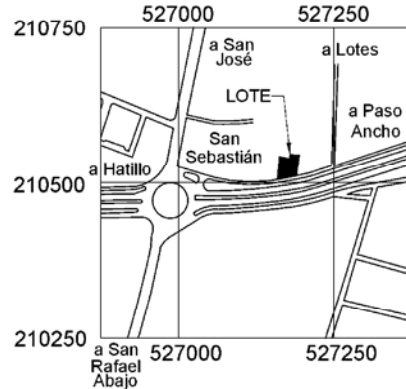
DERROTERO

Línea	Azmut	Dist (m)
1 - 2	256°12'	30,61
2 - 3	01°58'	37,39
3 - 4	99°03'	16,52
4 - 5	05°33'	6,37
5 - 6	88°20'	14,97
6 - 1	185°45'	34,42



UBICACIÓN

Hoja María Aguilar 1:10000



Este plano servirá únicamente para inscribir el inmueble. Una vez inscrita la reunión respectiva, el plano surtirá los efectos jurídicos correspondientes desde la fecha de su inscripción en el Catastro.

Para reunir fincas completas

Folio Real	Área según registro
1160230-000	238,47m ²
1160232-000	287,56m ²
1470830-000	535,13m ²

Carlos Gerardo Díaz Palao
Ingeniero Topógrafo IT-15171

Protocolo
Tomo 19931

Folio
58

Situado en **SAN SEBASTIÁN**

Distrito **11 SAN SEBASTIÁN**

Cantón **01 SAN JOSÉ**

Provincia **01 SAN JOSÉ**

Área: 1061m²

Escala 1:500

Fecha: Marzo 2019

Detalle de Certificaciones o Productos ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

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

Consulta de Plano

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Provincia Inscripción:

Número Inscripción:

Año Inscripción:

Consultar**Plano(s) Catastrado(s)**

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	2114711
Año Inscripción:	20 Mar 2019	Área Plano:	1,061.00
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	210510.0
Coordenada Este:	527175.0	CRTM Norte:	1095887.0
CRTM Este:	490834.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	1 - SAN JOSÉ	11 - SAN SEBASTIAN

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3110417302	FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)		
3110417302	FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)		
3110417302	FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)**Finca(s)**

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	160230	000			
1 - SAN JOSÉ	160232	000			
1 - SAN JOSÉ	470830	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	702455	0		

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)**Plano(s) Padre(s)**

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	401245	1980
1 - SAN JOSÉ	447932	1997
1 - SAN JOSÉ	666834	1987

Anotaciones: Inexistente(s)

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

Imprimir

Detalle de Certificaciones o Productos ★

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

Avisos importantes

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

REPÚBLICA DE COSTA RICA REGISTRO NACIONAL CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA MATRÍCULA: 702455---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 702455 **DUPLICADO:** HORIZONTAL: **DERECHO:** 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: TERRENO CONSTRUIDO
SITUADA EN EL DISTRITO 11-SAN SEBASTIAN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA

LINDEROS:

NORTE : T.R PEÑA S.A.
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : REPRESENTACIONES PEÑA DE OCCIDENTE S.A.
OESTE : JOSE ALBERTO ELIZONDO CAMPOS

MIDE: MIL SESENTA Y UN METROS CUADRADOS
PLANO: SJ-2114711-2019
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL A PARTIR DE 1994: NO HAY
IDENTIFICADOR PREDIAL: 101110702455__

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00160230	000	FOLIO REAL
1-00160232	000	FOLIO REAL
1-00470830	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: 863,183,492.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO (FINPO INMOBILIARIO)
CEDULA JURIDICA 3-110-417302
ESTIMACIÓN O PRECIO: MIL COLONES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 2019-00265577-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 20-MAY-2019

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

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-06781-01-0906-001
FINCA REFERENCIA 364713 - 000
AFECTA A FINCA: 1-00702455 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-06781-01-0909-001
FINCA REFERENCIA 364713 - 000
AFECTA A FINCA: 1-00702455 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 379-06781-01-0921-001
FINCA REFERENCIA 00364713-000
AFECTA A FINCA: 1-00702455 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 17-08-2026 a las 14:38 horas

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

ANEXO 4. Proyección Ingresos Ocupación (12 meses)

PROYECCIONES DE NIVEL DE OCUPACIÓN PROXIMOS 12 MESES

MES	ÁREA TOTAL	ÁREA OCUPADA	NIVEL	ALQUILER PROMEDIO	INGRESO ALQUILERES
sept-26	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
oct-26	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
nov-26	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
dic-26	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
ene-27	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
feb-27	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
mar-27	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
abr-27	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
may-27	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
jun-27	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
jul-27	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
ago-27	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$37.003,34
CIERRE	1.549,00	1.549,00	100,00%	\$23,89	\$444.040,08

Notas:

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

ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años)

	HOY	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
VALOR EN LIBROS DEL INMUEBLE											
EL SALDO DE LA DEUDA	\$ 4.376.384	\$ 4.376.384	\$ 4.376.384	\$ 4.376.384	\$ 4.376.384	\$ 4.376.384	\$ 4.376.384	\$ 4.376.384	\$ 4.376.384	\$ 4.376.384	\$ 4.376.384
ÁREAS OCUPADAS											
PRECIO PROMEDIO	1.549	1.549	1.549	1.549	1.549	1.549	1.549	1.549	1.549	1.549	1.549
ÁREA TOTAL DISPONIBLE	97,50%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
FACTOR DE INGRESOS											
INGRESOS POR ALQUILERES											
CUOTAS CONDOMINIALES											
MANTENIMIENTO											
GASTO DE MANTENIMIENTO	6.532	6.532	6.532	6.532	6.532	6.532	6.532	6.532	6.532	6.532	6.532
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN	0,50%	21.882	21.882	21.882	21.882	21.882	21.882	21.882	21.882	21.882	21.882
SEGUROS											
PRIMAS DE RESPONSABILIDAD CIVIL	135,87	135,87	135,87	135,87	135,87	135,87	135,87	135,87	135,87	135,87	135,87
PRIMA DE TODO RIESGO	0,1489%	4.312	4.312	4.312	4.312	4.312	4.312	4.312	4.312	4.312	4.312
MONTOS ASEGURADO											
IMPUESTOS											
RENTA (DREBE LOS INGRESOS)	12,00%	57.275	57.275	57.275	57.275	57.275	57.275	57.275	57.275	57.275	57.275
BIENES INMUEBLES (VALOR)	0,25%	4.440	4.440	4.440	4.440	4.440	4.440	4.440	4.440	4.440	4.440
SERVICIOS PROFESIONALES											
GASTOS OPERATIVOS	1.240	91.828	91.828	91.828	91.828	91.828	91.828	91.828	91.828	91.828	91.828
FLUJO OPERATIVO											
FLUJO DE INVERSIONES											
FLUJO LIBRE DE CAJA											
FLUJO DE ACREDORES DEL FONDO											
GASTOS FINANCIEROS											
TASA DE INTERÉS	0,00%										
FLUJO DE LOS ACCIONISTAS (F_{ACC})											
VALOR TERMINAL											
FLUJO A DESCONTAR											
VALOR FINANCIERO DEL INMUEBLE	\$4.376.384										
VALOR FINANCIERO DEL INMUEBLE m2	\$2.825										
Ke	9,18%										
CAP Rate	10,15%										
TIR	5,18%										

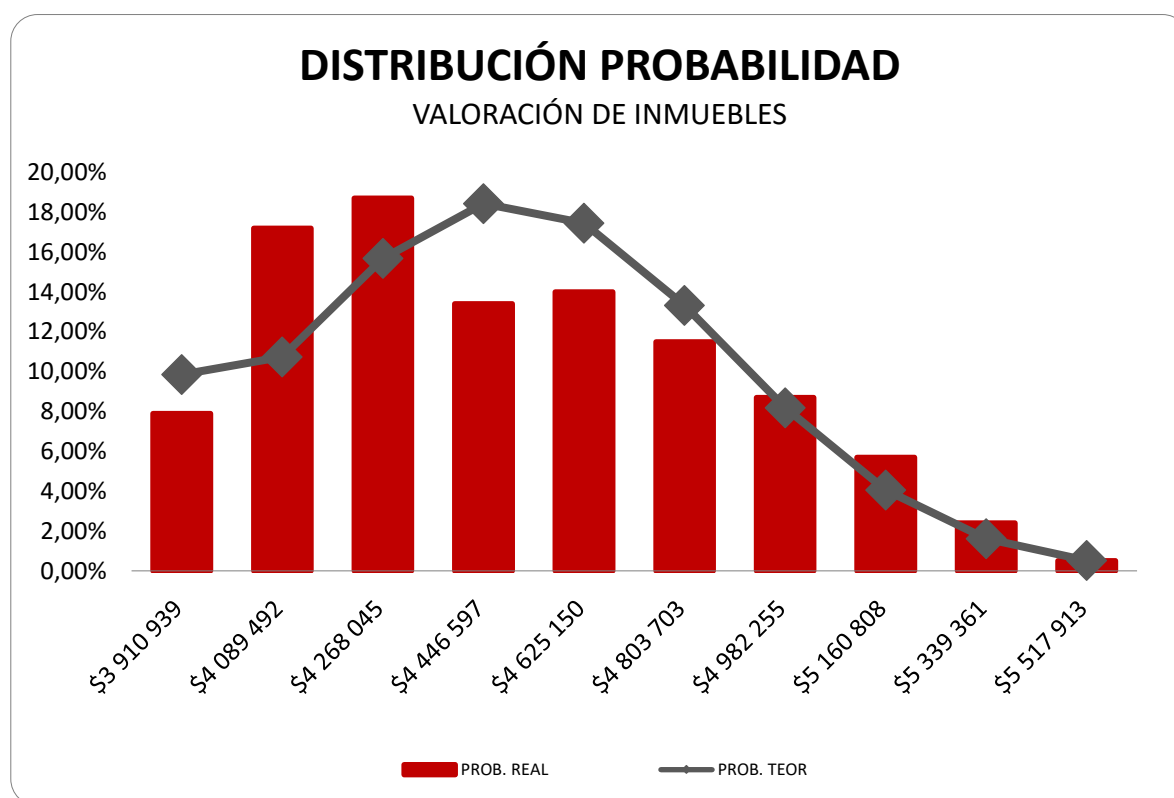
ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización

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



PROMEDIO	\$4.401.718
DESVIACION	\$380.363

MIN	\$3.732.386
MAX	\$5.517.912
RANGO	\$1.785.527



ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio

AREA TOTAL DISPONIBLE	1.549,00
OCUPACION ACTUAL	100%
AREA ARRENDADA	1.549,00
ALQUILER POR METRO	\$24
GASTO DE MANTENIMIENTO	\$6.532
COMISION DE ADMINISTRACION	\$21.882
SEGUROS	\$4.448
BIENES INMUEBLES (VALOR)	\$4.440
AVALUOS	\$1.240
GASTOS FINANCIEROS	\$0
TOTAL DE EGRESOS ANUALES	\$38.543
PROMEDIO MENSUAL	\$3.212
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	12,00%
INGRESOS MENSUALES EQUILIBRIO	\$3.650
METROS ARRENDADOS DE EQUILIBRIO	152,79
NIVEL DE OCUPACION DE EQUILIBRIO	9,86%

ANEXO 8. Principales diferencias 2025 vs 2026

ENFOQUE	VALORACIÓN 2025	PESO	VALORACIÓN 2026	PESO	% DE VARIACIÓN
ENFOQUE DE COSTO	3 194 713,56	5%	3 508 331,22	5%	▲ 9,82%
ENFOQUE DE MERCADO	3 584 788,09	40%	3 661 645,29	25%	▲ 2,14%
ENFOQUE FINANCIERO	4 387 832,30	55%	4 376 383,61	70%	▼ -0,26%
VALOR RAZONABLE	4 007 000,00	100%	4 154 000,00	100%	▲ 3,67%

Principales diferencias 2025 vs 2026:

Enfoque de Costo:

- El aumento se da principalmente por la apreciación del colón frente al dólar.

Enfoque de Comparables de mercado:

- Aumento leve de un 2%. Responde a disminución de desocupación en la zona y actualización de comparables.

Enfoque de Ingresos:

- El valor por el enfoque de ingresos se reduce en 0.26% por el efecto que sobre el cálculo del CAPEX en la perpetuidad tiene el incremento en el valor asegurable, el cual sirve de base para el cálculo del CAPEX.

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

ANEXO 9. Declaración sobre Acatamiento Normas IVS

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

**MANFRED
RODRIGUEZ JEREZ
(FIRMA)**

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

Firmado digitalmente por MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CPF-01-0925-0982, sn=RODRIGUEZ JEREZ, givenName=MANFRED, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=MANFRED RODRIGUEZ JEREZ (FIRMA)
Fecha: 2026.09.18 14:16:39 -06'00'

**ESTEBAN ARATA
HERRERO
(FIRMA)**

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

Firmado digitalmente por ESTEBAN ARATA HERRERO (FIRMA)
Nombre de reconocimiento (DN):
serialNumber=CPF-01-0522-0741, sn=ARATA HERRERO, givenName=ESTEBAN, c=CR, o=PERSONA FISICA, ou=CIUDADANO, cn=ESTEBAN ARATA HERRERO (FIRMA)
Fecha: 2026.09.18 14:17:59 -06'00'