



LOGAN

2025

REPORTE DE VALUACIÓN

www.loganvaluation.com

Avalúo Comercial

**Condominio Comercial Bekuo Buro (Cód.
SUGEVAL 417)**

**sobre Av. Central
Escazú, San José**

Número de Asignación: LV25-622

Longitud: -84.1331809 Latitud: 9.936139078

El presente Informe es confidencial y no debe ser divulgado a ninguna persona que no sea el Cliente o los usuarios previstos, sin el consentimiento previo por escrito de LOGAN. LOGAN ha proporcionado este informe en el entendimiento de que solo será visto y utilizado por el Cliente, por lo que ninguna otra persona tiene derecho a utilizarlo o basarse en él, a menos que LOGAN lo haya acordado expresamente por escrito.

22 de julio de 2025

Sr. Pablo Sanabria
Gestor de Fondos Inmobiliarios
Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado
Torre Mercedes, 8vo. Piso, oficinas de Popular SAFI
Merced, San José
popularfondospagos@bp.fi.cr

Re: Reporte de Valuación, Avalúo Comercial
Condominio Comercial Bekuo Buro (Cód. SUGEVAL 417)
sobre Av. Central, Escazú, San José

Número de Archivo: LV25-622

Estimado Sr. Sanabria:

De acuerdo con su solicitud, hemos preparado un avalúo para la propiedad mencionada anteriormente, la cual se describe a continuación:

- La propiedad corresponde a dos fincas filiales con un uso actual como oficinas con un área construida y rentable total de 585 M², ubicadas en un edificio de oficinas clase B, de mediana altura, multiinquilino estabilizado, ubicado en Escazú, San José. Adicionalmente, cuenta con 25 fincas filiales de estacionamientos, con un área total de 374 M².

Por favor dirigirse a la página 14 de este reporte para conocer información importante sobre el alcance de la investigación y el análisis de este reporte. Se incluye la identificación de la propiedad, inspección, el análisis del mayor y mejor uso, y la metodología de valuación. Todos los montos de moneda dentro del reporte están presentados en Dólar Americano (USD), a menos que se mencione otra. A continuación, presentamos los factores más relevantes de esta propiedad:

Consideraciones de Valor

- El Condominio Comercial Bekuo Buro (Cód. SUGEVAL 417) está ubicado sobre Av. Central en el sector de San Rafael del mercado de Escazú. El predio tiene un total de 4,354.38 M² o aproximadamente 0.44 hectáreas. Se estima un área de terreno de 416.28 M² con relación a las fincas bajo análisis, con base al porcentaje de propiedad horizontal. Las mejoras consisten en 585.00 M² de área bruta construida y de área rentable, en un total de 1 edificio, distribuidos en 1 pisos. Además, la propiedad cuenta con 374.00 M² de estacionamientos.
- Consideramos que la propiedad tiene una clase predominante de B. Presenta mejoras de muy buena calidad constructiva, con un diseño funcional y competitivo, y está ubicada en uno de los principales mercados de oficinas del Gran Área Metropolitana. No obstante, requiere actualizaciones en sistemas y servicios para alinearse con las exigencias tecnológicas actuales, ya que muestra ciertos rezagos frente a desarrollos más recientes.

- La propiedad se ubica en el submercado de San José Oeste, el cual presenta las siguientes condiciones de mercado:

Propiedad Analizada

Mercado de Oficinas

- | | |
|--|--------------|
| • Incrementos de Renta: 3%-4% | 1% - 5%, IPC |
| • Ratio Gastos Netos: 7.03% | 7% - 16% |
| • Vacancia: 0.00% | 18.60% |
| • Renta $\bar{x}$: \$20.68 | \$20.70 |

- La propiedad cuenta con un área rentable de 585.00 M2, los cuales se encuentran arrendados por un inquilino, presentando una tasa de ocupación del 100.00%.
- El inquilino presenta las siguientes condiciones contractuales:
 - El contrato de arrendamiento es por las fincas FF-285 / FF-283, espacios considerados como Oficinas, el cual inició en octubre de 2025 y recientemente fue renovado por un periodo adicional de tres años. El espacio cuenta con un área de 585.00 M2, una renta por metro cuadrado de \$20.68 e incrementos anuales del 4%.
- El mercado de oficinas en Costa Rica muestra signos de recuperación, con una absorción neta anual positiva. Aunque la vacancia sigue siendo elevada, las rentas se mantienen estables y los nuevos desarrollos se mantienen limitados. La demanda ha mostrado un notable crecimiento en los submercados al oeste de San José y Heredia. Los inquilinos están buscando espacios más estratégicos y colaborativos, lo que se espera continúe la tendencia, impulsado por el retorno a las oficinas físicas y la creciente adopción del modelo de trabajo híbrido.
- El inmueble se establece en el sector de San Rafael de Escazú, ubicado sobre la Av. Central del cantón. Es una zona con densidad media y presencia mayoritaria de usos residenciales, complementada con desarrollos corporativos, financieros y comerciales. El sector cuenta con una infraestructura vial consolidada y fácil acceso al transporte público, presentando una oferta variada de servicios. En sus alrededores se han desarrollado importantes proyectos de oficinas, identificándose la construcción de un proyecto clase A reciente, lo que sugiere que existe demanda de este tipo de espacios en este submercado. Se trata de un entorno caracterizado por el desarrollo de la economía terciaria, con un notable dinamismo en actividades vinculadas a servicios, comercio y oficinas.
- El valor concluido de la propiedad presenta una minusvalía respecto al valor reportado ante la SUGEVAL en 2024. Esta variación se explica por los siguientes factores técnicos y de mercado:
 - Enfoque de Mercado:** Se utilizaron referencias de oficinas ubicadas en edificios comparables dentro del sector de San Rafael de Escazú, perteneciente al mismo submercado que la propiedad en análisis. Según información proporcionada por corredores especializados en oficinas, así como lo observado en el estudio, los precios de venta de este tipo de inmuebles usualmente incluyen los estacionamientos. En consecuencia, las referencias utilizadas consideran este aspecto, observándose precios de mercado entre \$2,604 y \$2,991 por metro cuadrado, incluyendo estacionamientos. Con base en lo anterior, se concilia un valor de \$3,000 por metro cuadrado, el cual coincide con el valor ajustado de una transacción cerrada de venta considerada en el análisis comparativo.

Liquidez y Deseabilidad

Desde el punto de vista de liquidez y deseabilidad, se estima que la propiedad presenta una liquidez mediana-alta, con tiempos de venta proyectados entre 10 y 18 meses. Considerando la ubicación en San Rafael de Escazú, uno de los submercados de oficinas más consolidados del Gran Área Metropolitana, con buena accesibilidad, servicios complementarios y cercanía a zonas residenciales de alto nivel. La zona atrae principalmente inquilinos corporativos, lo que refuerza el perfil estable y competitivo del activo.

Adicionalmente, la reciente incorporación de nuevos desarrollos de oficinas en el área sugiere un interés por parte de inversionistas y desarrolladores, lo cual puede interpretarse como una señal positiva de demanda sostenida en este submercado. Por otra parte, la accesibilidad de la zona, ya que la propiedad se encuentra próxima a una de las salidas viales hacia la capital por medio de la Ruta 27, lo que facilita el desplazamiento hacia y desde San José y otras zonas del GAM.

No obstante, si bien la ubicación otorga ventajas competitivas, también es importante considerar que el mercado de oficinas a nivel general aún enfrenta retos, como una vacancia relativamente alta y periodos de colocación prolongados. No obstante, la propiedad mantiene un buen desempeño, con altas tasas de ocupación y una probabilidad de renovación alta de los contratos vigentes.

Certificamos que no tenemos un interés actual o futuro en la propiedad más que la estimación de valor. Fabián Fernández Otárola, Valuation Specialist, prestó asistencia profesional en la investigación del mercado y la elaboración del reporte.

Su atención es dirigida a la sección de Supuestos y Condiciones Limitantes de este reporte, presentada en la página 106. La aceptación de este reporte constituye un acuerdo con estos supuestos y condiciones. En particular, destacamos lo siguiente:

Supuestos Especiales

- Este reporte no está sujeto a ningún supuesto especial.

Supuestos Significativos

- Se asume que toda la información suministrada por el cliente es creíble y verdadera.
- Las áreas rentables fueron tomadas del rent roll suministrado. Se asume que estas áreas son correctas y se consideran para el análisis de esta propiedad.
- La estimación del valor asegurable de los equipos no forma parte del alcance específico de esta asignación, ya que su determinación requiere un enfoque técnico distinto al utilizado para inmuebles, el cual considera aspectos como fichas técnicas, históricos de mantenimiento, vida útil remanente y condiciones particulares de operación. No obstante, a efectos prácticos y para mantener coherencia metodológica, se asume un valor depreciado aplicando el mismo coeficiente de depreciación utilizado para el inmueble.

El presente informe cumple con los requisitos establecidos por las Normas Internacionales de Valuación (IVS) y se adhiere a los parámetros de los Estándares Internacionales de Información Financiera (NIIF). Nuestro informe se basa en la aplicación de la NIIF 13, Medición del valor razonable y su jerarquización, además de las normas NIC 40 Propiedades de inversión, NIIF 16 Arrendamientos y NIC 16 propiedad, planta y equipo aplicables según correspondan.

Para establecer el valor de mercado, los datos de entrada en este reporte son de Nivel 2, los cuales son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 o Nivel 3, que son observables o no observables para los activos y pasivos, directa o indirectamente.

Los evaluadores abajo firmantes no han realizado un reporte de valoración o consultoría previo que involucra a la propiedad analizada en los últimos tres años.

Basados en el reporte de valuación según los lineamientos antes mencionados, sujeto a los Supuestos y Condiciones Limitantes, supuestos significativos y supuestos especiales (si hay alguno), hemos llegado a la siguiente conclusión(es) de valor:

Valor Razonable de Mercado Actual “Como Está”

El Valor Razonable de Mercado¹ “Como Está” de los derechos de Arrendador de la propiedad, evaluado en junio 6, 2025, es:

\$1,725,000 / UN MILLÓN SETECIENTOS VEINTICINCO MIL DÓLARES AMERICANOS

El tiempo de exposición antecedente a junio 6, 2025 habría sido 12 meses y el período de mercadeo estimado desde junio 6, 2025 es de 12 meses.

Agradeciendo su atención,



Robert Dragoo, MBA, MAI, MRICS
Partner | LOGAN
+(506) 4010-0565
+52 (55) 4164-9855
robert@loganvaluation.com



David Yepes, RAA
Director | LOGAN
+(506) 4010-0565
+(506) 7089-3292



Siany Loaiza, Licenciada Ingeniería en Construcción
ICO-35309
Valuation Subdirector | LOGAN
+(506) 8782-4726
sloaiza@loganvaluation.com

Fabián Fernández Otárola, Economista
CCECR 055482
Valuation Specialist | LOGAN
+(506) 8594-1495
ffernandez@loganvaluation.com

Georgina Vásquez Álvarez
Licenciada en Administración de Empresas
CI 107470564

¹ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 104 bases de valor, página 21, Secciones de la 20 a la 120.

Tabla de Contenidos

Consideraciones de Valor	2
Liquidez y Deseabilidad	4
Información Básica y Aspectos Jurídicos	8
Fotos de la Propiedad	12
Alcance de la Asignación	15
Descripción del Terreno	17
Descripción de las Construcciones	19
Valores Catastrales e Impuestos	24
Normatividad Urbanística	25
Mapa de Ubicación y Uso de Suelo	26
Análisis de Mayor y Mejor Uso	28
Mayor y Mejor Uso del Terreno	28
Mayor y Mejor Uso Como Mejorado	28
Metodología de Valuación	29
Enfoque de Costos	30
Valor de Terreno, Enfoque Comparativo	30
Análisis de Costos	41
Conclusión de Enfoque de Costos	45
Enfoque Comparativo de Ventas	46
Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas	55
Enfoque de Ingresos	56
Análisis de Capitalización Directa	56
Renta Del Mercado	59
Resumen de Renta del Mercado	69
Capitalización a Valor	77
Conclusión del Análisis de Capitalización Directa	77
Análisis de Flujo de Caja “Como Esta”	77
Conciliación Final	85
Bases de Selección por Enfoque de Valoración	86
Conclusión de Valor	87
Certificación de Avalúo	88
Anexos	89

Información Básica y Aspectos Jurídicos

GENERALIDADES

Propiedad: Condominio Comercial Bekuo Buro (Cód. SUGEVAL 417)
sobre Av. Central, Escazú, San José

La propiedad corresponde a dos fincas filiales con un uso actual como oficinas con un área construida y rentable total de 585 M2, ubicadas en un edificio de oficinas clase B, de mediana altura, multiinquilino estabilizado, ubicado en Escazú, San José. Adicionalmente, cuenta con 25 fincas filiales de estacionamientos, con un área total de 374 M2.

Propietario Legal: Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado

Descripción Legal: La descripción completa se presenta en los anexos. Asimismo, un resumen de las fuentes e información de áreas se presenta a continuación:

Documentación Legal

Finca Filial	Identificación	Tipo	Ubicación	Área (M2)	% de P.H.	Folio Real	Identificador Predial	Número de Plano
74681	FF-1	Estacionamiento	Sótano II	22.00	0.22%	1-0074681-F-000	1020300746810F	SJ-1326186-2009
74682	FF-2	Estacionamiento	Sótano II	14.00	0.14%	1-0074682-F-000	1020300746820F	SJ-1326005-2009
74683	FF-3	Estacionamiento	Sótano II	18.00	0.18%	1-0074683-F-000	1020300746830F	SJ-1325667-2009
74684	FF-4	Estacionamiento	Sótano II	14.00	0.14%	1-0074684-F-000	1020300746840F	SJ-1325666-2009
74685	FF-5	Estacionamiento	Sótano II	14.00	0.14%	1-0074685-F-000	1020300746850F	SJ-1325664-2009
74686	FF-6	Estacionamiento	Sótano II	14.00	0.14%	1-0074686-F-000	1020300746860F	SJ-1325663-2009
74687	FF-7	Estacionamiento	Sótano II	14.00	0.14%	1-0074687-F-000	1020300746870F	SJ-1325662-2009
74688	FF-8	Estacionamiento	Sótano II	14.00	0.14%	1-0074688-F-000	1020300746880F	SJ-1325983-2009
74689	FF-9	Estacionamiento	Sótano II	14.00	0.14%	1-0074689-F-000	1020300746890F	SJ-1325982-2009
74690	FF-10	Estacionamiento	Sótano II	14.00	0.14%	1-0074690-F-000	1020300746900F	SJ-1325981-2009
74785	FF-105	Estacionamiento	Sótano I	22.00	0.22%	1-0074785-F-000	1020300747850F	SJ-1326102-2009
74786	FF-106	Estacionamiento	Sótano I	14.00	0.14%	1-0074786-F-000	1020300747860F	SJ-1325537-2009
74787	FF-107	Estacionamiento	Sótano I	18.00	0.18%	1-0074787-F-000	1020300747870F	SJ-1325538-2009
74788	FF-108	Estacionamiento	Sótano I	14.00	0.14%	1-0074788-F-000	1020300747880F	SJ-1325957-2009
74789	FF-109	Estacionamiento	Sótano I	14.00	0.14%	1-0074789-F-000	1020300747890F	SJ-1325959-2009
74790	FF-110	Estacionamiento	Sótano I	14.00	0.14%	1-0074790-F-000	1020300747900F	SJ-1325961-2009
74791	FF-111	Estacionamiento	Sótano I	14.00	0.14%	1-0074791-F-000	1020300747910F	SJ-1325532-2009
74792	FF-112	Estacionamiento	Sótano I	14.00	0.14%	1-0074792-F-000	1020300747920F	SJ-1325531-2009
74793	FF-113	Estacionamiento	Sótano I	14.00	0.14%	1-0074793-F-000	1020300747930F	SJ-1325530-2009
74794	FF-114	Estacionamiento	Sótano I	14.00	0.14%	1-0074794-F-000	1020300747940F	SJ-1325529-2009
74914	FF-234	Estacionamiento	Primer Nivel	14.00	0.14%	1-0074914-F-000	1020300749140F	SJ-1326270-2009
74915	FF-235	Estacionamiento	Primer Nivel	14.00	0.14%	1-0074915-F-000	1020300749150F	SJ-1326264-2009
74916	FF-236	Estacionamiento	Primer Nivel	14.00	0.14%	1-0074916-F-000	1020300749160F	SJ-1326256-2009
74917	FF-237	Estacionamiento	Primer Nivel	14.00	0.14%	1-0074917-F-000	1020300749170F	SJ-1326250-2009
74918	FF-238	Estacionamiento	Primer Nivel	14.00	0.14%	1-0074918-F-000	1020300749180F	SJ-1326242-2009
74963	FF-283	Oficina	Cuarto Nivel	298.00	2.97%	1-0074963-F-000	1020300749630F	SJ-1325608-2009
74965	FF-285	Oficina	Cuarto Nivel	287.00	2.85%	1-0074965-F-000	1020300749650F	SJ-1325597-2009
				959.00	9.56%			

Nota: Información según Registro Nacional de la República de Costa Rica.

Documentación Legal Finca Matriz

Finca	Área Total (M2)	Área Privativa (M2)	Área Común (M2)
2766	20,085.10	10,042.55	10,042.55
Finca Madre (560980)	4,354.38		
% P.H.	9.56%		
Área de Terreno por P.H.	416.28		

Nota: Información según Registro Nacional de la República de Costa Rica

Historial de Ventas:	La propiedad no ha sido vendida en los últimos tres años, de acuerdo con la información de registro.
Contrato(s) Vigentes:	La propiedad no está actualmente en venta o pendiente de ser vendida.
Fecha de Inspección:	junio 6, 2025
Fecha de Valoración:	junio 6, 2025
Tipo de Inmueble:	Oficinas
Subtipo de Inmueble:	Edificio de Oficinas - Altura Medio
Tipo de Avalúo:	Avalúo Comercial
Certificación Sostenible:	La propiedad no cuenta con certificación de sostenibilidad.
Destinación del Inmueble:	Oficinas
Uso Previsto² y Propósito³	El uso previsto y propósito es reportaje financiero de valores a la SUGEVAL, gestión del activo, y/o decisiones internas
Usuario (s) Previstos⁴:	El cliente, accionistas y SUGEVAL
Propiedad Horizontal:	Condominio vertical comercial (oficinas) bekuo buro.
% de Propiedad Horizontal:	9.56%
Normatividad Urbanística:	Zona de Comercio Puntual Trejos Montealegre (ZCPTM)

² IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, Glosario, página 6, párrafo 20.9.

³ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, Glosario, página 7, párrafo 20.19.

⁴ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, Glosario, página 6, párrafo 20.10.

Uso de Suelo:	Uso comercial (Según Ministerio de Hacienda)
Linderos:	Los linderos se encuentran descritos en los certificados de registro
Mayor y Mejor Uso del Terreno:	Desarrollo de un proyecto de oficinas y/o comercial
Mayor y Mejor Uso con Mejoras:	Uso continuo de la propiedad 'como está'.
Premisa de valor	Como Está
Base de Valor:	Valor Razonable de Mercado
Valores Catastrales e Impuestos:	A continuación, encontrará el detalle de los impuestos prediales suministrados por el cliente.

Valores Catastrales e Impuestos Prediales

Matricula o Código Catastral	Año Catastral	Valor Catastral	Tasa de Impuestos de Mil	Impuestos Prediales	Impuestos Prediales / M2
74681, 74682, 74683, 74684, 74685, 74686, 74687, 74688, 74689, 74690, 74785, 74786, 74787, 74788, 74789, 74790, 74791, 74792, 74793, 74794, 74914, 74915, 74916, 74917, 74918, 74963, 74965	2025	\$2,116,346	2.50	\$5,291	\$5,291
Totals		\$2,116,346		\$5,291	\$5,291

Notas: La tabla presenta los valores catastrales e impuestos prediales asociados con cada Matricula o Código Catastral como se encuentra presentado en los recibos de pago predial suministrado por el cliente. Vea sección de Valores Catastrales e Impuestos para mayor información acerca de los impuestos utilizados en este análisis.

Terreno: La siguiente tabla presenta las características del terreno

Resumen de Terreno

Finca Filial	Área Bruta de Terreno (M2)	% de Propiedad Horizontal	Área en Propiedad por % P.H.	Acceso	Visibilidad de Sitio	Comentarios de Terreno
Finca Madre (560980)	4,354.38	9.56%	416.28	Bueno	Excelente	El predio corresponde a la finca cerrada 560980, con un área de 4,354.38 M2, ubicada sobre la Av. Central, en San Rafael, Escazú, de los cuales se estiman 416.28 M2 en propiedad con base al % de P.H. El sitio cuenta con excelente visibilidad, buen acceso y cuenta con uso de suelo comercial. El área de construcción bruta potencial se estima en 22,900 M2. El sitio presenta topografía plana, forma rectangular y acceso a todos los servicios públicos. No se localiza en zona de inundación, muestra un alto riesgo sísmico y no registra afectaciones ambientales. Las condiciones del suelo son típicas de la zona y adecuadas para el desarrollo.
Totales	4,354.38	9.56%	416.28			

Notas: Revisamos todos los documentos legales suministrados y fuentes de información pública. Basado en nuestra revisión, seleccionamos la información del Estudio de Registro Nacional de la República de Costa Rica.

Mejoras: La siguiente tabla presenta las áreas del edificio y resumen de las construcciones

Resumen de Edificaciones

Nombre de Edificio	% de Propiedad Horizontal	Área Construida Bruta (M2)	Área de Estacionamientos (M2)	Condición	Comentarios de Descripción de Edificio
Oficinas	5.82%	585.00	-	Muy Buena	Las oficinas cuentan con un área construida y rentable de 585 M2, distribuidas en el cuarto nivel de un edificio que presenta una estructura principal de concreto reforzado. El techo presenta un diseño mixto, tipo terraza y secciones a dos aguas, cubierto por láminas metálicas soportadas sobre estructura metálica. Las ventanas son de molde fijo. Los pisos están recubiertos con alfombra con secciones en cerámica o similar, las paredes interiores están construidas con sistemas livianos y secciones de vidrio. La cubierta interior del techo consiste en paneles suspendidos de fibra mineral. El edificio cuenta con dos ascensores de uso común y dispone de iluminación natural complementada con luminarias LED y fluorescentes. Además, incorpora sistemas de seguridad provistos por el condominio y sistema de protección contra incendio. En términos generales, la propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.
Estacionamientos	3.74%	-	374.00	Muy Buena	Los estacionamientos cuentan con un área total de 374 M2, de los cuales 10 plazas se encuentran ubicadas en el sótano II, con un área total de 152 M2 y 10 estacionamientos en el sótano I, con un área de 152 M2. Estos espacios presentan una estructura en concreto reforzado, con alturas aproximadamente de tres metros, pisos adoquinados y entrepisos de placas de concreto preformado, así como iluminación artificial y natural. Adicionalmente, 5 plazas de estacionamientos se encuentran ubicados en primer nivel con un área de 70 M2.
Totales	9.56%	585.00	374.00		

Nota: Información según certificados del Registro Nacional e información suministrada por el cliente e inspección realizada.

Consulte las definiciones de áreas en los Anexos.

Indicaciones de Valor

Enfoque de Valuación	% Ponderado	Como Está	Equivalente de Valor Como Esta Final Conciliado: CRC
Valuación Comercial			
Enfoque de Costos	0.00%	\$1,528,000	€778,546,560
Enfoque de Mercado	50.00%	\$1,755,000	€894,207,600
Enfoque de Ingresos			
Capitalización Directa	20.00%	\$1,631,000	€831,027,120
Análisis de Flujo de Caja	30.00%	\$1,737,808	€885,447,932
Conclusión de Valor Razonable Comercial	100.00%	\$1,725,000	€878,922,000
Valor por M2 Rentable		\$2,949	€1,502,431
Fechas Efectivas		6/6/2025	6/6/2025
Derechos de Propiedad		de Arrendador	de Arrendador
Valor Asegurado		\$1,062,112	€541,167,485
% de Valor Razonable		61.57%	61.57%

Notas: Para llegar a la conclusión del valor se tomaron los valores ponderados de los siguientes enfoques: Enfoque Comparativo del Terreno 100%, la Técnica Residual 0%, y el Enfoque de Unidades de Venta 0% para la valoración del terreno, y el Enfoque de Costos 0%, Enfoque Comparativo 50%, Capitalización Directa 20%, y el Análisis de Flujo de Caja Descontado 30% para la valoración de la propiedad completa.

Fotos de la Propiedad



Foto 1. Vista exterior de la propiedad. (Edificio).



Foto 2. Acceso a la propiedad.

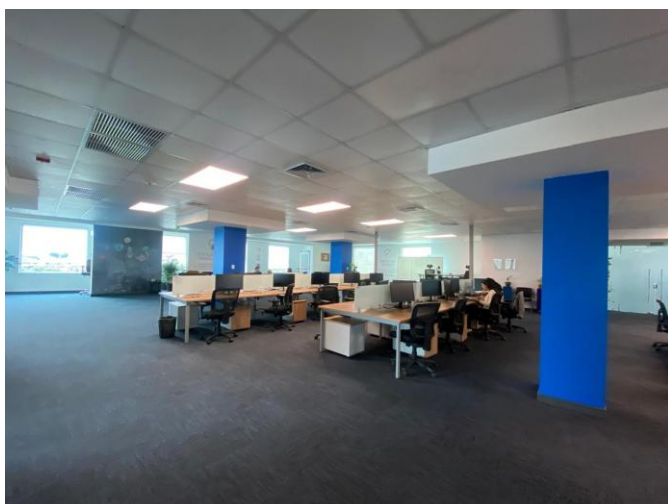


Foto 3. Vista interior de oficinas.

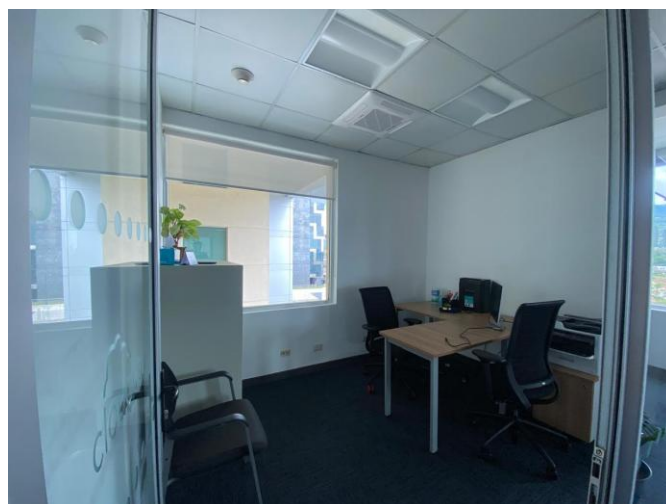


Foto 4. Vista interior de oficinas.



Foto 5. Vista interior de oficinas.



Foto 6. Vista interior de oficinas.



Foto 7. Vista interior de oficinas.



Foto 8. Vista interior de oficinas.



Foto 9. Estacionamientos en sótanos.



Foto 10. Estacionamientos en sótanos.

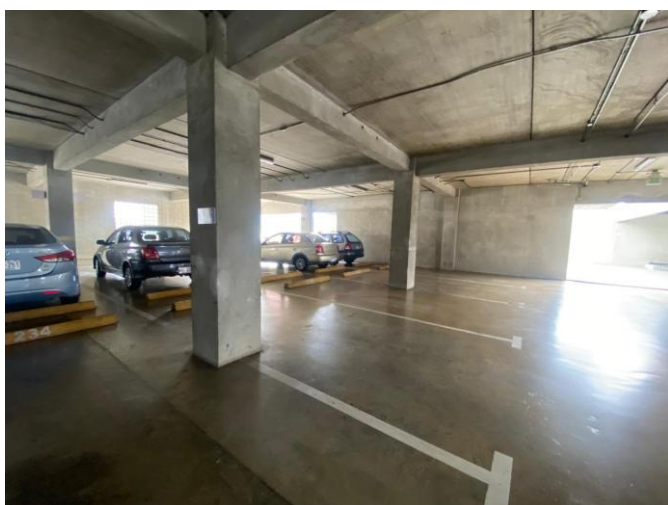


Foto 11. Estacionamientos en sótanos.

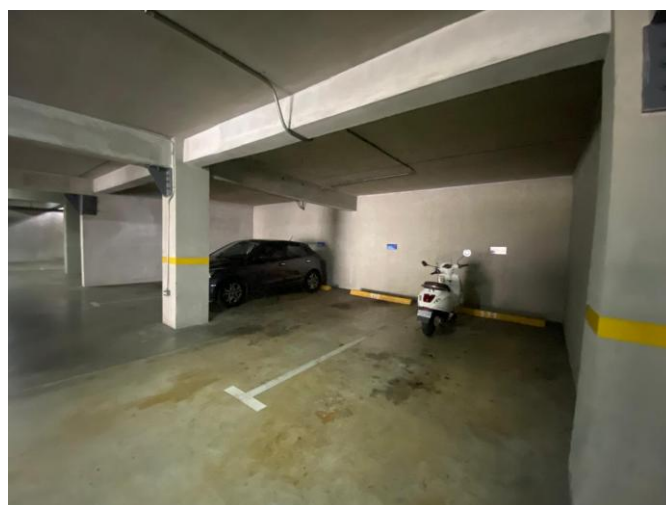


Foto 12. Estacionamientos en sótanos.

Mapa de Ubicación



Latitud: 9.936139078

Longitud: -84.1331809

Alcance de la Asignación

Según los Estándares Internacionales de Valoración (IVS), es la responsabilidad del evaluador desarrollar y reportar un alcance de la asignación⁵ que proporcione valores creíbles, que son apropiados para el objeto del avalúo y sus usuarios. Por lo tanto, el evaluador debe identificar y considerar:

- El Cliente y los usuarios previstos;
- El objeto del reporte;
- El tipo de reporte y definición de base de valor;
- La fecha efectiva de valuación;
- El activo valorado;
- Supuestos y condiciones de la asignación;
- Expectativas típicas de un cliente; y
- Asignaciones de terceros para reportes similares.

Este Reporte de Valuación es preparado para el Sr. Pablo Sanabria, Gestor de Fondos Inmobiliarios de Fondo de Inversión Popular Inmobiliario Zeta No Diversificado. El uso previsto y propósito del Reporte de Valuación es para estimar el valor de mercado actual 'Como Está'. El uso es reportaje financiero de valores a la SUGEVAL, gestión del activo, y/o decisiones internas. Este Reporte de Valuación es para el uso exclusivo de cliente, accionistas y SUGEVAL.

Alcance

Tipo de Reporte:	Este reporte de valuación es definido según los Estándares de Valuación Internacional, conforme a las secciones 101, 102, 103, 104, y 105. Este formato proporciona un resumen o una descripción del proceso de valuación, el tema, los datos de mercado y el análisis de valoración.
Identificación de Propiedad:	La propiedad está identificada por la descripción legal y el número de matrícula.
Inspección:	Una inspección completa del interior y exterior de la propiedad fue realizada, y fotografías tomadas.
Área de Mercado y Análisis de Mercado:	Un análisis completo de las condiciones de mercado fue realizado. El evaluador mantiene y tiene acceso a bases de datos comprehensivos para el área de mercado y ha revisado ventas y ofertas relevantes para este análisis.
Análisis de Mayor y Mejor Uso:	Un análisis completo del mayor y mejor uso como vacante y/o como construido para el sujeto se ha realizado. Usos físicamente posible,

⁵ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 101 alcance del trabajo, página 10, secciones de la 10 al 30.2.

legalmente permitido, y económicamente factible fueron considerados, y el uso más productivo fue concluido.

Base de Valor⁶

Valor Razonable de Mercado

Premisa de Valor:⁷

Como Está

Enfoques de Valuación

Enfoque de Costos:

Un enfoque de costos fue desarrollado porque hay suficiente información para adelantar esta estimación y el enfoque refleja el comportamiento para este tipo de propiedad.

Enfoque Comparativo:

Un enfoque comparativo fue desarrollado porque hay suficiente información para adelantar esta estimación y el enfoque refleja el comportamiento del mercado para este tipo de propiedad.

Enfoque de Ingresos:

Un enfoque de ingresos fue desarrollado porque la propiedad genera ingresos y hay información adecuada para desarrollar una estimación con este enfoque.

Información no disponible:

La información requerida fue suministrada.

Comentarios

Toda la información necesaria para este avalúo comercial fue suministrada y analizada

⁶ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 104 bases de valor, página 10, secciones de la 30 a la 120.

⁷ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 104 bases de valor, párrafo 130, sección 130.1

Descripción del Terreno

La siguiente sección describe el terreno de la propiedad analizada en este reporte.

Resumen de Terreno

Finca Filial	Área Bruta de Terreno (M2)	% de Propiedad Horizontal	Área en Propiedad por % P.H.	Acceso	Visibilidad de Sitio	Comentarios de Terreno
Finca Madre (560980)	4,354.38	9.56%	416.28	Bueno	Excelente	El predio corresponde a la finca cerrada 560980, con un área de 4,354.38 M2, ubicada sobre la Av. Central, en San Rafael, Escazú, de los cuales se estiman 416.28 M2 en propiedad con base al % de P.H. El sitio cuenta con excelente visibilidad, buen acceso y cuenta con uso de suelo comercial. El área de construcción bruta potencial se estima en 22,900 M2. El sitio presenta topografía plana, forma rectangular y acceso a todos los servicios públicos. No se localiza en zona de inundación, muestra un alto riesgo sísmico y no registra afectaciones ambientales. Las condiciones del suelo son típicas de la zona y adecuadas para el desarrollo.
Totales	4,354.38	9.56%	416.28			

Notas: Revisamos todos los documentos legales suministrados y fuentes de información pública. Basado en nuestra revisión, seleccionamos la información del Estudio de Registro Nacional de la República de Costa Rica.

Resumen

Ubicación:	Sobre Av. Central
Uso Actual de la Propiedad:	Oficinas
Área de Terreno Total:	Total Bruta (Finca Madre): 0.44 Ha ; 4,354.38 M2 Área Útil (Finca Madre): 0.35 Ha ; 3,483.50 M2 Área Bruta P.H: 0.04 Ha ; 416.28 M2
Propiedad Horizontal:	Condominio vertical comercial (oficinas) bekuo buro.
% de Propiedad Horizontal	% de Área: 9.56%
Forma:	El terreno tiene una forma rectangular
Frente/Acceso:	La propiedad tiene un acceso bueno con un frente de: Av. Central: 37 metros El terreno tiene una profundidad promedio de 45 metros. La propiedad no es un lote esquinero.
Visibilidad:	La visibilidad de la propiedad se considera excelente
Topografía:	La propiedad es generalmente plana
Condiciones de Suelo:	Las condiciones de suelo observado en la propiedad parecen típicas de la región y adecuadas para soportar desarrollo
Servicios:	Energía: Servicio público de energía suministrado por la Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL). Alcantarillado: Alcantarillado público

Acueducto: Servicio público de agua suministrado por la Empresa Acueductos y Alcantarillados (AyA).

Gas Natural: Gas privado

Servicios Subterráneos: Algunos de los servicios públicos están subterráneos

Adecuación: Todos Disponibles

Urbanismo:

Iluminación: La propiedad tiene iluminación en todos sus frentes

Andenes: La propiedad cuenta con andenes alrededor

Bordes y Drenaje: La propiedad cuenta con sumideros y drenaje típicos de la región

Paisajismo: La propiedad tiene paisajismo típico

Zona de Inundación:

Escazú enfrenta amenazas importantes por inundaciones, especialmente en áreas como Bajo de Los Anonos, Barrio La Catalina y San Rafael. Estas se deben a la ocupación de planicies de inundación, sedimentación en quebradas como la Catalina y la falta de infraestructura adecuada para el manejo de aguas pluviales. No obstante, pese a que la propiedad se encuentra ubicada en el distrito de San Rafael, esta no se encuentra próxima a una red fluvial, por lo que se considera que tiene un riesgo bajo a inundaciones.

Zona de Sísmica:

Alto riesgo. El cantón de Escazú presenta un riesgo sísmico considerable debido a su proximidad a fallas activas como Escazú y Bello Horizonte. Además, la presencia de suelos aluviales en varios sectores puede amplificar la intensidad de los sismos, lo que aumenta la vulnerabilidad de zonas pobladas como San Rafael, Escazú centro y San Antonio.

Humedales:

No observamos humedales durante la visita de inspección.

Condiciones Ambientales:

No hay condiciones ambientales que generen un impacto negativo al sujeto en estudio. Por favor dirigirse a las Condiciones y Supuestos Limitantes.

Gravámenes / Servidumbres:

Las fincas presentan gravámenes, los cuales se encuentran descritos en la escritura pública.

Comentarios del Terreno:

El predio corresponde a la finca cerrada 560980, con un área de 4,354.38 M2, ubicada sobre la Av. Central, en San Rafael, Escazú, de los cuales se estiman 416.28 M2 en propiedad con base al % de P.H. El sitio cuenta con excelente visibilidad, buen acceso y cuenta con uso de suelo comercial. El área de construcción bruta potencial se estima en 22,900 M2. El sitio presenta topografía plana, forma rectangular y acceso a todos los servicios públicos. No se localiza en zona de inundación, muestra un alto riesgo sísmico y no registra afectaciones ambientales. Las condiciones del suelo son típicas de la zona y adecuadas para el desarrollo.

Descripción de las Construcciones

Descripción de las Construcciones

Desarrollo/Nombre de Propiedad:	Condominio Comercial Bekuo Buro (Cód. SUGEVAL 417)
Tipo de Propiedad:	Oficinas
Subtipo de Propiedad:	Edificio de Oficinas - Altura Medio
Descripción General:	La propiedad corresponde a dos fincas filiales ubicadas en un edificio de oficinas de mediana altura clase A, con un área construida y un área rentable de 585 M2, así como 25 fincas filiales destinadas a estacionamientos con un área total de 374 M2. Ubicadas en San Rafael, Escazú.

Resumen de Edificaciones

Nombre de Edificio	% de Propiedad Horizontal	Área Construida Bruta (M2)	Área de Estacionamientos (M2)	Condición	Comentarios de Descripción de Edificio
Oficinas	5.82%	585.00	-	Muy Buena	Las oficinas cuentan con un área construida y rentable de 585 M2, distribuidas en el cuarto nivel de un edificio que presenta una estructura principal de concreto reforzado. El techo presenta un diseño mixto, tipo terraza y secciones a dos aguas, cubierto por láminas metálicas soportadas sobre estructura metálica. Las ventanas son de molde fijo. Los pisos están recubiertos con alfombra con secciones en cerámica o similar, las paredes interiores están construidas con sistemas livianos y secciones de vidrio. La cubierta interior del techo consiste en paneles suspendidos de fibra mineral. El edificio cuenta con dos ascensores de uso común y dispone de iluminación natural complementada con luminarias LED y fluorescentes. Además, incorpora sistemas de seguridad provistos por el condominio y sistema de protección contra incendio. En términos generales, la propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.
Estacionamientos	3.74%	-	374.00	Muy Buena	Los estacionamientos cuentan con un área total de 374 M2, de los cuales 10 plazas se encuentran ubicadas en el sótano II, con un área total de 152 M2 y 10 estacionamientos en el sótano I, con un área de 152 M2. Estos espacios presentan una estructura en concreto reforzado, con alturas aproximadamente de tres metros, pisos adoquinados y entresijos de placas de concreto preformado, así como iluminación artificial y natural. Adicionalmente, 5 plazas de estacionamientos se encuentran ubicados en primer nivel con un área de 70 M2.
Totales	9.56%	585.00	374.00		

Nota: Información según certificados del Registro Nacional e información suministrada por el cliente e inspección realizada.

General - Oficinas

Identificación del Edificio:	Oficinas
Descripción del Edificio:	Espacios de oficinas distribuidos en el cuarto nivel en un edificio clase B de mediana altura dentro del Condominio Vertical Comercial (Oficinas) Bekuo Buro. Las mejoras cuentan con un área construida y rentable total de 585 M2.
Clase de Edificio:	B
Construcción:	Concreto reforzado
Calidad de Construcción:	La calidad de la construcción es considerada muy buena
Año Construido:	2009

Renovaciones:	No
Edad Actual:	16 años
Edad Efectiva:	16 años
Vida Total:	100 años
Vida Útil Remanente:	84 años
Condición o Estado de Conservación:	La condición de la propiedad es considerada muy buena
Diseño:	El diseño de la propiedad es considerado muy bueno
Áreas, Ratios y Números:	Número de Pisos: 1 Área Bruta Construida: 585.00 M2 Área Rentable: 585.00 M2 Índice de Eficiencia del Edificio: 100%

Base, Estructura y Exterior - Oficinas

Base:	Base de concreto
Estructura:	Estructura de concreto pesado
Exterior:	Concreto
Ventanas:	Vidrio con estructura fija de aluminio
Techo/Cubierto:	Techo de diseño mixto, con secciones planas tipo azotea y cubiertas parciales a dos aguas/Metal y concreto

Interior - Oficinas

Distribución del Interior:	La distribución del plano es excelente porque supera las dimensiones de circulación de acuerdo con la norma, los espacios tienen buena ventilación e iluminación, las dimensiones espaciales corresponden a la cantidad de personas que hacen uso de la propiedad.
Cubierto de Piso:	Cubierta principalmente en alfombra, con secciones en loseta cerámica o similar
Muros:	Sistemas livianos y secciones en vidrio
Techos, Altura Máxima, y Altura Libre de Techo:	Combinación de paneles suspendidos de fibra mineral / 3 metros / 3 metros

Iluminación: Combinación de luz fluorescente, LED y natural

Baños: Batería de baños

Sistemas Mecánicos - Oficinas

Calefacción: La propiedad no cuenta con sistemas de calefacción

Aire Acondicionado: Aire acondicionado central

Electricidad: Red principal por servicio público de energía (Acometida Eléctrica)

Tubería: Se considera que la condición de las tuberías es muy bueno

Sistema Contraincendios: Sistemas de extinción móviles y detectores de humo

Ascensores/Escaleras Mecánicas: La propiedad cuenta con dos ascensores de uso común / La propiedad no cuenta con escaleras mecánicas, pero cuenta con escaleras de punto fijo

Seguridad: Seguridad condominal y sistemas de acceso personalizados

Comentarios, Resumen: Las oficinas cuentan con un área construida y rentable de 585 M2, distribuidas en el cuarto nivel de un edificio que presenta una estructura principal de concreto reforzado. El techo presenta un diseño mixto, tipo terraza y secciones a dos aguas, cubierto por láminas metálicas soportadas sobre estructura metálica. Las ventanas son de molde fijo. Los pisos están recubiertos con alfombra con secciones en cerámica o similar, las paredes interiores están construidas con sistemas livianos y secciones de vidrio. La cubierta interior del techo consiste en paneles suspendidos de fibra mineral. El edificio cuenta con dos ascensores de uso común y dispone de iluminación natural complementada con luminarias LED y fluorescentes. Además, incorpora sistemas de seguridad provistos por el condominio y sistema de protección contra incendio. En términos generales, la propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.

Parqueaderos o Estacionamientos

Tipo de Parqueaderos y Número de Espacios:

Tipo: Parqueaderos de superficie y abiertos y en sótanos
Condición: Muy bueno

Índice de Parqueaderos:
(Área Rentable / # de Espacios)

1 estacionamiento por cada 23.4 metros. Este índice de parqueaderos es considerado suficiente para inquilinos corporativos.

Análisis de Propiedad

Diseño y Funcionalidad:

La arquitectura de la propiedad cuenta con un estilo tipo moderno y posee espacios amplios y adecuados para el desarrollo de las actividades empresariales.

Mantenimiento Pendiente:

Al momento de la inspección, la propiedad se encontraba en muy buenas condiciones generales.

Mejoras Significativas:

Según lo conversado el día de la inspección, no hay mejoras importantes planeadas en el corto plazo.

Inmuebles y Equipamiento:

Según el alcance de esta asignación, no valuamos ningún mobiliario o equipamiento adicional que no corresponde al funcionamiento normal de la propiedad.

Comentarios:

Las mejoras se ubican dentro del Condominio Vertical Comercial (Oficinas) Bekuo Buro, cuenta con una arquitectura moderna y una calidad de construcción muy buena, con un área construida y arrendable 585 M2, así como 25 plazas de estacionamientos, equivalentes a 1 estacionamiento cada 23.4 M2 de área rentable.

Sustancias Peligrosas

Por favor, consulte las condiciones limitantes y sección de supuestos de este informe en la página 107.



Valores Catastrales e Impuestos

Los valores catastrales e impuestos de la propiedad representan la información más reciente disponible.

Autoridad de Impuestos Municipalidad de Escazú

Año Gravable 2025

Valores Catastrales e Impuestos Prediales

Matricula o Código Catastral	Año Catastral	Valor Catastral	Tasa de Impuestos de Mil	Impuestos Prediales	Impuestos Prediales / M2
74681, 74682, 74683, 74684, 74685, 74686, 74687, 74688, 74689, 74690, 74785, 74786, 74787, 74788, 74789, 74790, 74791, 74792, 74793, 74794, 74914, 74915, 74916, 74917, 74918, 74963, 74965	2025	\$2,116,346	2.50	\$5,291	\$5,291
Totals		\$2,116,346		\$5,291	\$5,291

Notas: La tabla presenta los valores catastrales e impuestos prediales asociados con cada Matricula o Código Catastral como se encuentra presentado en los recibos de pago predial suministrado por el cliente. Vea sección de Valores Catastrales e Impuestos para mayor información acerca de los impuestos utilizados en este análisis.

Comentarios

No se proporcionó el recibo de impuestos prediales; sin embargo, el cliente suministró el monto total pagado por este concepto durante el último año.

Normatividad Urbanística

A continuación, presentamos una descripción general de la normatividad urbanística, las limitaciones y restricciones que tiene la propiedad. Asumimos que la propiedad se ajusta a todas las limitaciones y restricciones de la normatividad urbanística vigente.

Resumen de Normatividad Urbanística

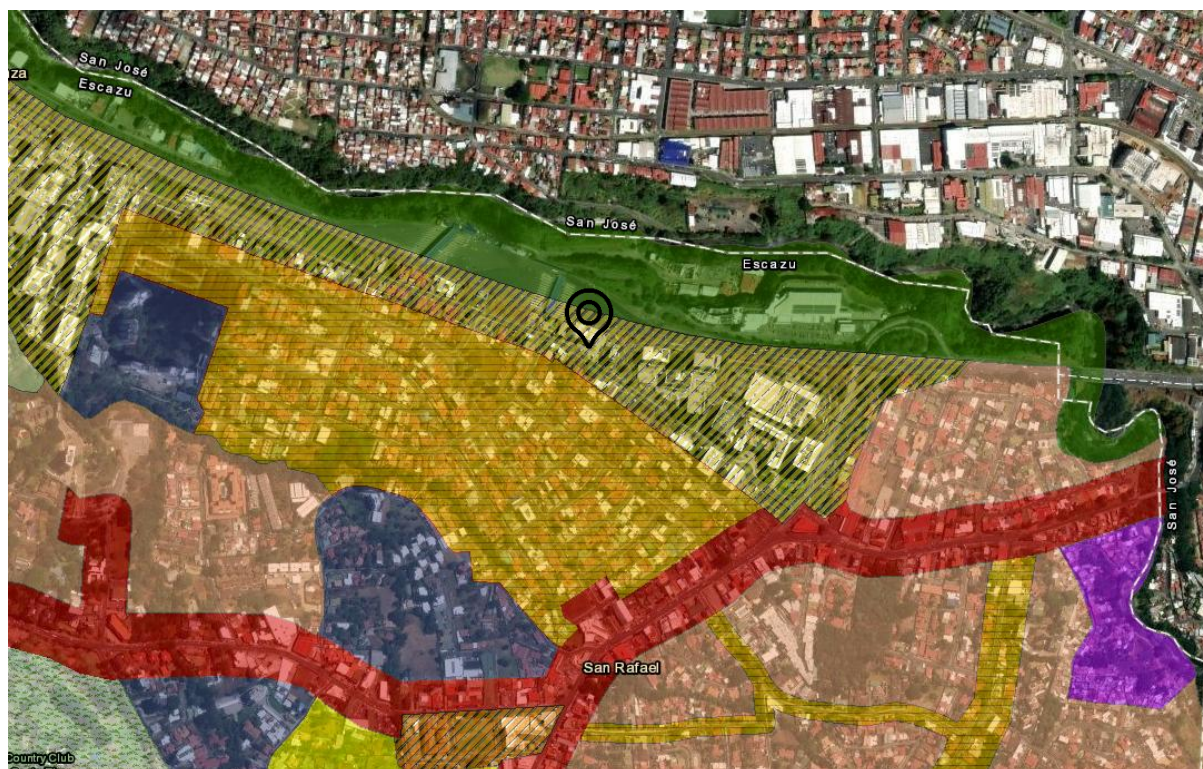
Item	Condominio Comercial Bekuo Buro (Cód. SUGEVAL 417)
Autoridad de Normatividad	Municipalidad de Escazú
Instrumento de Norma	Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú
Clasificación Urbanística	Zona de Comercio Puntual Trejos Montealegre (ZCPTM)
Uso de Suelo	Uso comercial
Sector Normativo	Distrito San Rafael, Cantón Escazú
Descripción del Uso y las Limitaciones	La ZCPTM está destinada principalmente a actividades comerciales, de oficinas y servicios, con potencial para consolidarse como un núcleo estratégico en la entrada a Escazú. Se permiten usos residenciales solo de forma condicional, si se aceptan las molestias propias del entorno comercial.
Densidad del Uso Actual	Media
Uso Actual Conforme Legalmente	Si
Cambio de Normatividad Solicitado	No
Descripción del Cambio de Norma	No aplica
Cambio Probable de Normatividad	No
Índice de Construcción (FAR Métrico)	4.8
Índice de Ocupación	0.8
Normatividad Urbanística Probable	Comercial
Distancia del Retiro	3 metros mínimo
Retiro Lateral	Sujetos a ventilación, iluminación o apertura de ventanas
Altura del Edificio	6
Parqueadero	1 espacios cada 30 M2 de área neta comercial
Comentarios sobre la Normatividad Urbanística	La Zona de Comercio Puntual Trejos Montealegre está identificada como un núcleo estratégico de desarrollo comercial y de servicios a la entrada de Escazú. La regulación permite edificaciones de hasta 21 metros (6 a 7 pisos), con una cobertura máxima del 80% y requisitos específicos de retiros y estacionamientos. Los usos principales son comercio, oficinas y servicios, permitiéndose usos residenciales y bares solo bajo condiciones especiales. Las disposiciones buscan equilibrar la intensidad comercial con criterios urbanísticos que favorezcan la funcionalidad, accesibilidad y convivencia armónica con el entorno urbano.

Nota: Información según Reglamento de Construcciones.

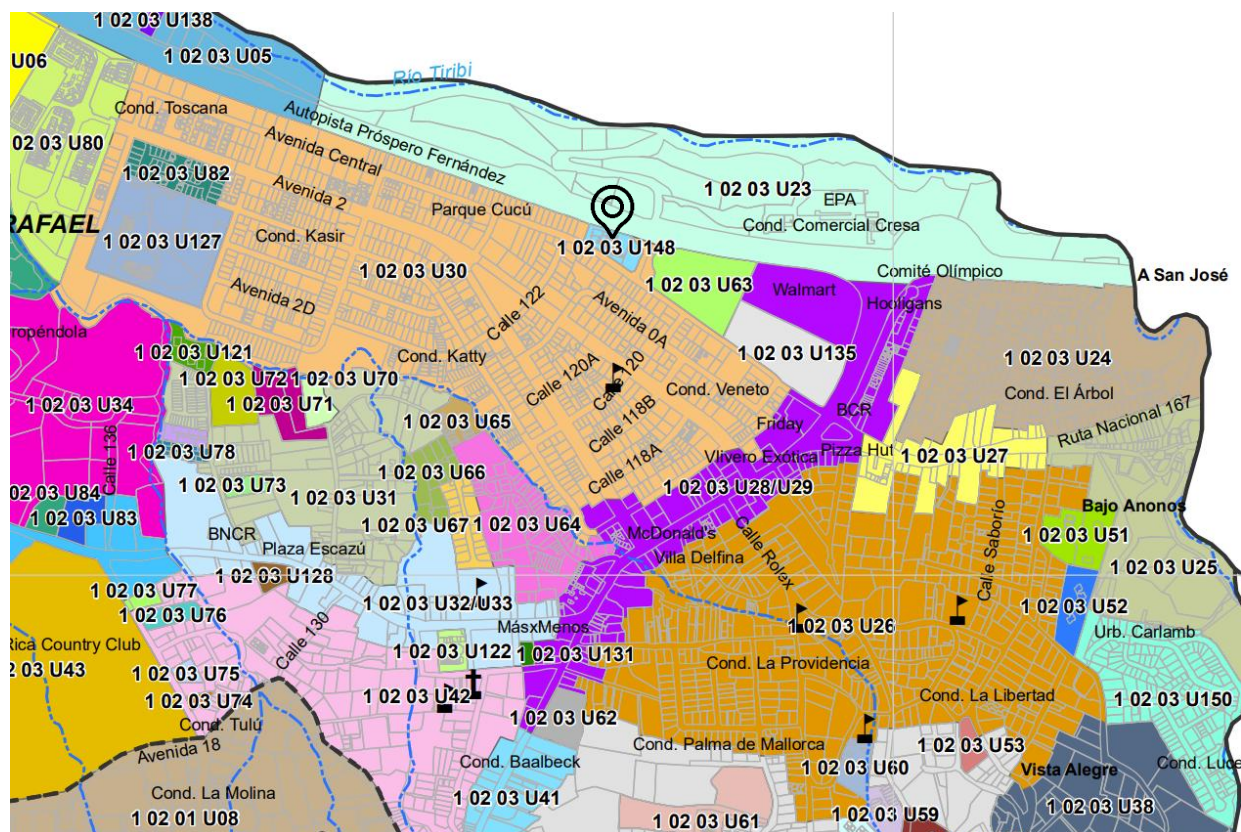
Mapa de Ubicación y Uso de Suelo



Mapa 1. Ubicación de la propiedad.



Mapa 2. Uso de suelo. De acuerdo con el Plan Regulador de la Municipalidad de Escazú, la propiedad se ubica en una zona clasificada como Zona de Comercio Puntual Trejos Montealegre (ZCPTM).



Mapa 3. Mapa de zonas homogéneas del Ministerio de Hacienda. La propiedad se encuentra en una zona denominada 'Bekuo Buro', código 102-03-U148, el cual posee uso de suelo comercial y un valor de ₡233,000 colones por metro cuadrado.



Mapa 4. Mapa de amenazas de origen natural del cantón de Escazú de la CNE. La propiedad se ubica en una zona de alto riesgo sísmico y una alta vulnerabilidad a inundaciones

Análisis de Mayor y Mejor Uso

El mayor y mejor uso de una propiedad con mejoras, es definido como el uso más razonable y probablemente el uso que soportara el valor más alto. El mayor y mejor uso, debe ser: legalmente permitido, físicamente posible, financieramente factible y el máximo productivo. Este concepto se basa en la teoría tradicional de valoración que refleja las actitudes de los compradores y vendedores típicos, que reconocen que este valor es predicho por los beneficios en el futuro. Esta teoría se basa en el supuesto de la maximización de la riqueza del propietario, considerando las metas de la comunidad o sociedad. Un uso que no satisface las necesidades del público no cumplirá con los requisitos de mayor y mejor uso.

De acuerdo con la teoría de valoración, este análisis debe empezar por estudiar la propiedad como si estuviera vacante, sin considerar ninguna de las mejoras existentes. Siguiendo con esta sección, el análisis de las mejoras existentes será considerado.

- **Legalmente Permitido:** ¿Qué usos están permitidos por la normatividad urbanística y otras restricciones legales?
- **Físicamente Posible:** ¿Qué uso es posible con las limitaciones físicas del terreno?
- **Financieramente Factible:** ¿Qué uso, permitido y posible, producirá una utilidad positiva para el propietario?
- **Más Productivo:** De los usos factibles, ¿cuál uso producirá la mayor utilidad neta, (es decir, el mayor valor presente neto)?

Mayor y Mejor Uso del Terreno

El mayor y mejor uso del terreno, como baldío, es para: Desarrollo de un proyecto de oficinas y/o comercial

Considerando los desarrollos inmediatos en el sector, el mayor y mejor uso del terreno como baldío es la construcción de un edificio de oficinas o un proyecto comercial. Este uso es físicamente posible, legalmente permitido, financieramente viable y permite maximizar el valor del terreno.

Mayor y Mejor Uso Como Mejorado

El mayor y mejor uso del sujeto, como mejorado, es: Uso continuo de la propiedad 'como está'.

Considerando que la propiedad está ubicada en uno de los principales núcleos corporativos de San José, específicamente en Escazú, y presenta una tasa de ocupación superior al promedio del mercado, sumado a que el sector oeste de la capital muestra señales de recuperación en el mercado de oficinas, se concluye que el mayor y mejor uso de la propiedad es su uso continuo 'como está'.

Metodología de Valuación

Los enfoques básicos⁸ que se pueden utilizar para llegar a una estimación del valor de mercado son: El Enfoque de Costos, El Enfoque Comparativo y El Enfoque de Ingresos. Adicionalmente, hay dos enfoques que se pueden utilizar para la valoración de terrenos o subdivisiones. A continuación, explicamos los enfoques aplicables.

Enfoque de Costos

El Enfoque de Costos es resumido como:

$$\begin{aligned} & \text{Costo Nuevo} \\ & - \text{Depreciación} \\ & \pm \text{Valor del Terreno} \\ & = \text{Valor} \end{aligned}$$

Enfoque Comparativo

El Enfoque Comparativo, como su nombre lo indica, compara ventas de propiedades similares a la propiedad analizada. Cada comparable se ajusta de acuerdo con sus características. Los valores derivados de las ventas ajustadas establecen un rango de valor para la propiedad analizada. Mediante un proceso de correlación y análisis, se halla el valor final.

Enfoque de Ingresos

El enfoque de Ingresos convierte los futuros flujos de ingresos anticipados a una estimación de valor presente, por medio de un proceso de capitalización o descuento.

Conciliación Final

El proceso de valuación concluye con una Conciliación Final de los valores de los enfoques aplicados para llegar a solo una conclusión de valor. Cada propiedad requiere un análisis distinto, por lo que los enfoques utilizados pueden cambiar dependiendo del tipo de propiedad⁹.

Análisis Aplicado

Un **Enfoque de Costos** fue considerado y fue desarrollado porque hay suficiente información para adelantar esta estimación y el enfoque refleja el comportamiento para este tipo de propiedad.

Un **Enfoque Comparativo** fue considerado y fue desarrollado porque hay suficiente información para adelantar esta estimación y el enfoque refleja el comportamiento del mercado para este tipo de propiedad.

Un **Enfoque de Ingresos** fue considerado y fue desarrollado porque la propiedad genera ingresos y hay información adecuada para desarrollar una estimación con este enfoque.

⁸ IVSC, Estándares Internacionales de Valuación (IVS), 2022, IVS 105 enfoques y métodos de valuación, Página 33 párrafo 10 sección 10.1 y 10.2

⁹ IVSC, Estándares Internacionales de Valuación (IVS), 2022, IVS 105 enfoques y métodos de valuación, Página 33 párrafo 10 sección 10.4.

Enfoque de Costos

El Enfoque de Costos¹⁰ está basado en el principio de sustitución, es decir, una persona prudente y racional no pagaría más por una propiedad que lo que cuesta construir una propiedad similar y competitiva, asumiendo que no hay demoras en el proceso. El Enfoque de Costos considera y establece el límite máximo antes de la depreciación. El proceso aplicado es el siguiente:

- Estimar el valor del terreno según el Mayor y Mejor Uso. Para dicha estimación, utilizamos el Enfoque Comparativo mediante el siguiente proceso:
 - Investigamos y documentamos ventas similares, contratos de venta y ofertas actuales.
 - Cada comparable es analizado y ajustado para estimar el valor de la propiedad.
 - El valor indicado de cada comparable es analizado y los datos se concilian para concluir un indicativo de valor para el terreno.
- Estimar el costo de reemplazo de las construcciones y el urbanismo del terreno.
- Estimar la depreciación física, funcional y/o externa acumulada de las construcciones.
- Sumar el valor depreciado de las construcciones con el valor de terreno para obtener una estimación de valor de la propiedad.

Valor de Terreno, Enfoque Comparativo

El valor del terreno de la propiedad es estimado mediante el enfoque comparativo. El enfoque comparativo de ventas se basa en que un comprador no pagaría más por una propiedad específica, que otra propiedad que esté en las mismas condiciones, misma calidad, utilidad y beneficios percibidos. Se basa en los principios de oferta y demanda. A continuación, explicamos cómo aplicamos el proceso del enfoque comparativo de ventas.

- Se investiga el mercado en que la propiedad analizada compite; se revisan las ventas comparables, los contratos de venta y las ofertas actuales.
- Los datos más relevantes se analizan y se determina la calidad de la transacción.
- El valor más significativo de la propiedad es determinado.
- Cada comparable de venta es analizado y si es necesario se ajustará equivalentemente con la propiedad analizada.
- El indicador del valor de cada comparable de venta es analizado y los datos recopilados serán la indicación del valor a través del enfoque comparativo de ventas.
- Se analiza la indicación de valor de cada venta comparable y se concilian los datos para obtener una indicación final de valor mediante el enfoque comparativo de ventas.

¹⁰ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 105 enfoques y métodos de valoración, Página 48, párrafo 60, sección 60.1 a 60.4

Comparables de Terrenos

Hemos investigado 4 comparables para este análisis; éstos se documentan en las siguientes páginas, seguido por el mapa de ubicación de cada uno y una tabla de análisis. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, e inspeccionadas y verificadas.

Utilizamos el precio por M2 como unidad de comparación en el análisis.

Comparables de Terrenos

Comp	Ciudad Submercado	Fecha Tipo de Transacción	Normatividad Urbanística Precio	Área Bruta del Terreno Precio de Terreno por M2	Website	Comentarios
1	Escazú	6/6/25	Uso Mixto	2,836.00	https://tinyurl.com/ys5kzaz2	Terreno de uso comercial ubicado sobre la ruta 27. Cuenta con un área de 2,836 M2, buen acceso y muy buena visibilidad. El terreno es de forma rectangular y con topografía plana, con pendiente en la parte posterior. Dispone de servicios públicos.
	San Rafael	Oferta	\$1,481,007	\$522		
2	Escazú	6/6/25	Uso Mixto	3,984.00	https://tinyurl.com/3a8w8puc	Terreno de uso comercial ubicado sobre la ruta 27. Cuenta con un área de 3,984.00 M2, muy buen acceso y excelente visibilidad. El terreno es de forma rectangular y con topografía plana. Dispone de servicios públicos.
	San Rafael	Oferta	\$3,900,000	\$979		
3	Escazú	6/6/25	Uso Mixto	2,755.00	https://tinyurl.com/47um737b	Terreno de uso comercial ubicado en San Rafael de Escazú. Cuenta con un área de 2,755 M2, buen acceso y visibilidad normal. El terreno es de forma rectangular y con topografía plana. Dispone de servicios públicos.
	San Rafael	Oferta	\$2,066,250	\$750		
4	Escazú	6/6/25	Uso Mixto	12,206.00	https://tinyurl.com/yr8xsjy9	Terreno de uso comercial ubicado sobre la Ruta 27, en San Rafael de Escazú. Cuenta con un área de 12,206 M2, buen acceso y visibilidad excelente. El terreno es de forma rectangular y con topografía ondulada. Dispone de servicios públicos.
	San Rafael	Oferta	\$8,544,200	\$700		

Land Comparable 1



Transacción			
ID	16215	Fecha	6/6/2025
Nombre	Terreno Mixto Escazú 27 I	Precio	\$1,481,007
Dirección	Sobre Ruta 27	Precio por Metro Cuadrado (M2)	\$522
Ciudad	Escazú	Área Bruta del Terreno	2,836.00
Submercado	San Rafael	Tipo de Transacción	Oferta
Fuente de Verificación	Rodolfo Leitón	Teléfono	+(506) 8393-7651
Terreno			
Latitud	9.941056379	Acceso	Bueno
Longitud	-84.14355996	Visibilidad	Muy Bueno
Área Neta del Terreno M2	2,836	Forma	Rectangular
Normatividad Urbanística	Uso Mixto	Servicios Públicos	Todos Disponible
Comentarios			

Terreno de uso comercial ubicado sobre la ruta 27. Cuenta con un área de 2,836 M2, buen acceso y muy buena visibilidad. El terreno es de forma rectangular y con topografía plana, con pendiente en la parte posterior. Dispone de servicios públicos.

Land Comparable 2



Transacción

ID	33321	Fecha	6/6/2025
Nombre	Terreno Mixto Escazú 27 II	Precio	\$3,900,000
Dirección	Sobre Ruta 27	Precio por Metro Cuadrado (M2)	\$979
Ciudad	Escazú	Área Bruta del Terreno	3,984.00
Submercado	San Rafael	Tipo de Transacción	Oferta
Fuente de Verificación	Crissy Jones	Teléfono	+(506) 8356-3912

Terreno

Latitud	9.937886489	Acceso	Muy Bueno
Longitud	-84.13789509	Visibilidad	Excelente
Área Neta del Terreno M2	3,984	Forma	Rectangular
Normatividad Urbanística	Uso Mixto	Servicios Públicos	Todos Disponible

Comentarios

Terreno de uso comercial ubicado sobre la ruta 27. Cuenta con un área de 3,984.00 M2, muy buen acceso y excelente visibilidad. El terreno es de forma rectangular y con topografía plana. Dispone de servicios públicos.

Land Comparable 3



Transacción

ID	33322	Fecha	6/6/2025
Nombre	Terreno Mixto Escazú San Rafael I	Precio	\$2,066,250
Dirección	Sobre Calle Quintanar	Precio por Metro Cuadrado (M2)	\$750
Ciudad	Escazú	Área Bruta del Terreno	2,755.00
Submercado	San Rafael	Tipo de Transacción	Oferta
Fuente de Verificación	María Alfaro	Teléfono	+(506) 8811-4627

Terreno

Latitud	9.943007235	Acceso	Bueno
Longitud	-84.15526507	Visibilidad	Normal
Área Neta del Terreno M2	2,755	Forma	Rectangular
Normatividad Urbanística	Uso Mixto	Servicios Públicos	Todos Disponible

Comentarios

Terreno de uso comercial ubicado en San Rafael de Escazú. Cuenta con un área de 2,755 M2, buen acceso y visibilidad normal. El terreno es de forma rectangular y con topografía plana. Dispone de servicios públicos.

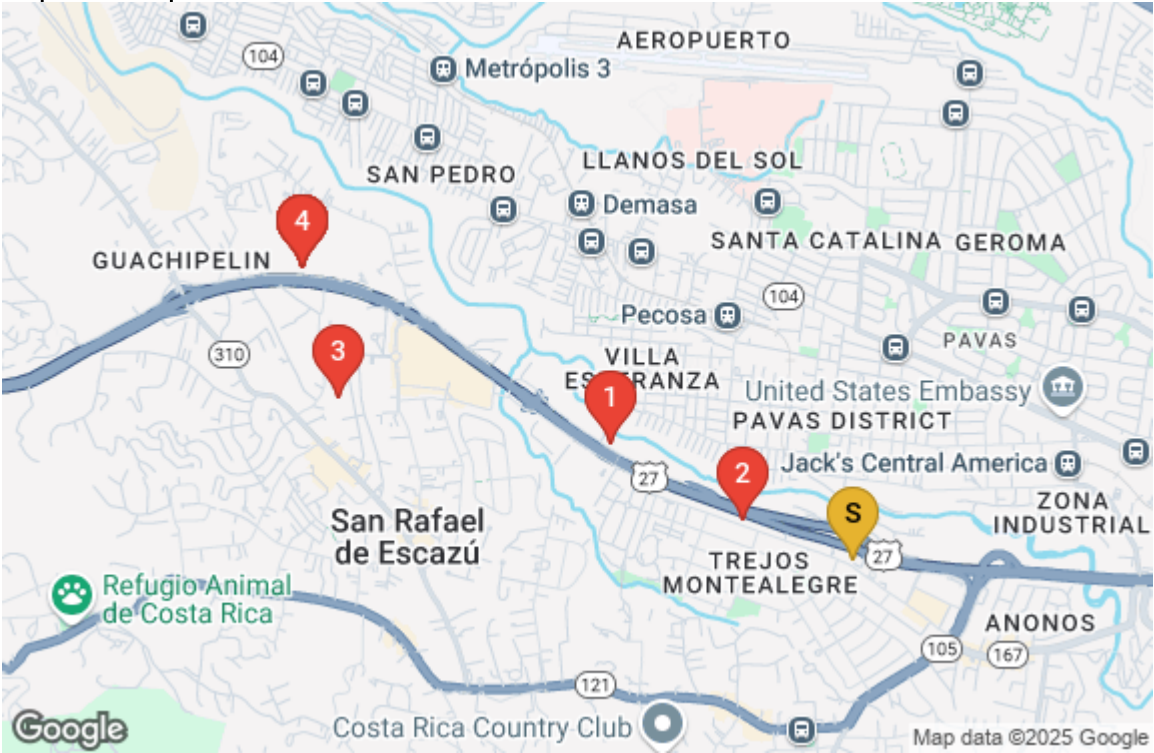
Land Comparable 4



Transacción			
ID	33324	Fecha	6/6/2025
Nombre	Terreno Mixto Escazú 27 III	Precio	\$8,544,200
Dirección	Sobre Ruta 27	Precio por Metro Cuadrado (M2)	\$700
Ciudad	Escazú	Área Bruta del Terreno	12,206.00
Submercado	San Rafael	Tipo de Transacción	Oferta
Fuente de Verificación	Coldwell Banker del Este	Teléfono	+(506) 4704-1000
Terreno			
Latitud	9.948561169	Acceso	Bueno
Longitud	-84.15681539	Visibilidad	Excelente
Área Neta del Terreno M2	12,206.00	Forma	Rectangular
Normatividad Urbanística	Uso Mixto	Servicios Públicos	Todos Disponible
Comentarios			

Terreno de uso comercial ubicado sobre la Ruta 27, en San Rafael de Escazú. Cuenta con un área de 12,206 M2, buen acceso y visibilidad excelente. El terreno es de forma rectangular y con topografía ondulada. Dispone de servicios públicos.

Mapa de Comparables



Mapa 5. Los comparables se encuentra ubicados en San Rafael de Escazú.

Tabla de Análisis

Las ventas anteriores se han analizado y comparado con la propiedad en cuestión. Hemos considerado los ajustes en las áreas:

- Derechos de la propiedad vendida
- Financieramente
- Condiciones de la venta
- Tendencia del mercado
- Ubicación
- Características físicas

A continuación, encontramos la tabla de comparables de venta, mostrando la propiedad analizada, los comparables y los ajustes aplicados.

Tabla de Análisis de Terrenos				Comp 1		Comp 2		Comp 3		Comp 4	
	Nombre	Condominio Comercial Bekuo Buro (Cód. SUGEVAL 417)		Terreno Mixto Escazú 27 I		Terreno Mixto Escazú 27 II		Terreno Mixto Escazú San Rafael I		Terreno Mixto Escazú 27 III	
	Ciudad	San Rafael		San Rafael		San Rafael		San Rafael		San Rafael	
	Departamento	San José		Escazú		Escazú		Escazú		Escazú	
	Fecha	6/6/2025		6/6/2025		6/6/2025		6/6/2025		6/6/2025	
	Precio de Venta			\$1,481,007		\$3,900,000		\$2,066,250		\$8,544,200	
	Área Bruta del Terreno (Sq. Mts.)	4,354.38		2,836.00		3,984.00		2,755.00		12,206.00	
	Unidad de Comparación			\$522.22		\$978.92		\$750.00		\$700.00	
Ajustes Transaccionales											
	Financiamiento	Convencional	Convencional	0.00%	Convencional	0.00%	Convencional	0.00%	Convencional	0.00%	
	Condiciones de Venta	Normal	Normal	0.00%	Normal	0.00%	Normal	0.00%	Normal	0.00%	
	Tipo de Transacción	Normal	Oferta	-10.00%	Oferta	-10.00%	Oferta	-10.00%	Oferta	-10.00%	
Precio por Unidad Ajustado				\$470.00		\$881.02		\$675.00		\$630.00	
Tendencia de Mercado Hasta				6/6/2025	3.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
Precio por Unidad Ajustado				\$470.00		\$881.02		\$675.00		\$630.00	
	Sector	San Rafael		San Rafael		San Rafael		San Rafael		San Rafael	
	Comparación			Similar		Similar		Poco Inferior		Similar	
	% de Ajuste			0.00%		0.00%		10.00%		0.00%	
	\$ Ajuste			\$0.00		\$0.00		\$67.50		\$0.00	
	Área Bruta del Terreno (Sq. Mts.)	4,354		2,836		3,984		2,755		12,206	
	Comparación			Similar		Similar		Similar		Más Grande	
	% de Ajuste			0.00%		0.00%		0.00%		10.00%	
	\$ Ajuste			\$0.00		\$0.00		\$0.00		\$63.00	
	Acceso	Bueno		Bueno		Muy Bueno		Bueno		Bueno	
	Comparación			Similar		Poco Superior		Similar		Similar	
	% de Ajuste			0.00%		-5.00%		0.00%		0.00%	
	\$ Ajuste			\$0.00		-\$44.05		\$0.00		\$0.00	
	Visibilidad	Excelente		Muy Buena		Excelente		Normal		Excelente	
	Comparación			Poco Inferior		Similar		Inferior		Similar	
	% de Ajuste			5.00%		0.00%		10.00%		0.00%	
	\$ Ajuste			\$23.50		\$0.00		\$67.50		\$0.00	
	Topografía	Plana		Pendiente		Plana		Plana		Ondulado	
	Comparación			Inferior		Similar		Similar		Poco Inferior	
	% de Ajuste			10.00%		0.00%		0.00%		2.00%	
	\$ Ajuste			\$47.00		\$0.00		\$0.00		\$12.60	
Precio por Unidad Ajustado				\$540.49		\$836.97		\$810.00		\$705.60	
Ajustes Netos				15.0%		-5.0%		20.0%		12.0%	
Ajustes Brutos				15.0%		5.0%		20.0%		12.0%	

Ajustes de Comparables de Terrenos

Financiación

- ▶ Todos los comparables tienen métodos de financiación normal, no fue necesario realizar ajustes. ◀

Tipo de Transacción

- ▶ Ajustamos el precio de las ofertas hacia abajo 10%, para aproximar el precio de venta después de negociaciones. Las transacciones pendientes de confirmación las ajustamos hacia abajo 5%. ◀

Tendencias de Mercado

- ▶ Según estudios de mercado realizados por Logan Valuation, la valorización de terrenos en los últimos 3 años ha sido entre 2-5%. Ajustamos los comparables 3.00% cada año desde la fecha en que se realizó la transacción o se confirmó la oferta. ◀

Ubicación

- ▶ Consideramos la ubicación y el submercado de cada comparable, clasificándolos y calificándolos en función a lo atractivo de su ubicación, la demografía y los precios de alquiler/venta del submercado. ◀

Área

- ▶ El ajuste por área es una relación inversa entre el tamaño y el valor de la propiedad. Ajustamos los lotes con menos área que la propiedad analizada hacia abajo, porque típicamente los espacios más pequeños se venden/rentan usualmente a un precio mayor por metro cuadrado. Propiedades con mayores áreas, las ajustamos hacia arriba. ◀

Topografía

- ▶ Ajustamos los comparables en función a su topografía. En general, un terreno con pendientes pronunciadas o con una topografía inclinada va a tener costos de desarrollo más altos que un terreno plano. ◀

Acceso

- ▶ Este ajuste toma en cuenta la facilidad de acceder y salir del terreno. Si el comparable tiene un mejor acceso que el sujeto analizado, ajustamos su precio hacia abajo. ◀

Visibilidad

- ▶ Este ajuste considera la calidad de la visibilidad de los comparables y los flujos de tráfico, peatonal y vehicular, que pasan por el terreno. ◀

Conclusión de Valor del Terreno

Los valores ajustados de las propiedades comparadas van desde \$540.49 a \$836.97; el promedio es de \$723.27. Todos los indicadores han sido considerados, y en el análisis final al comparable 2, se le ha otorgado mayor importancia, para la conclusión de valor se considera:

- Los comparables corresponden a ofertas recientes de venta de terrenos de uso mixto para desarrollo, en el sector de San Rafael de Escazú.
- Los comparables 1, 2 y 4 refieren a terrenos ubicados sobre la Ruta 27.
- Se concluye sobre el valor ajustado del Comparable 2, al ser la referencia más cercana al sujeto y con la menor tasa de ajustes netos.

Por lo anterior se concluye un valor final por metro cuadrado de área bruta de \$830.

Rango de Valor de Terreno y Valor Conciliado

Numero de Comparables:	4	Sin Ajustes	Ajustado	% Δ
Min:		\$522.22	\$540.49	3.50%
Max:		\$978.92	\$836.97	-14.50%
Promedio:		\$737.78	\$723.27	-1.97%
Mediana:		\$725.00	\$757.80	4.52%
Valor Conciliado por Valor Unitario:			\$830	
Área de Sujeto:			4,354.38	
Valor Indicado:			\$3,614,135	
Valor Final Conciliado (Finca Madre):			\$3,614,135	
Porcentaje de Propiedad Horizontal			9.56%	
Valor Final Conciliado de Terreno por P.H.:			\$346,000	
Equivalente de Valor Final Conciliado: CRC		TRM €509.52	€176,293,920	

Análisis de Costos

El próximo paso en el enfoque de costos es estimar el costo de reemplazo de los edificios y el urbanismo. Típicamente los costos de reemplazo de las construcciones están basados en el presupuesto de construcción para la propiedad, comprobables de costos, y revistas locales de costos de construcción.

Costos de Urbanismo, Costos Directos e Indirectos

Los comparables de costos directos e indirectos corresponden a proyectos similares a la propiedad analizada en este reporte y son presupuestos reales ejecutados, para efectos de la valoración hemos aplicado un incremento anual desde la fecha efectiva.

Comparables de Costos

Dirección	Comp 1		Comp 2		Comp 3		Comp 4		Comp 5		Comp 6		Rangos			
	Office Cost	EO02	Office Cost	EO03	Office Cost	EO04	Office Cost	EO05	Office Cost	EO06	Office Cost	EO07	6 Comparables			
Ciudad	San José		San José		San José		San José		San José		San José					
Fecha de Costos	28/9/2023		28/9/2023		28/9/2023		28/9/2023		28/9/2023		28/9/2023					
Ajuste de Tiempo	-3.36%		-3.36%		-3.36%		-3.36%		-3.36%		-3.36%					
Tipo de Propiedad	Edificio de Oficinas		Edificio de Oficinas		Edificio de Oficinas		Edificio de Oficinas		Edificio de Oficinas		Edificio de Oficinas					
													Min	Promedio	Medio	Max
Costos de Urbanismo	\$/M2	\$96		\$119		\$132		\$146		\$177		\$197	\$96	\$144	\$139	\$197
Costo Directo Total	\$/M2	\$667		\$827		\$924		\$1,015		\$1,230		\$1,368	\$667	\$1,005	\$969	\$1,368
Costos Indirectos	\$/M2	\$27		\$33		\$37		\$41		\$49		\$55	\$27	\$40	\$39	\$55
Honorarios Técnicos	\$/M2	\$92		\$42		\$46		\$50		\$62		\$69	\$42	\$60	\$56	\$92
Costos Legales	\$/M2	\$20		\$25		\$28		\$30		\$37		\$41	\$20	\$30	\$29	\$41
Ventas y Mercadeo	\$/M2	\$14		\$16		\$18		\$20		\$24		\$27	\$14	\$20	\$19	\$27
Impuestos y Seguros	\$/M2	\$14		\$16		\$18		\$20		\$24		\$27	\$14	\$20	\$19	\$27
Otros Costos	\$/M2	\$23		\$29		\$32		\$36		\$43		\$48	\$23	\$35	\$34	\$48
Contingencia	\$/M2	\$27		\$33		\$37		\$41		\$49		\$55	\$27	\$40	\$39	\$55
Costos de Desarrollo	\$/M2	\$979		\$1,140		\$1,273		\$1,398		\$1,696		\$1,887	\$979	\$1,396	\$1,336	\$1,887

Notas: Con base al Manual de Tipologías Constructivas del Ministerio de Hacienda.

El rango de costos de desarrollo se encuentra entre \$979 y \$1,887, con un promedio de \$1,396 por metro cuadrado. Utilizamos un costo directo entre \$667 y \$1,368, con un promedio de \$1,005 por metro cuadrado en nuestro análisis de costos.

Características de las Construcciones según ONT del Ministerio de Hacienda

Según el Mapa de Zonas Homogéneas, el tipo de uso corresponde a CO04, sin embargo, este código refiere a la densidad de la actividad comercial, mas no directamente a la tipología constructiva del proyecto. En esta línea, para este análisis se considera que la propiedad comparte características de la tipología EO05 (Edificios de Oficinas), con base al Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023.

Descripciones de las obras

6.1.20.5. Tipo EO05

Vida Útil	115 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado, prefabricado o perfiles metálicos.
Paredes	Exteriores, ductos de escaleras y ascensores, de bloques de concreto con repello fino o muros de concreto armado, amplios sectores de fachada con muro cortina de vidrio y marcos de aluminio, divisiones interiores de láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar, aluminio compuesto. Alturas mayores y/o dobles en la primera planta.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado tipo rectangular esmaltado o similar. Canoas y bajantes internos ocultos, de hierro galvanizado o PVC.
Cielos	Láminas de yeso, cemento y fibra de vidrio o poliestireno expandido, suspendido con marco de aluminio, metal esmaltado o similar con diseño especial. Láminas acrílicas en algunas zonas.
Entrepisos	Prefabricados con viguetas pretensadas o similar con losa de concreto.
Pisos	Cerámica, alfombra de buena calidad o similar.
Baños	Dos baterías de baño tipo buena por planta. Previstas para cuartos de baño a cada 40,00 m ² aproximadamente de área de oficinas.
Otros	Edificios con buenos acabados. Ventanas de piso a cielo de vidrio insulado en fachada de la primera planta, incluye ascensor, tanque de almacenamiento de agua potable, bomba eléctrica y tanque hidroneumático. Planta eléctrica de emergencia, parqueo bajo techo. Edificios de una a más de quince plantas, la primera puede estar dedicada a comercio.
VALOR	¢730 000 / m²

Fuente: Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva 2023.

Conclusiones de Costos Indirectos

Para el análisis se ha incluido los siguientes costos indirectos:

Honorarios de Gestión

Los honorarios de gestión toman en cuenta la gerencia de construcción, ventas, y aspectos administrativos del proyecto. Estimamos este costo en 4.00% de los costos directos.

Honorarios Técnicos

Los honorarios técnicos incluyen los diseños arquitectónicos, ingeniería, y otros servicios profesionales requeridos para ejecutar el proyecto. Estimamos este costo en 5.00% de los costos directos.

Costos Legales

Los costos legales están relacionados a permisos, elaboración de contratos de compraventa, y costos de cierre. Estimamos esta categoría en 3.00% de los costos directos.

Mercadeo y Ventas

Por lo general, es apropiado sumar los gastos de mercadeo y comisiones de venta o arrendamiento, según sea necesario, para lograr una ocupación estabilizada o ingresos por ventas hasta el agotamiento del proyecto. En este caso, los costos han sido estimados en 2.00% de los costos directos totales.

Impuestos y Seguros

Los impuestos sobre bienes inmuebles, otros impuestos aplicables en el municipio y las pólizas de seguro para el edificio y la construcción se producen a medida que se construye el proyecto. Estimamos estos costos en 2.00% de los costos directos.

Otros Costos

Otros costos incluyen gastos como de contabilidad, gastos financieros u otros. Este costo está estimado en 3.50% de costos directos.

Contingencia

Muchas veces, constructores coloca un gasto de imprevistos para tomar en cuenta un posible incremento de costos durante la construcción del proyecto. A veces, el constructor no estima ningún costo para esta categoría cuando hay un contrato fijo. En este caso estimamos la contingencia en 4.00% de costos directos.

Utilidad de Desarrollador

El factor refleja la utilidad necesaria para el desarrollador gestionar la gerencia, responsabilidad y riesgo asociado con la propiedad. La teoría actual de valuación dice que los cuatro componentes que crea valor son: terreno, labor, capital, y coordinación. La utilidad del desarrollador esta utilizado en el Enfoque de Costos, refleja el componente de coordinación de valor. Típicamente, la utilidad del desarrollador esta entre 10% a 25% nosotros hemos calculado la utilidad del desarrollador en 20.00% de costos de desarrollo.

Análisis de Depreciación

Depreciación¹¹ se puede definir como cualquier pérdida de valor de cualquier causa. Hay tres áreas generales de depreciación: deterioro físico, obsolescencia funcional y obsolescencia externa. Depreciación se puede corregir o no corregir. Si los costos de depreciación son mayores que el valor agregado, si estuviera corregida, se considera que la depreciación no se puede corregir.

Deterioro Físico

Este resulta del deterioro de edad y uso. Este tipo de depreciación se puede corregir o no corregir.

Obsolescencia Funcional

Este resulta de la falta de utilidad por el diseño o precepción del mercado de las construcciones. Este tipo de depreciación se puede corregir o no corregir.

Obsolescencia Externa

Este es por circunstancias fuera de la propiedad, como industria, demográfico y condiciones externas o un uso no deseable. Usualmente, este tipo de depreciación no se puede corregir.

Depreciación Acumulada a la Propiedad

Se reviso el estado de conservación de la propiedad y su edad con respecto a las mejoras y mantenimientos realizados para determinar la depreciación de la propiedad.

Depreciación: Sección 1				
Componente	Edad Efectiva	Vida	Porcentaje	Monto
Depreciación Física: Edificio	16	100	9.05%	\$115,296
Depreciación Física: Urbanismo	16	100	9.05%	\$2,259
Obsolescencia Funcional de Edificio			0.00%	\$0
Obsolescencia Externa de Edificio			0.00%	\$0
Depreciación Total				\$117,556
Valor Depreciado de Mejoras				\$1,181,956

Análisis de depreciación

Para el cálculo de la depreciación, se utilizó el método Ross-Heidecke. Considerando una vida útil económica de 100 años, una edad efectiva de 16 años y una clasificación buena, considerando que no se identifica sin señales de sustituciones parciales en estructuras secundarias ni requerimientos de reemplazos en estas estructuras, por lo que se concluye un coeficiente de depreciación de 2.52.

Cálculo de Porcentaje de Depreciación

Variables	Valores
Valor Nuevo	\$1,062,112
Edad	16
Vida Útil Probable	100
Factor por Estado	0.97
Valor Actual	\$966,032
Porcentaje de Depreciación	9.05%

Nota: Depreciación por método Ross-Heidecke.

¹¹ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 105 enfoques y métodos de valoración, Página 51, Párrafo 80, Secciones 80.1 a 80.8

Conclusión de Enfoque de Costos

Basado en el análisis detallado en las siguientes páginas, desde junio 6, 2025 hemos conciliado un valor de: **\$1,528,000.**

Fuente y Ajustes					
Fuente de Costos: Comparables					
Multiplicadore de Pisos: 1.00			Multiplicador de Mercado: 1.00		
Multiplicador de Altura: 1.00			Multiplicador de Costos Actuales: 1.00		
Multiplicador de Perímetro: 1.00			Multiplicador Combinado: 1.00		
Edificaciones					
Ítem	Tipo de Unidad	Costo	Cantidad	Multiplicador	Total
Oficinas	Por M2	\$1,150	585.00	1.00	\$672,750
Estacionamiento en Sótanos	Por M2	\$540	304.00	1.00	\$164,160
Estacionamientos de Superficie	Por M2	\$330	70.00	1.00	\$23,100
Costos Totales de Edificaciones					\$860,010.00
Precio por m2 de Área Construida Bruta (Incluyendo parqueaderos)					\$896.78
Precio por m2 de Área Construida Bruta					\$896.78
Urbanismo					
Ítem	Tipo de Unidad	Costo	Cantidad		Total
Movimiento de Tierra y Urbanismo	Por M2	\$50	416		\$20,814
Costos Totales de Urbanismo					\$20,814
Costos Directos y Costos de Urbanismo					\$880,824
Precio por m2 de Área Construida Bruta					\$918
Costos Indirectos					
Ítem			Tipo de Porcentaje		Total
Honorarios de Gestión	4.00%		% de Costos Directos		\$34,400
Honorarios Técnicos	5.00%		% de Costos Directos		\$43,001
Costos Legales	3.00%		% de Costos Directos		\$25,800
Mercadeo y Ventas	2.00%		% de Costos Directos		\$17,200
Impuestos y Seguros	2.00%		% de Costos Directos		\$17,200
Otros Costos	3.50%		% de Costos Directos		\$30,100
Contingencia	4.00%		% de Costos Directos		\$34,400
% Costos Indirectos	23.50%		Total de Costos Indirectos		\$202,102
% de Costos Totales	18.66%				
*Valor Asegurable o de Reconstrucción					\$1,062,112
*Excluye urbanismo, costos indirectos relacionados al urbanismo, y Utilidad Empresarial					
*Valor asegurable se puede variar dependiendo en las condiciones específicas de la póliza					
Costos Totales					
				Subtotal: Costos Directo, Urbanismo y Costos Indirectos	\$1,082,926
				Utilidad Empresarial 20.00%	\$216,585
				Costo Total	\$1,299,512
				Precio por m2 de Área Construida Bruta	\$1,355
				Ajuste de Estabilización 0.00%	\$0
				Costo Total (Incluyendo ajuste de estabilización)	\$1,299,512
				Precio por m2 de Área Construida Bruta	\$1,355
Depreciación: Sección 1					
Componente	Edad Efectiva	Vida	Porcentaje		Monto
Depreciación Física: Edificio	16	100	9.05%		\$115,296
Depreciación Física: Urbanismo	16	100	9.05%		\$2,259
Obsolescencia Funcional de Edificio			0.00%		\$0
Obsolecelencia Externa de Edificio			0.00%		\$0
Depreciación Total					\$117,556
Valor Depreciado de Mejoras					\$1,181,956
Precio por m2 de Área Construida Bruta (Incluyendo parqueaderos)					\$1,232
Precio por m2 de Área Construida Bruta					\$1,232
Valor de Terreno					
Valor de Terreno					\$346,000
Otro					\$0
Indicación de Valor por Enfoque de Costos					\$1,527,956
Redondeado					\$1,528,000
Precio por m2 de Área Construida Bruta					\$1,593

Enfoque Comparativo de Ventas

El enfoque comparativo¹² de ventas se basa en que un comprador no pagaría más por una propiedad que otra propiedad que está en las mismas condiciones, misma calidad, utilidad y beneficios percibidos, se basan en los principios de oferta y demanda. A continuación, explicamos cómo aplicamos el proceso del enfoque comparativo de ventas.

- El mercado en que la propiedad analizada compite es investigado, las ventas comparables, los contratos de venta y las ofertas actuales.
- Los datos más relevantes se analizan y la calidad de la transacción es determinada.
- El más significativo valor de la propiedad es determinado.
- Cada comparable de venta es analizado y si es necesario se ajustará equivalentemente con la propiedad analizada.
- El indicador del valor de cada comparable de venta es analizado y los datos recopilados serán la indicación del valor a través del enfoque comparativo de ventas.

Comparables

Nosotros hemos encontrado 5 comparables para este análisis; los encontraremos en las siguientes páginas, seguido por el mapa de ubicación de cada uno y la tabla de análisis. Todas las ventas han sido recopiladas a través de diferentes fuentes, inspeccionadas verificadas.

Comp.	Ciudad Tipo de Transacción	Condición Año Construido	Precio Fecha	Área Rentable Precio/Área	Acceso Visibilidad	Enlace	Comentarios
1	Escazú	Excelente	\$1,330,000	503.00	Bueno	Recuperado de SUGEVAL	Transacción realizada por un área de 503.49 M2 en oficinas Centro 27 ubicado en San Rafael de Escazú. Tiene buen acceso y excelente visibilidad. Su condición es excelente. Incluye 5 espacios de estacionamientos.
	Venta Cerrada	2022	7/3/2023	\$2,644	Excelente		
2	Escazú	Muy Bueno	\$650,000	239.00	Muy Bueno	Información suministrada por el bróker	Oficina ubicada en Multipark, Escazú con 239 M2 de área rentable. Tiene muy buena visibilidad y acceso. Está en buenas condiciones. La propiedad incluye 8 espacios de estacionamiento.
	Contrato Pendiente	2012	29/1/2025	\$2,720	Muy Bueno		
3	Escazú	Muy Bueno	\$625,000	240.00	Bueno	https://tinyurl.com/jx55d2jz	Oficina en venta ubicada en San Rafael de Escazú. Dispone de un área de 240 M2 así como 8 espacios de estacionamiento. Se encuentra en muy buenas condiciones.
	Oferta	2008	6/6/2025	\$2,604	Muy Bueno		
4	Escazú	Bueno	\$450,000	156.00	Muy Bueno	https://tinyurl.com/mymn29d62	Oficina en venta de 156 M2 ubicada en San Rafael, Escazú. Se encuentra en buenas condiciones. Posee excelente visibilidad y muy buen acceso. Incluye seis estacionamiento.
	Oferta	2001	6/6/2025	\$2,885	Excelente		
5	Escazú	Excelente	\$13,350,000	4,464.00	Muy Bueno	SUGEVAL	Transacción realizada por un área de 4,464 M2 del Centro Corporativo Epic ubicado en San Rafael de Escazú. Tiene muy buen acceso y visibilidad. Su condición es excelente.
	Venta Cerrada	2021	18/8/2022	\$2,991	Excelente		

¹² IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 105 enfoques y métodos de valoración, Página 34, Párrafo 20, Secciones 20.1 a 20.8

Comparable 1



Transacción			
ID	26293	Fecha	03/07/23
Nombre	Oficina Centro 27	Precio	\$1,330,000
Dirección	San Rafael, Escazú	Precio por Metro Cuadrado (M2)	\$2,644
Ciudad	Escazú	Área Rentable	503.00
Submercado	San Rafael	Tipo de Transacción	Venta Cerrada
Año Construido	2022	Fuente de Verificación	SUGEVAL
Clase del Edificio	Clase A	Teléfono	+(506) 2243-4700
Terreno			
Latitud	9.948005345	Acceso	Bueno
Longitud	-84.15393512	Visibilidad	Excelente
Área Útil del Terreno (Sq. Mts.)	503.00	Forma	Rectangular
Topografía	Plana	Servicios Públicos	Todos Disponible
Comentarios			

Transacción realizada por un área de 503.49 M2 en oficinas Centro 27 ubicado en San Rafael de Escazú. Tiene buen acceso y excelente visibilidad. Su condición es excelente. Incluye 5 espacios de estacionamientos.



Transacción			
ID	18616	Fecha	01/29/25
Nombre	Oficina Escazú III	Precio	\$650,000
Dirección	300 m Norte de la Ruta 27	Precio por Metro Cuadrado (M2)	\$2,720
Ciudad	Escazú	Área Rentable	239.00
Submercado	San Rafael	Tipo de Transacción	Contrato Pendiente
Año Construido	2012	Fuente de Verificación	Innovarys Realty Services
Clase del Edificio	Class A	Teléfono	+506 6010-7031
Terreno			
Latitud	9.949332	Acceso	Muy Bueno
Longitud	-84.16336	Visibilidad	Muy Bueno
Área Útil del Terreno (Sq. Mts.)	239.00	Forma	Rectangular
Topografía	Plana	Servicios Públicos	Todos Disponible
Comentarios			

Oficina ubicada en Multipark, Escazú con 239 M2 de área rentable. Tiene muy buena visibilidad y acceso. Está en buenas condiciones. La propiedad incluye 8 espacios de estacionamiento.

Comparable 3



Transacción

ID	31339	Fecha	06/06/25
Nombre	Oficina B Escazú I Meridiano	Precio	\$625,000
Dirección	Sobre Calle Matapalo	Precio por Metro Cuadrado (M2)	\$2,604
Ciudad	Escazú	Área Rentable	240.00
Submercado	San Rafael	Tipo de Transacción	Oferta
Año Construido	2008	Fuente de Verificación	Grupo Bienes Raíces
Clase del Edificio	Clase B	Teléfono	+(506) 8382-2191

Terreno

Latitud	9.94271567	Acceso	Bueno
Longitud	-84.1529066	Visibilidad	Muy Bueno
Área Útil del Terreno (Sq. Mts.)	240.00	Forma	Rectangular
Topografía	Plana	Servicios Públicos	Todos Disponibles

Comentarios

Oficina en venta ubicada en San Rafael de Escazú. Dispone de un área de 240 M2 así como 8 espacios de estacionamiento. Se encuentra en muy buenas condiciones.



Transaction			
ID	33057	Fecha	06/06/25
Nombre	Oficina A Escazú Plaza Roble I	Precio	\$450,000
Dirección	Sobre Calle Matapalo	Precio por Metro Cuadrado (M2)	\$2,885
Ciudad	Escazú	Área Rentable	156.00
Submercado	San Rafael	Tipo de Transacción	Oferta
Año Construido	2001	Fuente de Verificación	Vanessa Bróker
Clase del Edificio	Clase A	Teléfono	+(506) 8885-8644
Terreno			
Latitud	9.944216466	Acceso	Muy Bueno
Longitud	-84.15340157	Visibilidad	Excelente
Área Útil del Terreno (Sq. Mts.)	156.00	Forma	Rectangular
Topografía	Plana	Servicios Públicos	Todos Disponibles
Comentarios			

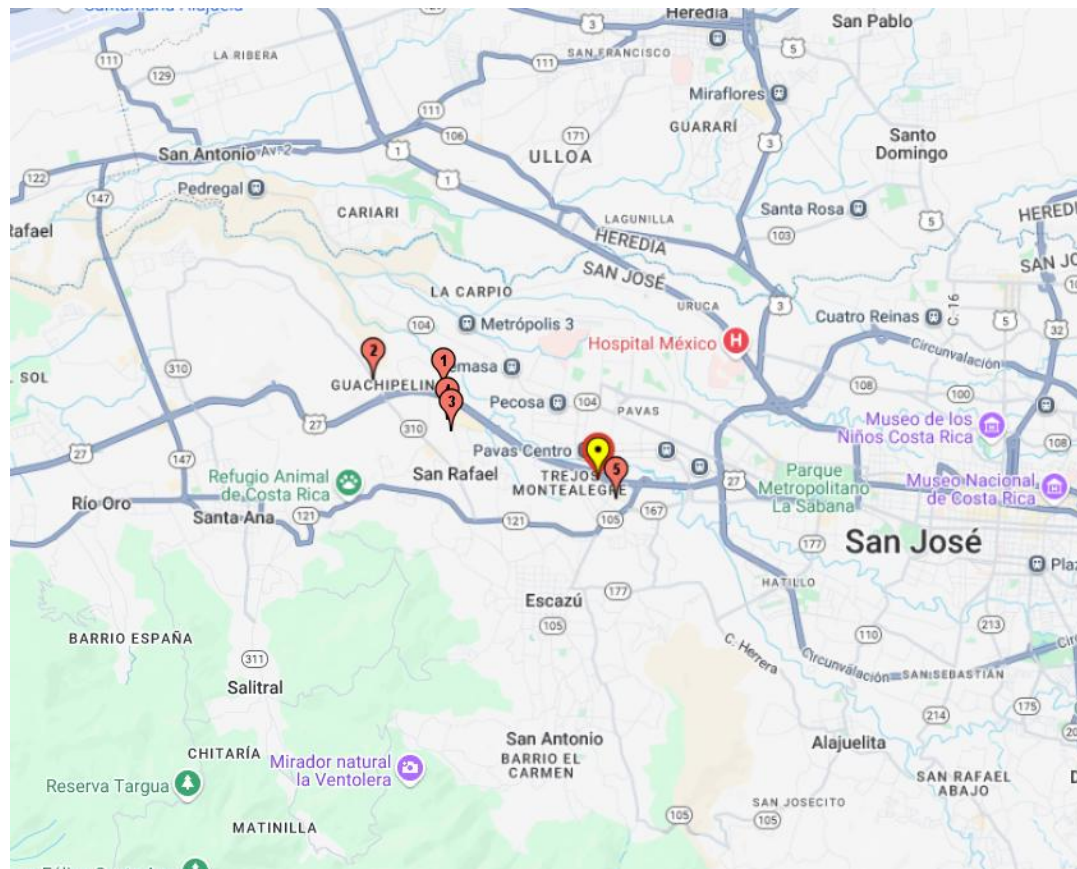
Oficina en venta de 156 M2 ubicada en San Rafael, Escazú. Se encuentra en buenas condiciones. Posee excelente visibilidad y muy buen acceso. Incluye seis estacionamiento.



Transacción			
ID	21378	Fecha	08/18/22
Nombre	Oficina A Escazú 2022	Precio	\$13,350,000
Dirección	Avenida Central, Escazú	Precio por Metro Cuadrado (M2)	\$2,991
Ciudad	Escazú	Área Rentable	4,464.00
Submercado	San Rafael	Tipo de Transacción	Venta Cerrada
Año Construido	2021	Fuente de Verificación	SUGEVAL
Clase del Edificio	Class A	Teléfono	+(506) 2243-4700
Terreno			
Latitud	9.933676191	Acceso	Muy Bueno
Longitud	-84.13072472	Visibilidad	Excelente
Área Útil del Terreno (Sq. Mts.)	3,285.00	Forma	Rectangular
Topografía	Plana	Servicios Públicos	Todos Disponibles
Comentarios			

Transacción realizada por un área de 4,464 M2 del Centro Corporativo Epic ubicado en San Rafael de Escazú. Tiene muy buen acceso y visibilidad. Su condición es excelente.

Mapa de Comparables



Mapa 6. Los comparables se encuentran ubicados en Escazú.

Tabla de Análisis

Las ventas anteriores se han analizado y comparado con la propiedad en cuestión. Hemos considerado los ajustes en las siguientes áreas:

- Derechos de la propiedad vendida
- Financieramente
- Condiciones de la venta
- Tendencia del mercado
- Ubicación
- Características físicas

A continuación, encontraremos la tabla de comparables de venta, mostrando la propiedad analizada, los comparables y los ajustes aplicados.

Tabla de Análisis de Ventas				Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Address	sobre Av. Central	San Rafael, Escazú	300 m Norte de la Ruta 27			Sobre Calle Matapalo	Sobre Calle Matapalo	Avenida Central, Escazú
Ciudad	San Rafael	San Rafael	San Rafael			San Rafael	San Rafael	San Rafael
Departamento	San José	Escazú	Escazú			Escazú	Escazú	Escazú
Fecha	6/6/2025	7/3/2023	29/1/2025			6/6/2025	6/6/2025	18/8/2022
Precio		\$1,330,000	\$650,000			\$625,000	\$450,000	\$13,350,000
Área Rentable	585	503	239			240	156	4,464
Precio por Unidad		\$2,644	\$2,720			\$2,604	\$2,885	\$2,991
Ajustes Transaccionales								
Financiamiento	Electivo	Convencional	0.00% Convencional	0.00% Convencional	0.00% Convencional	0.00% Convencional	0.00% Convencional	0.00%
Condiciones de Venta	Normal	Normal	0.00% Normal	0.00% Normal	0.00% Normal	0.00% Normal	0.00% Normal	0.00%
Tipo de Transacción	Normal	Venta Cerrada	0.00% Contrato Pendiente	0.00% Oferta	-10.00% Oferta	-10.00% Venta Cerrada	0.00%	
Precio por Unidad Ajustado		\$2,644.14	\$2,719.67	\$2,343.75	\$2,596.15	\$2,990.59		
Tendencias de Mercado hasta	6/6/2025	1.00%	2.27%	0.35%	0.00%	0.00%	2.83%	
Precio por Unidad Ajustado		\$2,704.06	\$2,729.17	\$2,343.75	\$2,596.15	\$3,075.17		
Submercado	San Rafael	San Rafael	San Rafael	San Rafael	San Rafael	San Rafael	San Rafael	
Comparación		Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	Similar	
% de Ajuste		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
\$ Ajuste		\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00	
Área Rentable	293	503	239	240	156	4,464		
Comparación		Poco Más Grande	Similar	Similar	Similar	Más Grande		
% de Ajuste		5.00%	0.00%	0.00%	0.00%	10.00%		
\$ Ajuste		\$135.20	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$307.52		
Condición	Muy Buena	Excelente	Muy Bueno	Muy Bueno	Bueno	Excelente		
Comparación		Poco Superior	Similar	Similar	Poco Inferior	Poco Superior		
% de Ajuste		-2.00%	0.00%	0.00%	2.00%	-2.00%		
\$ Ajuste		-\$54.08	\$0.00	\$0.00	\$51.92	-\$61.50		
Año Construido	2009	2022	2012	2008	2001	2021		
Comparación		Poco Más Nuevo	Similar	Similar	Poco Más Viejo	Poco Más Nuevo		
% de Ajuste		-2.00%	0.00%	0.00%	2.00%	-2.00%		
\$ Ajuste		-\$54.08	\$0.00	\$0.00	\$51.92	-\$61.50		
Acceso	Bueno	Bueno	Muy Bueno	Bueno	Muy Bueno	Muy Bueno		
Comparación		Similar	Poco Superior	Similar	Poco Superior	Poco Superior		
% de Ajuste		0.00%	-5.00%	0.00%	-5.00%	-5.00%		
\$ Ajuste		\$0.00	-\$136.46	\$0.00	-\$129.81	-\$153.76		
Visibilidad	Excelente	Excelente	Muy Bueno	Muy Bueno	Excelente	Excelente		
Comparación		Similar	Poco Inferior	Poco Inferior	Similar	Similar		
% de Ajuste		0.00%	5.00%	5.00%	0.00%	0.00%		
\$ Ajuste		\$0.00	\$136.46	\$117.19	\$0.00	\$0.00		
Ratio de Estacionamientos	23.4	101	30	30	26	26		
Comparación		Inferior	Similar	Similar	Similar	Similar		
% de Ajuste		10.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%		
\$ Ajuste		\$270.41	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00		
Precio por Unidad Ajustado		\$3,001.50	\$2,729.17	\$2,460.94	\$2,570.19	\$3,259.88		
Ajustes Netos		11.0%	0.0%	5.0%	-1.0%	8.0%		
Ajustes Brutos		19.0%	10.0%	5.0%	8.0%	24.0%		

Ajustes de Comparable de Venta

Derechos de la Propiedad

Financiación

- ▶ Todos los comparables tienen métodos de financiación normal, no fueron necesarios ajustes. ◀

Tipo de Transacción

- ▶ Ajustamos el precio de ofertas abajo 10% para aproximar el precio de venta después de negociaciones y transacciones pendientes abajo 5%. ◀

Tendencias Económicas

- ▶ Según estudios de mercado realizado por Logan Valuation, valorización en los últimos 3 años ha sido entre -2% - 2%. Ajustamos los comparables 1.00% cada año dependiendo cuando lo vendió.

Ubicación

- ▶ Se clasificó cada ubicación de los comparables, con base a lo atractivo del sector, demografía y niveles de renta. ◀

Área Rentable

- ▶ Este ajuste tiene una relación inversa. Menores espacios de alquiler por mayor precio por metro cuadrado y espacios más grandes arrendados por menos valor por metro cuadrado. Los comparables 1, 2 y 3 fueron ajustados respecto al área promedio fincas de oficinas bajo análisis consideradas 'Grandes'. Los comparables 4 y 5 fueron ajustados respecto al área promedio de fincas de oficinas bajo análisis consideradas 'Pequeñas'. ◀

Año de Construcción

- ▶ En este ajuste se analiza el año de construcción de cada uno de los comparables. Si el comparable es más nuevo que se ajusta abajo. ◀

Condición

- ▶ La condición de cada una de las propiedades fue considerada y ajustada. ◀

Acceso

- ▶ Esta toma en cuenta la facilidad de acceder y salir de la propiedad según las vías principales o secundarias, número de carriles. ◀

Visibilidad

- ▶ Este considera la calidad de la visibilidad de los comparables y los flujos de tráfico que pasan por la propiedad. ◀

Ratio de Estacionamientos

- ▶ Se aplica un ajuste por ratio de estacionamientos, considerando diferencias en la relación entre el número de parqueos y el área rentable de oficinas, al comparar la propiedad con los inmuebles seleccionados como comparables. ◀

Conclusión de Enfoque Comparativo de Ventas

Los valores de los ajustes de las propiedades comparables van desde \$2,460.94 a \$3,259.68; el promedio es de \$2,804.30. Todos los indicadores han sido considerados, para la conclusión de valor se da énfasis al comparable 1:

- El comparable 1, corresponde a una transacción de venta cerrada de una oficina ubicada en un edificio clase A de mediana altura en el sector de San Rafael de Escazú.
- El comparable 5, refiere a una transacción de venta de oficinas en un edificio clase A, ubicada en el sector de Escazú.
- En cuanto al comparable dos, refiere a un contrato pendiente de compra de una oficina ubicada en el mismo sector.
- Los comparables 3 y 4 refieren a ofertas de venta de oficinas en edificios de baja y mediana altura en el sector de San Rafael de Escazú.
- El análisis se realiza con base en el área rentable de los comparables, la cual excluye los estacionamientos en su medición, aunque estos espacios sí forman parte de las referencias utilizadas y están incluidos en el valor total de venta de las oficinas.
- Las referencias se encuentran bajo régimen de propiedad horizontal.
- Para el alineamiento del valor final se realizaron los ajustes correspondientes en relación con, área, condición, año, visibilidad, y ratio de estacionamientos; con el fin de dar una mayor proximidad a las características del sujeto de estudio. Los comparables analizados tienen unos ajustes netos entre -1.0% y 11.0% y unos ajustes brutos de 5.0% y 24.0%, lo que representa en un coeficiente de variación de los comparables de 11.62%, lo que evidencia una baja variabilidad de los datos en relación con el promedio.
- Se concluye sobre el valor ajustado del comparable 1, considerando su estatus como una transacción de venta cerrada dentro del mismo submercado de la propiedad bajo análisis.

Por lo anterior se concluye un valor final por metro cuadrado de área rentable de \$3,000.

Rango de Valores y Valor Conciliado

Numero de Comps:	5	Sin Ajustes	Ajustes	% Δ
Min:		\$2,604.17	\$2,460.94	-5.50%
Max:		\$2,990.59	\$3,259.68	9.00%
Promedio:		\$2,768.63	\$2,804.30	1.29%
Mediana:		\$2,719.67	\$2,729.17	0.35%
Valor Conciliado por Valor Unitario (Oficinas Grandes):			\$3,000	
Área de Sujeto:			585.0	
Valor Indicado:			\$1,755,000	
Valor Final Conciliado:			\$1,755,000	
Equivalente de Valor Final Conciliado: CRC		€509.52	TRM	€894,207,600

Basados en el análisis anterior, de la fecha junio 6, 2025 hemos llegado a un valor como esta por enfoque comparativo de: \$1,755,000.

Enfoque de Ingresos

El enfoque de ingresos¹³ se basa en el valor de los futuros derechos de ingresos. Este tipo de análisis es preparado desde el punto de vista de un inversionista.

Análisis de Capitalización Directa

Los pasos de Capitalización Directa son los siguientes:

- Desarrollar el ingreso bruto, a través del ingreso histórico de la propiedad analizada y el análisis competitivo de mercado
- Estimar y deducir la vacancia y recolección de pérdidas
- Desarrollar y deducir los gastos operativos para derivar los Ingresos Netos Operativos (INO)
- Aplicar la tasa de capitalización directa apropiada (R_o)
- Dividir los ingresos netos operativos por la tasa de capitalización para estimar el valor esto a través del enfoque de Ingresos

Ingresos Brutos Potenciales

Ingresos Actuales

La tabla a continuación resume los ingresos brutos potenciales de la propiedad analizada, como estabilizado.

Resumen de Ingresos

Tipo de Espacio	Avalúo		Presupuestado	
	Monto	\$/M2	Monto	\$/M2
Oficinas	\$145,195	\$20.68	\$145,195	\$20.68
Totales	\$145,195	\$20.68	\$145,195	\$20.68

Notas: \$/M2 y/o \$/Unidad son basadas en totales para cada tipo de espacio

Espacio y Tipo de Vacancia

La tabla a continuación detalla los tipos de espacios de la propiedad estudiada y su actual vacancia.

Ocupación

Tipo de Espacio	Unidades	Total de Área	% de Total	Área Rentada	Área Vacante	% Vacante	# Rentadas	# Vacantes	% de # Vacante	% de Vac. por Tipo
Oficinas	1	585.00	100.00%	585.00	0.00	0.00%	1	0	0.00%	0.00%
Totales	1	585.00	100.00%	585.00	0.00	0.00%	1	0	0.00%	

Estructura de Contratos de Arriendo

La estructura predominante de la propiedad analizada es de Bruto Modificado, donde el arrendador paga los impuestos de la propiedad, seguro del edificio, seguro de arrendamiento, parte del mantenimiento, mejoras importantes, y gerencia de activos.

¹³ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 105 enfoques y métodos de valoración, Página 40, Párrafo 40, Secciones 40.1 a 40.5

Programación de Rentas

La siguiente programación de rentas presenta la ocupación actual y el estatus de la renta por cada unidad.

Programación de Rentas

Inquilino-Unidad	Tipo de Espacio	# de Unid.	Area	% de Total	Fecha de Inicio	Fecha de Venci.	Termino	Tipo de Arriendo	Renta de Contrato por Espacio Ocupado	Unidad de Renta Base	Renta de Contrato por Área	Renta de Mercado	Periodo de Ajuste	**Ajust. Anual	Cntr. Vs Ask Cont. vs. Oferta
FF-285 / FF-283	Oficinas	1	585.00	100.00%	20/10/2015	19/10/2027	144 Mes.	Bruto Modificado	\$12,100	\$/Mes	\$20.68	\$21.00	Cada Aniversario del Arriendo	4.00%	2%
	Totales	1	585.00	100.00%	Total				\$12,100		\$20.68				
	Arrendado	1	585.00	100.00%											
	Vacante	0	0.00	0.00%											
*Renta de Contrato=Renta Mensual desde la fecha del avalúo										Rent per M2 for occupied space					

*Renta de Contrato—Renta Mensual desde la fecha del avalúo

Rent per M2 for occupied space

Comentarios:

- De acuerdo con lo conversado el día de la inspección, el actual inquilino renovó el contrato de arrendamiento por un periodo adicional de 3 años, por lo tanto, y para efectos del análisis, se determina una fecha de finalización al 19 de octubre del 2027.

Vencimiento de Contratos

El vencimiento de contratos provee entendimiento en el riesgo de vacancia y cuando los gastos de absorción podrían ocurrir.

Vencimiento de Arriendos

Año de Terminación	Área Venciendo*	% de Total	Acumulado	% de Total
6/6/2026	0	0%	0	0.00%
6/6/2027	0	0%	0	0.00%
6/6/2028	585	100%	585	100.00%
6/6/2029	0	0%	585	100.00%
6/6/2030	0	0%	585	100.00%
6/6/2031	0	0%	585	100.00%
6/6/2032	0	0%	585	100.00%
6/6/2033	0	0%	585	100.00%
6/6/2034	0	0%	585	100.00%
6/6/2035	0	0%	585	100.00%

Notas:*Solo arriendos comerciales. Arriendos proyectados, si hay, estan excluido.

Análisis:

La propiedad presenta un nivel de riesgo medio, con vencimientos después de año dos. Sin embargo, el inquilino ha mostrado una tendencia a renovar el contrato, además de que la propiedad se ubica en uno de los mercados relativamente más dinámicos en términos de oficinas, lo que podría contribuir a mitigar el riesgo de vacancia en el mediano plazo.

Renta Del Mercado

Comparables de Renta de Mercado

Se han seleccionado 5 comparables para este análisis; estos son presentados en las siguientes páginas, y luego un mapa de ubicación de cada uno y una tabla de análisis. Todos los arriendos han sido investigados por varias fuentes, inspeccionados y verificados por una persona involucrada en la transacción.

Comp #	Ciudad Submercado	Año Construido Condición	Tipo de Transacción Arrendatario	Fecha de Inicio	Término	Tipo de Arriendo	Tamaño	\$M2	Comentarios
1	Escazú	2007	Transacción						
	San Rafael	Muy Bueno	Confidencial	1/12/2024	60	Bruto Modificado	898	\$22	Transacción de arriendo de oficina de 898 M2 ubicado en Edificio Meridiano, Escazú. El sitio cuenta con excelente visibilidad y buen acceso. La propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.
2	Escazú	2007	Transacción						
	San Rafael	Muy Bueno	Confidencial	1/7/2024	60	Bruto Modificado	282	\$23	Transacción de arriendo de oficina de 282 M2 ubicado en Edificio Meridiano, Escazú. El sitio cuenta con excelente visibilidad y buen acceso. La propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.
3	Santa Ana	2019	Transacción						
	Pozos	Muy Bueno	Confidencial	1/7/2023	36	Bruto Modificado	305	\$18	Transacción de arriendo de oficina con 305 M2, ubicada Murano, Santa Ana. El sitio cuenta con muy buena visibilidad y buen acceso. La propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.
4	Santa Ana	2000	Transacción						
	Pozos	Muy Bueno	Confidencial	1/3/2023	36	Bruto Modificado	1,073	\$15	Transacción de arriendo de oficina con 1,072.79 M2, ubicada en Forum I, Santa Ana. El sitio cuenta con excelente visibilidad y muy buen acceso. La propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.
5	Santa Ana	2016	Transacción						
	Pozos	Muy Bueno	Confidencial	1/5/2023	24	Bruto Modificado	125	\$17	Transacción de arriendo de oficina con 125 M2, ubicada City Place, Santa Ana. El sitio cuenta con muy buena visibilidad y buen acceso. La propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.

Comparable de Arriendo 1



Ubicación		Edificio				
ID	33043	Clase del Edificio			Clase A	
Nombre	Oficinas A Escazú Meridiano I	Condición			Muy Bueno	
Dirección	Sobre Calle Matapalo	Acceso			Bueno	
Ciudad	Escazú	Visibilidad			Excelente	
Submercado	San Rafael	Servicios Públicos			Todos Disponible	
Tipo de Propiedad	Uso Mixto	Fuente de Verificación			Logan Database	
Año Construido	2007					
		Arriendos				
Inquilino	Tipo de Espacio	Área (M2)	Rent por M2	Estructura de Gastos	Fecha	Término
Confidental	Oficina	898	\$22.00	Bruto Modificado	1/12/2024	60
Comentarios						

Transacción de arriendo de oficina de 898 M2 ubicado en Edificio Meridiano, Escazú. El sitio cuenta con excelente visibilidad y buen acceso. La propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.

Comparable de Arriendo 2

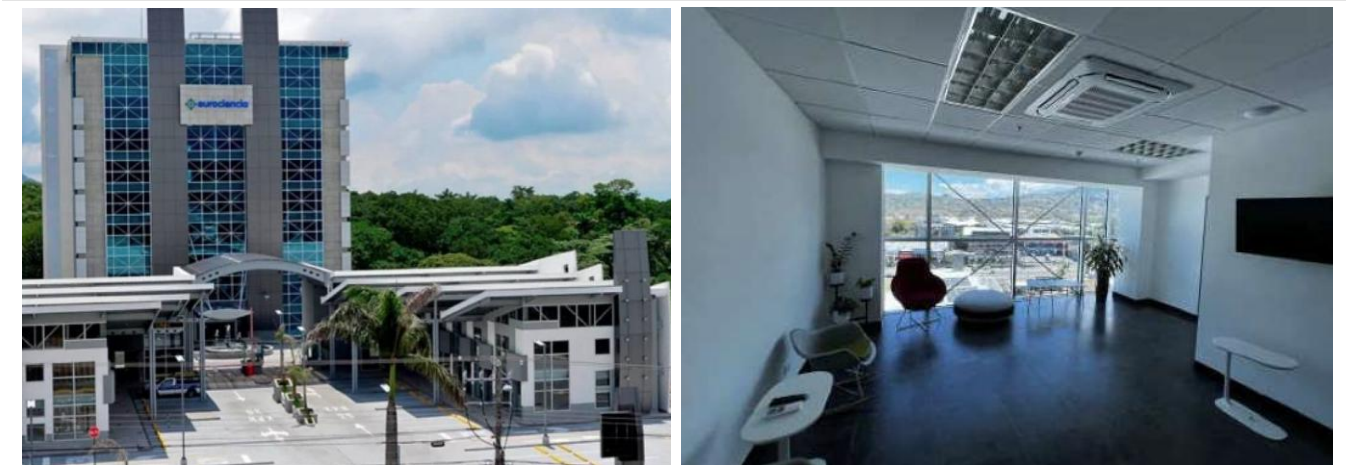


Ubicación		Edificio	
ID	33045	Clase del Edificio	Clase A
Nombre	Oficinas A Escazú Meridiano II	Condición	Muy Bueno
Dirección	Sobre Calle Matapalo	Acceso	Bueno
Ciudad	Escazú	Visibilidad	Excelente
Submercado	San Rafael	Servicios Públicos	Todos Disponible
Tipo de Propiedad	Uso Mixto	Fuente de Verificación	Logan Database
Año Construido	2007		

Arriendos						
Inquilino	Tipo de Espacio	Área (M2)	Rent por M2	Estructura de Gastos	Fecha	Term/Termino
Confidencial	Oficina	282	\$22.50	Bruto Modificado	1/7/2024	60

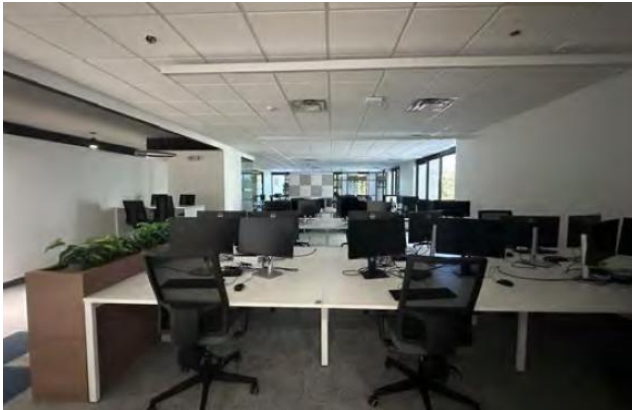
Comentarios						
-------------	--	--	--	--	--	--

Transacción de arriendo de oficina de 282 M2 ubicado en Edificio Meridiano, Escazú. El sitio cuenta con excelente visibilidad y buen acceso. La propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.



Ubicación		Edificio				
ID	31199	Clase del Edificio	Clase B			
Nombre	Oficinas B Santa Ana Murano I	Condición	Muy Bueno			
Dirección	Sobre Radial Lindora - Belén	Acceso	Bueno			
Ciudad	Santa Ana	Visibilidad	Muy Bueno			
Submercado	Pozos	Servicios Públicos	Todos Disponible			
Tipo de Propiedad	Edificio de Oficinas	Fuente de Verificación	Logan Database			
Año Construido	2013					
Arriendos						
Inquilino	Tipo de Espacio	Área (M2)	Rent por M2	Estructura de Gastos	Fecha	Term/Termino
Confidental	Oficina	305	\$18	Bruto Modificado	1/7/2023	36
Comentarios						

Transacción de arriendo de oficina con 305 M2, ubicada Murano, Santa Ana. El sílo cuenta con muy buena visibilidad y buen acceso. La propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.



Ubicación		Edificio	
ID	31196	Clase del Edificio	Clase B
Nombre	Oficinas B Forum I I	Condición	Muy Bueno
Dirección	Sobre Ruta 27	Acceso	Muy Bueno
Ciudad	Santa Ana	Visibilidad	Excelente
Submercado	Pozos	Servicios Públicos	Todos Disponible
Tipo de Propiedad	Edificio de Oficinas	Fuente de Verificación	Logan Database
Año Construido	2000		

			Arriendos			
Inquilino	Tipo de Espacio	Área (M2)	Rent por M2	Estructura de Gastos	Fecha	Term/Termino
Confidencial	Oficina	1,073	\$15.00	Bruto Modificado	1/3/2023	36

Comentarios						
-------------	--	--	--	--	--	--

Transacción de arriendo de oficina con 1,072.79 M2, ubicada en Forum I, Santa Ana. El sitio cuenta con excelente visibilidad y muy buen acceso. La propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.

Comparable de Arriendo 5



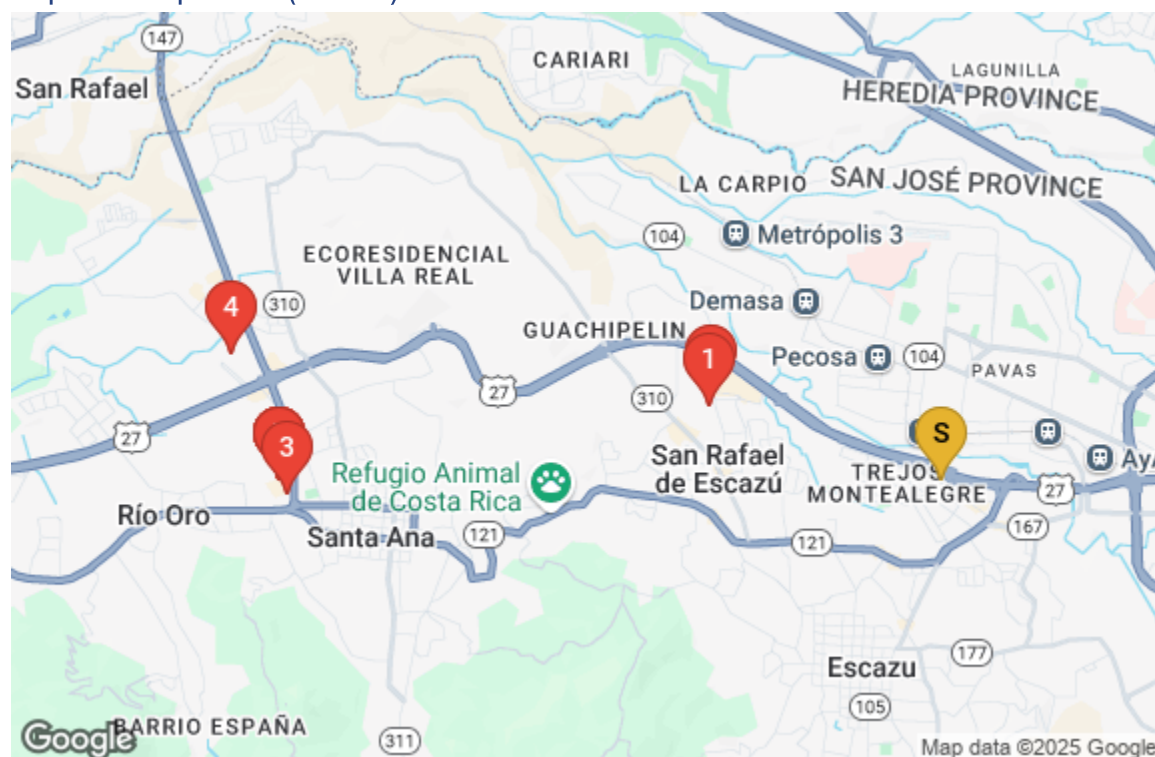
Ubicación		Edificio	
ID	31200	Clase del Edificio	Clase B
Nombre	Oficinas B Santa Ana City Place I	Condición	Muy Bueno
Dirección	Sobre Radial Lindora - Belén	Acceso	Bueno
Ciudad	Santa Ana	Visibilidad	Muy Bueno
Submercado	Pozos	Servicios Públicos	Todos Disponible
Tipo de Propiedad	Edificio de Oficinas	Fuente de Verificación	Logan Database
Año Construido	2015		

Arriendos						
Inquilino	Tipo de Espacio	Área (M2)	Rent por M2	Estructura de Gastos	Fecha	Term/Termino
Confidencial	Oficina	125	\$17.00	Bruto Modificado	1/5/2023	24

Comentarios						
-------------	--	--	--	--	--	--

Transacción de arriendo de oficina con 125 M2, ubicada City Place, Santa Ana. El sitio cuenta con muy buena visibilidad y buen acceso. La propiedad se encuentra en muy buenas condiciones.

Mapa de Comparables (Oficinas)



Mapa 8. Los comparables se encuentran ubicados en el sector de Pozos de Santa Ana y San Rafael de Escazú.

Tabla de Análisis

Los arriendos anteriores se han analizado y comparado con la propiedad en estudio. Hemos considerado los ajustes en las áreas:

- Derechos de la propiedad vendida
- Financieramente
- Condiciones de la venta
- Tendencia del mercado
- Ubicación
- Características físicas

A continuación, encontraremos la tabla de comparables de arriendo, mostrando la propiedad analizada, los comparables y los ajustes aplicados.

Tabla de Análisis de Arriendos		Comp 1		Comp 2		Comp 3		Comp 4		Comp 5	
Dirección	sobre Av. Central	Sobre Calle Matapalo		Sobre Calle Matapalo		Sobre Radial Lindora - Belén		Sobre Ruta 27		Sobre Radial Lindora - Belén	
Ciudad	San Rafael	San Rafael		San Rafael		Pozos		Pozos		Pozos	
Departamento	San José	Escazú		Escazú		Santa Ana		Santa Ana		Santa Ana	
Inquilino		Confidencial		Confidencial		Confidencial		Confidencial		Confidencial	
Fecha de Inicio	6/6/2025	1/12/2024		1/7/2024		1/7/2023		1/3/2023		1/5/2023	
Renta por M2		\$22.00		\$22.50		\$17.54		\$15.00		\$17.00	
Tipo de Arriendo		Bruto Modificado		Bruto Modificado		Bruto Modificado		Bruto Modificado		Bruto Modificado	
Término		60		60		36		36		24	
Área Bruta Rentable (M2)	585.00	898		282		305		1,073		125	
Ajustes Transaccionales											
Condiciones de Arriendo		Normal	0.00%	Normal	0.00%	Normal	0.00%	Normal	0.00%	Normal	0.00%
Tipo de Transacción		Transacción	0.00%	Transacción	0.00%	Transacción	0.00%	Transacción	0.00%	Transacción	0.00%
Renta Ajustada		\$22.00		\$22.50		\$17.54		\$15.00		\$17.00	
Tendencias de Mercado por Año	6/6/2025	3.00%		2.79%		5.88%		6.94%		6.41%	
Renta Ajustada		\$22.34		\$23.13		\$18.57		\$16.04		\$18.59	
Submercado	San Rafael	San Rafael		San Rafael		Pozos		Pozos		Pozos	
Comparación		Similar		Similar		Poco Inferior		Poco Inferior		Poco Inferior	
% Ajuste		0.00%		0.00%		5.00%		5.00%		5.00%	
\$ Ajuste		\$0.00		\$0.00		\$0.93		\$0.80		\$0.90	
Área Bruta Rentable (M2)	585	898		282		305		1,073		125	
Comparación		Similar		Más Pequeño		Similar		Más Grande		Más Pequeño	
% Ajuste		0.00%		-10.00%		0.00%		10.00%		-10.00%	
\$ Ajuste		\$0.00		-\$2.81		\$0.00		\$1.60		-\$1.81	
Acceso	Bueno	Bueno		Bueno		Bueno		Muy Bueno		Bueno	
Comparación		Similar		Similar		Similar		Poco Superior		Similar	
% Ajuste		0.00%		0.00%		0.00%		-2.00%		0.00%	
\$ Ajuste		\$0.00		\$0.00		\$0.00		-\$0.32		\$0.00	
Visibilidad	Excelente	Excelente		Excelente		Muy Bueno		Excelente		Muy Bueno	
Comparación		Similar		Similar		Poco Inferior		Similar		Poco Inferior	
% Ajuste		0.00%		0.00%		2.00%		0.00%		2.00%	
\$ Ajuste		\$0.00		\$0.00		\$0.37		\$0.00		\$0.36	
Condición	Muy Buena	Muy Bueno		Muy Bueno		Muy Bueno		Muy Bueno		Muy Bueno	
Comparación		Similar		Similar		Similar		Similar		Similar	
% Ajuste		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%		0.00%	
\$ Ajuste		\$0.00		\$0.00		\$0.00		\$0.00		\$0.00	
Año Construido	2009	2007		2007		2013		2000		2015	
Comparación		Similar		Similar		Similar		Poco Más Viejo		Poco Más Nuevo	
% Ajuste		0.00%		0.00%		0.00%		5.00%		-5.00%	
\$ Ajuste		\$0.00		\$0.00		\$0.00		\$0.80		-\$0.90	
Renta Ajustada		\$22.34		\$20.82		\$19.87		\$19.93		\$16.64	
Ajustes Netos		0.0%		-10.0%		7.0%		18.0%		-8.0%	
Ajustes Brutos		0.0%		10.0%		7.0%		22.0%		22.0%	

Ajustes de Comparables de Arriendo

Condiciones de Arrendamiento

► Todos los comparables representa arrendamientos típicos y ninguno tiene condiciones anormales. Ningún ajuste fue necesario. ◀

Tendencias Económicas

► La valorización niveles de rentas de oficinas han incrementado entre 1% y 5% durante del año pasado. Aplicamos 3.00% de crecimiento anual a los arrendamientos. ◀

Tipo de Arriendo/Estructura de Gastos

► Todos los arrendamientos son Bruto Modificado y ningún ajuste es necesario. ◀

Tipo de Transacción

► Si el tipo de transacción es una oferta, ajustamos el comparable abajo 5% para estimar el precio después de negociaciones. ◀

Ubicación

► Se clasificó cada ubicación de los comparables, con base a lo atractivo del sector, demografía y niveles de renta. ◀

Área Rentable

► Este ajuste tiene una relación inversa. Menores espacios de alquiler por mayor precio por metro cuadrado y espacios más grandes arrendados por menos valor por metro cuadrado. Los comparables 1, 2 y 3 fueron ajustados respecto al área promedio fincas de oficina bajo análisis consideradas 'Grandes'. Los comparables 4 y 5 fueron ajustados respecto al área promedio de fincas de oficinas bajo análisis consideradas 'Pequeñas'. ◀

Año de Construcción

► En este ajuste se analiza el año de construcción de cada uno de los comparables. Si el comparable es más nuevo que se ajusta abajo. ◀

Condición

► La condición de cada una de las propiedades fue considerada y ajustada. ◀

Acceso

► Esta toma en cuenta la facilidad de acceder y salir de la propiedad según las vías principales o secundarias, número de carriles. ◀

Visibilidad

► Este considera la calidad de la visibilidad de los comparables y los flujos de tráfico que pasan por la propiedad ◀

Conciliación de Renta del Mercado

Todos los indicadores han sido considerados, para la conclusión de valor se considera:

- Los comparables corresponden a transacciones de arriendo cerradas de espacios de oficinas en el sector de Pozos de Santa Ana y San Rafael de Escazú.
- Las referencias se encuentran bajo régimen de propiedad horizontal.
- Para el alineamiento del valor final se realizaron los ajustes correspondientes en relación con, sector, área, condición, año, visibilidad; con el fin de dar una mayor proximidad a las características del sujeto de estudio. Los comparables analizados tienen unos ajustes netos entre -8.0% y 18.0% y unos ajustes brutos de 0.0% y 22.0%, lo que representa en un coeficiente de variación de los comparables de 10.81%, lo que evidencia una baja variabilidad de los datos en relación con el promedio.
- Se concluye cercano al valor ajustado del comparable 1 y 2, considerando su estatus como una transacción de venta cerrada dentro del mismo submercado de la propiedad bajo análisis.

► Basado en el análisis mencionado anteriormente, hemos conciliado una renta del mercado de \$21.00, en la fecha junio 6, 2025, para la propiedad analizada. ◀

Rangos y Renta Conciliado

Numero de Comps:	5	Sin Ajustes	Ajustado	% Δ
Min:		\$15.00	\$16.64	10.95%
Max:		\$22.50	\$22.34	-0.73%
Promedio:		\$18.81	\$19.72	4.84%
Mediana:		\$17.54	\$19.87	13.30%
Renta de Mercado Conciliado:			\$21.00	

Resumen de Renta del Mercado

La tabla abajo presenta un resumen de la renta del Mercado para la propiedad analizada.

Renta de Mercado por Tipo de Espacio

Tipo de Espacio	Renta	Incrementos	Tipo	Termino	Periodo de Gracia
Oficinas	\$21.00	3.00%	Bruto Modificado	3 años	1-2 Meses

Nota: Datos con base a información de mercado.

Resumen de Ingreso Bruto Potencial

Ingresos Brutos Potenciales - Espacio Ocupado

Espacio Ocupado	Area	Unidades	Renta de Contrato	Renta de Contrato por Área	Renta de Mercado	Renta de Mercado por Área	Contrato Vs. Mercado
Oficinas	585	1	\$12,100	\$21	\$12,285	\$21	98.5%
Totales de Espacio Ocupado	585	1	\$12,100	\$21	\$12,285	\$21	98.5%

Note/Nota: *Contract Rent = Annualized rent as of appraisal date/Renta de Contrato=Renta anualizado desde la fecha del avalúo

Ingresos Brutos Potenciales - Vacancia

Ingresos Brutos Potenciales de Espacios Vacantes	Area	Unidades	Renta de Mercado	Renta de Mercado por Área
Totales de Espacio Vacante	0	0	\$0	\$0

Note/Nota:

Resumen de Ingresos Brutos Potenciales

Renta de Mercado		Renta de Contrato y Renta de Mercado	
IBP de Mercado para Espacio Ocupado	\$12,285	Renta de Contrato por Espacio Ocupado	\$12,100
IBP de Mercado para Espacio Vacante	\$0	IBP de Mercado para Espacio Vacante	\$0
Ingresos Brutos Potenciales de Mercado	\$12,285	IBP de Contrato y Mercado	\$12,100
IBP de Mercado por M2	\$21	IBP de Contrato y Mercado por M2	\$21
		Índice de Contrato a Mercado	98.49%

Vacancia y Pérdida de Recaudación

Basados en una revisión de condiciones de Mercado y la historia operativa de la propiedad, hemos proyectado una vacancia y pérdida de recaudación de un 1.00%.

Ingresos Brutos Efectivos

Ingresos Brutos de Renta	\$145,195
Más: Ajustes Anuales	\$3,872
Ingresos Brutos Potenciales	\$149,067
Menos: Vacancia y Perdida de Recaudación	1.00%
Ingresos Brutos Efectivos	\$147,577

Gastos Operacionales

La siguiente tabla presenta los gastos estimados para la propiedad. Presentamos el presupuesto de gastos del cliente, y nuestras conclusiones.

Resumen de Gastos

Gasto	Avalúo		Presupuestado	
	Monto	\$/M2	Monto	\$/M2
Impuestos Prediales	\$5,291	\$9.04	\$5,291	\$9.04
Seguros del Edificio	\$1,450	\$2.48	\$1,450	\$2.48
Reparaciones y Mantenimiento	\$1,000	\$1.71	\$1,000	\$1.71
Servicios Profesionales	\$1,200	\$2.05	\$1,200	\$2.05
Gestion del Activo	\$0	\$0.00	\$0	\$0.00
Totales	\$8,940	\$15.28	\$8,940	\$15.28

Notas: \$/M2 y/o \$/Unidad son basadas en totales para la propiedad.

Además, presentamos comparables de gastos de otras propiedades similares en Costa Rica. En la categoría de Seguros del Edificio, Seguros de Arrendamiento, Administración, Gerencia de Activos, Servicios Profesionales; utilizamos los comparables para soportar nuestras conclusiones.

Comparables de Gastos

Ajuste de Tiempo	3.00%	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Rangos			
Ciudad		San José	San José	San José	San José				
Fecha de Levantamiento		9/9/2024	6/5/2024	27/8/2024	29/7/2024				
Ajuste de Tiempo	2.21%	3.26%	3.26%	2.32%	2.56%				
Tipo de Propiedad		Office Building	Office Building	Office Building	Office Building				
Área Rentable	5,278	433	816	5,854					
IBP	1,437,307	109,192	139,002	1,122,512					
Vacancia	1.00%	5.00%	5.00%	5.00%					
IBE	\$1,454,390	\$107,113	\$135,113	\$1,093,673		Min	Promedio	Medio	Max
Impuestos Prediales	\$/M2	\$11.33	\$8.91	\$5.16	\$4.29	\$4.29	\$7.42	\$7.04	\$11.33
Seguro de Propiedad	\$/M2	\$1.42	\$2.98	\$2.44	\$2.41	\$1.42	\$2.31	\$2.43	\$2.98
Mantenimiento	\$/M2	\$1.78	\$1.55	\$8.79	\$4.77	\$1.55	\$4.22	\$3.28	\$8.79
Servicios Profesionales	\$/M2	\$0.63	\$3.58	\$1.60	\$0.45	\$0.45	\$1.56	\$1.12	\$3.58
Gestion del Activo	% IBE	1.12%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.03%	1.00%	1.12%
Administración	\$/M2	--	\$3.02	\$7.68	--	\$3.02	\$5.35	\$5.35	\$7.68
Gastos	\$/M2	\$18	\$23	\$27	\$14	\$14	\$21	\$21	\$27
Índice de Gastos Netos	% IBE	6.68%	9.14%	16.50%	7.38%	6.68%	9.93%	8.26%	16.50%

Notas: La información presentada fue tomada de los gastos operacionales suministrados por el propietario.

A continuación, explicamos cómo concluimos por cada categoría de gastos:

Impuestos Prediales

► Esta categoría de gasto incluye todos los impuestos prediales, montos adicionales, u otros. Vea la sección de Impuestos y Valores Catastrales. ◀

Impuestos Prediales

Sujeto	\$/M2	Comparables (4)	Anual
Anualizado	--	Min 	\$4.29
Presupuestado	\$9.04	Promedio 	\$7.42
		Medio 	\$7.04
		Max 	\$11.33

Análisis

Comp 1	\$11.33	El promedio de los impuestos prediales de los comparables es de \$7.42. La propiedad paga \$5,291 anuales, es decir, \$9.04 por metro cuadrado en impuestos prediales, según la información brindada por el cliente. El gasto se encuentra entre el rango máximo y el promedio de nuestros comparables.
Comp 2	\$8.91	
Comp 3	\$5.16	
Comp 4	\$4.29	

Notas: Por favor referirse a la sección de Valores Catastrales e Impuestos Prediales para mayor información

Seguros del Edificio

- Cobertura para la pérdida o daño a la propiedad causado por incendios, terremotos, vandalismo, entre otras causas. ◀

Seguro de Propiedad

Sujeto	\$/M2	Comparables (4)	Anual
Anualizado	--	Min 	\$1.42
Presupuestado	\$2.48	Promedio 	\$2.31
		Medio 	\$2.43
		Max 	\$2.98

Análisis

Comp 1	\$1.42	El promedio de los seguros de la propiedad de nuestros comparables es de \$2.31. La propiedad paga \$1,450 anuales, es decir, \$2.48 por metro cuadrado, según la información brindada por el cliente. El gasto se encuentra cercano al promedio de nuestros comparables.
Comp 2	\$2.98	
Comp 3	\$2.44	
Comp 4	\$2.41	

Nota: Seguros de la Propiedad están relacionados con la póliza que cubre las mejoras del edificio en caso de una eventualidad. Este es generalmente estimado en .15% del costo de reemplazo.

Mantenimiento y Reparaciones

- Todos los gastos incurridos para reparaciones generales y mantenimiento del edificio y sus áreas comunes. Reparaciones y mantenimiento incluye ascensor, aire acondicionado, temas eléctricas y tuberías, estructural/techo, y otros ítems relaciona u otros tipos de reparaciones y mantenimiento. ◀

Mantenimiento

Sujeto	\$/M2	Comparables (4)	Anual
Anualizado	--	Min 	\$1.55
Presupuestado	\$1.71	Promedio 	\$4.22
		Medio 	\$3.28
		Max 	\$8.79

Análisis

Comp 1	\$1.78	El promedio de gastos por mantenimiento del mercado es de \$4.22 por metro cuadrado. Con base a la información suministrada por el cliente, el presupuesto para este gasto se estima en \$1.71 por metro cuadrado. Este valor se encuentra entre el rango mínimo y el promedio de nuestros comparables.
Comp 2	\$1.55	
Comp 3	\$8.79	
Comp 4	\$4.77	

Nota: Los gastos por mantenimiento de un inmueble comprenden los costos destinados a conservar en buen estado su infraestructura.

Servicios Profesionales

- Esta cantidad es para servicios profesionales como avalúos comerciales y otros. ◀

Servicios Profesionales

Sujeto	\$/M2	Comparables (4)	Anual
Anualizado	--	Min	\$0.45
Presupuestado	\$2.05	Promedio	\$1.56
		Medio	\$1.12
		Max	\$3.58

Análisis

Comp 1	\$0.63	El promedio de los comparables de gastos por servicios profesionales es de \$1.56 por metro cuadrado. Nuestra conclusión esta de acuerdo con el gasto histórico para esta categoría, aunque esta cercana al rango mínimo de los comparables.
Comp 2	\$3.58	
Comp 3	\$1.60	
Comp 4	\$0.45	

Nota: Este gasto incluye servicios profesionales como avalúos, legales, contables, y otros gastos relacionados a la operación del activo.

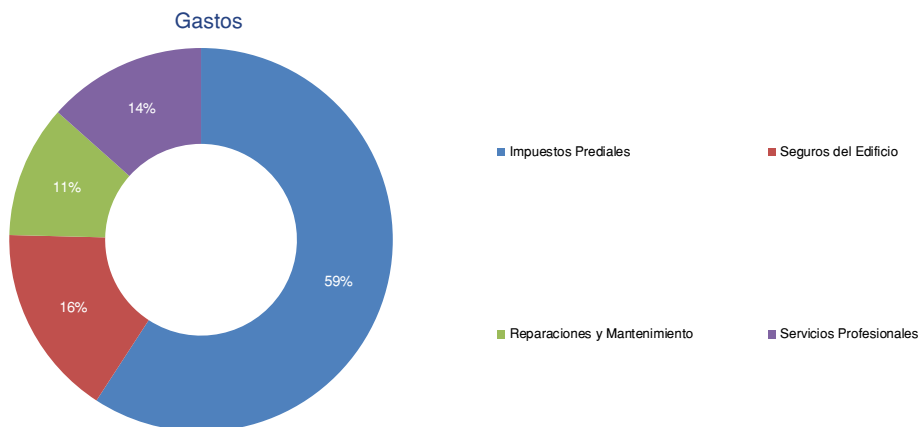
Reservas

► Porque nosotros no deducimos reservas cuando calculamos las tasas de capitalización directa de los comparables, no deberíamos deducir reservas como un gasto arriba. ◀

Reembolsos de Gastos

► No hay gastos reembolsables. ◀

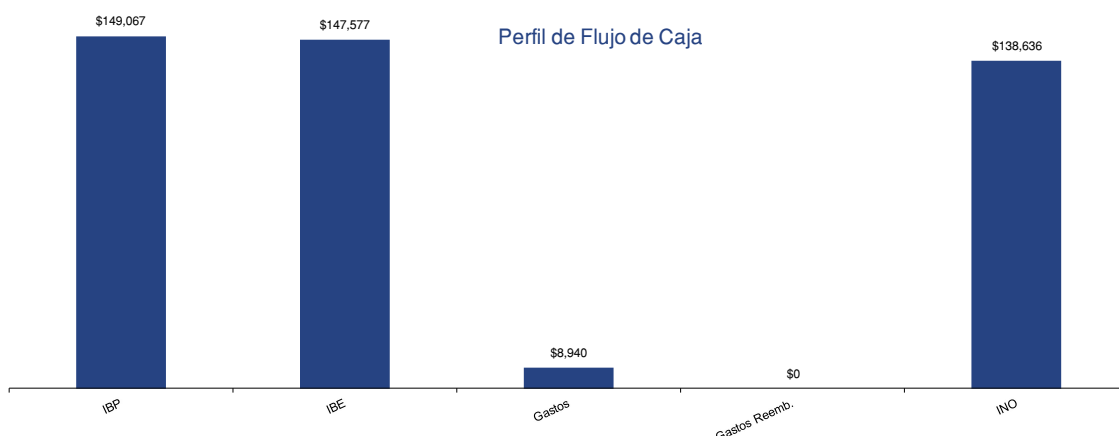
Gráfica de Gastos



Comentarios: La mayoría de los gastos consiste en Impuestos Prediales.

Ingreso Neto Operativo

Ingreso Bruto Efectivo	\$147,577
Menos: Gastos	\$8,940
Más: Reembolsos de Gastos	\$0
Ingresos Neto Operativo	\$138,636



Flujo de Caja	IBP	IBE	Gastos	Gastos Reemb.	INO
Monto	\$149,067	\$147,577	\$8,940	\$0	\$138,636

Tasa de Capitalización Directa

La tasa de capitalización directa es un factor que convierte el ingreso neto operativo estabilizado (INO) al valor presente. Es la ratio de ingresos neto a valor o precio de venta.

$$\text{INO} \div \text{Precio de Venta} = \text{Tasa de Capitalización Directa}$$

Por ejemplo, si una propiedad se vende por \$500,000, y tiene un INO estabilizado de \$50,000, lo cual indica una tasa de capitalización directa es de 10%.

Tasas del Mercado

La siguiente tabla presenta las tasas tomadas del mercado de oficinas con propiedades estabilizadas. No se ha logrado identificar tasas de capitalización transaccionales en periodos recientes, dado el bajo interés por adquirir este tipo de espacios actualmente.

Comparables de Tasas de Capitalización Directa

Comparable	Ciudad	Precio	Fecha	Ingreso Neto Operativo (INO)	Tasa de CAP
1	San José	\$2,636,785	1/12/2022	\$274,489	10.41%
2	Escazú	\$13,656,710	18/8/2022	\$1,022,375	7.49%
3	Cartago	\$351,000	2/5/2022	\$25,769	7.34%
	Mínimo	\$351,000	2/5/2022	\$25,769	7.34%
	Máximo	\$13,656,710	1/12/2022	\$1,022,375	10.41%
Promedio		\$5,548,165		\$440,878	8.41%

Datos de Encuesta de Inversionistas

Hemos entrevistado varios gestores de fondos inmobiliarios, fondos familiares, e inversionistas extranjeros sobre tasas de capitalización. Abajo presentamos los resultados de la encuesta:

Encuesta de Tasas de Entrada de CAP

Tipo de Activo	Min	Max	Promedio
Oficina	8.75%	10.00%	9.38%
Comercio	8.50%	10.00%	9.33%
Bodegas Industriales	7.75%	9.00%	8.40%
Hoteles - Turismo	7.37%	9.50%	8.22%
Hoteles - Negocios	7.37%	9.50%	8.22%
Multifamiliar	8.25%	8.25%	8.25%

Nota: Información presentado arriba es compilado por LOGAN y publicado en la Reporte Anual de Inversión.

Banda de Inversión

Esta técnica utiliza el criterio usado por bancos e inversionistas para desarrollar o estimar una tasa de capitalización. Hay cuatro datos claves necesarios para este método:

1. La relación entre préstamo y valor (M)
2. La tasa de interés de la hipoteca (i)
3. El término de la hipoteca (n)
4. La razón de capitalización de equidad o dividendo de equidad (R_E)

La variable de hipotecas es utilizada para deducir la Constante de Hipoteca (R_M), lo cual es un monto de pagos hecho en un año, expresado como un porcentaje del valor de la hipoteca.

$$\text{Pagos} \times 12 / \text{Monto de Hipoteca Original} = \text{Constante de Hipoteca } (R_M)$$

La tasa de capitalización de equidad es el retorno anual al inversionista, expresado como un porcentaje del valor originalmente invertido. El retorno anual al inversionista es también reconocido como la tasa de dividendo de equidad: es la utilidad remanente después de pagos de deuda y otros gastos.

$$\text{Utilidad después de Pagos de Deuda} / \text{Inversión de Equidad} = \text{Tasa de Capitalización de Equidad } (R_E)$$

Es importante destacar que la tasa de capitalización de equidad es distinta (usualmente) a la tasa de interna de retorno. La tasa interna de retorno refleja el retorno total a la inversionista durante del horizonte de inversión. Factores como la valorización y la disminución de hipoteca tienen un impacto y usualmente aumenta el retorno a un punto mayor que la tasa de interna de retorno de equidad. En mercados donde hay valorización importante, es típico que los inversionistas acepten una tasa de capitalización menor o tal vez negativa con la anticipación que la venta al final del horizonte de inversión se compense. En mercados donde no hay mucha valorización, la tasa de capitalización de equidad pesa mucho más.

Formula:

$$\begin{aligned} R_M \times M &= \text{tasa} \\ R_E \times (1-M) &= \text{tasa} \\ &= \text{Tasa de Capitalización } (R_0) \end{aligned}$$

Análisis de Ratio de Cubrimiento de Deuda

Esta técnica desarrolla una tasa de capitalización basada en los términos típicos de hipotecas. Hay cuatro variables necesarias para este método:

1. La razón entre préstamo y valor (M)
2. La Tasa de Interés del Hipoteca (i)
3. Termino de Hipoteca (n)
4. El Ratio de Cubrimiento de Deuda (DCR)

Los Ítems 1 a 3 se explicaron en la sección anterior Banda de Inversiones. Este método es también utilizado para desarrollar el constante de hipoteca (R_M). La razón de cubrimiento de deuda es el factor por el cual los ingresos exceden la deuda anualmente.

Formula:

Razón de Cubrimiento de Deuda x Razón de Hipoteca a Valor x Constante de Hipoteca = R_o

O: $DCR \times M \times R_M = R_o$

Nosotros hemos investigado las tasas de interés para hipotecas comerciales y los términos típicos para propiedades similares al sujeto de este análisis. La tabla abajo detalla los cálculos del Banda de Inversiones y Análisis de Razón de Cubrimiento de Deuda.

Cálculos de Tasa de Capitalización

Variables de Tasa de Capitalización	
Tasa de Interés Hipotecaria	7.00%
Termino de Hipoteca (Años)	16
Ratio de Hipoteca a Valor	60.00%
Ratio de Cubrimiento de Deuda	1.25
Tasa de Capitalización de Equity	4.00%

Análisis de Banda de Inversión

Constante de Hipoteca	Ratio de Hipoteca		Contribuciones
0.104064962 x	60.00%	=	6.244%
Tasa de Capitalización de Equity	Ratio de Equity		
0.04 x	40.00%	=	1.600%
Tasa de Capitalización por medio de Banda de Inversión			7.84%

Análisis de Ratio de Cubrimiento de Deuda

Ratio de Cubrimiento de Deuda x Ratio de Hipoteca a Valor x Constante de Hipoteca	1.25 x 0.6 x 0.104064962421687	=	7.80%
Tasa de Capitalización de Ratio de Cubrimiento de Deuda			7.80%

Conclusión de Tasa de Capitalización Directa

Tomamos en cuenta los factores mencionados anteriormente y concluimos una tasa de capitalización directa de 8.50%. Considerando la ubicación del inmueble dentro de uno de los principales submercados de oficinas del Gran Área Metropolitana, así como una alta tasa de ocupación y la perspectiva del sector.

Capitalización a Valor

Análisis de Capitalización de Ingresos					
Tipo de Espacio	Monto	Método	Unidades o M2	Anual	% de IBP
Oficinas	\$20.68	\$/M2/Mes	585.00	\$145,195	97.40%
Totales:			585.00	\$145,195	97.40%
Incrementos Anuales:				\$3,872	2.60%
Ingresos Variables:				\$0	0.00%
Otros Ingresos:				\$0	0.00%
Ingresos Brutos Potenciales (IBP):				\$149,067	100.00%
Vacancia y Pérdida de Recaudación:				\$1,491	1.00%
Ingresos Brutos Efectivos (IBE):				\$147,577	99.00%
Gasto	Monto	Método		Anual	\$/M2
Impuestos Prediales	\$9.04	\$ por M2		\$5,291	\$9.04
Seguros del Edificio	\$2.48	\$ por M2		\$1,450	\$2.48
Reparaciones y Mantenimiento	\$1.71	\$ por M2		\$1,000	\$1.71
Servicios Profesionales	\$2.05	\$ por M2		\$1,200	\$2.05
Gastos Totales:				\$8,940	\$15.28
Ratio de Gastos:				6.06%	
Gastos Reembolsables:				\$0	
Ratio de Gastos Netos:				6.06%	
Ingresos Netos Operativos (INO):				\$138,636	\$236.98
Tasa de Capitalización Directa:				8.50%	
Estimación de Valor:				\$1,631,014	\$2,788.06
Redondeado:				\$1,631,000	\$2,788.03
Equivalente de Valor Final Conciliado: CRC		TRM	€509.52	€831,027,120	€1,420,559

Conclusión del Análisis de Capitalización Directa

Basados en el análisis anterior, de la fecha junio 6, 2025 hemos llegado a un valor como esta del enfoque de capitalización directa de: \$1,631,000

Análisis de Flujo de Caja “Como Esta”

Introducción

En el método de flujo de caja descontado (DCF)¹⁴, se empleó el software ARGUS para modelar las características de ingreso de la propiedad y para hacer una variedad de supuestos de flujo de efectivo, se intentó reflejar los supuestos más probables de inversión realizados por los compradores y vendedores en el segmento del mercado.

¹⁴ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 105 enfoques y métodos de valoración, Página 41, Secciones 50.2 a 50.4

Supuestos Principales

Supuestos de Flujo de Caja Como Esta

Escenarios de Valor		Como Esta
Supuestos Generales		Tasas de Crecimiento
Software	Argus Enterprise	Renta de Mercado3.00%
Fecha de Inicio de Análisis	1/6/2025	Inflación (IPC)2.00%, 2.25%, 3.00%
Calendario o Fiscal	Fiscal	Gastos2.25%, 3.00%
Horizonte de Inversión	10 Años	Tasa de Impuestos1.00%
Período de Análisis	11 Años	Tasas
Vacancia o Perdida de Recaudación		Tasa de Descuento (Flujos)10.50%
Vacancia Global	0.50%	Tasa de Descuento (Valor Residual)10.50%
Perdida de Recaudación	0.50%	Tasa de Capitalización (Valor Residual)8.75%
Total	1.00%	Costo de la Venta0.00%
Reservas		Diferencia de Tasas en Puntos Básicos25
Reservas (% de IBE)	1.00%	Valuación
Otros Deducciones	\$0	Conclusión de Valor 'Como Esta'\$1,737,808
		Conclusión de Valor 'Como Esta' por M2 de AR\$2,971

Notas:

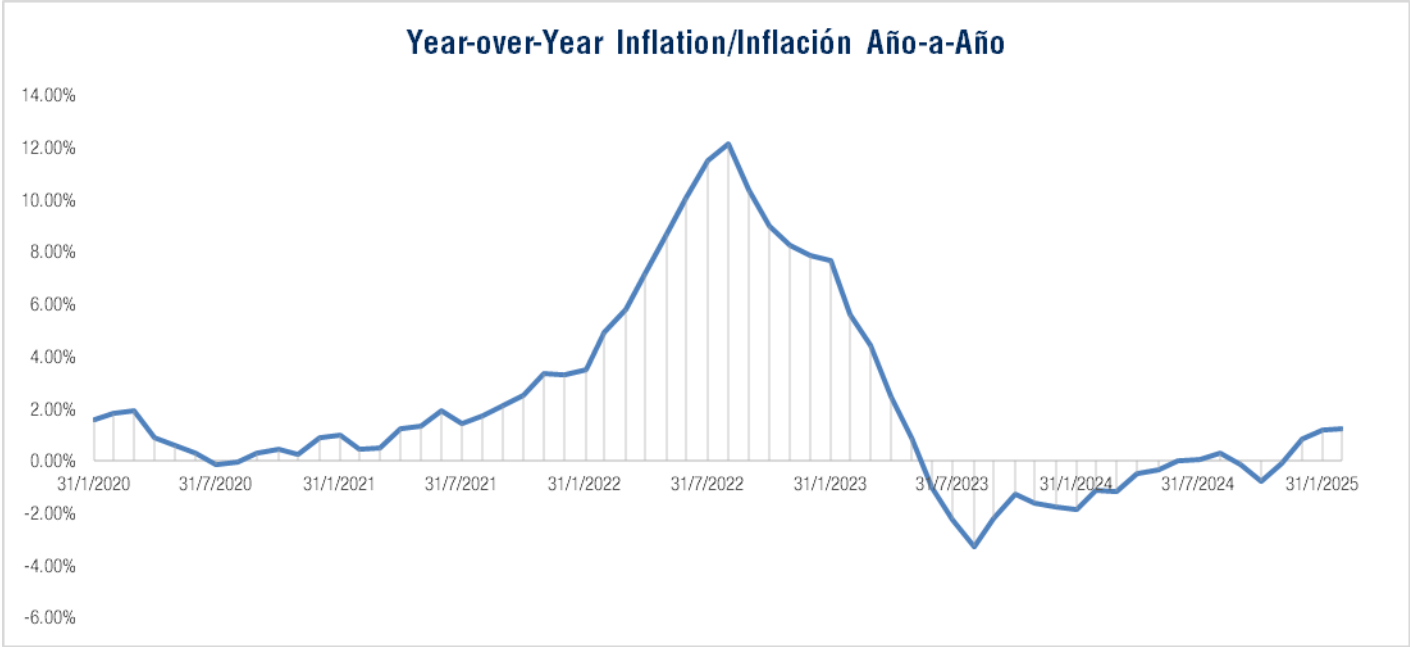
La fecha de inicio del análisis del FCD es junio 1, 2025 y se ha llevado a cabo este análisis con base al año fiscal. El análisis incorpora un período de proyección de 11 Años y un período de tenencia de 10 Años. En la siguiente tabla se describen los supuestos utilizados en el Análisis FCD ("estado actual").

Proyección de la inflación: Para el análisis de la propiedad por medio del flujo de caja descontado de tomo una proyección de la inflación de la siguiente manera: 2% para el primer año, 2.25% para el año 2, y 3% para el tercer año y hasta el final del horizonte.

Contratos: La proyección de los contratos de arrendamiento se realizó en base a la información suministrada por el cliente teniendo en cuenta los vencimientos de contratos los cuales tomaran renta de mercado al finalizar el término.

Inflación

En nuestra proyección y estimación de inflación durante el horizonte de inversión, analizamos la tendencia histórica como base de proyectar inflación a largo plazo.



Análisis de Ingresos

Los términos del arrendamiento del inquilino actual fueron utilizados en el análisis del FCD para los supuestos de mercado referentes a la absorción y las renovaciones. De igual manera, la información de ingresos y gastos que se presentó previamente se ha utilizado para las proyecciones del mercado de arrendamientos.

Supuestos de Arriendo

Supuestos Ponderados	Oficinas
Probabilidad de Renovar	90.00%
Renta de Mercado	\$21.00
Meses Vacante	6
Comisiones de Arriendo	1 Mes
Meses Gratis	1-2 Meses
Supuestos No Ponderado	
Termino (Años)	3 años
Estructura de Gastos	Bruto Modificado
Crecimiento de Renta de Mercado	3.00%

Notas:

Encuesta de Rentas

La grafica representa las respuestas de una encuesta que LOGAN realizó con los fondos de inversión en 2024 para conseguir más perspectiva de compradores de rentas durante los siguientes 5 años.

Encuesta de Crecimiento de Rentas Reales de Rentas

Tipo de Activo	Min	Max	Prom.
Oficina	-1.00%	1.00%	-0.20%
Comercio	-1.00%	2.00%	0.80%
Bodegas Industriales	0.00%	2.00%	0.93%

Nota: Información presentado arriba es compilado por LOGAN y publicado en la Reporte Anual de Inversión.

Otros Gastos Operativos

En previsión del flujo de caja descontado para la propiedad, varias partidas de gastos adicionales entran en consideración, entre los cuales son incluidos los gastos de mejora de los inquilinos, las comisiones de arrendamiento, las reservas de reemplazos, así como cualquier otro gasto de capital que debiera ser incluido. La siguiente es una breve descripción de los gastos capital incluidos en la partida de Ingreso Neto Operativo del flujo de caja.

Reservas

Es habitual y prudente dejar de lado una cantidad anual para la sustitución de bienes de capital de corta vida, tales como el techo, estacionamiento y ciertos elementos mecánicos. Algunas de las reparaciones y la categoría de los gastos de mantenimiento, a menudo se puede pasar a través de los inquilinos. Esto parece ser una práctica bastante común entre los grandes centros comerciales. Sin embargo, se considera que durante un periodo de tiempo el mantenimiento, y algunas reparaciones o reemplazos necesarios no serán transmitidos al arrendatario.

Las reservas típicas de reposición pueden variar entre el 1.00% y el 2.00% de los Ingresos Brutos Efectivos, dependiendo de la edad y calidad del centro. La propiedad en cuestión se considera en buen estado y para los fines de este informe se ha estimado un gasto de 1.00% los Ingresos Brutos Efectivos de la propiedad.

Tasa de Capitalización Residual

Una tasa de capitalización final se ha utilizado para desarrollar una opinión sobre el valor de mercado de la propiedad al final del período de inversión. La tasa se aplica a los ingresos netos operativos después de 11 Años, antes de aplicar deducciones por comisiones, subsidios por mejoras al arrendatario y provisiones por reposición.

Hemos desarrollado una opinión de valor de la capitalización final basada en las discusiones con los participantes del mercado entrevistados y otras tasas observadas en la información disponible.

Los inversionistas suelen utilizar una tasa que es por lo general, ligeramente más conservadora al ingreso de una inversión que en la salida de la misma. Esto explica el envejecimiento asociado con las mejoras necesarias en el transcurso del término del arrendamiento, como los riesgos imprevistos que pudieren surgir durante ese período.

Como resultado, se ha aplicado una tasa final de 8.75% en nuestro análisis, una diferencia de 25 puntos básicos de nuestra tasa de capitalización directa.

Costos de Reventa

No hemos aplicado un costo de la reventa, lo cual es acorde con la práctica actual y más probable del mercado.

Tasa de Descuento¹⁵

Hemos alcanzado una opinión de los futuros flujos de caja, incluyendo valor de reventa de la propiedad con una tasa interna de retorno (TIR) requerida por los inversionistas para inmuebles de calidad similar.

Alternativos de Inversión

Abajo presentamos una tabla de rangos de Tasas de Interno Retorno (TIRs) de diferentes tipos de inversiones.

Oportunidades Alternativas de Inversión

Tipo de Activo	Nivel de Riesgo	Retorno Aprox.
Bonos Corporativos (USD)	Bajo	7.5%
Bonos Corporativos(High Yield USD)	Bajo	9.8%

Preparado por LOGAN, incluye información suministrada por participantes en el mercado.

Modelo de Valoración de Activos Financieros

Además, presentamos un análisis del Capital Asset Pricing Model (CAPM). Esta manera de evaluar las tasas es teórica y a veces presenta irregularidades por temas de volatilidad en los mercados financieros.

Modelo de Valoración de Activos Financieros (CAPM)

Item	Variable	Oficinas	Comercial	Uso Mixto	Definición	Fuente
Deuda- Capital	D/E	65.05%	64.06%	122.84%	Ratio se utiliza para evaluar el apalancamiento financiero de una empresa y se calcula dividiendo los pasivos totales de una empresa por su capital social	Bloomberg
Tasa de Libre Riesgo	Rf	4.24%	4.24%	4.24%	Retorno promedio de los últimos 12 meses US bono de 10 años	Departamento de Tesoro EEUU
Beta Desapalancada	βu	0.55	0.49	1.77	Es una técnica de medición de riesgo que mide el riesgo de mercado de una empresa sin considerar las deudas	Bloomberg
Beta	β	0.84	0.74	3.50	Beta de Industria REIT	Prom. Cinco años de Dataset de Betas no apalancado Damodaran
Retorno Esperada del Mercado	E [m]	4.00%	4.00%	4.00%	Prima de Riesgo de EEUU, ajustado por volatilidad del bolsa de mercado local vs. la bolsa de EEUU	Desviación Estándar de S&P 500 y Mercado Local
Volatilidad Relativa de los Mercados	RMV	0.98	0.98	0.98	Cuando un mercado o valor experimenta periodos de movimientos de precios impredecibles y, a veces, bruscos	
Default Spread		4.14%	4.14%	4.14%	Una técnica analítica que permite a los inversores comparar los rendimientos de dos valores de renta fija diferentes con el mismo o similar vencimiento	BCR
Prima de Riesgo País		4.14%	4.14%	4.14%	Índice de Bonos de Mercados Emergentes (EMBI)	JP Morgan Chase
Costo de Equity en USD		11.76%	11.36%	22.40%		
Inflación de EEUU		3.56%	3.56%	3.56%	Para convertir el costo de Equity en USD al costo de Equity en moneda local: [(1 + Costo de Equity en USD)*(1+ Inflación de País)/(1+ Inflación de EEUU)]-1	
Inflación Local		1.24%	1.24%	1.24%		
Costo de Equity (E)		9.25%	8.86%	19.66%		
Prima de Desarrollo					Riesgo de Construcción	LOGAN Reporte de Inversión
Prima de Liquidez					Liquidez reducido relacionado a bienes raíces comparado a otros instrumentos financieros	Estimado por LOGAN
Prima de Gerencia					Supervisión adicional requerido	Estimado por LOGAN
Prima Legal					El riesgo asociado con el desarrollo y venta de bienes raíces	Estimado por LOGAN
Costo del Equity de Desarrollo		9.25%	8.86%	19.66%		

Vea Anexos para detalle sobre metodología de CAPM

¹⁵ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 105 enfoques y métodos de valoración, Página 46, Secciones 50.29 a 50.40

Encuesta de Tasas de Descuento Activos Estabilizados

Inversionistas están encuestado para entender las expectativas de tasas. Abajo se detalle los resultados.

Encuesta de Retornos de Inversión Estabilizado

Tipo de Activo	Min	Max	Promedio
Oficina	9.75%	13.75%	11.50%
Comercio	8.75%	11.25%	10.40%
Bodegas Industriales	8.50%	10.50%	9.75%
Multifamiliar	10.50%	10.50%	10.50%

Preparado por LOGAN, incluye información suministrada por participantes en el mercado.

Con base al estudio alrededor de la selección de la tasa de descuento se ha restado el flujo de caja y las proyecciones de valor de venta final a una tasa interna de retorno del 10.50%. Esta tasa fue estimada utilizando el método "Built-Up Method", que consiste en tomar la tasa de capitalización aplicada en el análisis y agregar la tasa de inflación de año 1, la cual se presenta en páginas previas en la sección Supuestos Principales del Análisis de Flujo de Caja. Por otra parte, esta tasa se encuentra dentro del rango de la Encuesta de Retornos de Inversión Estabilizado, ejecutada por LOGAN.

$$\begin{aligned} \text{Cap Rate} + \text{IPC Projection} &= \text{Discount Rate} \\ 8.75\% + 2.00\% &= 10.75\% \end{aligned}$$

Conclusión de Valor “Como Esta”

El flujo de caja de ARGUS se presenta en la siguiente página. La fecha de inicio del flujo de caja es el junio 1, 2025 y el valor es de \$2,971 por metro cuadrado Nuestra matriz de valoración se presenta a continuación:

Cash Flow

Torre General (Amounts in USD)

Jun, 2025 through May, 2036

7/15/2025 11:25:46 AM

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	
For the Years Ending	May-2026	May-2027	May-2028	May-2029	May-2030	May-2031	May-2032	May-2033	May-2034	May-2035	May-2036	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	145,200	145,200	154,982	161,090	161,090	169,015	176,027	176,027	183,355	192,350	192,350	1,856,685
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	-13,698	0	0	-14,369	0	0	-16,029	0	0	-44,097
Scheduled Base Rent	145,200	145,200	141,283	161,090	161,090	154,646	176,027	176,027	167,326	192,350	192,350	1,812,588
CPI Increases	3,872	9,835	4,875	2,670	7,477	4,752	2,506	7,727	6,040	2,282	7,949	59,984
Total Rental Revenue	149,072	155,035	146,159	163,760	168,567	159,398	178,533	183,754	173,366	194,631	200,298	1,872,572
Total Tenant Revenue	149,072	155,035	146,159	163,760	168,567	159,398	178,533	183,754	173,366	194,631	200,298	1,872,572
Potential Gross Revenue	149,072	155,035	146,159	163,760	168,567	159,398	178,533	183,754	173,366	194,631	200,298	1,872,572
Vacancy & Credit Loss												
Vacancy Allowance	-745	-775	-664	-819	-843	-722	-893	-919	-787	-973	-1,001	-9,142
Credit Loss	-745	-775	-731	-819	-843	-797	-893	-919	-867	-973	-1,001	-9,363
Total Vacancy & Credit Loss	-1,491	-1,550	-1,395	-1,638	-1,686	-1,519	-1,785	-1,838	-1,654	-1,946	-2,003	-18,505
Effective Gross Revenue	147,581	153,485	144,763	162,123	166,881	157,879	176,747	181,916	171,712	192,685	198,295	1,854,068
Operating Expenses												
Taxes/Impuestos Prediales	5,344	5,397	5,451	5,506	5,561	5,617	5,673	5,729	5,787	5,845	5,903	61,812
Building Insurance/Seguros del Edificio	1,450	1,483	1,516	1,550	1,585	1,621	1,657	1,694	1,733	1,771	1,811	17,871
Repairs and Maintenance/Reparaciones y Mantenimiento	1,000	1,023	1,046	1,069	1,093	1,118	1,143	1,169	1,195	1,222	1,249	12,325
Professional Services/Servicios Profesionales	1,200	1,227	1,255	1,283	1,312	1,341	1,371	1,402	1,434	1,466	1,499	14,790
Total Operating Expenses	8,994	9,129	9,267	9,408	9,551	9,696	9,844	9,995	10,148	10,304	10,463	106,798
Net Operating Income	138,587	144,355	135,496	152,715	157,330	148,183	166,903	171,922	161,564	182,381	187,833	1,747,269
Leasing Costs												
Leasing Commissions	0	0	1,342	0	0	1,467	0	0	1,603	0	0	4,412
Total Leasing Costs	0	0	1,342	0	0	1,467	0	0	1,603	0	0	4,412
Capital Expenditures												
CAPEX	1,476	1,535	1,448	1,621	1,669	1,579	1,767	1,819	1,717	1,927	1,983	18,541
Total Capital Expenditures	1,476	1,535	1,448	1,621	1,669	1,579	1,767	1,819	1,717	1,927	1,983	18,541
Total Leasing & Capital Costs	1,476	1,535	2,790	1,621	1,669	3,046	1,767	1,819	3,320	1,927	1,983	22,953
Cash Flow Before Debt Service	137,112	142,820	132,706	151,093	155,662	145,137	165,136	170,103	158,244	180,454	185,850	1,724,317
Cash Flow Available for Distribution	137,112	142,820	132,706	151,093	155,662	145,137	165,136	170,103	158,244	180,454	185,850	1,724,317

Present Value Report

Torre General (Amounts in USD)

7/15/2025 11:25:54 AM

Valuation (PV/IRR) Date: Jun, 2025

Discount Method: Monthly

Analysis	Period	Cash Flow	P.V. of	P.V. of	P.V. of	P.V. of	P.V. of	NOI to
Period	Ending	Before Debt Service	Cash Flow @ 9.50%	Cash Flow @ 10.00%	Cash Flow @ 10.50%	Cash Flow @ 11.00%	Cash Flow @ 11.50%	Book Value
Year 1	May-2026	137,112	130,524	130,204	129,887	129,572	129,259	9390.58%
Year 2	May-2027	142,820	124,163	123,296	122,438	121,591	120,754	4794.80%
Year 3	May-2028	132,706	105,303	104,090	102,896	101,721	100,565	2335.85%
Year 4	May-2029	151,093	109,562	107,810	106,095	104,414	102,767	2057.61%
Year 5	May-2030	155,662	103,080	100,971	98,914	96,909	94,953	1730.67%
Year 6	May-2031	145,137	87,782	85,595	83,473	81,413	79,413	1220.98%
Year 7	May-2032	165,136	91,203	88,527	85,941	83,441	81,026	1200.41%
Year 8	May-2033	170,103	85,794	82,898	80,112	77,432	74,853	1093.44%
Year 9	May-2034	158,244	72,956	70,176	67,514	64,964	62,522	848.41%
Year 10	May-2035	180,454	75,910	72,682	69,605	66,672	63,875	869.73%
Totals		1,538,467	986,276	966,247	946,874	928,128	909,986	
Property Resale @ 8.75% Cap Rate		2,146,659	866,207	827,630	790,934	756,020	722,794	
Total Unleveraged Present Value			1,852,483	1,793,877	1,737,808	1,684,148	1,632,780	

Percentage Value Distribution

Income	53.24%	53.86%	54.49%	55.11%	55.73%
Net Sale Price	46.76%	46.14%	45.51%	44.89%	44.27%
	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

* Results displayed are based on Forecast data only

Conciliación Final

El análisis de las conclusiones de valor es el último paso y consiste en la evaluación de las técnicas de valoración individuales en relación con su consistencia basada en los datos del mercado, la fiabilidad y aplicabilidad de cada técnica de valoración de la propiedad en cuestión.

Enfoque de Costos

Como discutimos anteriormente, el **Enfoque de Costos** fue presente en este análisis. Considerando que la propiedad se encuentra en un régimen de propiedad horizontal, y el porcentaje de copropiedad es bajo, este no refleja adecuadamente el valor del costo de reposición de una unidad dentro de un condominio, considerando un porcentaje de propiedad horizontal poco representativo.

Enfoque Comparativo

El precio por metro cuadrado fue presentado en el **Enfoque Comparativo**¹⁶. La calidad de información de ventas de propiedades similares fue regular y disminuyó la precisión de la conclusión por medio de este enfoque. Sin embargo, realicemos unos ajustes y aplicamos énfasis en la conclusión.

Enfoque de Ingresos – Capitalización Directa y Flujo de Caja Descontado

El Enfoque de Ingresos generalmente se considera que es la mejor y más exacta medida del valor de las propiedades que producen ingresos. En este análisis, el **Enfoque de Ingresos** fue desarrollado y reconciliados en una opinión de Valor Comercial Final. La estimación del valor por este enfoque refleja el análisis que los compradores y vendedores bien informados que llevan a cabo en el proceso de toma de decisiones con respecto a este tipo de propiedad. La propiedad genera ingresos y el comprador más probable para este tipo de propiedad sería un inversionista. El flujo de caja descontado refleja el comportamiento de los ingresos y gastos durante el horizonte de inversión y es la mejor manera para evaluar este tipo de propiedad. Por esa razón, ponemos el énfasis principal en este enfoque.

¹⁶ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 105 enfoques y métodos de valoración, Página 35, Sección 20.3

Bases de Selección por Enfoque de Valoración

La siguiente tabla muestra las variables que influyen en el peso otorgado a cada enfoque de valoración. Los elementos vinculantes se refieren a condiciones que, al cumplirse, requieren asignar un peso significativo al enfoque analizado. Por otro lado, los elementos condicionantes aluden a circunstancias que sugieren considerar otros enfoques dentro del análisis. Estos elementos están alineados con las IVS 103 y se presentan de forma orientativa para determinar, de manera cualitativa, la relevancia de cada enfoque considerando el alcance, base de valor y premisa de valor de la propiedad analizada, así como las condiciones de mercado e información disponible de inmueble.

Enfoque de Mercado		Enfoque de Ingresos	
Elementos Vinculantes			
El activo objeto de valoración se haya vendido recientemente en una transacción adecuada.	X	La capacidad del activo para generar ingresos es el factor crítico que afecta el valor.	✓
El activo objeto de valoración o activos sustancialmente similares se negocian activamente en mercados públicos.	✓	Existen proyecciones razonables sobre los ingresos futuros del activo, pero no hay comparables confiables en el mercado.	✓
Hay transacciones frecuentes y recientes observables de activos similares.	X		

Enfoque de Mercado		Enfoque de Ingresos	
Elementos Condicionantes			
Las transacciones no son lo suficientemente recientes.	X	Los ingresos del activo son solo uno de varios factores que influyen en su valor para un participante.	X
Los activos similares no se negocian activamente.	✓	Existe incertidumbre significativa sobre el monto y el momento de los ingresos futuros relacionados con el activo sujeto.	X
Hay información de transacciones de mercado, pero los comparables difieren significativamente del activo sujeto, lo que puede requerir ajustes subjetivos.	X	Hay falta de acceso a información sobre el activo (por ejemplo, cuando un propietario minoritario no tiene acceso a pronósticos).	X
La información de transacciones recientes no es confiable (por ejemplo, ventas forzadas o no realizadas a valores de mercado).	X	El activo aún no ha comenzado a generar ingresos.	X

Nota: Criterios dados por los International Valuation Standards 2025 / IVS 103.

Dentro del marco de las IVS, se observa que la propiedad analizada cumple, bajo el enfoque de mercado, con el 33% de los elementos vinculantes, los cuales están condicionados en un 25% por los elementos condicionantes. En el caso del enfoque de ingresos, se cumple con el 100% de los elementos vinculantes, los cuales no presenta elementos condicionantes.

La asignación de pesos es a criterio del valuador, considerando las recomendaciones normativas en función de las características específicas de la propiedad, el tipo de activo inmobiliario y las consideraciones dentro de cada metodología de valoración.

Conclusión de Valor

Basados en la información y análisis completado en este avalúo, hemos llegado a la siguiente conclusión de valor, en la fecha junio 6, 2025, sujeto a los Condiciones Limitantes y Supuestos de este avalúo.

Indicaciones de Valor

Enfoque de Valuación	% Ponderado	Como Está	Equivalente de Valor Como Esta Final Conciliado: CRC
Valuación Comercial			
Enfoque de Costos	0.00%	\$1,528,000	€778,546,560
Enfoque de Mercado	50.00%	\$1,755,000	€894,207,600
Enfoque de Ingresos			
Capitalización Directa	20.00%	\$1,631,000	€831,027,120
Análisis de Flujo de Caja	30.00%	\$1,737,808	€885,447,932
Conclusión de Valor Razonable Comercial	100.00%	\$1,725,000	€878,922,000
Valor por M2 Rentable		\$2,949	€1,502,431
Fechas Efectivas		6/6/2025	6/6/2025
Derechos de Propiedad		de Arrendador	de Arrendador
Valor Asegurado		\$1,062,112	€541,167,485
% de Valor Razonable		61.57%	61.57%

Notas: Para llegar a la conclusión del valor se tomaron los valores ponderados de los siguientes enfoques: Enfoque Comparativo del Terreno 100%, la Técnica Residual 0%, y el Enfoque de Unidades de Venta 0% para la valoración del terreno, y el Enfoque de Costos 0%, Enfoque Comparativo 50%, Capitalización Directa 20%, y el Análisis de Flujo de Caja Descontado 30% para la valoración de la propiedad completa.

Certificación de Avalúo

Nosotros, a nuestro mejor saber y entender certificamos que:

- Los datos e información contenidos en este reporte son verdaderos y correctos.
- Los análisis reportados, opiniones y conclusiones están limitadas sólo por supuestos, condiciones y limitantes que representan análisis profesionales, opiniones y conclusiones de los valuadores.
- Los abajo firmantes no tienen intereses presentes o futuros sobre la propiedad en objeto de estudio de este reporte y no tienen intereses personales o conexión con las partes involucradas.
- Los firmantes no sesgaron información con respecto a la propiedad que es objeto de este informe o para las partes involucradas en esta tarea.
- La participación en esta tarea no estaba condicionada a desarrollar o informar de los resultados predeterminados.
- La compensación para completar esta asignación no está sujeta a la elaboración o presentación de informes con un valor predeterminado o un cambio en el valor que favorece la causa del cliente, la cantidad de la opinión de valor, la consecución de un resultado previsto, o la ocurrencia de un evento subsiguiente directamente relacionado con el uso previsto de esta evaluación.
- El análisis presentado, las opiniones, las conclusiones y este informe han sido preparados de conformidad con los requisitos del Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice del Appraisal Institute, y el Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, según lo establecido por Appraisal Standards Board of the Appraisal Foundation.
- Georgina Álvarez inspeccionó la propiedad analizada en este reporte. Fabián Fernández Otárola, Valuation Specialist ayudo con el análisis, revisión de toda la información, investigación del mercado y elaboración del reporte. David Yepes realizó la revisión del reporte.
- Los evaluadores abajo firmantes no han realizado un reporte de valoración o consultoría previo que involucra a la propiedad analizada en los últimos tres años.

El uso de este reporte está sujeto a los requerimientos del Appraisal Institute concernientes a la revisión de sus representantes autorizados. Para la fecha efectiva de valuación, Robert L. Dragoo, MAI, MRICS, Miembro del Appraisal Institute han completado el programa de educación continuada del Appraisal Institute.



Robert Dragoo, MBA, MAI,
MRICS
Partner | LOGAN

David Yepes, RAA
Director | LOGAN

Siany Loaiza, Licenciada
Ingeniería en Construcción
ICO-35309
Valuation Subdirector

Georgina Vásquez Álvarez
Licenciada en Administración
de Empresas
CI 107470564



Fabián Fernández Otárola,
Economista CCECR 055482
Valuation Specialist

Anexos

Valor Asegurable
Certificados de Registro
Gráficos Macroeconómicos
Glosario
Condiciones Limitantes y Supuestos
Certificaciones Internacionales
Certificaciones Locales

Valor Asegurable

Para el análisis de costos, hemos considerado comparables de centros comerciales según las recomendaciones del Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva del Ministerio de Hacienda, publicado en Setiembre, 2023.

Costos de Urbanismo, Costos Directos e Indirectos

Los comparables de costos directos e indirectos corresponden a proyectos similares a la propiedad analizada en este reporte y son presupuestos reales ejecutados, para efectos de la valoración hemos aplicado un incremento anual desde la fecha efectiva.

Comparables de Costos de Edificios de Oficinas

Comparables de Costos																	
		Comp 1		Comp 2		Comp 3		Comp 4		Comp 5		Comp 6		Rangos			
	Dirección	Office Cost	EO02	Office Cost	EO03	Office Cost	EO04	Office Cost	EO05	Office Cost	EO06	Office Cost	EO07	6 Comparables			
	Ciudad	San José		San José		San José		San José		San José		San José					
	Fecha de Costos	28/9/2023		28/9/2023		28/9/2023		28/9/2023		28/9/2023		28/9/2023					
	Ajuste de Tiempo	-3.36%		-3.36%		-3.36%		-3.36%		-3.36%		-3.36%					
	Tipo de Propiedad	Edificio de Oficinas		Edificio de Oficinas		Edificio de Oficinas		Edificio de Oficinas		Edificio de Oficinas		Edificio de Oficinas					
														Min	Promedio	Medio	Max
Costos de Urbanismo	\$/M2		\$96		\$119		\$132		\$146		\$177		\$197	\$96	\$144	\$139	\$197
Costo Directo Total	\$/M2		\$667		\$827		\$924		\$1,015		\$1,230		\$1,368	\$667	\$1,005	\$969	\$1,368
Costos Indirectos	\$/M2		\$27		\$33		\$37		\$41		\$49		\$55	\$27	\$40	\$39	\$55
Honorarios Técnicos	\$/M2		\$92		\$42		\$46		\$50		\$62		\$69	\$42	\$60	\$56	\$92
Costos Legales	\$/M2		\$20		\$25		\$28		\$30		\$37		\$41	\$20	\$30	\$29	\$41
Ventas y Mercadeo	\$/M2		\$14		\$16		\$18		\$20		\$24		\$27	\$14	\$20	\$19	\$27
Impuestos y Seguros	\$/M2		\$14		\$16		\$18		\$20		\$24		\$27	\$14	\$20	\$19	\$27
Otros Costos	\$/M2		\$23		\$29		\$32		\$36		\$43		\$48	\$23	\$35	\$34	\$48
Contingencia	\$/M2		\$27		\$33		\$37		\$41		\$49		\$55	\$27	\$40	\$39	\$55
Costos de Desarrollo	\$/M2		\$979		\$1,140		\$1,273		\$1,398		\$1,698		\$1,887	\$979	\$1,396	\$1,396	\$1,887

Notas: Con base al Manual de Tipologías Constructivas del Ministerio de Hacienda.

El rango de costos de desarrollo se encuentra entre \$979 y \$1,887, con un promedio de \$1,396 por metro cuadrado. Utilizamos un costo directo entre \$667 y \$1,368, con un promedio de \$1,005 por metro cuadrado en nuestro análisis de costos.

Según las necesidades del cliente presentamos el valor de reposición nuevo (VRN) y el Valor Neto de Reposición (VNR) para las construcciones y obras complementarias, en la siguiente tabla.

Valor Asegurable

Valor Nuevo de Reposición y Valor Neto de Reposición

Finca	Área (M2)	Valor Unitario	VRN (Dólares)	VRN (Colones)	Edad Actual	Vida Económica Total	Factor de Depreciación	VNR (Dólares)	VNR (Colones)
Obras Principales (Áreas Privativas)									
74963	298.00	\$1,420	\$423,235	¢215,646,442	16	100	9.05%	\$384,948	¢196,138,755
74965	287.00	\$1,420	\$407,612	¢207,686,339	16	100	9.05%	\$370,739	¢188,898,734
74681	22.00	\$667	\$14,672	¢7,475,576	16	100	9.05%	\$13,345	¢6,799,324
74682	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74683	18.00	\$667	\$12,004	¢6,116,380	16	100	9.05%	\$10,918	¢5,563,083
74684	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74685	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74686	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74687	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74688	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74689	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74690	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74785	22.00	\$667	\$14,672	¢7,475,576	16	100	9.05%	\$13,345	¢6,799,324
74786	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74787	18.00	\$667	\$12,004	¢6,116,380	16	100	9.05%	\$10,918	¢5,563,083
74788	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74789	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74790	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74791	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74792	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74793	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74794	14.00	\$667	\$9,337	¢4,757,184	16	100	9.05%	\$8,492	¢4,326,843
74914	14.00	\$408	\$5,706	¢2,907,168	16	100	9.05%	\$5,190	¢2,644,182
74915	14.00	\$408	\$5,706	¢2,907,168	16	100	9.05%	\$5,190	¢2,644,182
74916	14.00	\$408	\$5,706	¢2,907,168	16	100	9.05%	\$5,190	¢2,644,182
74917	14.00	\$408	\$5,706	¢2,907,168	16	100	9.05%	\$5,190	¢2,644,182
74918	14.00	\$408	\$5,706	¢2,907,168	16	100	9.05%	\$5,190	¢2,644,182
Subtotal	959.00		\$1,062,112	¢541,167,485				\$966,032	¢482,212,695
Equipos Electromecánicos									
Sistema Contra Incendios	1	\$22,000	\$22,000	¢11,209,440	16	100	9.05%	\$20,010	¢10,195,418
Sistema de Aire Acondicionado	1	\$170,000	\$170,000	¢86,618,400	16	100	9.05%	\$154,622	¢78,782,775
Subtotal			\$192,000	¢97,827,840				\$174,631	¢88,978,193
Totales	959.00		\$1,254,112	¢638,995,325				\$1,140,664	¢581,190,887

Nota: Valor de equipos por sistema o unidad según corresponda.

El Valor de Reposición Nuevo (VRN) corresponde \$1,254,112, equivalentes a ¢638,995,325. El Valor Neto de Reposición (VNR) corresponde a \$1,140,664, equivalentes a ¢581,190,887. La tasa de cambio a la fecha de valoración del 6 de junio de 2025 es de 509.52 colones/\$1USD.

Los comparables de costos directos e indirectos corresponden a proyectos similares a la propiedad analizada en este reporte. Adicionalmente, se toman referencias de costos de construcción para este tipo de edificaciones del Manual de Tipologías Constructivas del Ministerio de Hacienda correspondiente a la fecha de Setiembre 2023, así como referencias del Banco Central de Costa Rica.

Certificado de Registro

12/6/25, 11:13

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 560980---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 560980 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY

NATURALEZA: NO ESPECIFICADA
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

MIDE: CUATRO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO METROS CON TREINTA Y OCHO
DECIMETROS CUADRADOS
PLANO: SJ-0944005-2004
FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

*** FUE CERRADA ***

TRASLADADA AL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, FINCA MATRIZ SAN JOSÉ-2766- -M

VALOR FISCAL: NO CONSTA

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

SERVID CONCESIOREF: 00265300 000
CITAS: 368-19520-01-0807-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV CONSECONEREF: 00265300 000
CITAS: 368-19520-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVID CONCESIOREF: 00265300 000
CITAS: 368-19520-01-0984-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

1/3

12/6/25, 11:13

about:blank

SERVID CONCESIOREF:00265300 000
CITAS: 368-19520-01-0985-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVID CONCESIOREF:00265300 000
CITAS: 368-19520-01-0986-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 372-11050-01-0925-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 375-12203-01-0936-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONCESIONES REF:00265300 000
CITAS: 375-12203-01-0937-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 375-12203-01-0938-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONCESIONES REF:00265300 000
CITAS: 375-12203-01-0939-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000

about:blank

2/3

12/6/25, 11:13

about:blank

AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 377-14737-01-0912-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONCESIONES REF:00265300 000
CITAS: 377-14737-01-0913-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 380-06911-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00560980 -000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-06-2025 a las 11:12 horas

12/6/25, 11:12

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 2766-M-000

PROVINCIA: SAN JOSÉ FINCA: 2766 DUPLICADO: HORIZONTAL: M DERECHO: 000

SEGREGACIONES: NO HAY
FILIALES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO CON UN CONDOMINIO COMPUESTO POR UN EDIFICIO DE OCHO PLANTAS CON UN TOTAL DE 294 FINCAS FILIALES PARA USO DE OFICINAS Y ESTACIONAMIENTOS EN PROCESO DE CONSTRUCCION
SITUADA EN EL DISTRITO 3-SAN RAFAEL CANTON 2-ESCAZU DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
LINDEROS:

NORTE : ZONA VERDE EN MEDIO AUTOPISTA PROSPERO FERNANDEZ

SUR : ACERA EN MEDIO CALLE PUBLICA

ESTE : ZOCO DESARROLLO SOCIEDAD ANONIMA

OESTE : PRODUCTOS AGROPECUARIOS ALF LIMITADA

DATOS GENERALES DEL CONDOMINIO:
CONDOMINIO VERTICAL COMERCIAL (OFICINAS) BEKUO BURO
CEDULA JURIDICA 3-109-563432 FINCAS FILIALES: 294
ADMINISTRADOR: JOSE VIRGILIO ROSARIO MORALES AZOFEIFA
CEDULA IDENTIDAD 1-0578-0827
PODER GENERAL SIN LIMITE DE SUMA
PERIODO DEL 13 DE AGOSTO DE 2024 AL 13 DE AGOSTO DE 2025
INSCRITO POR: 2009-00002836-01 EL 17 DE FEBRERO DE 2009

AREA TOTAL: VEINTE MIL OCHENTA Y CINCO METROS CON DIEZ DECIMETROS CUADRADOS
AREA COMUN: DIEZ MIL CUARENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
AREA PRIVADA: DIEZ MIL CUARENTA Y DOS METROS CON CINCUENTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS
PLANO:NO SE INDICA

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

FINCA	DERECHO	INSCRITA EN
1-00560980	000	FOLIO REAL

VALOR FISCAL: NO VALUADO

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

about:blank

1/4

12/6/25, 11:12

about:blank

SERVID CONCESIOREF:00265300 000
CITAS: 368-19520-01-0807-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERV CONSECONEREF:00265300 000
CITAS: 368-19520-01-0901-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVID CONCESIOREF:00265300 000
CITAS: 368-19520-01-0984-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVID CONCESIOREF:00265300 000
CITAS: 368-19520-01-0985-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVID CONCESIOREF:00265300 000
CITAS: 368-19520-01-0986-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 372-11050-01-0925-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 375-12203-01-0936-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000

about:blank

2/4

12/6/25, 11:12

about:blank

AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONCESIONES REF:00265300 000
CITAS: 375-12203-01-0937-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 375-12203-01-0938-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONCESIONES REF:00265300 000
CITAS: 375-12203-01-0939-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 377-14737-01-0912-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

CONCESIONES REF:00265300 000
CITAS: 377-14737-01-0913-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

SERVIDUMBRE TRASLADADA
CITAS: 380-06911-01-0902-001
FINCA REFERENCIA 00265300 000
AFECTA A FINCA: 1-00002766 M-000
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

about:blank

3/4

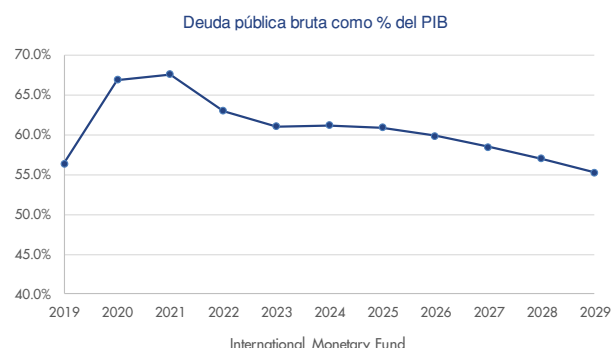
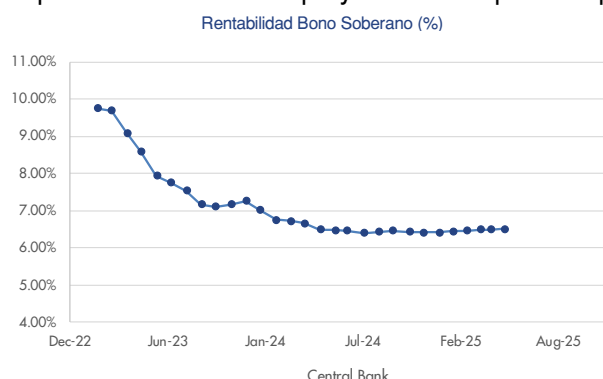
12/6/25, 11:12

about:blank

Emitido el 12-06-2025 a las 11:12 horas

Gráficos Macroeconómicos

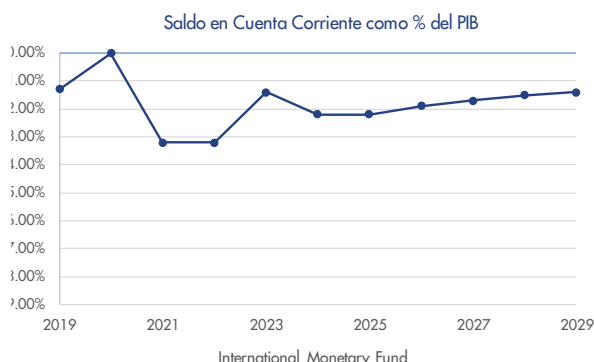
A continuación presentamos la tendencia, movimientos de indicadores macroeconómicos de Costa Rica y el comportamiento sobre las proyecciones esperadas por el Fondo Monetario Internacional.



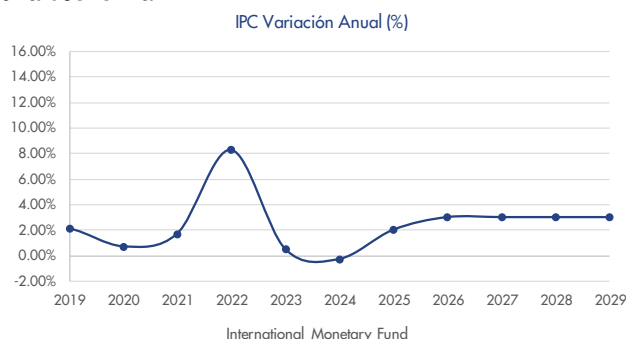
Clase de activo que ofrece una rentabilidad modesta, pero razonablemente superior a la del cash, y un riesgo también bajo.



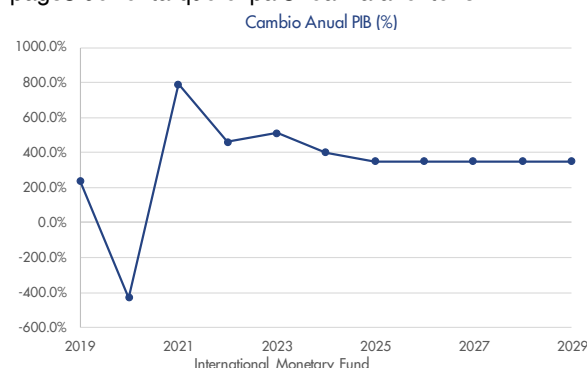
Relación entre la deuda pública de un país y el PIB, una baja relación indica que produce bienes suficientes para cubrir deuda.



Mide la evolución de los precios de los bienes y servicios en una economía.



Es la diferencia entre el ingreso nacional y restar los pagos de renta que el país realiza al exterior.



índice de precios al consumidor (IPC).

Se traduce en el valor monetario de los bienes.

Glosario

Este glosario contiene las definiciones de palabras y frases comunes, utilizadas en toda la industria de la valuación, tal como se aplican en este documento. Por favor, consulte las publicaciones que se enumeran en la sección Trabajos citados a continuación para obtener más información.

Trabajos Citados:

- Consejo Internacional de Normas de Valoración, Normas Internacionales de Valoración (IVS). Londres, a partir del 31 de enero de 2022.
- Appraisal Institute. La Valoración de Bienes inmuebles. 13o editor Chicago: Instituto de la Valoración, 2008. Letra.
- Appraisal Institute. El Diccionario de Valoración de Bienes inmuebles. 5o editor 2010. Letra.

Alcance de la Asignación

El tipo y el alcance de la investigación y los análisis en una asignación. (Diccionario, 5ª edición).

Área Común

- El área total dentro de una propiedad que no está diseñada para la venta o alquiler, pero está disponible para el uso común de todos los propietarios, sean inquilinos o invitados, por ejemplo, estacionamientos y áreas de circulación, andenes, áreas ajardinadas, áreas recreativas y/o amenidades, baños públicos, áreas de equipos y maquinarias, e instalaciones de servicio.
- En un centro comercial, los pasillos y áreas con frente sobre las tiendas que sirven para conducir el flujo del tráfico de clientes. (ICSC) (Diccionario, 5ª edición).

Área Bruta Construida (ABC)

Superficie total de una edificación excluidas las zonas no cerradas y/o no techadas, las cuales se miden desde el exterior de las paredes incluyendo su espesor. Esta área incluye mezzaninas y sótanos sólo si y cuando se incluyen típicamente en la región. (Diccionario, 5ª edición).

Área de Mercado

El área asociada a una propiedad sujeta que contiene su competencia directa. (Diccionario, 5ª edición).

Área Bruta Rentable (ABR)

Área total diseñada para la ocupación y uso exclusivo de los arrendatarios, incluyendo sótanos y mezanines, medidos del centro de las paredes interiores a la superficie de las paredes exteriores. (Diccionario, 5ª edición).

Área Rentable

Para los edificios de oficinas, la parte prorrateada del inquilino de todo el piso de la oficina, excluyendo los elementos del edificio que penetran a través del piso a las áreas de abajo. El área de alquiler de un piso se calcula midiendo a la superficie interior acabada de la parte dominante de los muros permanentes del edificio, excluyendo cualquier penetración vertical importante del suelo. Alternativamente, la cantidad de espacio en el que se basa el alquiler; calculado de acuerdo con la práctica local. (Diccionario, 5ª edición).

Banda de Inversión

Técnica en la que se ponderan y combinan las tasas de capitalización atribuibles a los componentes de una inversión de capital para obtener una tasa media ponderada atribuible a la inversión total. (Diccionario, 5ª edición).

Supuesto especial

Una consideración y/o supuesto especial¹⁷ que es utilizado para el propósito de análisis que es contrario a lo que existe. Los supuestos especiales asumen condiciones contrarias a hechos conocidos sobre características físicas, legales o económicos de la propiedad en cuestión; o sobre condiciones externas a la propiedad. Un supuesto especial es algo que no existe en la fecha efectiva de la valuación. En otras palabras, proporciona una contingencia de "qué pasaría si" a la valoración

Costo de Reposición

El costo estimado para construcción, en precios actuales desde la fecha de la valoración efectiva, un sustituto del edificio que se está valorando, utilizando materiales modernos y estándares actuales, diseño y diseño. (Diccionario, 5a edición).

Disposición de Valor

El "Valor de Disposición" se define en el Diccionario de Tasación de Bienes Raíces del Instituto de Evaluación, 6ta Edición como: El precio más probable que un interés específico en la propiedad debe traer bajo las siguientes condiciones:

1. Consumación de una venta dentro de un plazo determinado, que es inferior al tiempo de exposición típico de dicha propiedad en ese mercado.
2. El inmueble está sujeto a las condiciones de mercado que prevalezcan a partir de la fecha de valoración.
3. Tanto el comprador como el vendedor están actuando con prudencia y conocimiento.
4. El vendedor está bajo la motivación de vender, sin estar obligado.
5. El comprador suele estar motivado.
6. Ambas partes actúan en lo que consideran que son sus mejores intereses.
7. Durante el tiempo de exposición se realizará un esfuerzo de comercialización adecuado.
8. El pago se realizará en efectivo en dólares estadounidenses (o en la moneda local) o en términos de acuerdos financieros comparables a los mismos.
9. El precio representa la consideración normal para la propiedad vendida, no afectada por financiamiento especial o creativo o concesiones de ventas otorgadas por cualquier persona asociada con la venta.

Esta definición también puede modificarse para proporcionar una valoración con condiciones de financiación específicas.

Edad Efectiva

La edad de la propiedad se basa en la cantidad de deterioro y obsolescencia observados que ha sostenido, que puede ser diferente de su edad cronológica. (Diccionario, 5ª edición).

Fecha Efectiva

- La fecha en que se aplican los análisis, opiniones y asesoramiento en un servicio de valuación, revisión o consultoría.

¹⁷ IVSC, Estándares Internacionales de Valuación (IVS), 2022, IVS 104 bases de valor , Página 31 sección 200.4.

- En un documento de arrendamiento, la fecha en la que el contrato de arrendamiento entra en vigor. (Diccionario, 5ª edición)

Ingresos Netos Operativos (NOI)

El ingreso neto real o anticipado que permanece después de que todos los gastos de operación se deducen del ingreso bruto efectivo, pero antes de que se deduzca el servicio de deuda hipotecaria y la depreciación contable. (Diccionario, 5ª edición).

Interés de Honorarios Arrendados

Una propiedad libre (interés de propiedad) en la cual el interés poseedor se ha concedido a otra parte mediante la creación de una relación contractual entre el propietario y el inquilino (es decir, un arrendamiento). (Diccionario, 5ª edición).

Mantenimiento de Áreas Comunes (MAC)

1. El gasto de operación y mantenimiento de las áreas comunes; puede o no incluir cargos de administración y generalmente no incluye gastos de capital en mejoras de inquilinos u otras mejoras a la propiedad.
 - MAC puede ser un gasto de partida para un grupo de artículos que pueden incluir el mantenimiento de los estacionamientos, áreas ajardinadas y a veces las paredes exteriores de los edificios.
 - MAC puede referirse a todos los gastos de operación.
 - MAC puede referirse al reembolso por parte del arrendatario al arrendador por todos los gastos reembolsables bajo el contrato de arrendamiento. A veces los reembolsos tienen lo que se llama una carga administrativa. Un ejemplo sería una adición del 15% a los gastos operativos totales, que luego se prorratan entre los inquilinos. La carga administrativa, también llamada tasa administrativa y de marketing, puede ser un sustituto o una adición a una tasa de gestión.
2. La cantidad de dinero cobrada a los inquilinos por sus acciones de mantener el área común de una propiedad. El cargo que un inquilino paga por servicios e instalaciones compartidos, como electricidad, seguridad y mantenimiento de estacionamientos. El área mantenida en común por todos los inquilinos, como estacionamientos y pasillos comunes. Dicha área se define a menudo en el contrato de arrendamiento y puede o no incluir toda el área física a pagar por todos los inquilinos. Los artículos cargados al mantenimiento del área común pueden incluir servicios de limpieza, mantenimientos de estacionamiento, remoción de nieve, seguridad, y mantenimiento en general. (ICSC) (Diccionario, 5ª edición).

Más Alto y Mejor Uso

El uso razonablemente probable y legal de la tierra vacante o una propiedad mejorada que es físicamente posible, adecuadamente permitida, financieramente factible, y que resulta en el valor más alto. Los cuatro criterios que debe cumplir el uso más alto y mejor son la permisibilidad jurídica, la posibilidad física, la viabilidad financiera y la máxima productividad. Alternativamente, el probable uso de la tierra o de la propiedad mejorada, específico con respecto al usuario y el momento de su uso, que se apoya adecuadamente y da como resultado el mayor valor actual. (Diccionario, 5ª edición).

Más Alto y Mejor Uso de la tierra o un Sitio como Vacante

Entre todos los usos razonables y alternativos, el uso que produce el valor más alto de la tierra actual, después de que se hagan pagos por mano de obra, capital y coordinación. El uso de una propiedad basada en la suposición de que la parcela de tierra está vacante o puede quedar vacante mediante la demolición de cualquier mejora. (Diccionario, 5ª edición).

Más Alto y Mejor Uso de la Propiedad como Mejorada

El uso que debe hacerse de una propiedad tal como existe. Una mejora existente debe ser renovada o retenida mientras continúe contribuyendo al valor total de mercado de la propiedad, o hasta que el retorno de una nueva mejora compensara con creces el costo de demoler el edificio existente y construir uno nuevo. (Diccionario, 5ª edición).

Mejoras de Arrendatarios (TIs)

1. Se han corregido las mejoras del terreno o estructuras instaladas y pagadas por el uso de un arrendatario.
2. La instalación original de espacio terminado en un proyecto de construcción; sujeto a cambios periódicos para los inquilinos sucesivos. (Diccionario, 5ª edición).

Obsolescencia

Una causa de depreciación; un deterioro de la conveniencia y utilidad causado por nuevas invenciones, cambios en el diseño, procesos mejorados para la producción o factores externos que hacen que una propiedad sea menos deseable y valiosa para un uso continuo; pueden ser funcionales o externos. (Diccionario, 5ª edición).

Obsolescencia Externa

Un elemento de depreciación; una disminución del valor por causas externas negativas y generalmente no curable por parte del propietario, arrendador, inquilino. (Diccionario, 5ª edición).

Obsolescencia Funcional

El deterioro de la capacidad funcional de una propiedad de acuerdo con los gustos y estándares del mercado. (Diccionario, 5ª edición).

Ocupación Estabilizada

Expresión de la ocupación esperada de una propiedad en su mercado particular teniendo en cuenta las ofertas y las demandas actualmente previstas, suponiendo que tenga un precio de alquiler en el mercado. (Diccionario, 5ª edición).

Ratio de Cobertura de Deuda (DCR)

La relación entre el ingreso neto de explotación y el servicio de la deuda anual ($DCR = NOI/im$), que mide la capacidad relativa de una propiedad para satisfacer su servicio de la deuda con respecto a los ingresos netos de explotación; también se denomina ratio de cobertura del servicio de la deuda (DSCR). Un DCR más grande indica una mayor capacidad para que una propiedad pueda soportar una caída en los ingresos, proporcionando un margen de seguridad mejorado para un prestamista. (Diccionario, 5ª edición).

Ratio de Parqueaderos

Relación entre la zona de estacionamientos o parqueaderos y una unidad de comparación económica o física. Las proporciones mínimas de los estacionamientos requeridos según el uso de la tierra se indican a menudo en las ordenanzas de zonificación. (Diccionario, 5ª edición).

Renta del Mercado

El alquiler más probable que una propiedad debe tener en un mercado competitivo y abierto que refleja todas las condiciones y restricciones del contrato de arrendamiento, incluyendo los usos permitidos, restricciones de uso, obligaciones de gastos, plazo, concesiones, opciones de renovación y compra, y mejoras de inquilinos (TIs). (Diccionario, 5ª edición).

Supuesto Significativo¹⁸

Las suposiciones relacionadas con hechos que son consistentes o podrían serlo con los existentes en la fecha de valuación pueden ser el resultado de una limitación en el alcance de las investigaciones o indagaciones realizadas por el valuador.

Supuesto Extraordinario

Una suposición, directamente relacionada con una asignación específica, que si se considera falsa, podría alterar las opiniones o conclusiones del valuador. Supuestos extraordinarios presuponen como hecho información de otra manera incierta sobre las características físicas, legales o económicas de la propiedad en cuestión; o sobre condiciones externas a la propiedad tales como condiciones o tendencias de mercado; o sobre la integridad de los datos utilizados en un análisis. (Diccionario, 5a edición)

En la fecha de entrada en vigor de la información incierta utilizada en un análisis que, si se considera falsa, podría alterar la opinión o las conclusiones del tasador.

(USPAP, 2020-2021 ed.)

Tasa de Descuento

En análisis financieros, la llamada Tasa de Descuento se utiliza para convertir pagos o recibos futuros en valor actual; generalmente se considera un sinónimo de tasa de rendimiento. (Diccionario, 5a edición).

Tiempo de Exposición

- El tiempo que una propiedad permanece en el mercado.
- El tiempo estimado de valoración del interés inmobiliario se habría ofrecido en el mercado antes de la hipotética consumación de una venta a valor de mercado en la fecha de entrada en vigor de la tasación; una estimación retrospectiva basada en un análisis de eventos pasados asumiendo un mercado competitivo y abierto. (Diccionario, 5ª edición).

Tiempo de Mercadeo

Una opinión del de tiempo estimado que podría tomar la venta de un interés de una propiedad real o personal a nivel de valor del mercado concluido durante el período inmediatamente posterior a la fecha de entrada en vigor de la tasación. El tiempo de comercialización difiere del tiempo de exposición, que siempre se supone que precede a la fecha efectiva de una evaluación. (La Opinión Consultiva 7 del Consejo de Normas de la Fundación de Evaluación y la Declaración sobre Normas de Tasación No 6, "Tiempo de exposición razonable en los datos sobre bienes inmuebles y valor de mercado de los bienes personales" abordan la determinación de la exposición razonable y el tiempo de comercialización). (Diccionario, 5a edición).

Utilidad Funcional

La capacidad de una propiedad o edificio para ser útil y para realizar la función para la que está destinado de acuerdo con los gustos y estándares actuales del mercado; la eficiencia del uso de un edificio en términos de estilo arquitectónico, diseño y distribución, patrones de tráfico, y el tamaño y tipo de habitaciones. (La tasación de los bienes raíces, 13ª edición).

¹⁸ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 104 bases de valor, Página 31, Sección 200.3

Valor de Aporte

El valor de aporte es definido como el valor de inversión, específico a un inversionista que recibe la propiedad como una contribución de capital a un proyecto y en sociedad.

Valor de Liquidación

El término valor de liquidación se define en El Diccionario de La Tasación Inmobiliaria, Quinta Edición de la siguiente manera:

El precio más probable que un interés especificado en bienes raíces es probable que ponga en todas las condiciones siguientes:

1. Consumación de una venta en un corto período de tiempo.
2. El inmueble está sujeto a las condiciones de mercado que prevalezcan a partir de la fecha de valoración.
3. Tanto el comprador como el vendedor están actuando con prudencia y conocimiento.
4. El vendedor está bajo extremo conocimiento y motivación para vender sin obligación.
5. El comprador suele estar motivado.
6. Ambas partes actúan en lo que consideran que les conviene.
7. No es posible un esfuerzo de marketing normal debido al breve tiempo de exposición.
8. El pago se realizará en efectivo en dólares estadounidenses o en términos de acuerdos financieros comparables a los mismos.
9. El precio representa la contraprestación normal por la propiedad vendida, no afectada por concesiones de financiación especiales o creativas otorgadas por cualquier persona asociada a la venta.

Valor del Mercado

Según el IVS 104.30 de las Normas Internacionales de Valoración (IVS) publicadas el 31 de enero de 2022, el valor de mercado se define como:

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 voluntario y un vendedor voluntario en una transacción de plena competencia, después de una comercialización adecuada y donde las partes hayan actuado con conocimiento, prudencia y sin compulsión. La definición de valor de mercado debe aplicarse de conformidad con el siguiente marco conceptual¹⁹.

- a) “La cantidad estimada” se refiere a un precio expresado en términos de dinero a pagar por el activo en una transacción de mercado en condiciones de plena competencia. Valor de Mercado es el precio más probable razonablemente obtenible en el mercado en la fecha de valoración de acuerdo con la definición de valor de mercado. Es el mejor precio razonablemente obtenible por el vendedor y el precio más ventajoso razonablemente obtenible por el comprador. Esta estimación excluye específicamente un precio estimado inflado o desinflado por condiciones o circunstancias especiales, como financiamiento atípico, arreglos de venta con arrendamiento posterior, consideraciones especiales o concesiones otorgadas por cualquier persona relacionada con la venta, o cualquier elemento de valor disponible solo para un propietario o comprador específico.
- b) “Un activo o pasivo debe intercambiarse” se refiere al hecho de que el valor de un activo o pasivo es una cantidad estimada en lugar de una cantidad predeterminada o precio de venta real. Es el precio en una

¹⁹ IVSC, Estándares Internacionales de Valoración (IVS), 2022, IVS 105 enfoques y métodos de valoración, Página 22, Sección 30.2

transacción que cumple con todos los elementos de la definición de Valor de Mercado en la fecha de valuación.

- c) "En la fecha de valoración" requiere que el valor sea específico en el tiempo a partir de una fecha dada. Debido a que los mercados y las condiciones del mercado pueden cambiar, el valor estimado puede ser incorrecto o inapropiado en otro momento. El importe de la valoración reflejará el estado y las circunstancias del mercado en la fecha de valoración, no en cualquier otra fecha.
- d) "Entre un comprador dispuesto" se refiere a uno que está motivado, pero no obligado a comprar. Este comprador no está demasiado ansioso ni decidido a comprar a cualquier precio. Este comprador también es aquel que compra de acuerdo con las realidades del mercado actual y con las expectativas del mercado actual, en lugar de en relación con un mercado imaginario o hipotético cuya existencia no se puede demostrar o anticipar. El supuesto comprador no pagaría un precio superior al que exige el mercado. El actual propietario está incluido entre los que constituyen "el mercado".
- e) "Y un vendedor dispuesto" no es un vendedor demasiado entusiasta ni forzado dispuesto a vender a cualquier precio, ni dispuesto a resistir por un precio que no se considera razonable en el mercado actual. El vendedor dispuesto está motivado a vender el activo en términos de mercado al mejor precio alcanzable en el mercado abierto después de una comercialización adecuada, cualquiera que sea ese precio. Las circunstancias de hecho del propietario real no forman parte de esta consideración porque el vendedor voluntario es un propietario hipotético.
- f) "En una transacción de plena competencia" (arm's length) es una entre partes que no tienen una relación particular o especial, por ejemplo, empresas matrices y subsidiarias o arrendador y arrendatario, que puede hacer que el nivel de precios no sea característico del mercado o que esté inflado. Se presume que la transacción de valor de mercado es entre partes no relacionadas, cada una de las cuales actúa de manera independiente .
- g) "Después de una comercialización adecuada" significa que el activo ha sido expuesto al mercado de la manera más adecuada para efectuar su enajenación al mejor precio razonablemente obtenible de acuerdo con la definición de Valor de Mercado. Se considera que el método de venta es el más adecuado para obtener el mejor precio en el mercado al que tiene acceso el vendedor. La duración del tiempo de exposición no es un período fijo, sino que variará según el tipo de activo y las condiciones del mercado. El único criterio es que debe haber habido suficiente tiempo para permitir que el activo sea llamado la atención de un número adecuado de participantes del mercado. El período de exposición es anterior a la fecha de valoración.
- h) "Cuando las partes hubieran actuado con conocimiento, prudencia" se presume que tanto el comprador voluntario como el vendedor voluntario están razonablemente informados sobre la naturaleza y las características del activo, sus usos reales y potenciales, y el estado del mercado a partir de la fecha de valoración. Además, se presume que cada uno utiliza ese conocimiento con prudencia para buscar el precio que sea más favorable para sus respectivas posiciones en la transacción. La prudencia se evalúa con referencia al estado del mercado en la fecha de valoración, no con el beneficio de la retrospectiva en una fecha posterior. En tales casos, como ocurre con otros intercambios en mercados con precios cambiantes, el comprador o vendedor prudente actuará de acuerdo con la mejor información de mercado disponible en ese momento.
- i) "Y sin la obligación" establece que cada parte está motivada para realizar la transacción, pero ninguna es forzada o indebidamente coaccionada para completarla .

Vacancia y Pérdidas por Cobros

Deducción de los ingresos brutos potenciales (PGI) que se realiza para reflejar las reducciones de ingresos debido a vacancias, rotación de inquilinos y falta de pago de la renta; también se denomina pérdida de vacantes y crédito o pérdida de vacantes y contingencia. A menudo, la vacante y la pérdida de recaudación se expresan como un porcentaje del ingreso bruto potencial y deben reflejar el mercado competitivo. Su tratamiento puede variar según el interés que se evalúe, tipo de propiedad, método de capitalización, etc.

Valor Razonable

Según la Norma Internacional de Información Financiera 13, Pagina A673, así:

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

Condiciones Limitantes y Supuestos

Los valuadores pueden o no haber sido equipados de un estudio de la propiedad en cuestión. Si la verificación es necesaria, se aconseja un levantamiento realizado por un profesional registrado en la materia. No asumimos ninguna responsabilidad para los asuntos de carácter jurídico, ni opinamos en cuanto a la titulación, ya que se supone que se puede comercializar. Todos los gravámenes existentes, servidumbres y las evaluaciones han sido ignoradas, a menos que se indique lo contrario, y la propiedad se valora como si estuviese libre y sin gravámenes, bajo una tenencia responsable y una gestión competente.

Los planos expuestos en este informe se incluyen para ayudar al lector a visualizar la propiedad. No hemos hecho ningún levantamiento de la propiedad y no se asume ninguna responsabilidad en relación con estas cuestiones.

A menos que se indique lo contrario en este documento, se supone que no hay usurpaciones, violaciones de zonificación o restrictivas existentes en la propiedad en cuestión. Los valuadores no asumen responsabilidad para determinar si la propiedad requiere la aprobación medioambiental por los organismos competentes, o si está en violación de la misma, a menos que se indique lo contrario en este documento. La información presentada en este reporte ha sido obtenida de fuentes fiables, y se supone que la información es exacta.

Este informe será utilizado para los fines destinados únicamente, y por la parte a quien se dirige. La posesión de este informe no incluye el derecho de publicación.

Los valuadores no podrán obligarse a prestar testimonio o a comparecer ante un tribunal debido a esta valuación, con referencia a la propiedad en cuestión, a menos que se hayan realizado acuerdos anteriores.

Las declaraciones de valor y conclusiones se aplicarán en las fechas indicadas en este documento. No hay interés actual o futuro en la propiedad por parte del valuador, que no se describa específicamente en el presente informe.

Sin el consentimiento o autorización escritos por el autor, ninguna parte de los contenidos de este informe se transmitirá al público a través de publicidad, relaciones públicas, noticias, ventas, u otros medios. Esto se aplica particularmente a las conclusiones de valor y la identidad del valuador y la empresa con la que está contratado.

Este informe debe ser utilizado en su totalidad. Basarse en alguna parte del informe por separado, puede llevar al lector a conclusiones erróneas con respecto a los valores de la propiedad. A menos que el autor de la aprobación, ninguna parte de este informe es independiente. La valoración indicada en este documento supone la gestión profesional y el funcionamiento de las construcciones a lo largo de la vida útil de las mismas, con un mantenimiento adecuado y un programa de reparación.

La responsabilidad de LOGAN VAL USA Sucursal Costa Rica, sus directores, agentes y empleados se limita al cliente. Además, no hay rendición de cuentas, obligación o responsabilidad frente a terceros. Si este informe se pone en manos de alguien que no sea el cliente, el cliente le deberá poner al tanto de todas las condiciones limitantes, suposiciones de la asignación y discusiones relacionadas con él. El valuador no es en ningún caso responsable de los costos incurridos para descubrir o corregir cualquier deficiencia en la propiedad. El valuador no está calificado para detectar la presencia de sustancias tóxicas o materiales peligrosos que pueden influir o ser asociado a la propiedad o las propiedades adyacentes, no se ha hecho ninguna investigación o análisis en cuanto a la presencia de dichos materiales, y expresamente renuncia a cualquier obligación que tenga en cuenta nivel de responsabilidad.

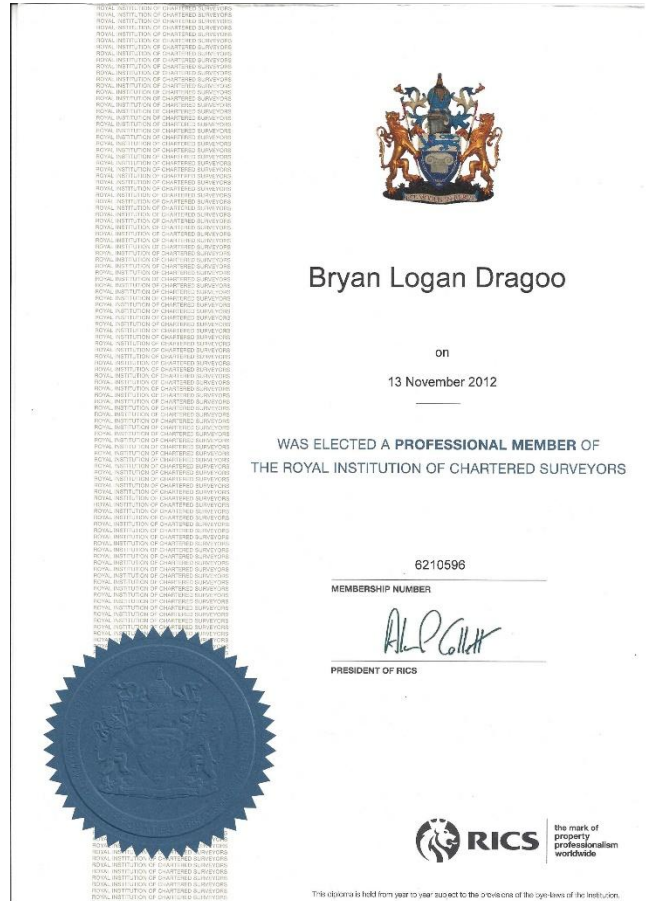
LOGAN VAL USA Sucursal Costa Rica sus directores, agentes, empleados, no se hacen responsables por los costos, gastos, contribuciones, sanciones, la disminución en el valor, los daños materiales o lesiones personales (incluida la muerte) o como resultado atribuible de otro modo a las sustancias tóxicas o materiales peligrosos, incluyendo y sin limitarse a residuos peligrosos, material de asbesto, el formaldehído, humo, vapores, hollín, gases, ácidos, álcalis, productos químicos tóxicos, líquidos, sólidos o gases, residuos u otros contaminantes.

Se llevó a cabo una inspección de la propiedad en cuestión. Si hay evidencia de la existencia de materiales peligrosos de cualquier tipo, el lector debe buscar ayuda de un profesional calificado. Si los materiales peligrosos que se descubren y si las condiciones futuras del mercado indican un impacto en el valor y aumento en el riesgo percibido, una revisión de los valores celebrados puede ser necesario.

Un estudio detallado de los suelos no fue previsto para este análisis. Los suelos y las condiciones del subsuelo de la propiedad se suponen adecuados basados en una inspección visual, que no indica evidencia de asentamiento excesivo o suelos inestables. No hay certificación respecto a la estabilidad o la idoneidad de las condiciones del suelo o el subsuelo.

Este análisis supone que la información financiera proporcionada por esta valuación, así como la información de rentas e ingresos históricos y las declaraciones de gastos, reflejan con exactitud las operaciones actuales e históricas de la propiedad analizada.

Certificaciones Internacionales



LETICIA MACIAS
Notary Public - State of Arizona
MARICOPA COUNTY
My Commission Expires
November 5, 2021



RICS VALUER REGISTRATION

This is to certify that

Robert Dragoo

is an RICS Registered Valuer

Valid from: 05 October 2020 Until: 05 October 2021

Membership no: 6210594

Richard Collins

EXECUTIVE DIRECTOR FOR THE PROFESSION



This certificate is held from year to year subject to RICS' bye-laws and scheme rules currently applicable and is not a certificate to practice.



15/10/2020

VAL02

Certificaciones Locales



Nº 2022-019227-E



EL SUSCRITO DIRECTOR EJECUTIVO

DEL COLEGIO FEDERADO DE INGENIEROS Y DE ARQUITECTOS DE COSTA RICA

CERTIFICA QUE:

LOGAN VAL USA LLC SUCURSAL COSTA RICA

Actualmente se encuentra inscrita y habilitada para el ejercicio profesional ante el Registro de Empresas Constructoras y Consultoras del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, al cual se registró el 8 de marzo de 2021 como Constructora y Consultora, de acuerdo con la Ley y los Reglamentos vigentes. Según nuestros registros el número de cédula jurídica reportado es 3-012-803909. Se encuentra al día en sus obligaciones con este Colegio Federado hasta el: treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós. _____

De conformidad con la reforma del artículo N° 61 del Reglamento Interior General, aprobada por la Asamblea de Representantes N° 06-03/04-AER del 29 de junio de 2004 y publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 149 del día 30 de julio de 2004, las empresas inscritas en este Colegio Federado están habilitadas en las áreas de la construcción y la consultoría. _____

Registrada como: Empresa CONSTRUCTORA CONSULTORA
Número de Registro: CC - 09715

Granadilla, Curridabat, a los dos días del mes de noviembre del año dos mil veintidós. Nula sin la firma del Director Ejecutivo del CFIA. Los timbres y derechos arancelarios fueron debidamente cancelados. Esta certificación tiene vigencia hasta el dos de diciembre de dos mil veintidós. Se extiende a solicitud de: LOGAN VAL USA SUCURSAL COSTA RICA.

ING. GUILLERMO CARAZO RAMIREZ

DEPARTAMENTO DE REGISTRO Y DOCUMENTACION
Hecho por: Sistema de Certificaciones Digitales CFIA

Advertencia: La información que ha sido brindada en esta certificación se da en atención a la solicitud realizada por el interesado, a quién se le advierte de que es el único responsable por el uso que le dé a esta. _____

Contiguo al Indoor Club de Curridabat, San José, Costa Rica
Tel: (506) 2103 2200 / 2103 2342
Apdo.: 2346-1000 Costa Rica
www.cfia.or.cr