

AVALÚO DE BIENES INMUEBLES

Propiedad de:

FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

Número Sugeval: 539

Determinación de Valor Razonable

Centro Comercial Paseo Nuevo



Solicitante: FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO
CEDULA JURIDICA 3-110-633633

Realizado por: Ing. Greivin Mora Vargas, MGP y Lic. Luis Corrales Lara, MSc.



Tabla de Contenidos

1.	Cuadro de Resumen.....	4
2.	Objetivo	5
3.	Alcance	5
4.	Supuestos.....	7
5.	Notas Importantes.....	8
6.	Ubicación del inmueble	9
7.	Descripción general de la zona.....	10
8.	Consideraciones generales acerca la finca valorada	13
9.	Medición del Valor Razonable	19
A.	Definición de Valor Razonable	19
B.	El precio.....	19
C.	Máximo y mejor uso de los activos no financieros	19
10.	Técnicas de Valoración aplicadas.....	21
	A.Enfoque de Mercado para Terreno, y Fincas Filiales (Ingenieril)	22
	B.Enfoque de Costos (Ingenieril)	23
	C. Comparación de Enfoque de Costos vrs Enfoque de Mercado; para determinar si el valor de mercado es apropiado (Ingenieril).	25
	D.Enfoque del Ingreso (Financiero).....	25
11.	Resultados de Valoraciones aplicadas.....	28
	A.Enfoque de Mercado (Ingenieril)	28
	B.Enfoque de Costos (Ingenieril)	30
	C.Enfoque de Ingresos (Financiera).....	31
12.	Análisis de factores y justificación de Enfoques seleccionados	36
13.	Recomendación de Valor Razonable	39
14.	Notas Relevantes	41
15.	Anexos.....	43
	A.Cálculos para Enfoque de Mercado.....	43
	B.Cálculos para Enfoque de Costos.....	47
	C.Cálculos para Enfoque de Ingresos.....	48
	D.Consulta de estudio de registro de la finca.	51
	E.Consulta de estudios de registro y su correspondiente plano de catastro.....	52
	F.Fotografías.....	52
16.	Apéndice	64
	A.Perspectiva Económica II Semestre 2025	64
	B.Riesgos de la valoración razonable para el inmueble	69
	C.Modelo Multicriterio aplicado	72



Índice de Figuras

Figura No.1: Localización. Imagen satelital del país.....	9
Figura No.2: Mapa de Plan Regulador de Vásquez de Coronado, distrito San Isidro.....	10
Figura No.3: Zona no inundable según mapa de la CNE	11
Figura No.4: Ubicación de inmueble dentro de la finca.....	13
Figura No.5: Distribución arquitectónica del inmueble.....	17
Figura No.6: Gráfico Distribución de Valores Simulados	34
Figura No.7: Análisis de variación de los Enfoques de valoración utilizados.....	40
Figura No.8: Mapa de Valor de Terrenos Vásquez de Coronado, Ministerio de Hacienda	44
Gráfico No.A1. Nivel de producción de actividades económicas seleccionadas	64
Gráfico No.A2. Índice de Precios de Edificios	65
Gráfico No.A3. Índice de precios internacionales de materias primas importadas	65
Gráfico No.A4. Índice Mensual de Actividad Económica por Régimen	66
Gráfico No.A5. Inflación de Precios al Consumidor y de Salarios en los Estados Unidos	66

Índice de Tablas

Tabla No.1 Características de entorno.....	12
Tabla No.2 Detalle de finca matriz.....	13
Tabla No.3: Plano catastrado, Folio Real y propietario, según Registro Nacional.....	14
Tabla No.4: Locales comerciales identificadas, áreas arrendables e inquilinos.	14
Tabla No.5.a: Descripción de elementos constructivos y estado de conservación.....	15
Tabla No.5.b: Descripción de acabados de locales comerciales y estado de conservación.....	16
Tabla No.6: Resumen de valor de referencia para la finca por el Enfoque de Mercado	29
Tabla No.7: Resumen de valor de la finca por el Enfoque de Costos.	30
Tabla No.8. Resumen de Parámetros de la Valoración por Enfoque de Ingresos	32
Tabla No.9. Cálculo de Valor por el Enfoque de Ingresos (Valor Presente).....	32
Tabla No.10. Resumen del Análisis de Sensibilidad del Valor por Enfoque de Ingresos (Valor Presente) .	33
Tabla No.11. Valor Actual Neto Resumido.....	33
Tabla No.12. Resultados de Simulación MonteCarlo.....	34
Tabla No.13. Factores específicos valorizantes y desvalorizantes.....	37
Tabla No.14. Resumen de Enfoques utilizados para estimar rango del Valor Razonable.	39
Tabla No.15. Resultados de enfoques 2024-2025.	40
Tabla No.16. Referencias utilizadas para Homologación de terrenos para finca madre.....	43
Tabla No.17. Homologación de Terreno para estimar el valor de finca madre por Enfoque de Mercado	45
Tabla No.18. Homologación de referencia para locales comerciales por el Enfoque de Mercado.....	46
Tabla No.19. Estimación de valor de construcción del inmueble por el Enfoque de Costos.....	47
Tabla No.A1. Proyecciones a dos años de las principales variables macroeconómicas	67



Valoración IVS: 29 de septiembre del 2025
Informe enviado: 06 de octubre del 2025

Señores

CONGLOMERADO BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL
POPULAR SOCIEDAD DE FONDOS DE INVERSIÓN S.A.
Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA No diversificado
San José, Costa Rica.

Estimados señores:

Con el propósito de valorar el inmueble, presentamos el siguiente informe llevado a cabo en el presente mes, considerando la finca indicada en la Tabla No.2. El inmueble está ubicado en la Provincia: 01-San José, Cantón: 11-Vásquez de Coronado, Distrito: 01-San Isidro. La finca valorada está destinada a Locales Comerciales para comercio y servicios.

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

El **Valor Razonable** estimado del inmueble valorado es de ₡1,765,353,887.77, suma equivalente a **US\$3,488,841.68**, considerando un tipo de cambio de venta del BCCR utilizado como referencia.² igual a ₡506.00/\$ (Ver Apartado 14 Notas Relevantes).

Atentamente,

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

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

¹ Aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, mediante artículo 17 del acta de la sesión 762-2008, celebrada el 19 de diciembre del 2008. Publicado en el Diario Oficial La Gaceta No.10 del 15 de enero del 2009. Última actualización publicada en el Diario Oficial La Gaceta No.290 del 10 de diciembre del 2020.

² El valor expresado en dólares estadounidenses considera un tipo de cambio equivalente al valor de venta en colones del BCCR a la fecha 30/septiembre/2025, día en que se realizaron los cálculos periciales. T.C. US\$ 1 = ₡506.00.



1. Cuadro de Resumen

Avalúo de Inmueble Centro Comercial Paseo Nuevo Propiedad Urbana		
Solicitado por:	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA No Diversificado, CEDULA JURIDICA 3-110-633633	
Propiedad de:	Fondo de Inversión Popular Inmobiliario ZETA No Diversificado, CEDULA JURIDICA 3-110-633633	
Propósito el avalúo:	Avalúo del terreno y edificaciones solicitadas para efecto de estimar el valor razonable de la propiedad.	
Ubicación:	Provincia: 01-San José Cantón: 11-Vásquez de Coronado Distrito: 01-San Isidro	
Lote:	Plano Catastrado: SJ-0984180-1991 Estudio de Registro: 1-60198-000 Área arrendable: 2,765.20 m ² Uso: Locales comerciales	
Linderos actuales:	Norte: CALLE PUBLICA Sur: Eleonara Goebel Scott Este: Servidumbre de paso Oeste: Rafael Lizano Araya	
OPINIÓN SOBRE ESTIMACIÓN DE VALOR RAZONABLE		
VALOR RAZONABLE RECOMENDADO (EN DOLARES) =	\$3,488,841.68	
Valor Razonable en letras:	Tres millones cuatrocientos ochenta y ocho mil ochoscientos cuarenta y un dólares estadounidenses con setenta y ocho centavos, considerando el tipo de cambio indicado.	
Liquidz del inmueble:	Mediana-baja: no hay un mercado activo pero, si aparecen compradores ocasionalmente principalmente, debido al alto precio y a que el inmueble no está sometido a régimen condominal. La tasa promedio de ocupación histórica en los últimos 9 años igual a 84.67%, está por debajo del promedio de la industria de 93% para este tipo de Centro Comercial Neighborhood Center. Lo anterior, refleja un mercado de este tipo con alta ocupación, y en este inmueble específico con una deseabilidad para alquiler regular con una tasa de ocupación actual de 75%.	
TÉCNICAS DE VALORACION UTILIZADAS		
1 VALOR POR ENFOQUE DE MERCADO (EN DOLARES) =	\$2,608,289.85	
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	0%	
2 VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS (EN DOLARES) a) + b) =	\$2,495,191.25	
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	38.5%	
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR NETO DE REPOSICION (VNR)
Obras Principales	1,115.54	COLONES (₡) DÓLARES (\$)
Obras Complementarias	1,312.44	535,136,869.34 1,057,582.75
Equipos Electromecánicos		111,373,645.00 220,106.02
Sub Total =		52,643,072.00 104,037.69
		699,153,587.00 1,381,726.46
a) VALOR EDIFICACIONES (EN DOLARES) =	\$1,381,726.46	
b) VALOR DEL TERRENO CORRESPONDIENTE (EN DOLARES)=	\$1,113,464.79	
Valor asegurable edificaciones por Valor Reposición Nuevo (VRN) (el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =	\$1,500,770.80	
Valor asegurable edificaciones por Valor Neto de Reposición (VNR) (el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =	\$1,381,726.46	
3 VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (EN DOLARES) =	\$4,110,883.00	
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	61.5%	
Tasa de descuento = 8.2%		
Tasa de ocupación actual = 75%		
Tasa de ocupación promedio histórica (últimos 9 años) = 84.67%		
Digitally signed by LUIS FERNANDO CORRALES LARA (FIRMA)		
Ing. Juan Carlos Mora Ramírez Especialista Impacta Solutions Agency SRL Ingeniero Civil IC-3774		
Lic. Luis Corrales Lara Director Impacta Solutions Agency SRL Especialista Financiero 28356		
Fecha de inspección: 18 de septiembre del 2025. Tipo de cambio de referencia Venta del BCCR; 30/septiembre/2025.		
₡506.00		



2. Objetivo

El objetivo del presente informe es establecer el Valor Razonable del Centro Comercial Paseo Nuevo para que sea utilizado por FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO, para actualizar su valor en libros en cumplimiento de la normativa vigente ya que, el inmueble pertenece a la cartera del Fondo indicado; y de conformidad con el modelo del valor razonable para propiedades de inversión establecido en las normas NIIF.

3. Alcance

- 3.1. Este informe de valuación se ha confeccionado de acuerdo con los estándares y las metodologías de valuación, aceptadas por organismos como la Unión Panamericana de Valuación (UPAV) y a los Estándares Internacionales de Valuación (*International Valuation Standards -IVS-* por su nombre en inglés) emitidos por el *International Valuation Standards Council* (IVSC por sus siglas en inglés). Dicho organismo posee instancias de coordinación con el IASB para articular en gran medida sus criterios con los establecidos en las NIIF sobre valor razonable y que incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS (particularmente la IVS 105- Enfoques y Métodos de Valuación) y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios. La estimación del Valor Razonable se determina a partir del concepto definido en la NIIF 13.³.
- 3.2. Para determinar el Valor Razonable del bien descrito en este informe se analizan los siguientes Enfoques:
- a) Enfoque de Mercado (Ver Apartado 10.A);
 - b) Enfoque de Costos (Ver Apartado 10.B) para determinar el Valor de Reposición Nuevo (VRN) o el Valor Neto de Reposición (VNR), que corresponda al valor asegurable, y el cual toma en cuenta los acabados. Además, el enfoque de Costos se utiliza para hacer una comparación con respecto al Valor de Mercado obtenido (Ver Apartado 10.C) y de esta manera verificar que el factor de mercado sea realista; y
 - c) Enfoque de Ingresos (Ver Apartado 10.D).
- 3.3. La valuación incluye la finca indicada en la Tabla No.2 (incluida en Apartado No.8) del presente documento.
- 3.4. La valuación se basa en las condiciones de mercado y condiciones financieras a la fecha de este informe, razonablemente determinadas (**Ver Apartado 16. Apéndice A. Perspectiva Económica II Semestre 2025**). Por tal razón, no se asume responsabilidad por cambios en estas condiciones y no se asume la obligación de actualizar parcial o totalmente el informe, ya que deberá realizarse una actualización formal de la valuación.
- 3.5. La valuación constituye una estimación razonable basada en los supuestos asumidos y no se trata de una recomendación sobre la bondad del inmueble o sobre la capacidad crediticia de las participaciones del Fondo de Inversión al que pertenecen.
- 3.6. El presente informe toma como referencia los estudios registrales y plano catastrado suministrado por el actual propietario de la finca. El trabajo no incluye examinar el título de propiedad, la legitimación del dominio del activo, ni la posible correcta o defectuosa inscripción del inmueble en el Registro Público de la Propiedad.

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



- 3.7. El trabajo no comprende la verificación de la información contenida en el plano de catastro ni en los informes registrales, por lo que los datos contenidos en el mismo se considerarán como ciertos a menos que existan discrepancias claramente visibles con respecto a la realidad.
- 3.8. En la inspección de campo se recorrió la finca; sin embargo, no se realizó un levantamiento topográfico, por lo que las áreas utilizadas en los cálculos son las suministradas.
- 3.9. El trabajo no comprende estudios de laboratorio ni evaluaciones detalladas de condiciones estructurales o geotécnicas, por lo cual no es posible asegurar la estabilidad y/o permanencia en el tiempo, tanto de las infraestructuras como del terreno.
- 3.10. El trabajo no comprende ninguna clase de estudios de laboratorio ni evaluaciones detalladas de condiciones de uso de suelo, civiles, estructurales, mecánicas, eléctricas, salubridad, seguridad contra incendio, seguridad humana, o de verificación del cumplimiento de normativas técnicas nacionales vigentes; por lo cual no es posible asegurar el cumplimiento de las condiciones señaladas ni eventuales costos para actualizar el inmueble y/o solventar incumplimientos.
- 3.11. Impacta Solutions Agency SRL, ni el Greivin Mora Vargas asumen responsabilidad alguna por condiciones no aparentes u ocultas de los bienes valuados.



4. Supuestos

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



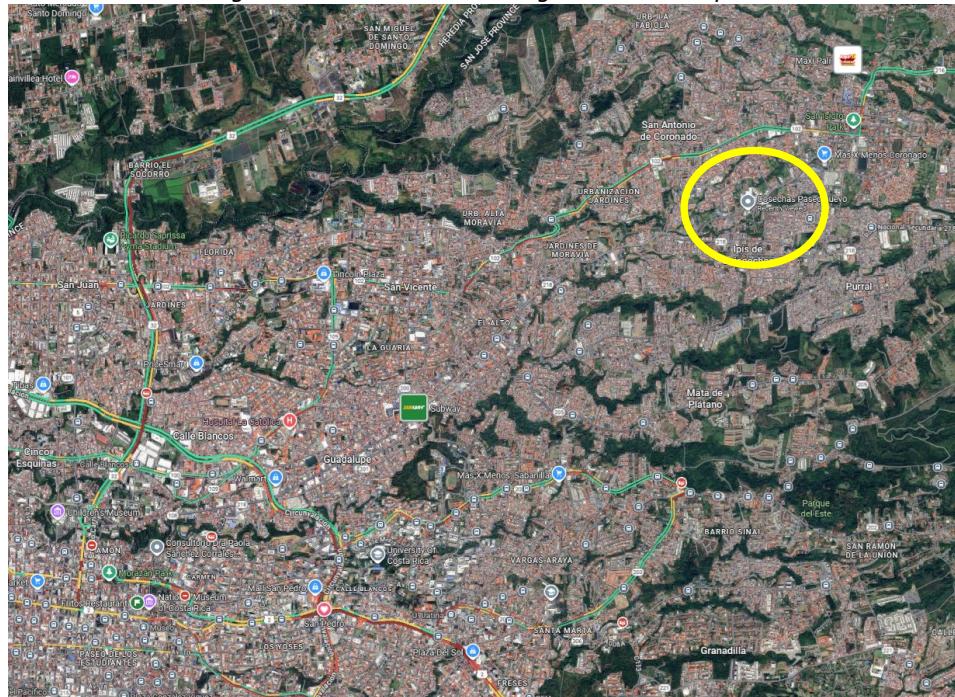
5. Notas Importantes

- 5.1. El trabajo se hizo en función del objetivo previamente definido para efecto de la determinación del valor razonable de la finca, por lo que FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO acepta y reconoce que sus resultados no serán empleados para ningún otro propósito.
- 5.2. En la ejecución de la valuación descrita en este informe participaron: un especialista en ingeniería, así como un especialista ingeniero en fondos inmobiliarios encargado de la coordinación de este informe, la visita al sitio y de definir el valor razonable final luego de analizar los 3 tipos de enfoques de la técnica de valoración. Para el caso específico del Enfoque del Ingreso, se contó con la asesoría del especialista financiero.
- 5.3. El valor razonable del terreno se obtiene a partir de la actualización de referencias de mercado comparables con las de la finca matriz que es sujeto de la valuación.
- 5.4. Para este inmueble en particular, debido a sus características, solo los Enfoques de valuación de Costos e Ingresos permiten determinar el rango que es el más representativo del valor razonable dadas las circunstancias.
- 5.5. La administración registra contablemente reservas para gastos extraordinarios o mejoras del inmueble por lo cual, es considerada en el Enfoque de Ingresos.
- 5.6. La visita al inmueble se realizó el 18 de septiembre del 2025. Durante esta visita se tomaron fotografías (Ver Anexo F), se analizó los estudios de registro (Ver Anexo D, y E), el plano catastrado (Ver Anexo E), y se tomaron los datos de campo.
- 5.7. Se declara que:
- i. Se cuenta con las competencias, habilidades técnicas y experiencia necesaria en valoración de inmuebles.
 - ii. Se cuenta con un proceso adecuado de revisión técnica que asegurará la calidad profesional de los servicios profesionales acá ofrecidos.
 - iii. Se cuenta con los más altos estándares de principios éticos rectores de nuestra profesión y del colegio profesional respectivo, cumpliendo cabalmente sus códigos de ética.
 - iv. Los profesionales que firman este informe son miembros activos del Colegio Profesional respectivo y no enfrentan proceso alguno hoy en día en sus tribunales de conflictos.

6. Ubicación del inmueble

El inmueble corresponde a un Centro Comercial ubicado en el distrito de Guadalupe. Cuenta con todos los servicios municipales básicos, dentro de una localización altamente comercial. La localización geopolítica es: Provincia: 01-San José, Cantón: 11-Vásquez de Coronado, Distrito: 01-San Isidro. Las coordenadas geográficas son [9°58'08.2"N 84°01'02.5"W](#) continuación, se observa (encerrada en un círculo) la ubicación según imágenes satelitales (Ver figura No.1):

Figura No.1: Localización. Imagen satelital del país



Fuente: Google Maps 2025

El inmueble, el cual se describirá en el Apartado 8, tiene una edad aproximada de 13 años de construido.



7. Descripción general de la zona

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

Facilidades y servicios

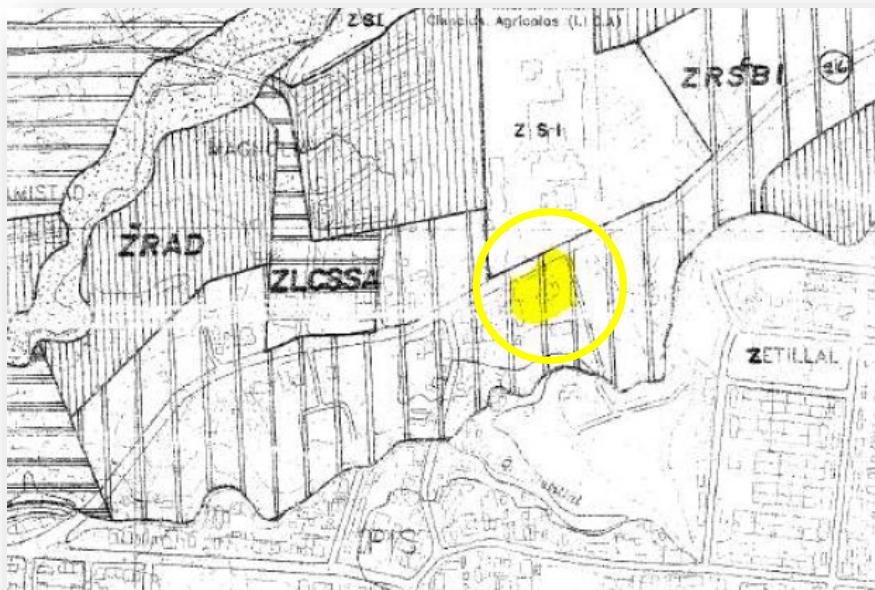
El sector es atravesado por la Ruta Nacional Secundaria 216, que comunica San José con San Isidro de Vásquez de Coronado. El acceso es a través de vías en concreto o asfaltadas en muy buen estado. Se cuenta en la zona con servicios básicos de agua potable, red telefónica y cobertura celular, televisión, internet y electricidad.

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

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

En cuanto al **Plan Regulador de la Municipalidad de Vásquez de Coronado**, el inmueble cumple con las características de Zona Lineal de Comercios y Servicios de San Antonio (ZLCSSA), ver Figura No.2

Figura No.2: Mapa de Plan Regulador de Vásquez de Coronado, distrito San Isidro.





Según el **mapa de Riesgos de la Comisión Nacional de Emergencias (CNE)**, la calle pública donde se encuentra el inmueble no tiene riesgos directos asociados, ver Figura No.3.

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





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

Tabla No.1 Características de entorno

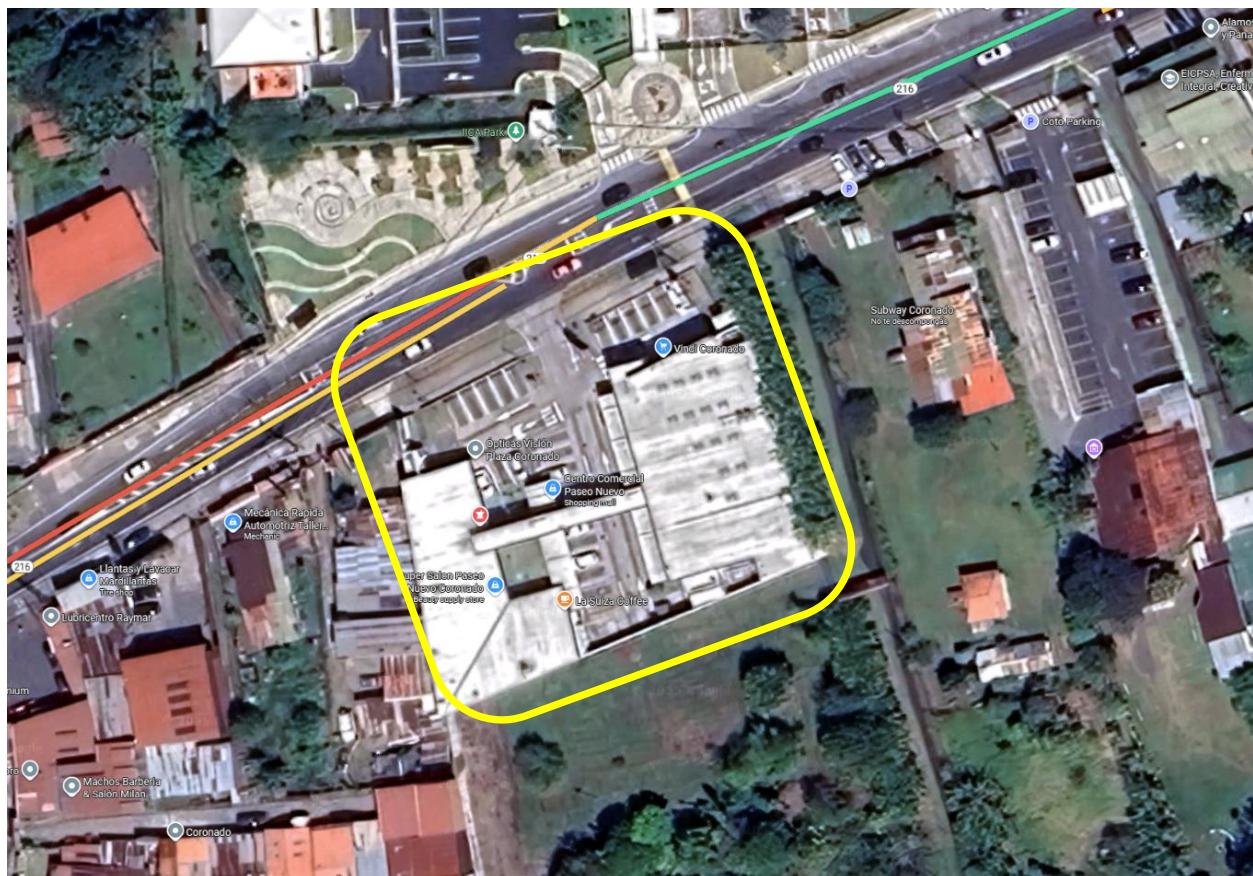
EL ENTORNO Y LOTE VALORADO						
EL ENTORNO						
Tipo de zona	Centro Urbano	Uso de suelo	Comercial o servicios			
Nivel Social	Medio	Tipo de construcción	Comercial			
Vías de acceso principal	Frente al Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura (IICA), sobre la Ruta Nacional Secundaria 216.					
EL TERRENO VALORADO						
SERVICIOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURA URBANA						
Servicio de agua potable	SI	Acera	SI			
Alcantarillado sanitario	SI	Cordón y caño	SI			
Alcantarillado pluvial	SI	Calle o acceso al frente de	Asfalto			
Servicio de electricidad	SI	Vías de acceso de	Asfalto			
Alumbrado público	SI	Servicio de gobierno	SI			
Servicio telefónico	SI	Servicio de educación	SI			
Recolección de basura	SI	Servicio de salud	SI			
Limpieza general	Buena	Servicios y comercio	SI			
Transporte público	SI	Facilidades comunales	SI			
CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL TERRENO						
Uso actual	Comercial o servicios	Punto de referencia	Esquina			
Vista panorámica	No	Forma	Regular			
Delimitación de linderos	Delimitado por paredes.	Situación	3. Lote Esquinero			
Nivel del terreno	40 sobre nivel de calle	Frente promedio de lote	N.A. m			
Coordinadas	9°58'08.2"N 84°01'02.5"W	Fondo promedio de lote	N.A. m			
		Relación Frente/Fondo promedio	N.A.			
Topografía	Plana.					
Servidumbres	No hay.					
Restricciones, Gravámenes o Afectaciones	SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES CITAS: 2014-77746-01-0001-001					
Retiro mínimo de ríos o quebradas	No Aplica	Condiciones de riesgo	Lo normal en el GAM.			
Observaciones	Inmueble NO sometido al régimen condominal. Debido al tipo de Centro Comercial, se recomienda iniciar su inscripción como condominio con el objetivo de mejorar su liquidez.					



8. Consideraciones generales acerca la finca valorada

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

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



Fuente: Google Maps 2025

En la siguiente Tabla se indica el plano catastrado y folio real de la finca valorada.

Tabla No.2 Detalle de finca matriz.

Finca Matriz	Plano Catastrado	Área según plano (m ²)	Finca Matriz Folio Real	Área según Registro (m ²)
1	SJ-0984180-1991	2,765.20	1-60198-000	2,765.20

A la fecha de la visita conforme al recorrido realizado en sitio y a la información suministrada por la administración, **la finca se encuentra con una tasa de ocupación del 75%**. Además, conforme a lo investigado, históricamente en los últimos 9 años ha tenido una tasa de ocupación promedio de 84.67%.

La siguiente Tabla muestra las principales características legales de la finca y su propietario, según el Registro Nacional.



Tabla No.3: Plano catastrado, Folio Real y propietario, según Registro Nacional.

Finca Matriz	Plano Catastrado	Área según plano (m ²)	Finca Matriz Folio Real	Área según Registro (m ²)	Propietario Según Registro
1	SJ-0984180-1991	2,765.20	1-60198-000	2,765.20	FONDO DE INVERSION POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ANOTACIONES	No Hay.
GRAVAMENES O AFECTACIONES	SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES CITAS: 2014-77746-01-0001-001

En la siguiente Tabla, se presentan las áreas arrendables de los locales comerciales que no están constituidos bajo régimen condominal. Para efectos de esta valoración, se utilizan las áreas periciales de planos verificadas en sitio.

Tabla No.4: Locales comerciales identificadas, áreas arrendables e inquilinos.

Local No.	Inquilino	Inquilino	Área Pericial m ²	Área Arrendable Administración m ²	Diferencia	Peso respecto pericial %	Estado ocupación
1 Local FF - 1	Inquilino 1	Optica Visión	43.16	41	2.16	3.87%	Ocupado
2 Local FF - 2 y FF - 3	Inquilino 2	Fishel	79.51	78	1.51	7.13%	Ocupado
3 Local 4	Inquilino 3	Labin	66.72	66	0.72	5.98%	Ocupado
4 Local FF - 5	Inquilino 4	Super Salón	72.66	73	-0.34	6.51%	Ocupado
5 Local FF - 6	Inquilino 5	Subway	88.19	88	0.19	7.91%	Ocupado
6 Local FF - 7	Inquilino 6	La Suiza Coffee	35.94	33	2.94	3.22%	Ocupado
7 Local FF - 8 (Mezzanine = 80,57 m ²)	Desocupado	Desocupado	258.24	288.07	-29.83	23.15%	Desocupado
8 Local FF - 9	Inquilino 7	Vindi	414.22	413.41	0.81	37.13%	Ocupado
9 Local FF - 10	Inquilino 8	Crispy Churros	28.45	29	-0.55	2.55%	Ocupado
10 Local FF - 11	Inquilino 9	Cosechas	28.45	29	-0.55	2.55%	Ocupado
Total =			1,115.54	1,138.48	-22.94	100.00%	

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

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

Descripción	Área (m ²) o ml	Tipología	Costo unitario según Tipología ONT (₡/m ²)	Edad	Vida Útil	Estado		Observaciones
Obras Principales								
1 Áreas arrendables de locales comerciales	1,115.54	mayor a CC01	₡ 385,000.00	9	90	8		Arquitectónicamente, el inmueble cuenta con 10 locales comerciales y el FONDO es el dueño de todo el inmueble. La estructura es un Conjunto de Edificaciones de un nivel; un local con mezzanine y el Local #9 con una altura mayor, con columnas internas en concreto armado, se compone de marcos con mampostería. Cerramiento en paredes de bloques de concreto armado, divisiones livianas, vidrios templados, muy pocos ventanales con marcos de aluminio, puertas con marcos de aluminio y vidrio liso, paredes para divisiones internas en gypsum, en aluminio y vidrios, divisiones livianas en cubículos, pisos generales en porcelanado, áreas para servicios sanitarios encapados con azulejos, cielos rasos en gypsum con figuras y cielo suspendido con láminas de fibra mineral de 0.6 m. por 0.6 m. Estructura para la cubierta en alma llena, secciones tipo cajones metálicos para clavadores, tensoras y lámina estructural. Aleros con cielo raso en gypsum; Sistema de alcantarillado, público, sistema agua potable con tanque hidroneumático; sistema eléctrico cableado expuesto, enductado, centros de carga (con breakers debidamente rotulados e interruptor). Cuenta con canoas y bajantes; puertas en madera liviana, en marcos de aluminio y vidrio; loza sanitaria , grifería, cerrajería y muebles simulando granito en los lavamanos de los servicios sanitarios.
Obras Complementarias								
2 Pasillos	204.29	menor a CC01	₡ 192,500.00	9	90	8		Pisos en concreto con cubierta metálica e iluminación.
3 Servicios sanitarios	32.04	BB01	₡ 310,000.00	9	90	8		Encapados con cielos suspendidos.
4 Andén de Carga/Descarga y Pasillo Administración	35.43	menor a CC01	₡ 308,000.00	9	90	8		
5 Oficinas de administracion y vigilancia	9.28	CS02	₡ 320,000.00	9	90	8		
6 Área exterior de equipos y basurero	11.46	LO02	₡ 27,000.00	9	50	8		Losa de concreto
7 Acceso vehicular	532.82	SR02+LO03	₡ 45,000.00	9	90	8		
8 Estacionamientos exteriores primer nivel	487.12	SR02+LO03	₡ 45,000.00	9	90	8		Losas de concreto exterior de alto tránsito con suficiente pendiente que canaliza las aguas pluviales hacia canales que las llevan al tanque pluvial de retardo.
Equipos Electromecánicos								
9 Transformador de Pedestal	1	N.A.	₡ 5,000,000.00	9	30	8		225 KVA Trifásico
10 Sistema contra incendio	1	N.A.	₡ 30,000,000.00	9	50	8		Se consideran detectores de humo, alarmas contra incendio, y paneles principales.
11 Bomba agua potable	1	N.A.	₡ 1,012,000.00	9	50	8		para 80 litros
12 Sistema Alcantarillado Pluvial Público	1	N.A.	₡ 6,000,000.00	9	90	8		
13 Sistema de tratamiento de aguas negras	1	TS12	₡ 5,400,000.00	9	90	8		Se asume Trampa de grasa, 2 cajas de registro, registro sifónico, fosa séptica, filtro anaeróbico, 5,00 m ³ . Para 18-20 personas.
14 Tanque de captación agua potable	1	N.A.	₡ 4,000,000.00	9	50	8		
15 Pileta de retardo	1	N.A.	₡ 3,000,000.00	9	50	8		pequeña
Total =	2,427.98							
Áreas Primer Nivel =	2,347.41 m ²							
Área terreno =	2,765.20 m ²							Área arrendable = 1138.5 m ²
Zona verde =	417.79							



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

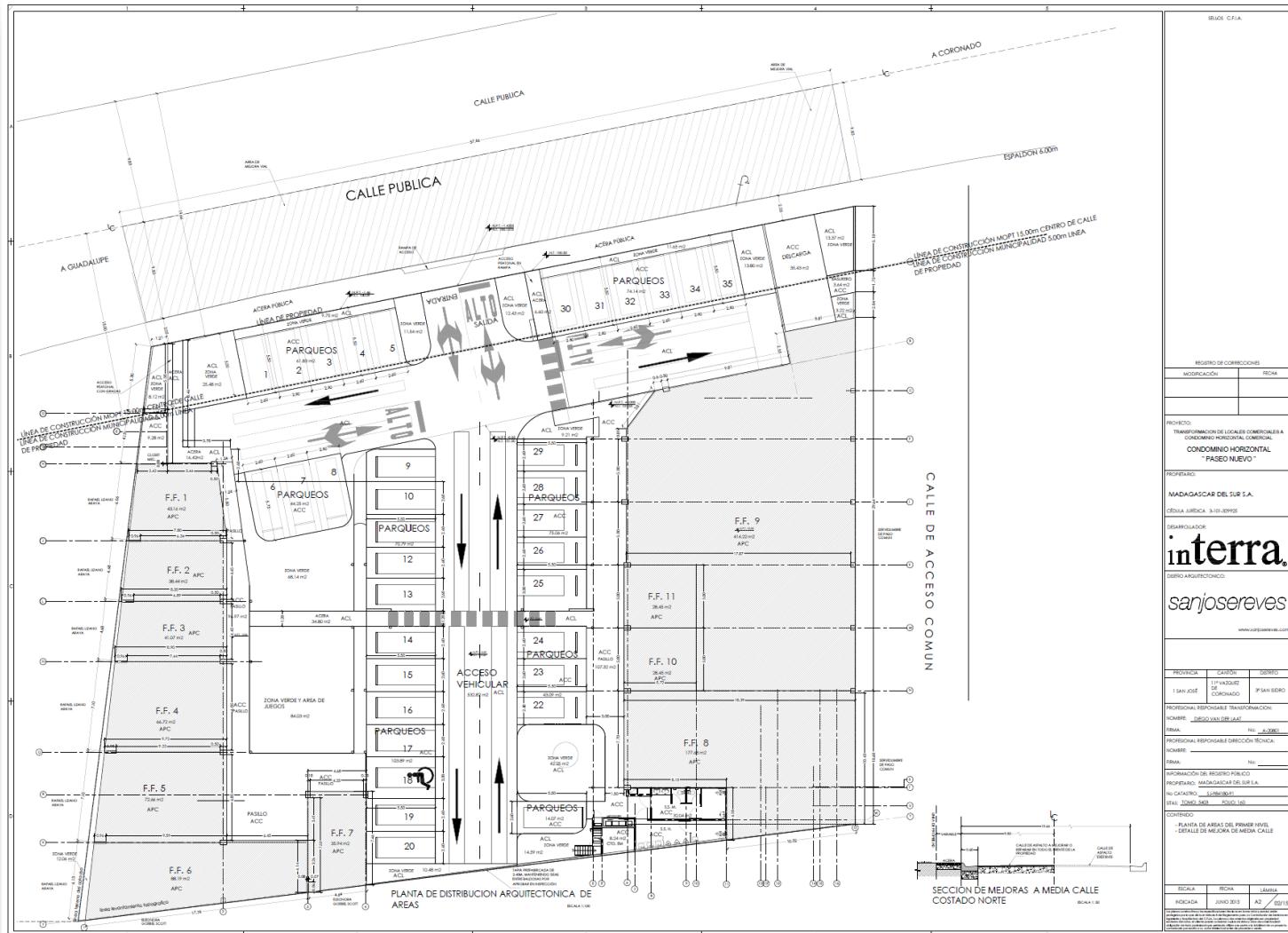
Tabla No.5.b: Descripción de acabados de locales comerciales y estado de conservación.

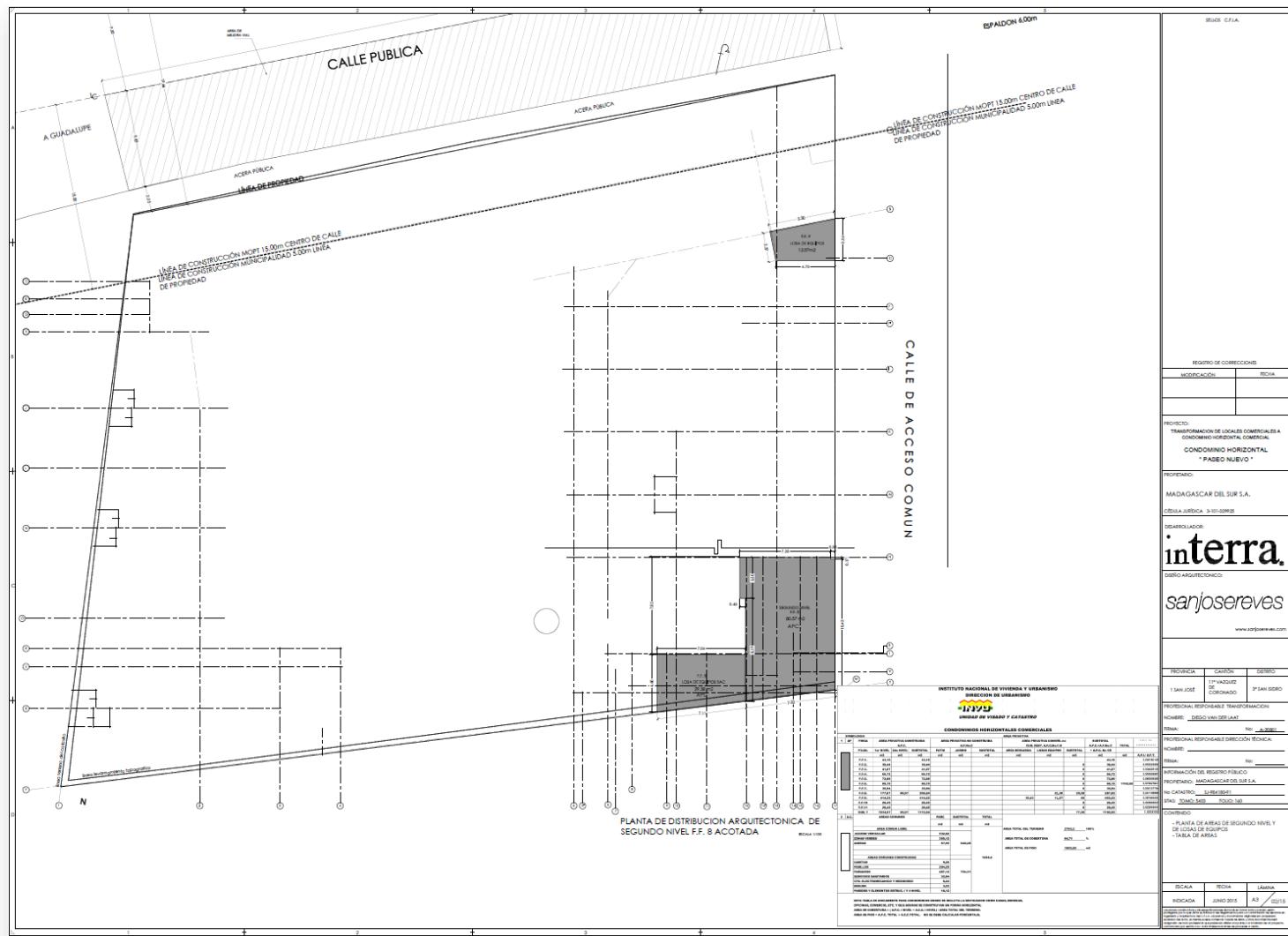
Local No.	Inquilino	Pisos	Puertas	Ventanería	Cielos	Paredes internas	Paredes externas	Servicio Sanitario	Comentarios sobre estado de mantenimiento
1 Local FF - 1	Optica Visión	Porcelanato	Livianas y Vidrio	No	Suspendido con lamina mineral	Livianas gypsum	Concreto armado y fachada aluminio con vidrio	No	Bueno ó Normal
2 Local FF - 2 y FF - 3	Fishel	Porcelanato	Livianas en madera	No	Suspendido con lamina mineral	Livianas gypsum	Concreto armado y fachada aluminio con vidrio	Uno	Bueno ó Normal
3 Local 4	Labin	Porcelanato	Marco aluminio y vidrio	No	Gypsum	Livianas gypsum y vidrio temperado, buen acabado	Concreto armado y fachada aluminio con vidrio	Uno con muy buen acabado	Bueno ó Normal
4 Local FF - 5	Super Salón	Ceramica imitacion madera	No	No	Suspendido con lamina mineral	Una liviana en la parte del fondo	Concreto armado y fachada aluminio con vidrio	No	Bueno ó Normal
5 Local FF - 6	Subway	Ceramica y loseta en cocina	Livianas en madera	No	Suspendido con lamina mineral y cenefas en gypsum	Livianas y con azulejo en cocina	Concreto armado, enchapes y fachada aluminio con vidrio	Uno	Bueno ó Normal
6 Local FF - 7	La Suiza Coffee	Porcelanato	No	No	Es la cubierta con aislante	No	Concreto armado, enchapes y fachada aluminio con vidrio	No	Bueno ó Normal
7 Local FF - 8 (Mezzanine = 80,57 m ²)	Desocupado	Porcelanato	Livianas y Vidrio	Aluminio y vidrios fijos	Suspendido con lamina mineral	Livianas gypsum	Concreto armado y fachada aluminio con vidrio	Dos	Bueno ó Normal
8 Local FF - 9	Vindi	Porcelanato tienda y terrazo resto	Livianas en madera y cortina metalica	No	Es la cubierta con aislante	Livianas	Muros de concreto armado, enchapes y acabados	Dos	Bueno ó Normal
9 Local FF - 10	Crispy Churros	Porcelanato	No	No	Gypsum a altura aprox. 4.5 a 5.0 m.	No	Concreto armado y fachada aluminio con vidrio	No	Bueno ó Normal
10 Local FF - 11	Cosechas	Porcelanato	No	No	Es la cubierta con aislante	No	Concreto armado y fachada aluminio con vidrio	No	Bueno ó Normal

A continuación, se muestran las distribuciones arquitectónicas conforme a la información suministrada por la administración:



Figura No.5: Distribución arquitectónica del inmueble.







9. Medición del Valor Razonable

Conforme se define en la NIIF, el valor razonable⁴ es una medición basada en el mercado, no una medición específica de la entidad.

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

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

A. Definición de Valor Razonable

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

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

B. El precio

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

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

C. Máximo y mejor uso de los activos no financieros

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

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



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

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



10. Técnicas de Valoración aplicadas

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

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

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

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

Las 3 técnicas analizadas son:

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

B. Enfoque de Costos (Ingenieril)

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

D. Enfoque del Ingreso (Financiero)

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

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

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

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

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

Aun cuando las circunstancias anteriormente descritas indiquen que el enfoque basado en el ingreso debiera aplicarse asignándole peso significativo, las siguientes son circunstancias adicionales bajo la



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

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

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

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

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

Ingresos:

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

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

Gastos:

Mantenimiento. Estos costos corresponden al gasto reportado por la SAFI por metro cuadrado. En particular, dependiendo de las condiciones contractuales, este puede ser por la totalidad de los metros cuadrados o por los metros cuadrados desocupados. La SAFI brindará los costos correspondientes.

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



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

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

Comisión de la SAFI. Este gasto se calcula como el 1.00% del valor en libros y descontado a la tasa correspondiente.

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

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

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

Parámetros Generales:

Tasa de Descuento. El cálculo de la tasa de descuento seguirá la metodología del costo promedio de capital. Este costo del capital está compuesto por dos elementos principales: i) el costo de oportunidad y ii) el costo directo. En primer lugar, como elemento dentro del costo de oportunidad se incluye la tasa libre de riesgo en dólares, ya que es la alternativa básica en dólares que brinda el mercado. Para este cálculo se utilizará el promedio de tasas de las letras del tesoro a 10 años de los últimos 6 meses (perspectiva de proyección). Además, dentro de los elementos del costo de oportunidad se sumará una prima de riesgo país sobre la tasa cero riesgo antes descrita, para reflejar mejor la alternativa cero riesgo en el mercado costarricense. Para esto utilizaremos el último dato observado del EMBI correspondiente a los bonos soberanos de Costa Rica. Por último, y como parte del costo directo, se suma una prima por liquidez.

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

Tasa de ocupación. La tasa de ocupación utilizada para el cálculo de proyección será la que se considere que representa la situación actual del inmueble entre 1) la tasa histórica promedio de ocupación más representativa entre al menos los últimos 8 años, y 2) la tasa de ocupación total de la industria correspondiente.

Tasa de ocupación de la industria. En este caso, se utilizará una fuente externa con los datos de ocupación para el



segmento de la industria que le corresponde al inmueble.

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

11. Resultados de Valoraciones aplicadas

A. Enfoque de Mercado (Ingenieril)

En el caso de esta valoración, conforme a criterio experto, para este inmueble Tipo Centro Comercial Neighborhood Center pero, no sometido a régimen condominal, este Enfoque solamente se utiliza como referencia ya que, la determinación del precio del sujeto no puede realizar de manera independiente para cada local sino, solamente para todo el inmueble como una sola unidad.

Por tanto, solo para efectos de referencia se hace una investigación de mercado de inmuebles similares y se homologa utilizando la metodología del Apartado 10.A. A partir de las referencias investigadas, luego de realizar la homologación incluida en el Anexo A (Ver Tabla No.18 del Anexo A), se concluye para este centro comercial un valor de mercado promedio de local según su área principal (sin contar mezzanine) e incluyendo acabados estándar para:

- local pequeño menor a 100 m² según su área principal (sin contar mezzanine), igual a US\$2,628.53/m².
- En el caso del local FF-8, se aplica un factor desvalorizante por tamaño igual a 0.90,
- En el caso del local FF-9, se aplica un factor desvalorizante por tamaño igual a 0.81.

Además, se considera como acabados adicionales si el área es un mezzanine, y como efecto valorizante acabados privativos adicionales que superen el valor promedio del mercado. A continuación, se presenta un resumen del valor de referencia por el enfoque de mercado:

*Tabla No.6: Resumen de valor de referencia para la finca por el Enfoque de Mercado*

Local No.	Inquilino	Matrícula de Finca Filial	Plano Catastrado	Área Pericial		Valor Unitario de mercado (US\$/m ²) a	Factor de ajuste por Tamaño de Local b	Valor Unitario de mercado homologado (US\$/m ²) c = axb	Valor Unitario de acabados privativos adicionales al mercado (US\$/m ²) d	Valor de mercado (US\$) w x (c + d) + y x d		
				Principal (m ²) w	Mezzanine (m ²) y							
1 Local FF - 1	Optica Visión	1-60198-000	SJ-0984180-1991	43.16	0	\$2,628.53	1.00	\$2,628.53	\$0.00	\$113,447.37		
2 Local FF - 2 y FF - 3	Fishel			79.51	0		1.00	\$2,628.53	\$0.00	\$208,994.45		
3 Local 4	Labin			66.72	0		1.00	\$2,628.53	\$40.00	\$178,044.35		
4 Local FF - 5	Super Salón			72.66	0		1.00	\$2,628.53		\$190,989.02		
5 Local FF - 6	Subway			88.19	0		1.00	\$2,628.53	\$40.00	\$235,337.70		
6 Local FF - 7	La Suiza Coffee			35.94	0		1.00	\$2,628.53	\$0.00	\$94,469.38		
7 Local FF - 8 (Mezzanine = 80,57 m ²)	Desocupado			177.67	80.57		0.90	\$2,365.68	\$650.00	\$472,680.40		
8 Local FF - 9	Vindi			414.22	0		0.81	\$2,129.11	\$200.00	\$964,763.79		
9 Local FF - 10	Crispy Churros			28.45	0		1.00	\$2,628.53	\$0.00	\$74,781.69		
10 Local FF - 11	Cosechas			28.45	0		1.00	\$2,628.53	\$0.00	\$74,781.69		
Total =				1,034.97	80.57				Total (US\$) = \$2,608,289.85			
									Total (CRC) = ₡ 1,319,794,665.39			



B. Enfoque de Costos (Ingenieril)

Para estimar el valor de las fincas por el enfoque de costos se deben utilizar 2 métodos. Primero, para estimar el valor del terreno se utiliza el enfoque de mercado descrito en el Apartado 10.A.

La investigación realizada permitió descartar algunas referencias y finalmente escoger las referencias descritas (Ver Tabla No.16 del Anexo A) y a partir de estas, se realiza la homologación para la finca madre (Ver Tabla No.17 del Anexo A) para llegar a concluir un **valor de ₡203,751.33/m², suma equivalente a US\$402.67/m²**, considerando un tipo de cambio de venta promedio del BCCR utilizado como referencia igual a ₡506.00 US\$.

Por tanto, el **valor total del terreno** de la finca madre sería igual a US\$1,113,464.92. Esta homologación incluye el análisis de factores para comparar referencias tales como: área promedio, forma, ubicación, facilidad de acceso al predio y seguridad, tipo de referencia, y actualización de índices conforme a la fecha de la referencia, entre otros.

Para determinar el valor de construcción aproximado de las construcciones y los acabados, también se utiliza el enfoque de costos descrito en el Apartado 10.B partiendo de un valor base según investigación de costos de mercado; y comparando conforme a la tipología constructiva de la ONT (Ministerio Hacienda) vigente. Como primer paso se calcula un valor aproximado del inmueble y toda su infraestructura, para asignar un VRN a las áreas arrendables y a las áreas comunes. Posteriormente, a la finca se le calcula el VNR de las áreas arrendables, el valor de los acabados específicos adicionales, y el valor total de las áreas comunes y del terreno.

Los valores determinados para la finca, incluyendo las áreas comunes y los acabados arrendables, sin incluir terreno son: VRN igual a US\$1,500,770.80 y VNR igual a US\$1,381,726.46. En la Tabla No.19 del Anexo B, se incluyen los cálculos completos. A continuación, se resumen en la Tabla No.6:

Tabla No.7: Resumen de valor de la finca por el Enfoque de Costos.

Subtotal VRN =	₡759,390,025.05	Subtotal VNR =	₡699,153,586.34
Subtotal VRN =	\$1,500,770.80	Subtotal VNR =	\$1,381,726.46
Valor terreno =	\$1,113,464.79	Valor terreno =	\$1,113,464.79
Total (VRN + Terreno) =	\$2,614,235.59	Total (VNR + Terreno) =	\$2,495,191.25

2 VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS (EN DOLARES) a) + b) =				\$2,495,191.25
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	38.5%			
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR NETO DE REPOSICIÓN (VNR)		
		COLONES (₡)	DÓLARES (\$)	
Obras Principales	1,115.54	₡	535,136,869.34	\$ 1,057,582.75
Obras Complementarias	1,312.44	₡	111,373,645.00	\$ 220,106.02
Equipos Electromecánicos		₡	52,643,072.00	\$ 104,037.69
Sub Total =		₡	699,153,587.00	\$ 1,381,726.46
a) VALOR EDIFICACIONES (EN DOLARES) =				\$1,381,726.46
b) VALOR DEL TERRENO CORRESPONDIENTE (EN DOLARES)=				\$1,113,464.79
Valor asegurable edificaciones por Valor Reposición Nuevo (VRN) (el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =				\$1,500,770.80
Valor asegurable edificaciones por Valor Neto de Reposición (VNR) (el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =				\$1,381,726.46



La Administración deberá escoger cual valor debe utilizar para asegurar la finca conforme a las condiciones administrativas actuales del inmueble, se recomienda utilizar como **valor asegurable el Valor de Reposición Nuevo (VRN) (sin incluir el valor del terreno), lo cual suma en total US\$1,500,770.80** (ver Tabla No.19).

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

C. Enfoque de Ingresos (Financiera)

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

- Tasa de descuento. Los siguientes valores fueron los que se utilizaron:
 - Tasa de los bonos del tesoro de los Estados Unidos: a 10 años 4,20% (29 de septiembre de 2025).
 - Spread soberano de Costa Rica según EMBI: 170 puntos base (30 septiembre de 2025).
 - $\beta^*[E(R)-R_f]$: -1.3% (Beta = 0.86, y retorno esperado de la industria 2.69%)
 - Prima de liquidez la industria: 3.5%.
 - Delta de Paridad de tasas de interés: 0%.
 - Tasa de descuento: 8.2%.
- Tasas de ocupación:
 - Tasa promedio de ocupación histórica de los últimos 9 años: 84.67%.
 - Tasa de ocupación de la industria⁶: 93.00% (Centro Comercial Neighborhood Center).
- La tasa de crecimiento de los flujos de alquiler se ajusta a una tasa promedio de crecimiento de los flujos.
- El valor razonable del período anterior fue de US\$3,499,016.30. Este dato se actualizará según lo descrito en el Apartado 11 (Técnicas de valoración aplicadas).

A continuación, se describen los parámetros de gasto:

- Mantenimiento anual de US\$1,800.
- Gastos de administración (servicios públicos, limpieza, seguridad, CCTV) asumidos por el Fondo de US\$33,164.16.
- Costos por desocupación de US\$18,660.
- La comisión correspondiente a la SAFI es de 1.00% sobre el valor en libros del inmueble, cuyo crecimiento de flujos se asume conforme a inflación de los Estados Unidos.
- Las tasas impositivas son las siguientes:
 - Impuesto sobre la Renta (ISR): 12% sobre utilidades, que depende del crecimiento asumido para los ingresos.
 - Impuesto sobre bienes inmuebles: 0,25% sobre el valor en libros, crecimiento de flujos conforme a inflación de los Estados Unidos.
- Valoración técnica y costo asignado por calificación de riesgo: US\$1,500.
- El costo de seguros es de 0,1489% sobre el valor asegurable, crecimiento de flujos conforme a inflación de los Estados Unidos.
- Costo anual de póliza de responsabilidad civil de US\$171.8.
- El valor asegurable es de US\$1,500,770.80, determinado en el enfoque pericial.

La siguiente Tabla resume los parámetros del modelo:

⁶ Estudio de mercado Q2 2025, base de datos personal.



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

Tasa de Descuento	8.2%
Valor en Libros	\$ 3,223,000
Impuesto Municipal	0.25%
Tasa de Seguro	0.1489%
ISR	12%
Mantenimiento por local mensual/m2	\$ 5.45
Reserva anual	\$ 1,800
Comisión SAFI	1.00%
Tasa de Interés cuentas corrientes	3.88%
Tasa de Ocupación	93.00%
Tasa de Ocupación Histórica	84.67%
Tasa de Ocupación Industria	93.00%
Tasa de Ocupación Actual	75.00%
Valoración Técnica y Cal. de Riesgo	\$ 1,500
Tasa de crecimiento de los flujos	2.8%
Precio de Parqueos	\$0
Valor Asegurable	\$ 1,500,771

De acuerdo con los parámetros presentados se calcula el valor presente de los flujos del inmueble en la Tabla No.9. Además, los flujos específicos de cada concepto de ingreso y de gasto se presentan en el Anexo C. El valor recomendado según lo calculado inicialmente por este enfoque es de US\$4,110,883.00 al utilizar la tasa de ocupación igual al promedio de la industria actual, 93%.

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

Local #	Inquilino	Memento o Valor Actual	Año 1 Año 2 Año 3 Año 4 Año 5 Año 6 Año 7 Año 8 Año 9 Año 10												Valor Residual
			Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10			
Local FF-1	Inquilino 1	\$ 1,354,073	\$ 67,205	\$ 64,000	\$ 60,948	\$ 58,041	\$ 55,273	\$ 52,636	\$ 50,126	\$ 47,735	\$ 45,458	\$ 43,290	\$ 809,364		
Local FF-9	Inquilino 2	\$ 110,952	\$ 5,284	\$ 5,066	\$ 4,855	\$ 4,652	\$ 4,457	\$ 4,269	\$ 4,088	\$ 3,914	\$ 3,746	\$ 3,585	\$ 67,035		
Local FF-6	Inquilino 3	\$ 159,378	\$ 8,679	\$ 8,157	\$ 7,667	\$ 7,205	\$ 6,771	\$ 6,363	\$ 5,979	\$ 5,618	\$ 5,278	\$ 4,958	\$ 92,703		
Local FF-10	Inquilino 4	\$ 955,899	\$ 50,870	\$ 47,963	\$ 45,222	\$ 42,637	\$ 40,200	\$ 37,902	\$ 35,735	\$ 33,692	\$ 31,766	\$ 29,950	\$ 559,961		
Local 4	Inquilino 5	\$ 262,024	\$ 11,941	\$ 11,511	\$ 11,096	\$ 10,696	\$ 10,309	\$ 9,937	\$ 9,577	\$ 9,230	\$ 8,895	\$ 8,572	\$ 160,262		
Local FF-7	Inquilino 6	\$ 309,149	\$ 15,331	\$ 14,602	\$ 13,907	\$ 13,246	\$ 12,615	\$ 12,015	\$ 11,443	\$ 10,898	\$ 10,380	\$ 9,886	\$ 184,825		
Local FF-5	Inquilino 7	\$ 98,487	\$ 4,854	\$ 4,628	\$ 4,412	\$ 4,206	\$ 4,009	\$ 3,822	\$ 3,643	\$ 3,472	\$ 3,310	\$ 3,154	\$ 58,977		
Local FF-11	Inquilino 8	\$ 62,091	\$ 3,070	\$ 2,925	\$ 2,787	\$ 2,656	\$ 2,531	\$ 2,411	\$ 2,297	\$ 2,189	\$ 2,086	\$ 1,987	\$ 37,152		
Local FF-2 y FF-3	Inquilino 9	\$ 167,779	\$ 8,291	\$ 7,901	\$ 7,529	\$ 7,175	\$ 6,837	\$ 6,515	\$ 6,208	\$ 5,915	\$ 5,636	\$ 5,370	\$ 100,403		
Local FF-8	Desocupado	\$ 631,050	\$ 31,172	\$ 29,708	\$ 28,311	\$ 26,980	\$ 25,711	\$ 24,501	\$ 23,347	\$ 22,248	\$ 21,199	\$ 20,200	\$ 377,672		
Total	Total	\$ 4,110,883	\$ 206,698	\$ 196,461	\$ 186,735	\$ 177,494	\$ 168,713	\$ 160,370	\$ 152,443	\$ 144,911	\$ 137,753	\$ 130,952	\$ 2,448,353		

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

- 1) Una disminución en tasa de ocupación igual a la histórica (84.7%),
- 2) un aumento de media desviación estándar de la tasa cero riesgo (para reflejar posibles cambios en la política monetaria de los EEUU),
- 3) una caída de media desviación estándar de la tasa cero riesgo,
- 4) un aumento de 0.25 pp por riesgo de información de la industria (es usual que los evaluadores incrementen el premio de la industria inmobiliaria por riesgos de información).



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

Análisis de Sensibilidad		Variación		
Tasa de ocupación igual a la histórica	84.7%	\$	3,523,111	-14.3%
Incremento de 1/2 desviación Standar en la Tasa Cero Riesgo	0.04%	\$	4,080,618	-0.7%
Caída de 1/2 desv. Standard en la Tasa Cero Riesgo	0.04%	\$	4,141,602	0.7%
Prima por riesgo de la Industria	0.03%	\$	4,091,915	-0.5%
Rango de Valores		Valor	Variación	
Máx		\$ 4,141,602	0.7%	
Puntual		\$ 4,110,883	0.0%	
Min		\$ 4,080,618	-0.7%	
Valoración financiera anterior		\$ 3,385,293		
Incremento/disminución respecto a		21.4%		

Tabla No.11. Valor Actual Neto Resumido

Rubro	Valor Presente	
Ingresos		
Alquiler	\$	2,318,840
Garantía	\$	5,640
Valor Residual	\$	2,448,353
Total Ingresos	\$	4,772,833
Gastos		
Impuesto de Bienes Inmuebles	\$	60,852
Costo de Financiamiento	\$	-
Seguros	\$	16,030
Impuesto sobre la renta	\$	278,980
Valoración financiera y técnica	\$	11,328
Mantenimiento	\$	39,362
Reserva anual	\$	11,990
Comisión de Administración de la SAFI	\$	243,408
Total Gastos	\$	661,950
Valor Actual Neto		\$ 4,110,883

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

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

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



Tabla No.12. Resultados de Simulación MonteCarlo

Simulación MonteCarlo Tasa de Descuento

Promedio	\$ 4,129,046
Desviación Estándar	\$ 314,778
Mínimo	\$ 3,352,790
Máximo	\$ 5,614,592

Hay 68% de probabilidad de que el valor esté en el siguiente rango	\$ 3,814,268	\$ 4,443,823
--	--------------	--------------

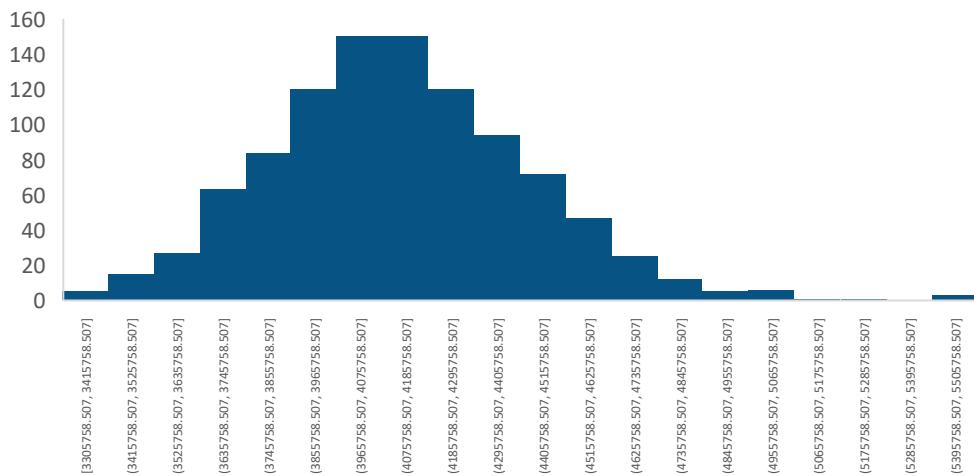
Simulación MonteCarlo Tasa de Ocupación

Promedio	\$ 4,100,981
Desviación Estándar	\$ 227,842
Mínimo	\$ 3,211,343
Máximo	\$ 4,592,822

Hay 68% de probabilidad de que el valor esté en el siguiente rango	\$ 3,873,138	\$ 4,328,823
--	--------------	--------------

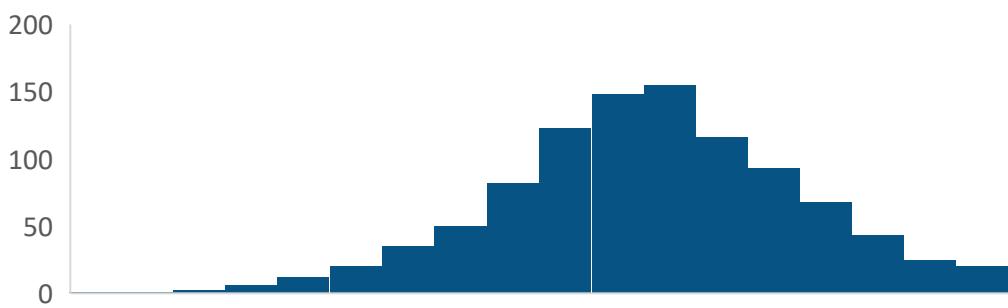
Figura No.6: Gráfico Distribución de Valores Simulados

Histograma de Posibles Valores: Cambio en tasa de descuento





Histograma de Posibles Valores: Cambio en Tasa de Ocupación





12. Análisis de factores y justificación de Enfoques seleccionados

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

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



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

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

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

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

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

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

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

Tabla No.13. Factores específicos valorizantes y desvalorizantes

Factores Específicos	Valorizantes	Desvalorizantes
1. Ubicación	Zona con buen acceso y ubicado cerca de Coronado.	
2. Edad del inmueble	9 años de haberse construido.	
3. Estado del inmueble	En buen estado. Con aparente adecuado mantenimiento y administración.	No está constituido bajo el régimen condominal.
4. Situación macroeconómica del sector	Sector en crecimiento comercial.	
5. Tasa ocupación promedio en los últimos 9 años	84.67%.	
6. Tasa ocupación actual		75%.



Factores Específicos	Valorizantes	Desvalorizantes
7. Contratos vigentes con inquilinos	Tiene 9 contratos firmados con fechas de vencimiento entre marzo 2027 y abril 2035.	
8. Oferta/competencia del sector		Liquidez Mediana-baja. No hay un mercado activo, pero, si aparecen compradores ocasionalmente principalmente, debido al alto precio y a que el inmueble no está sometido a régimen condominal.
9. Valoraciones Anteriores	Se deben solo considerar valuaciones que cumplan con los requisitos de SUGEVAL así como, con las normas NIIF y normas de valuación de la IVS relacionadas con el concepto de Valor Razonable.	

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

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

El **Enfoque de Mercado se aplica, pero no se le atribuye un peso específico** ya que, el sujeto es un inmueble que no está constituido en régimen condominal, por lo que, a pesar de realizar la investigación de referencias similares a los locales comerciales, no es totalmente homologable. Por tanto, conforme al criterio experto, se concluye que para determinar el valor por medio de este Enfoque utilizando el proceso de homologación, no es técnicamente factible determinar el precio del sujeto con un nivel de confianza razonable.

El **Enfoque de Costos se aplica, y se le atribuye un peso específico** ya que, el tipo de inmueble, así como el no estar sometido al régimen de condominio; permite aproximar el valor y deseabilidad del inmueble mediante este enfoque.

El **Enfoque de Ingresos se aplica, y se le atribuye un peso específico** ya que, tiene una tasa de ocupación adecuada y contratos firmados para aproximar relativamente bien la cantidad y el momento de los ingresos futuros del activo objeto.

Por tanto, los pesos específicos asignados conforme el **Modelo Multicriterio (Ver Apéndice 16.C)** utilizado para determinar el punto dentro del rango más representativo dadas las circunstancias es que el **Valor Razonable sea igual a un 61.5% el Enfoque de Ingresos, y 38.5% el Enfoque de Costos**. Lo anterior permite aproximar el dato dentro del rango más representativo, según los factores específicos.



13. Recomendación de Valor Razonable

En resumen, de acuerdo con la valuación a partir del análisis realizado utilizando las tres técnicas de valoración según los métodos descritos en el Apartado 10, para las fincas filiales descritas en el Apartado 8, **se concluye con un Valor Razonable de las fincas filiales de US\$3,502,094.71**, según se describe a continuación:

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

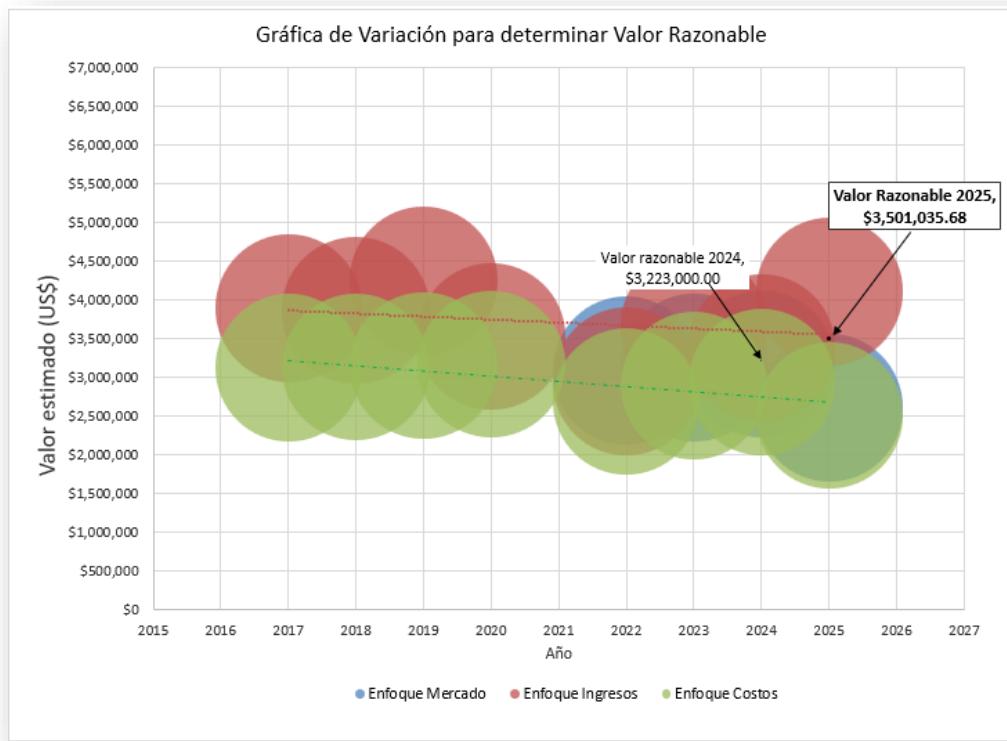
OPINIÓN SOBRE ESTIMACIÓN DE VALOR RAZONABLE																							
VALOR RAZONABLE RECOMENDADO (EN DOLARES) =	\$3,488,841.68																						
Valor Razonable en letras:	Tres millones cuatrocientos ochenta y ocho mil ochoscientos cuarenta y un dólares estadounidenses con setenta y ocho centavos, considerando el tipo de cambio indicado.																						
Liquidz del inmueble:	<p>Mediana-baja: no hay un mercado activo pero, si aparecen compradores ocasionalmente principalmente, debido al alto precio y a que el inmueble no está sometido a régimen condominal.</p> <p>La tasa promedio de ocupación histórica en los últimos 9 años igual a 84.67%, está por debajo del promedio de la industria de 93% para este tipo de Centro Comercial Neighborhood Center. Lo anterior, refleja un mercado de este tipo con alta ocupación, y en este inmueble específico con una deseabilidad para alquiler regular con una tasa de ocupación actual de 75%.</p>																						
TECNICAS DE VALORACION UTILIZADAS																							
1 VALOR POR ENFOQUE DE MERCADO (EN DOLARES) =	\$2,608,289.85																						
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	0%																						
2 VALOR POR ENFOQUE DE COSTOS (EN DOLARES) a) + b) =	\$2,495,191.25																						
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	38.5%																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>DESCRIPCIÓN</th> <th>ÁREA m²</th> <th>VALOR NETO DE REPOSICION (VNR) COLONES (₡)</th> <th>DÓLARES (\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Obras Principales</td> <td>1,115.54</td> <td>₡ 535,136,869.34</td> <td>\$ 1,057,582.75</td> </tr> <tr> <td>Obras Complementarias</td> <td>1,312.44</td> <td>₡ 111,373,645.00</td> <td>\$ 220,106.02</td> </tr> <tr> <td>Equipos Electromecánicos</td> <td></td> <td>₡ 52,643,072.00</td> <td>\$ 104,037.69</td> </tr> <tr> <td>Sub Total =</td> <td></td> <td>₡ 699,153,587.00</td> <td>\$ 1,381,726.46</td> </tr> </tbody> </table>				DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR NETO DE REPOSICION (VNR) COLONES (₡)	DÓLARES (\$)	Obras Principales	1,115.54	₡ 535,136,869.34	\$ 1,057,582.75	Obras Complementarias	1,312.44	₡ 111,373,645.00	\$ 220,106.02	Equipos Electromecánicos		₡ 52,643,072.00	\$ 104,037.69	Sub Total =		₡ 699,153,587.00	\$ 1,381,726.46
DESCRIPCIÓN	ÁREA m ²	VALOR NETO DE REPOSICION (VNR) COLONES (₡)	DÓLARES (\$)																				
Obras Principales	1,115.54	₡ 535,136,869.34	\$ 1,057,582.75																				
Obras Complementarias	1,312.44	₡ 111,373,645.00	\$ 220,106.02																				
Equipos Electromecánicos		₡ 52,643,072.00	\$ 104,037.69																				
Sub Total =		₡ 699,153,587.00	\$ 1,381,726.46																				
a) VALOR EDIFICACIONES (EN DOLARES) =	\$1,381,726.46																						
b) VALOR DEL TERRENO CORRESPONDIENTE (EN DOLARES)=	\$1,113,464.79																						
Valor asegurable edificaciones por Valor Reposición Nuevo (VRN) (el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =	\$1,500,770.80																						
Valor asegurable edificaciones por Valor Neto de Reposición (VNR) (el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado) =	\$1,381,726.46																						
3 VALOR POR ENFOQUE DE INGRESOS (EN DOLARES) =	\$4,110,883.00																						
Peso utilizado para estimar Valor Razonable =	61.5%																						
Tasa de descuento = 8.2%																							
Tasa de ocupación actual = 75%																							
Tasa de ocupación promedio histórica (últimos 9 años) = 84.67%																							

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

En la siguiente figura No.7, y Tabla No.15 se presentan los valores históricos de las valoraciones realizadas al inmueble en los últimos 9 años. La dimensión vertical de las burbujas representa el % de variación asignado conforme al análisis de variación realizado para cada enfoque de valuación considerado.



Figura No.7: Análisis de variación de los Enfoques de valoración utilizados.



En la siguiente Tabla se muestran los resultados de enfoques registrados para el inmueble en el año 2024 y 2025 (este informe). Las principales variaciones y factores que inciden en estos resultados se destacan en el apartado 14, en las notas 14.4 y 14.5 respectivamente.

Tabla No.15. Resultados de enfoques 2024-2025.

Perito	2024	2025
	Otro	Impacta Solutions Agency
Valor Razonable =	\$3,223,000.00	\$3,488,841.68
Enfoque Ingreso =	\$3,385,293.06	\$4,110,883.00
Enfoque Mercado =	\$3,171,132.12	\$2,608,289.85
Enfoque Costos =	\$2,940,442.29	\$2,495,191.25
Ponderación usada =	55% Enfoque Mercado 35% Enfoque Ingresos 10% Enfoque Costos	0% Enfoque Mercado 61.5% Enfoque Ingresos 38.5% Enfoque Costos
NIIF 13 Técnicas de valoración, párrafo 65		
Cambio en técnica de valoración - Comentario del Valuador		
Aplica (Sí o No)	Suceso	
No	(a) desarrollo de nuevos mercados;	
Sí	(b) pasa a estar disponible nueva información;	
No	(c) deja de estar disponible información anteriormente utilizada;	
Sí	(d) mejora de técnicas de valoración; o	
Sí	(e) cambio en las condiciones de mercado.	
		El Enfoque de Mercado aplicado a los locales comerciales, solo se utiliza como referencia debido a características del inmueble (no sometido a régimen condominal).
Comentario:		Existe actualización de referencias de mercado de terreno, ajuste a la baja en el VRN unitario para el inmueble, ajustes en tipo de cambio, y tasa de descuento.



14. Notas Relevantes

- 14.1. Conforme al Artículo 88 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, los bienes inmuebles deben valorarse al menos una vez al año, para lo cual se debe considerar la fecha de compra de cada inmueble. La existencia de una opción de compra en los contratos de arrendamiento no exime la realización de estas valoraciones. Para efectos de impuestos municipales, se debe valorar según la periodicidad que establezca la ley vigente.
- 14.2. La liquidez y la incertidumbre del mercado inmobiliario es un elemento muy importante para definir un adecuado factor de negociación en caso de una venta. La liquidez actual se define como **Mediana-baja**: no hay un mercado activo, pero, si aparecen compradores ocasionalmente principalmente, debido al alto precio y a que el inmueble no está sometido a régimen condominal. La tasa promedio de ocupación histórica en los últimos 9 años igual a 84.67%, está por debajo del promedio de la industria de 93% para este tipo de Centro Comercial Neighborhood Center. Lo anterior, refleja un mercado de este tipo con alta ocupación, y en este inmueble específico con una deseabilidad para alquiler regular con una tasa de ocupación actual de 75%.
- 14.3. **Debido al tipo de Centro Comercial y a que actualmente no se encuentra sometido al régimen condominal, se recomienda iniciar su inscripción como condominio con el objetivo de mejorar la liquidez del inmueble.**
- 14.4. El Valor de Razonable del inmueble de este avalúo en dólares estadounidenses (US\$3,488,841.68) aumenta en +8.25% con respecto al valor razonable del año pasado (US\$3,223,000). La principal variación está relacionada con el cambio en los pesos usados por enfoque, los parámetros financieros utilizados para la valoración por el Enfoque Financiero, las condiciones macroeconómicas del entorno; y en el caso del Enfoque del Costos a la actualización del valor base de las construcciones y del terreno. (Ver Apartado 13, Tabla No.15 y Figura No.7).
- 14.5. Los factores principales que provocan un cambio de los resultados en cada Enfoque respecto a los resultados del 2024 se resumen a continuación:
- a) **Enfoque de Costos:** actualización de la metodología utilizada, disminución de la base de tipología constructiva, actualización de las referencias y valor del terreno, y disminución del tipo de cambio;
 - b) **Enfoque de Mercado:** actualización de las referencias de mercado y recomendación de solo utilizarlo como referencia debido a características del inmueble;
 - c) **Enfoque de Ingresos:** actualización de los parámetros financieros escogidos para la valoración por el Enfoque de Ingresos en especial la Tasa de Descuento, tasas de ocupación de referencia, y actualización del costo de capital al final del período que baja el valor residual.
- 14.6. Se utiliza el método descrito en el Apartado 10.C, para realizar una verificación final sobre la pertinencia de los cálculos obtenidos a partir de las Técnicas de Valoración de los Enfoques seleccionados, obteniéndose: a) un factor de comercialización de 1.63 al dividir el resultado del valor del Enfoque de Ingresos entre el Enfoque de Costos, el cual refleja una deseabilidad alta, debido a los factores señalados en la Tabla No.13.
- 14.7. Según lo indicado en los Apartados 11.B y 12.B, la Administración deberá escoger cual valor debe utilizar para asegurar las fincas filiales conforme a las condiciones administrativas actuales del condominio. Se recomienda utilizar como valor asegurable el Valor de Reposición Nuevo (VRN) de la infraestructura construida dentro de la finca, (sin incluir el valor del terreno), en total US\$1,500,770.80.



14.8. En caso de que la administración quiera tener una cobertura igual o menor a la recomendada, se sugiere seguir las indicaciones del Apartado 10.B con respecto a temas de aseguramiento o buscar asesoría de una empresa aseguradora. Adicionalmente, el fondo de inversión podría tener una póliza para garantizar rentas por un periodo determinado.



15. Anexos

A. Cálculos para Enfoque de Mercado.

Tabla No.16. Referencias utilizadas para Homologación de terrenos para finca madre.

	Localización/Señas	Geolocalización	Área (m ²)	Fecha	Precio (US\$/m ²)
1	Mapa de valores de terrenos por zonas homogeneas. 108-01-U18. Ccomité Olímpico Nacional- Clínica del Seguro Social. Fuente: Ministerio de Hacienda.	Misma del sujeto.	160.00	diciembre 2020	395.26
2	Lote en venta. Con Uso de Suelo Mixto y Disponibilidad de Agua. Referencia: Sr. Javier Leiton, Tel: 8910 –5262	https://maps.app.goo.gl/pm9UiLn4hz4VL1yb7	4,000.00	septiembre 2025	380.00
3	Propiedad en venta con Plano Catastrado SJ-47217-2024 con Uso de Suelo Mixto. Con disponibilidad de agua potable y electricidad, ubicado contiguo al Comité Olímpico Nacional y con acceso directo a Carretera Nacional. Referencia: Sra. Silvia Jimenez, Tel: 8518-5679.	https://maps.app.goo.gl/N2cBLowGUUDBTzR49	3,864.00	septiembre 2025	360.00
4	Propiedad Madre en venta. con un frente de 200.0 ml, ubicado frente al Comité Olímpico Nacional. Referencia: Sr. Marvin Brenes, con el Tel: 8384 –3835,	https://maps.app.goo.gl/9hXRXTiZ4pEXTsa37	9,177.00	septiembre 2025	400.00
5	Lote en verde ubicado a 150 m norte del CC City Plaza hacia el noreste sobre la misma calle principal. Plano Catastrado SJ –1519861 -2011 con Uso de Suelo Mixto. Referencia: Jovel Hernandez, Tel: 8812-1320.	https://maps.app.goo.gl/5JDru4FdP2D2y7qr8	2,831.0	junio 2025	353.53
6	Propiedad en venta con Plano Catastrado SJ –51203 -2023 con Uso de Suelo Mixto y Precio de Venta en 135,000,000 de colones. Ubicada 200 m norte del CC City Plaza hacia el noreste sobre la misma calle principal. Tiene dos Casas y generan una renta de 1.0 millones de colones por mes. En el Precio de Venta, indica que es solo por el lote, debido a la edad de las construcciones. Referencia: Nelson Jimenez, Tel: 8710-4040.	https://maps.app.goo.gl/Qt3seY9SiqETBDbL6	430.00	junio 2025	620.46
7	Venta de lote subiendo sobre calle principal hacia el Alto de Guadalupe, 50 m antes del Palí. Tiene entre 18-20 m de frente, uso de suelo mixto. Tiene 2 salidas y cuenta con una construcción de 40 años que no es tomada en cuenta para el precio de referencia.	https://maps.app.goo.gl/o9SuVcKUEKtQYDA2A	431.0	octubre 2023	696.06
8	Venta de Lote en verde en el Alto de Guadalupe. Tiene 18 m de frente. Ubicado frente al Colegio Madre del Divino Pastor. Fuente: Verenice Chica, Tel:8358-6344. La oferta se mantiene igual a la del 2021 e incluso ofrecen descuento adicional.	https://maps.app.goo.gl/Xw95ezKnQ4cTKp95A	700.0	octubre 2023	688.01
9	Venta de Lote en verde en el Alto de Guadalupe. Tiene 14 m de frente. Tiene una casa que por su edad y estado no se considera en el precio de referencia. Ubicado 75 m este del Colegio Madre del Divino Pastor. Fuente: Ana Ordoñez, Tel: 8777-1920. El precio de referencia del 2021 bajó de los US\$290mil hasta US\$282mil.	https://maps.app.goo.gl/zt3HeiUkhyoHNHiF8	319.0	octubre 2023	799.37
10	Venta de Lote que cuenta con un local comercial en el Alto de Guadalupe. Tiene 15 m de frente. Cuenta con un local de 90 m ² de construcción que se descuenta a razón de CRC20 millones del precio referido. Ubicado 100 m Oeste de los Tanques del AyA. Fuente: Alejandro Castro, Tel: 8992-4644. Esta referencia seguía en venta desde el 2021 y al mismo precio.	https://maps.app.goo.gl/a4ED9MPBZpLfTeaf7	424.0	octubre 2023	931.58
12	Venta de Lote en verde en el Alto de Guadalupe frente a los Tanques del AyA. Tiene un frente de 20 m. Cuenta con un local de 40 m ² de construcción que se descuenta a razón de CRC12 millones del precio referido. Fuente: Magaly Araya, Tel: 8815-0707. Esta referencia sigue en venta desde el 2021.	https://maps.app.goo.gl/HuHBPstE54iyLgoz8	532.0	octubre 2023	375.84

Figura No.8: Mapa de Valor de Terrenos Vásquez de Coronado, Ministerio de Hacienda, diciembre 2020.

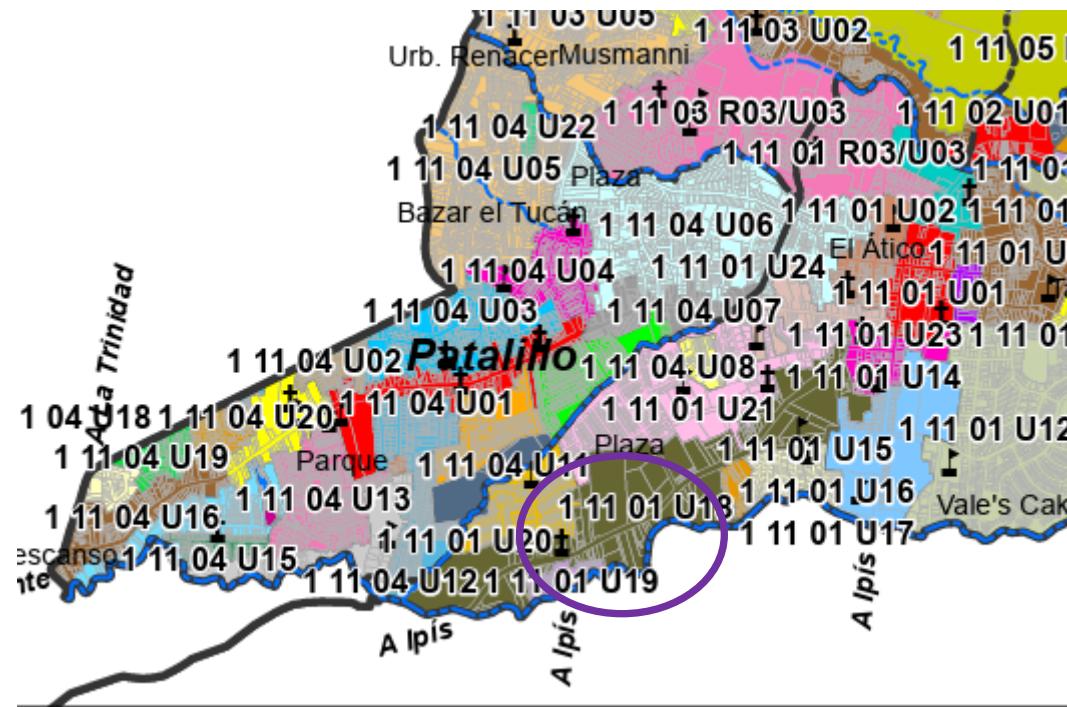




Tabla No.17. Homologación de Terreno para estimar el valor de finca madre por Enfoque de Mercado

Cuadro de homologación Lote TIPO												
ÁREA HOMOLOGADA:		2,765.20 m ²	Tipo de cambio(c/dólar) ⁽¹⁾		506.00							
Referencias de ofertas comerciales	Comparables				Factores de ajustes							V.F. (US\$/m ²)
	Localización/Serñas	Geolocalización	Area (m ²)	Fecha	Precio (US\$/m ²)	A	U	AyS	N	M	I	F.F.
1 Mapa de valores de terrenos por zonas homogeneas. 1 08-01-U18. Ccomité Olímpico Nacional-Clínica del Seguro Social. Fuente: Ministerio de Hacienda.	Misma del sujeto.	160.00	diciembre 2020	395.26	0.76	1.00	1.00	1.00	1.20	1.09	0.99	391.73
2 Lote en venta. Con Uso de Suelo Mixto y Disponibilidad de Agua. Referencia: Sr. Javier Leiton, Tel: 8910 -5262	https://maps.app.goo.gl/pm9ULn4hZ4VL1vbZ	4,000.00	septiembre 2025	380.00	1.11	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.05	400.71
3 Propiedad en venta con Plano Catastrado SJ-47217-2024 con Uso de Suelo Mixto. Con disponibilidad de agua potable y electricidad, ubicado contiguo al Comité Olímpico Nacional y con acceso directo a Carretera Nacional. Referencia: Sra. Silvia Jimenez, Tel: 8518-5679.	https://maps.app.goo.gl/N2cBLowGUUDBTzR49	3,864.00	septiembre 2025	360.00	1.12	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.06	383.04
4 Propiedad Madre en venta. con un frente de 200.0 ml, ubicado frente al Comité Olímpico Nacional. Referencia: Sr. Marvin Brenes, con el Tel: 8384 - 3835,	https://maps.app.goo.gl/9hXRXTiZ4pExTsa37	9,177.00	septiembre 2025	400.00	1.49	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.34	536.40
5 Lote en verde ubicado a 150 m norte del CC City Plaza hacia el noreste sobre la misma calle principal. Plano Catastrado SJ -1519861 -2011 con Uso de Suelo Mixto. Referencia: Jovel Hernandez, Tel: 8812-1320.	https://maps.app.goo.gl/5JDru4FdP2D2v7qr8	2,831.0	junio 2025	353.53	1.01	0.97	1.00	0.97	1.00	0.99	0.94	333.54
6 Propiedad en venta con Plano Catastrado SJ -51203 -2023 con Uso de Suelo Mixto y Precio de Venta en 135,000,000 de colones. Ubicada 200 m norte del CC City Plaza hacia el noreste sobre la misma calle principal. Tiene dos Casas y generan una renta de 1.0 millones de colones por mes. En el Precio de Venta, indica que es solo por el lote, debido a la edad de las construcciones. Referencia: Nelson Jimenez, Tel: 8710-4040.	https://maps.app.goo.gl/Qt3seY9SiqETBdL6	430.00	junio 2025	620.46	0.79	0.95	1.00	0.95	1.00	0.99	0.71	439.18
7 Venta de lote subiendo sobre calle principal hacia el Alto de Guadalupe, 50 m antes del Pali. Tiene entre 18-20 m de frente, uso de suelo mixto. Tiene 2 salidas y cuenta con una construcción de 40 años que no es tomada en cuenta para el precio de referencia.	https://maps.app.goo.gl/o9SuVckUEKtQYDA2A	431.0	octubre 2023	696.06	0.54	1.05	1.03	0.97	1.00	0.991	0.56	390.57
8 Venta de Lote en verde en el Alto de Guadalupe. Tiene 18 m de frente. Ubicado frente al Colegio Madre del Divino Pastor. Fuente: Verenice Chica, Tel:8358-6344. La oferta se mantiene igual a la del 2021 e incluso ofrecen descuento adicional.	https://maps.app.goo.gl/Xw95ezKnQ4cTKp95A	700.0	octubre 2023	688.01	0.64	1.00	1.03	0.95	1.00	0.991	0.62	426.77
12 Venta de Lote en verde en el Alto de Guadalupe frente a los Tanques del AyA. Tiene un frente de 20 m. Cuenta con un local de 40 m ² de construcción que se descuenta a razón de CRC12 millones del precio referido. Fuente: Magaly Araya, Tel: 8815-0707. Esta referencia sigue en venta desde el 2021.	https://maps.app.goo.gl/HuHPBstE54iyLgoz8	532.0	octubre 2023	375.84	0.80	1.05	1.03	1.00	1.00	0.991	0.86	322.09
											Promedio (US\$/m ²) =	402.67
											Mediana (US\$/m ²) =	391.00
											Desviación (US\$/m ²) =	54.00
Siglas												
Leyenda de Factores de Ajuste												
Justificación Factores de Ajuste												
A												
ÁREA												
CRITERIO DE DANTE GUERRERO												
U												
UBICACIÓN												
LUGAR, PUNTO COMERCIAL												
AyS												
ACABADOS DE PREDIO Y SEGURIDAD												
OBRAS DE PREDIO Y SEGURIDAD												
N												
NEGOCIACIÓN												
OFERTA, VENTA REALIZADA, AVALUO, o AJUSTE MERCAD												
M												
AJUSTE DE MERCADO												
DIFERENCIAL ENTRE VALOR FISCAL Y VALOR DE MERCAD												
I												
ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN												
INFLACIÓN DE MONEDA NACIONAL (COLONES)												
Conclusión de valor (US\$/m ²) =												
402.67												
NOTAS												
Se concluye un valor de US\$402.67 m ² para el lote homologado.												



Tabla No.18. Homologación de referencia para locales comerciales por el Enfoque de Mercado.

Cuadro de homologación de Locales Comerciales en Centros Comerciales tipo Neighborhood Center														
Referencias de ofertas comerciales														
Comparables				Factores de ajustes										
Localización/Señas	Área Principal (m ²)	Fecha	Valor (US\$/m ²)	E	U	AyS	N	I	F.F.	V.F. (US\$/m ²)				
Venta de Local Comercial en Centro Comercial Calle Real, ubicado en San Pedro de Montes de oca. El Local cuenta con acabados básicos y cortinas arrollables. https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/local-comercial-centro-comercial-calle-real-frente-a-la-calle-principal-de-san-pedro-gran-cantidad-de-parqueos-disponibles/30568252 ANUNCIO BORRADO	70.00	junio 2025	\$1,885.71	1.30	1.00	1.05	0.95	0.99	1.29					
Avalúo realizado a CC City Plaza para un fondo inmobiliario y presentado ante la SUGEVAL. Base de datos personal.	100.00	junio 2025	\$3,095.77	1.03	0.97	0.97	1.00	0.99	0.96	2,978.54				
Venta de local comercial en Plaza Rohrmoser, Pavas en 2ndo piso. Incluye una bodega y un estacionamiento. https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/se-vende-local-comercial-excepcion-ubicacion-rohrmoser/30679884	118.00	mayo 2025	\$2,118.64	1.10	1.10	0.97	0.95	0.99	1.11	2,346.13				
Venta de local comercial en NOVACENTRO Guadalupe con acabados básicos. https://casaspropiedadesymas.com/local-venta-guadalupe-goicoechea/8156605	160.00	junio 2025	\$2,187.50	1.15	0.95	1.00	0.97	0.99	1.05	2,301.42				
Venta de 12 fincas filiales de locales comerciales en NOVACENTRO, Guadalupe. Tiene derecho al uso de 27 espacios de parqueos. https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-venta-de-propiedades-comercios/locales-comerciales-en-venta-en-guadalupe-en-plaza-comercial-id-1560/29716219	840.00	agosto 2025	\$2,976.19	1.15	0.95	1.00	0.95	1.00	1.04	3,088.91				
70 103.60				Promedio (US\$/m ²) = 2,628.53 Mediana (US\$/m ²) = 2,427.65 Desviación (US\$/m ²) = 374.69										
Siglas		Leyenda de Factores de Ajuste				Justificación Factores de Ajuste								
E	U	EDAD DEL INMUEBLE		EDAD Y MANTENIMIENTO INMUEBLE		LUGAR Y PUNTO COMERCIAL								
AyS		UBICACIÓN		OBRAS DE CONDO. Y SEGURIDAD		OBRAS DE CONDO. Y SEGURIDAD								
N		ACABADOS DE CONDO Y SEGURIDAD		NEGOCIACIÓN		UTILIZACIÓN DE OFERTAS, AVALUOS o VENTAS								
I		ÍNDICE DE ACTUALIZACIÓN		SE ACTUALIZA CON IPC										
Conclusión de valor (US\$/m²) = 2,628.53														
NOTAS														
Se concluye para este centro comercial un valor de mercado promedio de local según su área principal (sin contar mezzanine) para local pequeño menor a 100 m ² según su área principal (sin contar mezzanine), igual a US\$2,628.53/m ² .														



B. Cálculos para Enfoque de Costos.

Tabla No.19. Estimación de valor de construcción del inmueble por el Enfoque de Costos.

Otras consideraciones	Factores
Administración y Utilidad (10-20%)	1.15
Costos indirectos (15-30%)	1.10
Ajuste por indice	0.87
Ajuste TOTAL	1.11

Índice de Precios Edificios (Fuente: INEC)			
	marzo 2023	agosto 2025	Diferencia
Total	146.925	98.351	-12.60%

Cuadro 1: Detalle de Valoración Obras Civiles

Local No.	Tipología	Cantidad	Edad	Vida	Factor	"C"	Valor Reposición Nuevo (VNR)/m ²	Valor Unitario de acabados privativos adicionales al mercado sin depreciar (US\$/m ²)	VRN (CRC)	VRN (USD)	Depreciación (€)	V N R (c/m ²)	Valor	FD	Valor Neto de Reposición (VNR)	
Obras Principales																
Local FF - 1	mayor a CC01	43.16	9	90	8	2.50%	c 425,663.6	c -	c 18,371,640.4	c \$36,307.59	c 31,794.4	c 393,869.2	5.00%	0.9253	c 16,999,394.0	
Local FF - 2 y FF - 3		79.51	9	90	8	2.50%	c 425,663.6	c -	c 33,844,511.8	c \$66,886.39	c 31,794.4	c 393,869.2	5.00%	0.9253	c 31,316,539.0	
Local 4		66.72	9	90	8	2.50%	c 425,663.6	c 1,350,412.8	c 29,750,687.4	c \$58,795.82	c 31,794.4	c 393,869.2	5.00%	0.9253	c 27,528,497.4	
Local FF - 5		72.66	9	90	8	2.50%	c 425,663.6	c -	c 30,928,716.3	c \$61,123.95	c 31,794.4	c 393,869.2	5.00%	0.9253	c 28,618,535.0	
Local FF - 6		88.19	9	90	8	2.50%	c 425,663.6	c 1,784,965.6	c 39,324,237.4	c \$77,715.88	c 31,794.4	c 393,869.2	5.00%	0.9253	c 36,386,962.8	
Local FF - 7		35.94	9	90	8	2.50%	c 425,663.6	c -	c 15,298,349.3	c \$30,233.89	c 31,794.4	c 393,869.2	5.00%	0.9253	c 14,155,659.0	
Local FF - 8 (Mezzanine = 80,57 m ²)		258.24	9	90	8	2.50%	c 425,663.6	c 58,435,663.0	c 168,359,027.9	c \$332,725.35	c 31,794.4	c 393,869.2	5.00%	0.9253	c 155,783,661.2	
Local FF - 9		414.22	9	90	8	2.50%	c 425,663.6	c 41,919,064.0	c 218,237,435.2	c \$431,299.28	c 31,794.4	c 393,869.2	5.00%	0.9253	c 201,936,462.9	
Local FF - 10		28.45	9	90	8	2.50%	c 425,663.6	c -	c 12,110,129.1	c \$23,933.06	c 31,794.4	c 393,869.2	5.00%	0.9253	c 11,205,579.0	
Local FF - 11		28.45	9	90	8	2.50%	c 425,663.6	c -	c 12,110,129.1	c \$23,933.06	c 31,794.4	c 393,869.2	5.00%	0.9253	c 11,205,579.0	
Obras Complementarias																
Pasillos	menor a CC01	204.29	9	90	8	2.50%	c 212,831.8	c -	c 43,479,407.2	c \$85,927.68	c 16,733.9	c 196,097.9	0.00%	0.9214	c 40,060,839.0	
Servicios sanitarios	BB01	32.04	9	90	8	2.50%	c 342,742.1	c -	c 10,981,457.2	c \$21,702.48	c 26,948.1	c 315,794.0	0.00%	0.9214	c 10,118,041.0	
Andén de Carga/Descarga y Pasillo Administración	menor a CC01	35.43	9	90	8	2.50%	c 340,530.9	c -	c 12,065,008.7	c \$23,843.89	c 26,774.2	c 313,756.6	0.00%	0.9214	c 11,116,398.0	
Oficinas de administración y vigilancia	CS02	9.28	9	90	8	2.50%	c 353,798.3	c -	c 3,283,248.3	c \$6,488.63	c 27,817.4	c 325,980.9	0.00%	0.9214	c 3,025,103.0	
Área exterior de equipos y basurero	LO02	11.46	9	50	8	2.50%	c 29,851.7	c -	c 342,100.9	c \$676.09	c 3,837.3	c 26,014.4	0.00%	0.8715	c 298,126.0	
Acceso vehicular	SR02+LO03	532.82	9	90	8	2.50%	c 49,752.9	c -	c 26,509,333.2	c \$52,389.99	c 3,911.8	c 45,841.1	0.00%	0.9214	c 24,425,037.0	
Estacionamientos exteriores primer nivel	SR02+LO03	487.12	9	90	8	2.50%	c 49,752.9	c -	c 24,235,626.2	c \$47,896.49	c 3,911.8	c 45,841.1	0.00%	0.9214	c 22,330,101.0	
Equipos Electromecánicos																
Transformador de Pedestal	N.A.	1.00	9	30	8	2.50%	c 5,528,098.5	c -	c 5,528,098.5	c \$10,925.10	c 1,129,770.6	c 4,398,328.0	5.00%	0.7956	c 4,398,328.0	
Sistema contra incendio	N.A.	1.00	9	50	8	2.50%	c 33,168,591.2	c -	c 33,168,591.2	c \$65,550.58	c 4,263,656.6	c 28,904,934.7	0.00%	0.8715	c 28,904,935.0	
Bomba agua potable	N.A.	1.00	9	50	8	2.50%	c 1,118,887.1	c -	c 1,118,887.1	c \$2,211.24	c 136,636.0	c 982,251.2	5.00%	0.8779	c 982,252.0	
Sistema Alcantarillado Pluvial Público	N.A.	1.00	9	90	8	2.50%	c 6,633,718.2	c -	c 6,633,718.2	c \$13,110.12	c 521,576.1	c 6,112,142.2	0.00%	0.9214	c 6,112,143.0	
Sistema de tratamiento de aguas negras	TS12	1.00	9	90	8	2.50%	c 5,970,346.4	c -	c 5,970,346.4	c \$11,799.10	c 469,418.5	c 5,500,927.9	0.00%	0.9214	c 5,500,928.0	
Tanque de captación agua potable	N.A.	1.00	9	50	8	2.50%	c 4,422,478.8	c -	c 4,422,478.8	c \$8,740.08	c 568,487.5	c 3,853,991.3	0.00%	0.8715	c 3,853,992.0	
Pileta de retardo	N.A.	1.00	9	50	8	2.50%	c 3,316,859.1	c -	c 3,316,859.1	c \$6,555.06	c 426,365.7	c 2,890,493.5	0.00%	0.8715	c 2,890,494.0	

Subtotal VRN = **\$759,390,025.05**

Subtotal VRN = **\$1,500,770.80**

Valor terreno = **\$1,113,464.79**

Total (VRN + Terreno) = **\$2,614,235.59**

Subtotal VNR = **\$699,153,586.34**

Subtotal VNR = **\$1,381,726.46**

Valor terreno = **\$1,113,464.79**

Total (VNR + Terreno) = **\$2,495,191.25**



C. Cálculos para Enfoque de Ingresos.

Resumen de Flujos descontados

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos										
Alquiler	\$ 288,300	\$ 274,016	\$ 260,447	\$ 247,557	\$ 235,310	\$ 223,675	\$ 212,621	\$ 202,118	\$ 192,139	\$ 182,657
Ingresos por Intereses de depósito de garantía	\$ 783	\$ 724	\$ 669	\$ 619	\$ 572	\$ 529	\$ 489	\$ 452	\$ 418	\$ 386
Total Ingresos	\$ 289,083	\$ 274,740	\$ 261,116	\$ 248,175	\$ 235,882	\$ 224,204	\$ 213,109	\$ 202,570	\$ 192,557	\$ 183,043
Gastos										
Impuesto de Bienes Inmuebles	\$ 7,509	\$ 7,151	\$ 6,809	\$ 6,484	\$ 6,175	\$ 5,880	\$ 5,599	\$ 5,332	\$ 5,078	\$ 4,835
Costo de Financiamiento (pago de intereses y amortización)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Seguros	\$ 2,225	\$ 2,057	\$ 1,902	\$ 1,758	\$ 1,625	\$ 1,503	\$ 1,389	\$ 1,285	\$ 1,188	\$ 1,098
Impuesto sobre la renta	\$ 34,696	\$ 32,974	\$ 31,339	\$ 29,786	\$ 28,310	\$ 26,908	\$ 25,577	\$ 24,312	\$ 23,110	\$ 21,968
Valoración financiera y técnica	\$ 1,398	\$ 1,331	\$ 1,268	\$ 1,207	\$ 1,150	\$ 1,095	\$ 1,042	\$ 993	\$ 945	\$ 900
Mantenimiento	\$ 4,857	\$ 4,625	\$ 4,405	\$ 4,194	\$ 3,994	\$ 3,803	\$ 3,622	\$ 3,449	\$ 3,284	\$ 3,128
Reserva anual	\$ 1,664	\$ 1,539	\$ 1,422	\$ 1,315	\$ 1,216	\$ 1,124	\$ 1,039	\$ 961	\$ 888	\$ 821
Comisión de Administración de la SAFI	\$ 30,036	\$ 28,602	\$ 27,237	\$ 25,937	\$ 24,699	\$ 23,520	\$ 22,397	\$ 21,328	\$ 20,310	\$ 19,341
Total Gastos	\$ 82,385	\$ 78,279	\$ 74,382	\$ 70,682	\$ 67,169	\$ 63,834	\$ 60,667	\$ 57,659	\$ 54,803	\$ 52,091
Flujo de Inversionistas del Fondo	\$ 206,698	\$ 196,461	\$ 186,735	\$ 177,494	\$ 168,713	\$ 160,370	\$ 152,443	\$ 144,911	\$ 137,753	\$ 130,952
Valor Residual									\$ 2,448,353	
Valor Actual Neto	\$ 4,110,883									



Resumen de Flujos sin descontar

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Ingresos										
Alquiler	\$ 311,833	\$ 320,577	\$ 329,575	\$ 338,834	\$ 348,362	\$ 358,167	\$ 368,258	\$ 378,642	\$ 389,330	\$ 400,329
Ingresos por Intereses de depósito de garantía	\$ 847	\$ 847	\$ 847	\$ 847	\$ 847	\$ 847	\$ 847	\$ 847	\$ 847	\$ 847
Total Ingresos	\$ 312,680	\$ 321,424	\$ 330,422	\$ 339,681	\$ 349,209	\$ 359,014	\$ 369,104	\$ 379,489	\$ 390,177	\$ 401,176
Gastos										
Impuesto de Bienes Inmuebles	\$ 8,122	\$ 8,366	\$ 8,617	\$ 8,875	\$ 9,141	\$ 9,416	\$ 9,698	\$ 9,989	\$ 10,289	\$ 10,597
Costo de Financiamiento (pago de intereses y amortización)	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Seguros	\$ 2,406	\$ 2,406	\$ 2,406	\$ 2,406	\$ 2,406	\$ 2,406	\$ 2,406	\$ 2,406	\$ 2,406	\$ 2,406
Impuesto sobre la renta	\$ 37,528	\$ 38,577	\$ 39,657	\$ 40,768	\$ 41,911	\$ 43,088	\$ 44,299	\$ 45,545	\$ 46,828	\$ 48,147
Valoración financiera y técnica	\$ 1,512	\$ 1,557	\$ 1,604	\$ 1,652	\$ 1,702	\$ 1,753	\$ 1,805	\$ 1,860	\$ 1,915	\$ 1,973
Mantenimiento	\$ 5,254	\$ 5,411	\$ 5,574	\$ 5,741	\$ 5,913	\$ 6,090	\$ 6,273	\$ 6,461	\$ 6,655	\$ 6,855
Reserva anual de mantenimiento	\$ 1,800	\$ 1,800	\$ 1,800	\$ 1,800	\$ 1,800	\$ 1,800	\$ 1,800	\$ 1,800	\$ 1,800	\$ 1,800
Comisión de Administración de la SAFI	\$ 32,488	\$ 33,462	\$ 34,466	\$ 35,500	\$ 36,565	\$ 37,662	\$ 38,792	\$ 39,956	\$ 41,155	\$ 42,389
Total Gastos	\$ 89,110	\$ 91,580	\$ 94,124	\$ 96,743	\$ 99,439	\$ 102,216	\$ 105,074	\$ 108,017	\$ 111,048	\$ 114,168
Flujo de Inversionistas del Fondo	\$ 223,570	\$ 229,844	\$ 236,298	\$ 242,938	\$ 249,769	\$ 256,798	\$ 264,030	\$ 271,472	\$ 279,129	\$ 287,008
Valor Residual	\$ 2,448,353									
Flujos en valor presente	\$ 206,698	\$ 196,461	\$ 186,735	\$ 177,494	\$ 168,713	\$ 160,370	\$ 152,443	\$ 144,911	\$ 137,753	\$ 130,952
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Valor presente total	\$ 4,110,883									
Tasa de crecimiento de los flujos	2.81%	2.81%	2.81%	2.81%	2.81%	2.81%	2.82%	2.82%	2.82%	2.82%



Ingresos por Alquiler (descontados y sin descontar)

Tasa de Ocupación Promedio		93.00%						Momento 0 Valor Actual	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Local #	Inquilino	Renta Mensual	Área m2 (arrendable)	Incremento Annual	Mes de Incremento	Tarifa			Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Local FF - 1	Inquilino 1	\$ 7,474.18	41.00	3.0%	31-Mar	6	6	\$ 634,320	\$ 78,274	\$ 74,538	\$ 70,980	\$ 67,592	\$ 64,365	\$ 61,293	\$ 58,367	\$ 55,581	\$ 52,928	\$ 50,402
Local FF - 9	Inquilino 2	\$ 2,431.00	413.41	3.0%	31-Mar	6	6	\$ 206,315	\$ 25,459	\$ 24,244	\$ 23,086	\$ 21,984	\$ 20,935	\$ 19,936	\$ 18,984	\$ 18,078	\$ 17,215	\$ 16,393
Local FF - 6	Inquilino 3	\$ 1,341.48	88.00	2.0%	31-Mar	6	6	\$ 108,890	\$ 13,980	\$ 13,183	\$ 12,432	\$ 11,724	\$ 11,056	\$ 10,426	\$ 9,832	\$ 9,271	\$ 8,743	\$ 8,245
Local FF - 10	Inquilino 4	\$ 5,677.26	29.00	2.0%	31-Mar	6	6	\$ 460,833	\$ 59,162	\$ 55,792	\$ 52,613	\$ 49,615	\$ 46,788	\$ 44,122	\$ 41,608	\$ 39,237	\$ 37,002	\$ 34,894
Local 4	Inquilino 5	\$ 1,582.00	66.00	4.0%	31-Mar	6	6	\$ 140,426	\$ 16,649	\$ 16,008	\$ 15,392	\$ 14,800	\$ 14,230	\$ 13,683	\$ 13,156	\$ 12,650	\$ 12,163	\$ 11,695
Local FF - 7	Inquilino 6	\$ 1,824.42	33.00	3.0%	30-Jun	9	3	\$ 153,691	\$ 18,965	\$ 18,060	\$ 17,198	\$ 16,377	\$ 15,595	\$ 14,851	\$ 14,142	\$ 13,467	\$ 12,824	\$ 12,212
Local FF - 5	Inquilino 7	\$ 850.00	73.00	3.0%	28-Feb	5	7	\$ 72,316	\$ 8,924	\$ 8,498	\$ 8,092	\$ 7,706	\$ 7,338	\$ 6,988	\$ 6,654	\$ 6,337	\$ 6,034	\$ 5,746
Local FF - 11	Inquilino 8	\$ 464.00	29.00	3.0%	31-May	8	4	\$ 39,185	\$ 4,835	\$ 4,605	\$ 4,385	\$ 4,175	\$ 3,976	\$ 3,786	\$ 3,606	\$ 3,434	\$ 3,270	\$ 3,114
Local FF - 2 y FF - 3	Inquilino 9	\$ 1,248.00	78.00	3.0%	31-Mar	6	6	\$ 105,916	\$ 13,070	\$ 12,446	\$ 11,852	\$ 11,286	\$ 10,747	\$ 10,234	\$ 9,746	\$ 9,281	\$ 8,838	\$ 8,416
Local FF - 8	Desocupado	\$ 4,609.12	288.07	3.0%	1-Oct	0	12	\$ 396,949	\$ 48,983	\$ 46,645	\$ 44,418	\$ 42,298	\$ 40,279	\$ 38,356	\$ 36,526	\$ 34,782	\$ 33,122	\$ 31,541
Total		\$ 27,501.5	1138					\$ 2,318,840	\$ 288,300	\$ 274,016	\$ 260,447	\$ 247,557	\$ 235,310	\$ 223,675	\$ 212,621	\$ 202,118	\$ 192,139	\$ 182,657

Precio por m2	16
Crecimiento luego de finalizado el c	3%
Tasa de Descuento	8.2%

2.9%

Inflación CPI (EEU)
Fuente: EIU

Fecha 10/1/2025

Año a partir del cual se asume infl 11

Incremento N (Multiple) 4.0%

Average of Incremento Mensual

4%

Flujos sin Descontar

Local #	Inquilino	Renta Mensual	Área m2 (arrendable)	Incremento Annual	Mes de Incremento	Tarifa		Momento 0 Valor Actual	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
						Meses sin Aumento	Meses con Aumento		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
Local FF - 1	Inquilino 1	\$ 7,474.18	41	3.0%	31/03/2026	6	6	\$ 970,567	\$ 84,663	\$ 87,203	\$ 89,819	\$ 92,514	\$ 95,289	\$ 98,148	\$ 101,092	\$ 104,125	\$ 107,249	\$ 110,466
Local FF - 9	Inquilino 2	\$ 2,431.00	413	3.0%	31/03/2026	6	6	\$ 315,680	\$ 27,537	\$ 28,363	\$ 29,214	\$ 30,090	\$ 30,993	\$ 31,923	\$ 32,881	\$ 33,867	\$ 34,883	\$ 35,929
Local FF - 6	Inquilino 3	\$ 1,341.48	88	2.0%	31/03/2026	6	6	\$ 165,567	\$ 15,121	\$ 15,423	\$ 15,731	\$ 16,046	\$ 16,367	\$ 16,694	\$ 17,028	\$ 17,369	\$ 17,716	\$ 18,071
Local FF - 10	Inquilino 4	\$ 5,677.26	29	2.0%	31/03/2026	6	6	\$ 700,692	\$ 63,992	\$ 65,272	\$ 66,577	\$ 67,909	\$ 69,267	\$ 70,652	\$ 72,065	\$ 73,506	\$ 74,977	\$ 76,476
Local 4	Inquilino 5	\$ 1,582.00	66	4.0%	31/03/2026	6	6	\$ 216,209	\$ 18,008	\$ 18,729	\$ 19,478	\$ 20,257	\$ 21,067	\$ 21,910	\$ 22,786	\$ 23,698	\$ 24,645	\$ 25,631
Local FF - 7	Inquilino 6	\$ 1,824.42	33	3.0%	30/06/2026	9	3	\$ 235,161	\$ 20,513	\$ 21,129	\$ 21,762	\$ 22,415	\$ 23,088	\$ 23,780	\$ 24,494	\$ 25,229	\$ 25,986	\$ 26,765
Local FF - 5	Inquilino 7	\$ 850.00	73	3.0%	28/02/2026	5	7	\$ 110,649	\$ 9,652	\$ 9,942	\$ 10,240	\$ 10,547	\$ 10,863	\$ 11,189	\$ 11,525	\$ 11,871	\$ 12,227	\$ 12,594
Local FF - 11	Inquilino 8	\$ 464.00	29	3.0%	31/05/2026	8	4	\$ 59,956	\$ 5,230	\$ 5,387	\$ 5,549	\$ 5,715	\$ 5,886	\$ 6,063	\$ 6,245	\$ 6,432	\$ 6,625	\$ 6,824
Local FF - 2 y FF - 3	Inquilino 9	\$ 1,248.00	78	3.0%	31/03/2026	6	6	\$ 162,060	\$ 14,137	\$ 14,561	\$ 14,998	\$ 15,447	\$ 15,911	\$ 16,388	\$ 16,880	\$ 17,386	\$ 17,908	\$ 18,445
Local FF - 8	Desocupado	\$ 4,609.12	288	3.0%	01/10/2025	0	12	\$ 607,367	\$ 52,981	\$ 54,570	\$ 56,207	\$ 57,894	\$ 59,630	\$ 61,419	\$ 63,262	\$ 65,160	\$ 67,115	\$ 69,128
Total		\$ 27,501.46	1138					\$ 3,543,908.19	\$ 311,833	\$ 320,577	\$ 329,575	\$ 338,834	\$ 348,362	\$ 358,167	\$ 368,258	\$ 378,642	\$ 389,330	\$ 400,329



D. Consulta de estudio de registro de la finca.

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 60198---000

PROVINCIA: SAN JOSÉ **FINCA:** 60198 **DUPPLICADO:** HORIZONTAL: DERECHO: 000

SEGREGACIONES: SI HAY

NATURALEZA: TERRENO DE ZONA VERDE, PATIO Y UNA CASA

SITUADA EN EL DISTRITO 1-SAN ISIDRO CANTON 11-VAZQUEZ DE CORONADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ

LINDEROS:

NORTE : CALLE PUBLICA

SUR : ELEONARA GOEBEL SCOTT

ESTE : SERVIDUMBRE DE PASO

OESTE : RAFAEL LIZANO ARAYA

MIDE: DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO METROS CON VEINTE DECIMETROS CUADRADOS

PLANO: SJ-0984180-1991

FINCA CON LOCALIZACIONES EN FOLIO REAL: NO HAY

LOS ANTECEDENTES DE ESTA FINCA DEBEN CONSULTARSE EN EL FOLIO MICROFILMADO DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ NUMERO 60198 Y ADEMÁS PROVIENE DE 1408 365 1

VALOR FISCAL: 2,018,045,472.00 COLONES

PROPIETARIO:

FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO ZETA NO DIVERSIFICADO

CEDULA JURIDICA 3-110-633633

ESTIMACIÓN O PRECIO: TRES MILLONES SESENTA MIL DOLARES

DUEÑO DEL DOMINIO

PRESENTACIÓN: 2016-00535861-01

CAUSA ADQUISITIVA: COMPRA

FECHA DE INSCRIPCIÓN: 18-AGO-2016

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY

GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

SERVIDUMBRE DE AGUAS PLUVIALES

CITAS: 2014-77746-01-0001-001

MONTO: MIL COLONES

AFFECTA A FINCA: 1-00060198 -000

INICIA EL: 13 DE MARZO DE 2014

CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY

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

1 60198-000 1 102661-F-000

ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 30-09-2025 a las 16:48 horas

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



E. Consulta de estudios de registro y su correspondiente plano de catastro.

Plano(s) Catastrado(s)

Provincia:	1 - SAN JOSÉ	Número Inscripción:	984180
Año Inscripción:	1991	Área Plano:	2,765.20
Bloque:		Lote:	
Estado:	INSCRITO	Coordenada Norte:	216900.0
Coordenada Este:	534500.0	CRTM Norte:	1101938.0
CRTM Este:	498166.0	Verificado Zona Catastrada:	No

Ubicación(es)

Provincia	Cantón	Distrito
1 - SAN JOSÉ	11 - VASQUEZ DE CORONADO	1 - SAN ISIDRO

Titulares(es)

Identificación	Nombre	Primer Apellido	Segundo Apellido
3101382546	INVERSIONES INMOBILIARIAS ROANSID DE CORONADO S A		

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial	Inmueble
1 - SAN JOSÉ	60198	000			

Finca(s) Generada(s)

Código Provincia	Número Finca	Sub-matrícula	Duplicado	Matriz Filial
1 - SAN JOSE	60198	0		

Plano(s) Hijo(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	1201110	2008

Plano(s) Padre(s)

Código Provincia	Número	Año
1 - SAN JOSÉ	16309	1972

Anotaciones: Inexistente(s)

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

[Imprimir](#)





F. Fotografías

UBICACION



LOCAL # 1. – OPTICA VISION





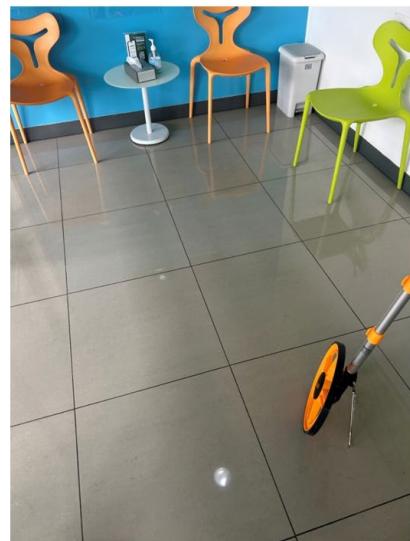
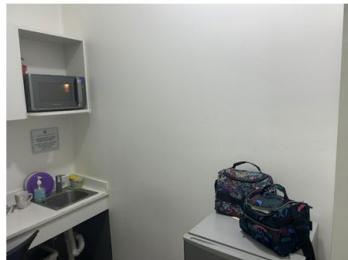
LOCAL # 2 y # 3. – FARMACIA FISCHEL



LOCAL # 4 - LABIN



LOCAL # 4 - LABIN





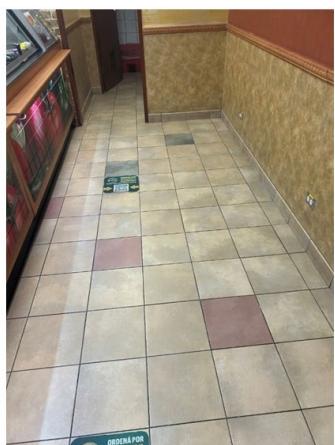
LOCAL # 5 – SUPER SALON



LOCAL # 6 – SUBWAY

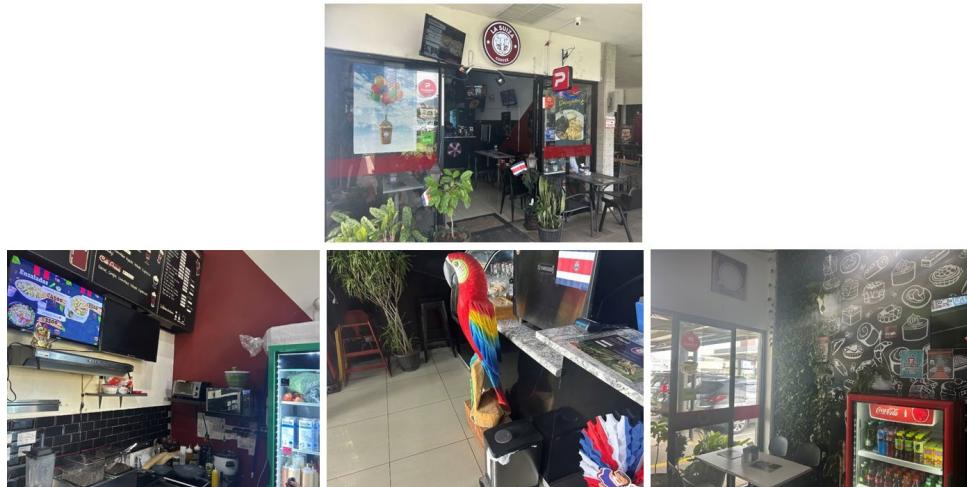


LOCAL # 6 – SUBWAY





LOCAL # 7 – LA SUIZA COFFEE



LOCAL # 8 – DESOCUPADO



LOCAL # 8 – DESOCUPADO





LOCAL # 8 – DESOCUPADO



LOCAL # 9 – CRISPY CHURROS

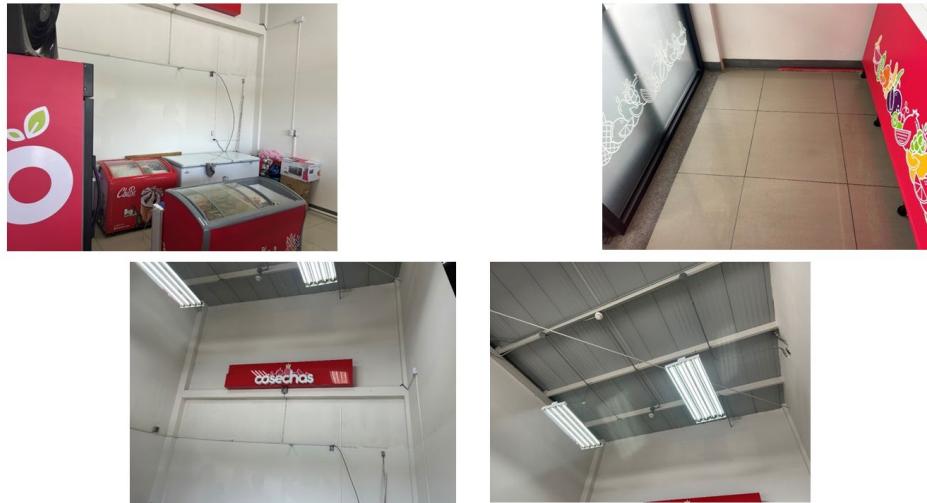


LOCAL # 10 – COSECHAS





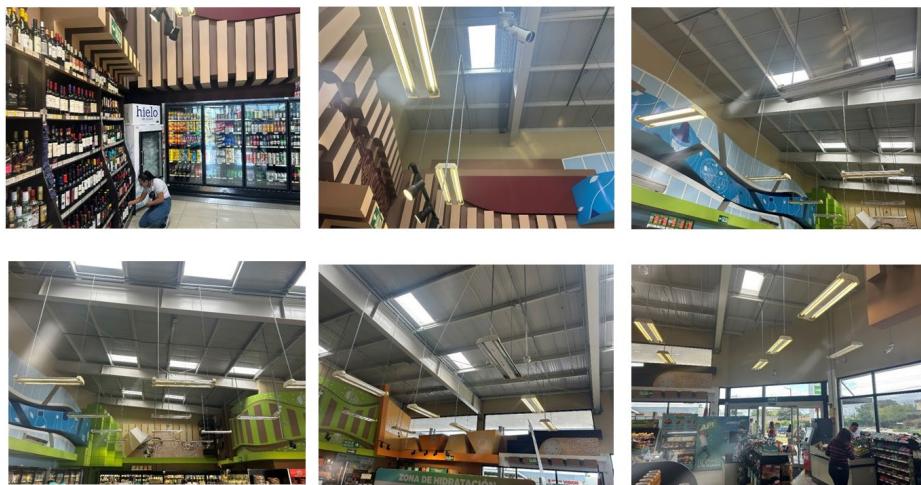
LOCAL # 10 – COSECHAS



LOCAL # 11 – VINDI

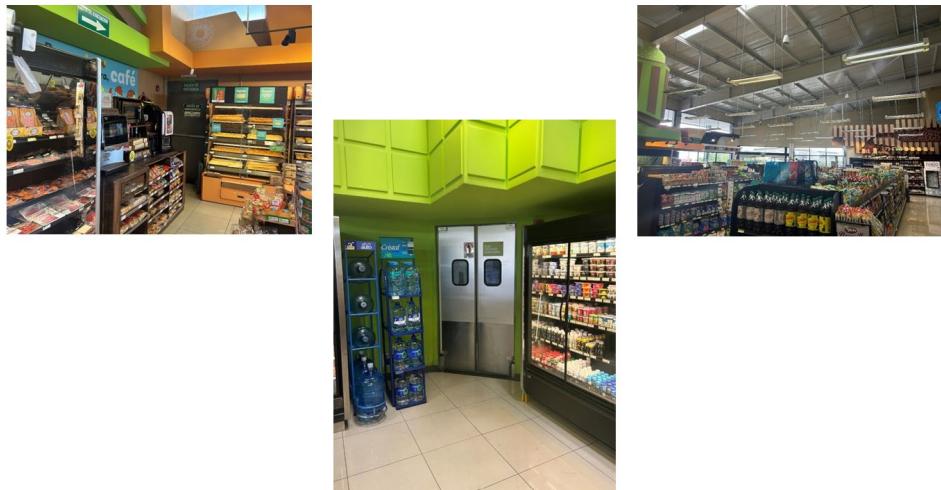


LOCAL # 11 – VINDI

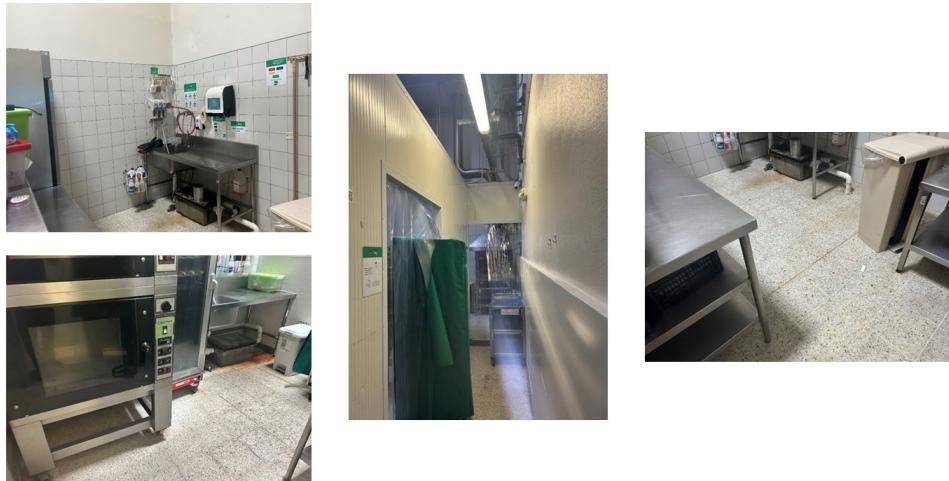




LOCAL # 11 – VINDI



LOCAL # 11 – VINDI



AREA COMUN SERVICIOS SANITARIOS Y ASEO





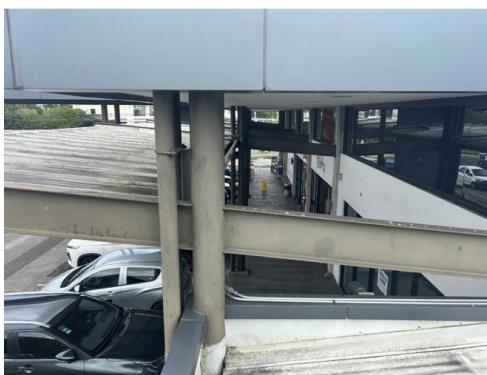
AGUA POTABLE Y MEDICION



TRANSFORMADOR DE PEDESTAL Y MEDICION



ESRUCTURA METALICA Y TIPO DE CUBIERTA





PARQUEO EXTERIOR (Para 35 Vehiculos)



PARQUEO EXTERIOR



TRATAMIENTO ANAEROBICO, RED FIBRA, RED ELECTRICA, BASURA Y AGUA PLUVIAL





TRATAMIENTO ANAEROBICO, RED FIBRA, RED ELECTRICA, AGUA PLUVIAL Y BASURA



CASETA SEGURIDAD Y BODEGA M&R





16. Apéndice

A. Perspectiva Económica II Semestre 2025

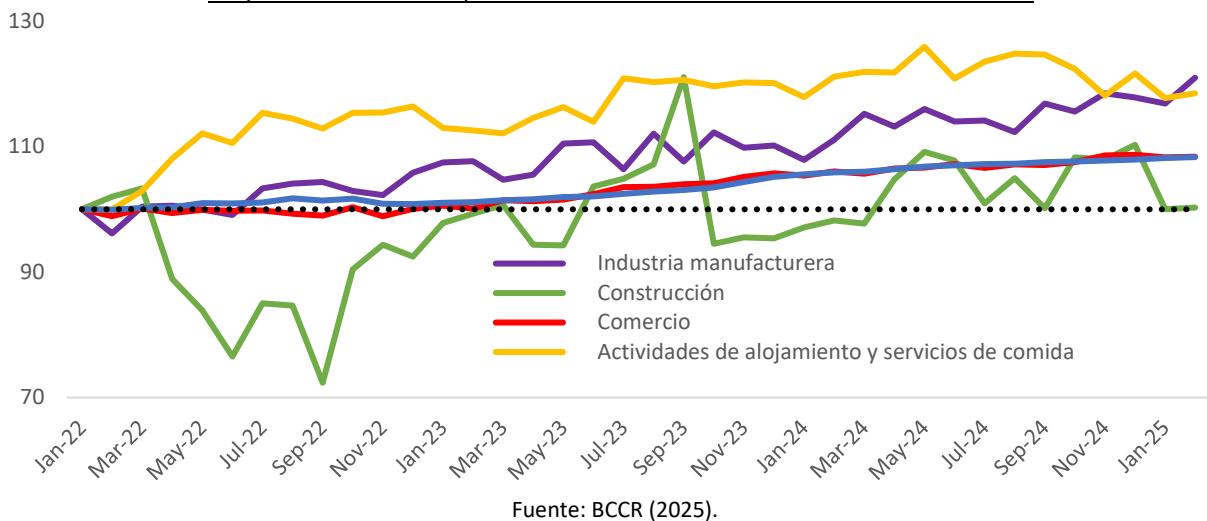
Perspectiva Macroeconómica

- Las tasas de ocupación de los inmuebles tienen una perspectiva positiva, principalmente los relacionados con el sector exportador. Los inmuebles ligados a turismo y comercio van a tender a moderarse.
- La tasa de descuento va a disminuir o mantenerse conforme la FED ceda en su política monetaria, y se modere la tendencia a la baja del riesgo país para Costa Rica. No obstante, la coyuntura de la política internacional genera incertidumbre que afecta las perspectivas futuras de crecimiento y por ende de los negocios inmobiliarios.
- Se espera que el tipo de cambio se estabilice en valores alrededor de 500 colones debido a menores diferenciales de tasas de interés respecto a la FED y las intervenciones en el mercado cambiario del BCCR.

Actividad Económica

El crecimiento de la producción continua en niveles por encima de los históricos, impulsado por la industria manufacturera. El crecimiento interanual para febrero de 2025 del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) fue de 4,1%, confirmando una tendencia de la producción a estabilizarse alrededor de este nivel. Este crecimiento fue explicado, principalmente, por la industria manufacturera la cual creció a una tasa de 6,1%, y por la actividad del régimen especial que creció a una tasa de 12,2% para febrero de 2025, y que lleva ocho meses crecimiento a tasas por encima del 10%. En cuanto al régimen regular, este ha experimentado tasas de crecimiento interanuales bastante menores, creciente a 2,3% interanualmente en febrero de 2025, ubicándose en niveles por debajo del crecimiento promedio de la economía. En particular, de acuerdo con BCCR (2025), la economía se ha visto impulsada principalmente por la actividad manufacturera en regímenes especiales, donde destacan la producción de dispositivos médicos. Relacionado con esta actividad, la construcción con destino privado tuvo un desempeño determinado por ejecución de proyectos como naves industriales, edificios de oficinas y centros comerciales. Sin embargo, todo el sector construcción tuvo tasas que tendieron a moderarse en comparación con el año anterior. Asimismo, el comercio también tuvo un comportamiento moderado como la construcción. Las actividades que han tenido un crecimiento bajo o negativo han sido turismo y agricultura, afectadas por eventos meteorológicos y por temporada baja de visitación de turistas.

Gráfico No.A1. Nivel de producción de actividades económicas seleccionadas





El cambio en los precios a la construcción (gráfico No.A2) durante el primer trimestre de 2025 fue de -0,2%, incluso por debajo de la inflación interanual para marzo de 2025 (1,21%). Estos precios están experimentando una caída desde el tercer trimestre de 2022 de la mano de una caída en los precios de las materias primas importadas (gráfico No.A3). La caída en el precio del petróleo explicó explica la caída en el precio de las materias primas, las cuales han disminuido su ritmo de crecimiento por el aumento del precio de transporte marítimo. Adicionalmente, la tendencia a la baja del tipo de cambio ha sumado a la baja en los precios. Sin embargo, aún existe incertidumbre sobre los precios de las materias primas por las tensiones geopolíticas y los efectos del cambio climático. Además, existe el riesgo de un efecto rebote del tipo de cambio.

Gráfico No.A2. Índice de Precios de Edificios

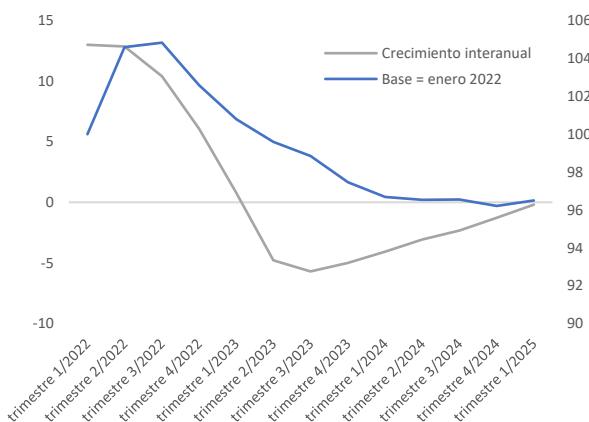
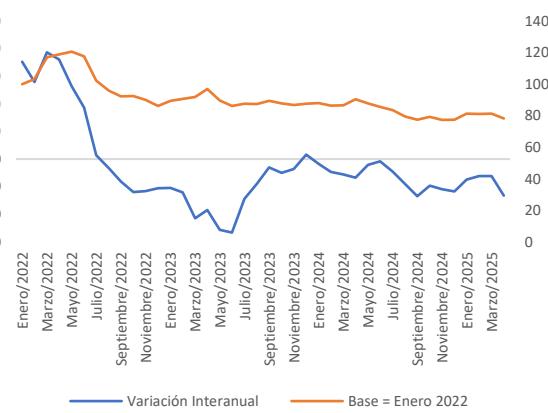


Gráfico No.A3. Índice de precios internacionales de materias primas importadas



Fuente: INEC y BCCR (2025).

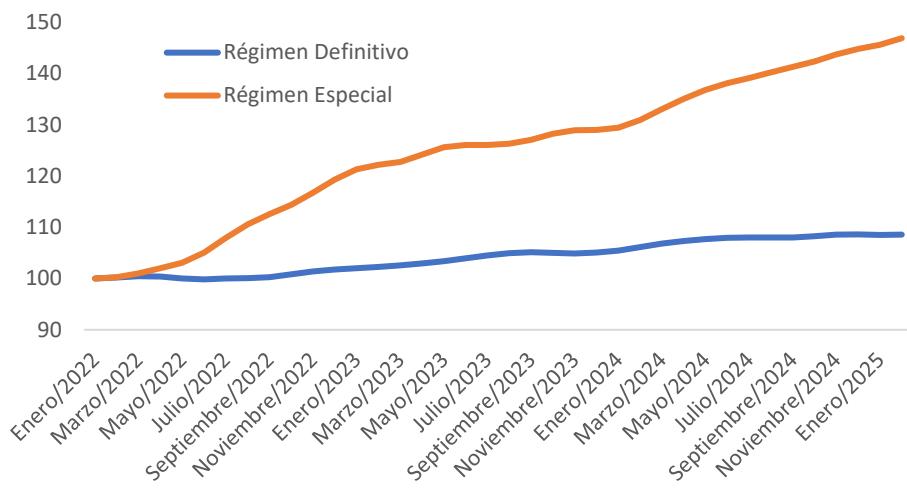
La inflación se encuentra por debajo del rango meta de inflación, reflejando una política monetaria que sobre reaccionó para anclar expectativas de inflación en el periodo posterior a la pandemia. El IPC registró una inflación interanual de 0,37% en abril de 2025, luego de un período de alta inflación que respondía a un fenómeno importado que se puede dividir en: (i) la disruptión en las cadenas globales de suministros por cuellos de botella en los puertos chinos; (ii) menor oferta de materias primas por la guerra entre Ucrania y Rusia (antes mencionada); y (iii) la depreciación del tipo de cambio que encareció los productos importados. En primer lugar, el aumento de tasas de interés del mercado por la reacción del Banco Central para anclar las expectativas al rango meta, lo cual ha encarecido el endeudamiento para el sector público y privado. La tendencia a la baja en los precios de los combustibles y de la electricidad determinaron en gran parte las bajas tasas de inflación. El aumento de tasas de interés como medida de política monetaria para controlar la inflación, contribuyó a restituir el premio por ahorrar en moneda nacional y evitar la dolarización del ahorro financiero y ha tendido a moderar los precios, pero al mismo tiempo a apreciar el tipo de cambio.

Por otro lado, las cifras fiscales mejoraron desde la recuperación de la economía del shock del Covid-19 y gracias a la reforma fiscal del 2018, y el compromiso del gobierno de respectar el proceso de consolidación fiscal. En efecto, la deuda del Gobierno Central, a pesar de haber aumentado alrededor de 10 puntos porcentuales en 2020, tiene una perspectiva a caer en el mediano plazo. Gracias a la reforma fiscal de 2018, el gobierno está percibiendo superávits primarios que le permiten ir disminuyendo las necesidades de financiamiento. Por el lado del gasto, la reforma fiscal ha ayudado a contener el crecimiento por medio de la implementación de la regla fiscal, la cual se encuentra en su escenario más restrictivo, así como las medidas de salarios que han ayudado a contener el crecimiento desmedido en esta partida. Sin embargo, los superávits primarios están disminuyendo y el ritmo para disminuir la deuda se está ralentizando. En efecto, el balance primario pasó de 2,1% del PIB en 2022 a 1,1% en 2024. Además, el balance acumulado a febrero de 2025 fue de 0,1% del PIB, menor al 0,3% de 2024 y 2025.



Las exportaciones se aceleraron, impulsadas por el sector manufacturero en zona franca y en el régimen definitivo. En particular, las exportaciones crecieron interanualmente en marzo en un 10,9%, por encima de las tasas de crecimiento de la economía y por encima de las tasas de 2024. Además, las diferencias entre el régimen regular y el régimen especial (zonas francas) crea la sensación de dos economías: la conectada con el resto del mundo y la doméstica con altos costos de operación y sin encadenamientos con el régimen especial. De hecho, el gráfico No.A4 muestra la diferencia del IMAE en el régimen regular y régimen especial, donde es claro que el sector externo es el que más mueve “la aguja”. Este sector está financiado por la inversión extranjera directa (IED), que es la forma en que el país cubre el déficit de cuenta corriente y que es una muestra de una dinámica saludable en la balanza de pagos y pocos riesgos de que se trasladen desequilibrios externos al tipo de cambio.

Gráfico No.A4. Índice Mensual de Actividad Económica por Régimen



Fuente: BCCR (2025).

La economía de los Estados Unidos mejoró su perspectiva de crecimiento; muestra un lento crecimiento y una inflación alta que persistirá por los próximos 24 meses, pero que ya empieza a ceder. Estos altos niveles de inflación han obligado a la Fed (Reserva Federal) a aumentar la tasa de política monetaria hasta los 4,75%, uno de los valores el valor más elevados después de la pandemia, esto para que las expectativas de inflación no se desanclen de la meta del 2%. El aumento de la tasa de política monetaria de la Fed ha dado resultados, logrando que la inflación disminuya desde 9% hasta 3%. Por esto, se espera que en la próxima reunión de política monetaria de la Fed, se disminuya la tasa.

Gráfico No.A5. Inflación de Precios al Consumidor y de Salarios en los Estados Unidos



Fuente: Reserva Federal de St Louis.



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

	2025	2026
Crecimiento CRC	3,6%	3,8%
Construcción	2,4%	2,9%
Comercio	3,2%	3,4%
Hoteles y restaurantes	3,0%	3,9%
Inflación	3,0%	3,0%
Tipo de cambio (prom. período)	500	500
Déficit fiscal (% del PIB)	-3,3	-3,1
Deuda (% del PIB)	59,5	59,1

Fuente: BCCR (2025)⁸ y Ministerio de Hacienda (2023)⁹

Perspectivas en la valorización de inmuebles

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

Tasa de ocupación. La tasa de ocupación depende de la actividad económica. Entre más crezca la economía, mayores tasas de ocupación se esperan en los inmuebles, lo cual mejora su valor desde la perspectiva del enfoque de ingresos y de mercado (mayores precios de referencia por mayor demanda de inmuebles). Sin embargo, es importante acotar que el efecto es heterogéneo y que depende mucho de la naturaleza del inmueble. Por ejemplo, las bodegas y naves industriales se ven muy beneficiadas por actividades de manufactura, transporte y almacenaje e industria manufacturera. Asimismo, la actividad en regímenes especiales está muy correlacionada con el uso de este tipo de inmueble. Por otro lado, los edificios de oficinas y locales comerciales, están más relacionados con las actividades de comercio y actividades inmobiliarias (subcategorías del IMAE, ver gráfico No.A1). La perspectiva es que las tasas de ocupación aumenten en consonancia con el incremento en crecimiento económico, que se espera mejore las tasas de ocupación en los inmuebles asociados a manufactura principalmente. Se espera, además, que las tasas de ocupación se mantengan similares a las actuales.

Tasa de descuento. Esta depende del riesgo país y de la política monetaria de los Estados Unidos, de acuerdo con su fórmula de cálculo. En particular, la política monetaria de los Estados Unidos está cediendo poco a poco por el control de la inflación. Cómo se mencionó anteriormente, la inflación en los Estados Unidos está en niveles históricamente altos, por lo que la FED ha respondido aumentando las tasas de interés para que las expectativas de inflación no se desanclen. Por esto, se espera que la tasa de política monetaria de la reserva federal ceda lentamente, afectando la tasa de descuento levemente hacia la baja. Por otro lado, el riesgo país sigue con una tendencia a la estabilidad. El Gobierno de Costa Rica llevó a cabo una reforma fiscal que ha surtido efecto, pues se han generado superávits primarios que ayudan a disminuir las necesidades de financiamiento y la relación de deuda a PIB, incluso más de lo que esperaban organismos internacionales como el FMI. Sin embargo, el rendimiento de las reforma está mermando, por lo que se espera que la deuda baje a un ritmo lento. Esto último se ve reflejado en proyecciones más conservadoras de baja en la razón de deuda PIB, por lo que se espera que el componente de riesgo país de la tasa de descuento se mantenga constante. Finalmente, la coyuntura de la política internacional genera incertidumbre que afecta las perspectivas futuras de crecimiento y por ende de los negocios inmobiliarios.

⁸ Informe de Política Monetaria Abril 2025.

⁹ Marco Fiscal de Mediano Plazo 2024-2029.



Tipo de cambio. El tipo de cambio va a tender a apreciarse hacia los 500 colones. No se espera que haya presiones a la baja o al alza muy marcadas por parte del Gobierno Central o las operadoras de pensiones. Sin embargo, hay riesgos que pueden mover los valores del tipo de cambio hacia niveles más bajos a los actuales, principalmente la tendencia de *nearshoring* que atrae más IED y mejora en el sector turismo. Esto puede ser un factor positivo, pues vuelve los precios de alquiler más atractivos para clientes que generan colones con su actividad económica, por lo que puede mejorar las tasas de ocupación. Sin embargo, la perspectiva es que el tipo de cambio se mantenga.

Stock de Inmuebles. El aumento en las materias primas en períodos anteriores ha llevado a bajos niveles de crecimiento en el sector construcción, principalmente en lo correspondiente a inmuebles comerciales y residenciales. Esto significa que el stock de inmuebles en el parque inmobiliario crece lento y, por lo tanto, los precios de alquiler tienden a moderarse, o incrementarse por un freno en la oferta de nuevos edificios siempre y cuando existe demanda de alquiler. Este factor, combinado con mayor actividad económica de ciertos sectores, podría permitir renegociar al alza los contratos de alquiler.

Costos de construcción. Los bajos niveles de crecimiento del sector construcción en el mundo, así como las perspectivas a la baja de la actividad económica en los Estados Unidos, auguran un menor crecimiento e incluso caídas (como ya se está observando) en los precios de las materias primas. Consecuentemente, se espera que los costos de construcción en el mercado nacional empiecen a descender y se reflejen en menores niveles del índice de precios.

Perspectivas en los Enfoques de Valuación

Inmuebles Industriales. Se espera que la actividad económica continue con un crecimiento sostenido para lo que resta del 2025. Esto es una oportunidad para mejorar las tasas de ocupación, y negociar mejores contratos de arrendamientos por mayor demanda. Además, se espera que las tasas de descuento se mantengan en valores similares a los actuales o ligeramente superiores, puesto que se espera una moderación de la política monetaria de Estados Unidos y no se esperan mejoras adicionales en el riesgo país ya que, se asume que el mercado ya internalizó los avances en política monetaria del gobierno de Costa Rica. Ante una mejor perspectiva de económica y tasas de descuento relativamente estables, se espera que el valor de los inmuebles incremente moderadamente por tasas de ocupación y mejores precios de alquiler en nuevos contratos.

Inmuebles Comerciales y Oficinas. Dado el crecimiento económico y la merma en las políticas de teletrabajo, se espera que la demanda aumente por espacios comerciales, y de oficinas para al menos las Clase A⁺, A y B.

Inmuebles en Zonas Turísticas. Se espera que las zonas turísticas experimenten un estancamiento o lento crecimiento, se espera que el valor de estos inmuebles se mantenga estable.



B. Riesgos de la valoración razonable para el inmueble

RIESGOS DE LA VALORACION RAZONABLE PARA UN INMUEBLE

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

A. Riesgos generales

Ítem	Tipo	Descripción	Comentario con respecto a este inmueble
A.1	Riesgos de tasa de interés y de precio	En condiciones normales, ante un aumento de las tasas de interés, la valoración por el Enfoque de Ingresos experimentará una disminución, debido a que afectaría entre otras variables la tasa de descuento. Ante esta circunstancia, el valor total del Fondo se vería disminuido y los inversionistas podrían ver reducido parte del capital invertido en ese momento.	Considerado como parte de los parámetros del Enfoque de Ingresos.
A.2	Riesgos cambiarios	Este riesgo se asocia al hecho de que el tipo de cambio varíe en forma adversa, dando como resultado un menor flujo de efectivo esperado, por el hecho de que el fondo permite la firma de contratos de arrendamiento con los inquilinos en una moneda diferente a la autorizada para el fondo. Ejemplo de ello, puede verse por el hecho de que si el fondo está denominado en dólares y existe un contrato con algún inquilino en colones, una apreciación del dólar frente al colón, daría como resultado que el flujo de efectivo expresado en dólares por arrendamiento sea menor, transformándose esto en un perjuicio económico para el inversionista al percibir menos rendimientos. En el caso del Enfoque de Costos, el valor del inmueble aumentará o disminuirá conforme al tipo de cambio ya que, la estructura de costos se define conforme a la moneda nacional.	Considerado como parte de los parámetros de los Enfoques de Ingresos y Costos.
A.3	Riesgos legales	Se refiere a la pérdida potencial por el posible incumplimiento en las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con el inmueble, así como a la no exigibilidad de acuerdos contractuales. La materialización de este riesgo podría provocar una pérdida potencial al fondo de inversión relacionado con los costos de adaptarse a la nueva regulación o procesos legales, lo que conlleva a una posible disminución del valor de participación y una rentabilidad para los inversionistas.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión.
A.4	Riesgo sistémico	El riesgo sistemático está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por las autoridades gubernamentales del país. La política económica está compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y de remuneración de los factores de producción y tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión, como lo son la inflación experimentada, la inflación esperada, la devaluación del colón costarricense con respecto al dólar estadounidense y las tasas de interés en moneda local. Puede decirse que es el riesgo ligado al mercado en su conjunto y que depende de factores distintos de los propios valores del mercado. Esta modalidad de riesgo no es eliminable mediante la diversificación de la cartera. Entre los cuáles se puede mencionar: <ul style="list-style-type: none">-Riesgo inflación,-Riesgo de variaciones en la tasa de interés,-Riesgo de tipo de cambio. Las decisiones de política económica pueden disminuir el flujo de caja neto de todos los títulos valores que se negocian en el mercado de valores a nivel local, lo cual reduce su rendimiento y valor de mercado así como, afectando las tasas de descuento.	Considerado como parte de los parámetros de los Enfoques de Ingresos, Costos y Mercado.



B. Riesgos específicos aplicables a inmuebles de fondos inmobiliarios

Ítem	Tipo	Descripción	Comentario con respecto a este inmueble
B.1	Riesgo de siniestros	<p>Los bienes inmuebles en los que invierta un Fondo están expuestos a riesgos asociados a siniestros naturales y artificiales como: incendio y terremoto, inundaciones, huracanes, conmoción civil o daños hechos por personas malintencionadas, entre otros. La pérdida, reposición o reconstrucción de los inmuebles o desocupación, disminuiría el flujo de ingresos y podría incrementar los gastos asociados, afectando de manera directa el valor de la participación y la respectiva rentabilidad para el inversionista.</p> <p>Por tanto, todos los activos que formen parte de la cartera inmobiliaria deberán contar con los debidos seguros, los cuales incluirán como mínimo cobertura contra incendio, inundación y terremoto. La cobertura se actualizará anualmente por el valor de cada activo, por lo que la exposición por los riesgos mencionados se elimina casi totalmente. La sociedad administradora será responsable de suscribir, con cargo al Fondo, los seguros mencionados y velar por que el inmueble no esté sobreasegurado.</p>	Considerado en el Enfoque de Costos pero, no se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión.
B.2	Riesgo de la compra de inmuebles que no generan ingresos y riesgo de desocupación de los inmuebles	Cualquier Fondo inmobiliario está expuesto a la desocupación de los inmuebles, por lo tanto las políticas de diversificación de inmuebles y arrendatarios, deben procurar minimizar este tipo de riesgo. No obstante, un eventual incumplimiento contractual o retiro anticipado por parte de un arrendatario de inmueble podría afectar los ingresos del inmueble y por ende el valor por el Enfoque de Ingresos; para finalmente afectar los ingresos del Fondo y el precio de las participaciones, en aquellos casos en que la desocupación es por un periodo mayor al que cubre la garantía otorgada por el arrendatario, al igual que en los casos en que el Fondo compra un inmueble que no está arrendado.	Considerado en el Enfoque de Ingresos y en la recomendación de los pesos específicos para definir el Valor Razonable.
B.3	Riesgos sistémicos que afectan el valor de los activos inmobiliarios	Los riesgos sistémicos son aquellos que afectan el valor de los activos inmobiliarios individualmente, o al sector como un todo y que están relacionados con la política económica y sus efectos sobre la actividad económica del país y los macroprecios (tasas de interés, inflación, devaluación, crecimiento de la actividad económica, etc.) o con el sector inmobiliario, tal como una posible devaluación de las propiedades de una zona geográfica en particular, por motivos económicos o socio-demográficos, o un posible cambio en las Leyes o Reglamentos que condicionan la operación del negocio. Lo que podría provocar que los inversionistas se puedan ver afectados negativamente, conforme disminuyan los valores de los activos inmobiliarios que el fondo administra.	Considerado como parte de los parámetros del Enfoque de Ingresos.
B.4	Riesgo de factores económicos-políticos-legales	<p>Otros factores económico-político-legales que debe considerar el inversionista son los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Las potenciales variaciones en los impuestos sobre bienes inmuebles podrían perjudicar o beneficiar a sus propietarios. -Aunque la sociedad administradora no prevé cambios en el corto o mediano plazo, una eventual modificación de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos (Nº 7525, publicada el 17 de agosto de 1995) podría perjudicar o beneficiar a los propietarios de bienes inmuebles. En la actualidad dicha Ley permite la contratación de alquileres en dólares, en que las partes podrán fijar a su conveniencia un monto de incremento anual del mismo, salvo en vivienda. <p>Los factores económicos- políticos -legales podrían generar variaciones en el valor de los inmuebles que a su vez podría traducirse en resultados tanto positivos como negativos en el valor en libros de la participación de los fondos inmobiliarios.</p>	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión.
B.5	Riesgo país	Las inversiones inmobiliarias del Fondo se localizan en Costa Rica. Como tal, el Fondo enfrenta el riesgo país, que se constituye en la pérdida económica esperada por una crisis económica y política que se traduzca en un incremento del premio por riesgo que demanden los inversionistas sobre la deuda soberana de referencia, lo cual puede derivar en un incremento de las tasas de interés, la inflación e incluso devaluación de la moneda local. Estos cambios en variables macroeconómicas pueden surgir por aspectos económicos o políticos, y pueden ocasionar cambios en las variables como tasa de descuento y por ende en los valores calculados por los Enfoques de Mercado y de Ingresos; afectando el Valor Razonable del inmueble y por ende de las participaciones del Fondo, con una posible pérdida asociada al Inversionista.	Considerado como parte de los parámetros del Enfoque de Ingresos.
B.6	Riesgo por el grado de especialización de los inmuebles	Este riesgo se presenta en el caso de que los inmuebles adquiridos posean un alto grado de especialización en su funcionalidad para albergar diferentes clases de actividades comerciales o productivas y que por lo tanto requieran de una inversión adicional para aumentar la versatilidad del inmueble en caso de desocupación. Este riesgo, por lo tanto, aumenta las posibilidades de una reducción en el valor del inmueble en el caso de desocupación; y por ende una posible caída en el valor de la participación del Fondo; ya que la colocación o alquiler del inmueble tendría mayor dificultad por el nivel de versatilidad del mismo. La reducción del rendimiento del Fondo y una posible caída en el valor de la participación ocasionaría una pérdida económica al inversionista.	Considerado como parte de los parámetros del Enfoque de Ingresos y en la recomendación de los pesos específicos para definir el Valor Razonable. No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su



Ítem	Tipo	Descripción	Comentario con respecto a este inmueble
B.7	Riesgo por la adquisición de inmuebles en lugares no aptos	Este riesgo se presenta por dos factores. Primero, la calidad de los suelos donde fue construido el inmueble puede ser de regular a mala y podría provocar daños futuros al inmueble por hechos tales como: deslizamientos que afecten la propiedad, inundaciones recurrentes, falta de suministro de agua potable, u otros; con lo cual sería difícil la ocupación del inmueble y la reparación del mismo, con la consecuente caída en el valor del valor por el Enfoque de Mercado y de Ingresos del inmueble y por ende; la caída en el valor de la participación y la pérdida económica para el inversionista. Segundo, el inmueble puede estar construido en una zona que según las limitaciones de uso del suelo solamente puede ser arrendado con fines específicos. Esto reduce la versatilidad del inmueble, limita el mercado que podría verse interesado en caso de desocupación, y podría requerir un gasto extraordinario no previsto; lo que podría ocasionar una reducción en el valor del inmueble por el Enfoque de Mercado y/o de Ingresos y por ende, una disminución en el rendimiento del Fondo y una pérdida económica para el inversionista.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión. Considerado en los parámetros del Enfoque de Costos y en la recomendación de los pesos específicos para definir el Valor Razonable.
B.8	Riesgo relacionado a la adquisición de inmuebles que no cumplen normativa vigente	Este riesgo se presenta en el caso de que los inmuebles adquiridos no cumplan normativa vigente o las mejores prácticas internacionales relacionadas a temas tales como civiles, estructurales, mecánicas, eléctricas, salubridad, seguridad contra incendio, seguridad humana, o de verificación del cumplimiento de normativas técnicas nacionales vigentes; por lo cual no es posible asegurar el cumplimiento de las condiciones señaladas y podría requerir un gasto extraordinario no previsto para actualizar el inmueble y/o solventar incumplimientos. La materialización de este riesgo podría afectar el Valor Razonable del inmueble.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión.
B.9	Riesgos relacionados a la inscripción, anotaciones o gravámenes del inmueble en el Registro Nacional de la Propiedad	Este riesgo es inherente a toda transacción registral y podría materializarse por diferentes razones, como por ejemplo: <ul style="list-style-type: none"> - presentación tardía del documento en donde el vendedor actuando de mala fe pueda traspasar la finca dos veces, - que en el lapso de tiempo en que se da la firma de compra y venta del inmueble y la presentación del documento recaiga un gravamen no existente en el momento de la compra-venta, - calificación de defectos no subsanables por un mal estudio o por vicios ocultos, - estafas ante el Registro Nacional, - gravámenes cuya información no sea suministrada por el fondo. <p>La materialización de este riesgo podría provocar que el valor del inmueble calculado por el Enfoque de Mercado o Ingresos pueda disminuir, y por ende disminuyendo el precio de participación del fondo, pudiendo ocasionar pérdidas en los rendimientos percibidos por el inversionista.</p>	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión.
B.10	Riesgo por errores en las valoraciones de las propiedades del fondo	Dadas las diferentes normas para registrar el valor razonable del activo inmobiliario en libros, según lo señala las Normas Internacionales de Contabilidad y la normativa aplicable de SUGEVAL, el Fondo se encuentra obligado a la realización de peritajes tanto desde la perspectiva ingenieril como financiera, no sólo a la fecha de compra de un inmueble sino anualmente, procesos acelerados de depreciación del activo, períodos prolongados de desocupación, inestabilidad macroeconómica recurrente o cambios en la composición de los ingresos netos que el inmueble produzca, podrían producir una reducción en el valor en libros de dichos activo o activos, lo que generaría una minusvalía que debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión. Las opiniones de cada perito sobre los factores que inciden principalmente en la estimación del valor razonable del activo inmobiliario, pueden igualmente incidir positiva o negativamente o bien no incidir en la determinación del valor en libros del inmueble. En caso de que se produjese una minusvalía por este factor, la minusvalía resultante debe registrarse en el período fiscal en que esta se materializa, lo que afectaría en forma inmediata el valor del título de participación del Fondo de Inversión.	Se declara que: <ol style="list-style-type: none"> i. Se cuenta con las competencias, habilidades técnicas y experiencia necesaria en valoración de inmuebles de este tipo. ii. Se cuenta con un proceso adecuado de revisión técnica que asegurará la calidad profesional de los servicios profesionales acá ofrecidos. iii. Se cuenta con los más altos estándares de principios éticos rectores de nuestra profesión y del colegio profesional respectivo, cumpliendo cabalmente sus códigos de ética. iv. Los profesionales que firman este informe son miembros activos del Colegio Profesional respectivo y no enfrentan proceso alguno hoy en día en sus tribunales de conflictos.
B.11	Riesgo por deterioro acelerado o deficiente mantenimiento	Se refiere a la posibilidad de que los inmuebles se deprecien o deban ser sometidos a reparaciones extraordinarias debido a un inadecuado mantenimiento ordinario o eventos extraordinarios que no sean consecuencia del uso normal del inmueble.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión. Considerado directamente en los parámetros del Enfoque de Costos, y indirectamente en el Enfoque de Mercado (si aplica).
B.12	Riesgo por obsolescencia	Se refiere a la depreciación extraordinaria del inmueble debido a cambios en las características técnicas que demanda el mercado para los inmuebles en diferentes ámbitos tales como: tecnológicos, ambientales, estructurales, normativos, entre otros.	No se asumen contingencias sobre estos riesgos. Le corresponde a la SAFI su gestión y contabilización de la inversión que sería necesaria.



C. Modelo Multicriterio aplicado

Método Multicriterio para Valor Razonable																																																																																																														
Nombre del Inmueble:		Centro Comercial Paseo Nuevo																																																																																																												
Instrucciones: Complete las celdas de color rosado.																																																																																																														
1) ¿Se calcula (Aplica) el Enfoque?																																																																																																														
A. Matriz de Factores (Parámetros) <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Dimensión del Factor</th> <th rowspan="2">Código</th> <th rowspan="2">Factor</th> <th rowspan="2">Tipo de Factor</th> <th colspan="3">Enfoque</th> </tr> <tr> <th>Mercado</th> <th>Costos</th> <th>Ingresos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Mercado</td> <td>1.1</td> <td>Información de mercado (referencias) disponible es suficiente y fácil de verificar?</td> <td>General</td> <td>Sí</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.2</td> <td>Información de mercado (referencias) disponible es relativamente reciente y vigente?</td> <td>General</td> <td>Sí</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1.3</td> <td>Información de mercado (referencias) disponible es homologable al sujeto?</td> <td>General</td> <td>Sí</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="6">Características del Inmueble</td> <td>2.1</td> <td>Ubicación general del inmueble?</td> <td>Específico</td> <td>Buena</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.2</td> <td>Inmueble presenta Riesgos Específicos Graves (legales, siniestros, lugar no apto, incumplimiento de normativa, grado de especialización)?</td> <td>General</td> <td></td> <td colspan="2">No</td> </tr> <tr> <td>2.3</td> <td>Edad de áreas principales =</td> <td>Específico</td> <td></td> <td>9</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.4</td> <td>Estado físico de áreas principales se clasifica como nuevo, excelente, bueno o normal, regular, reparaciones sencillas o medianas?</td> <td>Específico</td> <td></td> <td colspan="2">Bueno ó Normal</td> </tr> <tr> <td>2.5</td> <td>Constitución Legal del Inmueble (Tipo de Desarrollo):</td> <td>General</td> <td></td> <td>Independiente</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.6</td> <td>Tipo de Inmueble:</td> <td>General</td> <td></td> <td colspan="2">Centro Comercial Neighborhood Center</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Tasas de Ocupación</td> <td>3.1</td> <td>Tasa de Ocupación Actual =</td> <td>Específico</td> <td></td> <td></td> <td>75.00%</td> </tr> <tr> <td>3.2</td> <td>Tasa de Ocupación Promedio Histórica del Inmueble (al menos 5 años) =</td> <td>Específico</td> <td></td> <td></td> <td>84.67%</td> </tr> <tr> <td>3.3</td> <td>Tasa de Ocupación Actual Promedio de la Industria =</td> <td>Específico</td> <td></td> <td></td> <td>93.00%</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Financiera</td> <td>4.1</td> <td>Acceso a información financiera relacionada al inmueble (montos de contratos, plazos, incrementos)?</td> <td>General</td> <td></td> <td></td> <td>Sí</td> </tr> <tr> <td>4.2</td> <td>La información financiera permite proyecciones razonables sobre la cantidad y momento de los ingresos futuros del activo objeto (contratos vigentes a mediano y largo plazo)?</td> <td>Específico</td> <td></td> <td></td> <td>Sí</td> </tr> <tr> <td>4.3</td> <td>Inmueble tiene Gravamen/Costo de Financiamiento (hipoteca o garantía fiduciaria?).</td> <td>Específico</td> <td></td> <td></td> <td>No</td> </tr> </tbody> </table>							Dimensión del Factor	Código	Factor	Tipo de Factor	Enfoque			Mercado	Costos	Ingresos	Mercado	1.1	Información de mercado (referencias) disponible es suficiente y fácil de verificar?	General	Sí			1.2	Información de mercado (referencias) disponible es relativamente reciente y vigente?	General	Sí			1.3	Información de mercado (referencias) disponible es homologable al sujeto?	General	Sí			Características del Inmueble	2.1	Ubicación general del inmueble?	Específico	Buena			2.2	Inmueble presenta Riesgos Específicos Graves (legales, siniestros, lugar no apto, incumplimiento de normativa, grado de especialización)?	General		No		2.3	Edad de áreas principales =	Específico		9		2.4	Estado físico de áreas principales se clasifica como nuevo, excelente, bueno o normal, regular, reparaciones sencillas o medianas?	Específico		Bueno ó Normal		2.5	Constitución Legal del Inmueble (Tipo de Desarrollo):	General		Independiente		2.6	Tipo de Inmueble:	General		Centro Comercial Neighborhood Center		Tasas de Ocupación	3.1	Tasa de Ocupación Actual =	Específico			75.00%	3.2	Tasa de Ocupación Promedio Histórica del Inmueble (al menos 5 años) =	Específico			84.67%	3.3	Tasa de Ocupación Actual Promedio de la Industria =	Específico			93.00%	Financiera	4.1	Acceso a información financiera relacionada al inmueble (montos de contratos, plazos, incrementos)?	General			Sí	4.2	La información financiera permite proyecciones razonables sobre la cantidad y momento de los ingresos futuros del activo objeto (contratos vigentes a mediano y largo plazo)?	Específico			Sí	4.3	Inmueble tiene Gravamen/Costo de Financiamiento (hipoteca o garantía fiduciaria?).	Específico			No
Dimensión del Factor	Código	Factor	Tipo de Factor	Enfoque																																																																																																										
				Mercado	Costos	Ingresos																																																																																																								
Mercado	1.1	Información de mercado (referencias) disponible es suficiente y fácil de verificar?	General	Sí																																																																																																										
	1.2	Información de mercado (referencias) disponible es relativamente reciente y vigente?	General	Sí																																																																																																										
	1.3	Información de mercado (referencias) disponible es homologable al sujeto?	General	Sí																																																																																																										
Características del Inmueble	2.1	Ubicación general del inmueble?	Específico	Buena																																																																																																										
	2.2	Inmueble presenta Riesgos Específicos Graves (legales, siniestros, lugar no apto, incumplimiento de normativa, grado de especialización)?	General		No																																																																																																									
	2.3	Edad de áreas principales =	Específico		9																																																																																																									
	2.4	Estado físico de áreas principales se clasifica como nuevo, excelente, bueno o normal, regular, reparaciones sencillas o medianas?	Específico		Bueno ó Normal																																																																																																									
	2.5	Constitución Legal del Inmueble (Tipo de Desarrollo):	General		Independiente																																																																																																									
	2.6	Tipo de Inmueble:	General		Centro Comercial Neighborhood Center																																																																																																									
Tasas de Ocupación	3.1	Tasa de Ocupación Actual =	Específico			75.00%																																																																																																								
	3.2	Tasa de Ocupación Promedio Histórica del Inmueble (al menos 5 años) =	Específico			84.67%																																																																																																								
	3.3	Tasa de Ocupación Actual Promedio de la Industria =	Específico			93.00%																																																																																																								
Financiera	4.1	Acceso a información financiera relacionada al inmueble (montos de contratos, plazos, incrementos)?	General			Sí																																																																																																								
	4.2	La información financiera permite proyecciones razonables sobre la cantidad y momento de los ingresos futuros del activo objeto (contratos vigentes a mediano y largo plazo)?	Específico			Sí																																																																																																								
	4.3	Inmueble tiene Gravamen/Costo de Financiamiento (hipoteca o garantía fiduciaria?).	Específico			No																																																																																																								
B. Resultados de Matriz de Evaluación <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>Mercado</th> <th>Costos</th> <th>Ingresos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><u>¿Se calcula (Aplica) el Enfoque? :</u></td> <td style="background-color: green;">Sí</td> <td style="background-color: red;">No</td> <td style="background-color: green;">Sí</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">1</td> </tr> </tbody> </table>								Mercado	Costos	Ingresos	<u>¿Se calcula (Aplica) el Enfoque? :</u>	Sí	No	Sí		1	0	1																																																																																												
	Mercado	Costos	Ingresos																																																																																																											
<u>¿Se calcula (Aplica) el Enfoque? :</u>	Sí	No	Sí																																																																																																											
	1	0	1																																																																																																											
 La administración facilitó la información financiera mínima requerida? La tasa actual así como, el plazo de vigencia contractual y el % de ingresos que genera el inmueble, permite una proyección razonable? Si se presenta esta condición, el Enfoque de Costos se le debe asignar un peso específico.																																																																																																														



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

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

2.b) Reconsideración final:

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

Mercado	Costos	Ingresos
Sí	Sí	Sí
1	1	1
No	Sí	Sí
0	1	1

Comentarios:

El procedimiento debe entenderse como un recurso metodológico de apoyo a la toma de decisiones, cuya aplicación requiere el ejercicio prudente y reflexivo. Si bien los métodos de evaluación multicriterio ofrecen una estructura sistemática para analizar alternativas, no es posible eliminar completamente los elementos de subjetividad inherentes al proceso. Esta característica también se observa en otros enfoques utilizados con fines similares, lo que subraya la necesidad de complementar el análisis técnico con el juicio experto en la interpretación de los resultados.

3) Peso Específico Determinado

Peso Específico Preliminar, según 2.a) =

Peso Específico Preliminar Revisado, según 2.b) =

Enfoque		
Mercado	Costos	Ingresos
33.33%	33.33%	33.33%
0.00%	50.00%	50.00%

Comentarios:

Código	Factor Especial	Dato	Afectación (%)		
			Mercado	Costos	Ingresos
3.1	Tasa de Ocupación Actual =	75.00%	12.50%	12.50%	75.00%
3.2	Tasa de Ocupación Promedio Histórica del Inmueble (al menos 5 años) =	84.67%	7.67%	7.67%	84.67%
Otros	Calidad de Ingresos por Alquiler (% de ingreso de alquiler (monto de contratos) con las siguientes características: a un plazo menor a 1 año, y/o garantizado sin inquilino, y/o sin problemas de morosidad).	18.00%			82.00%
4.3	Immueble tiene Gravamen/Costo de Financiamiento (hipoteca 0% o garantía fiduciaria x%)? Indicar % que representa el Costo, del Valor Actual Neto sin Financiamiento si corresponde a garantía fiduciaria.	0.00%			100.00%
Otros	Al ponderar solo los Enfoques de Mercado y de Costos el Valor Razonable se considera que el Valor/Precio no es realista? - Por ejemplo: existe una FF de Local Andia que representa un % alto de los respectivos Enfoques?	% de peso de FF Andia	0.00%	0.00%	

Peso Específico Calculado 1 (Preliminar Revisado, según 2.b)) =

Peso Específico Calculado 2 (afectado por Tasa actual) =

Peso Específico Calculado 3 (afectado por Tasa ocupación histórica) =

Peso Específico Calculado 4 (afectado por Tasa Actual y Calidad de Ingresos por Alquiler) =

Peso Específico Calculado 5 (afectado por Tasa Actual, Gravamen/Costo Financiamiento y Peso de Local Andia) =

Peso Específico FINAL Recomendado =

0.00%	50.00%	50.00%	0.00%
0.00%	25.00%	75.00%	0.00%
0.00%	15.33%	84.67%	0.00%
0.00%	38.50%	61.50%	0.00%
0.00%	62.50%	37.50%	0.00%
0.00%	38.50%	61.50%	

Comentarios:

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

Si no Aplica, indique Cero.





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

<https://impactasolutions.com/>



Ing. Juan Carlos Mora Ramírez

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

Miembros de:



Ing. Greivin Mora Vargas, MGP

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

ICOVAL



Miembro de:



Bach. Luis Fernando Corrales, MSc.

luisfc158@gmail.com
corraleslf@impactasolutions.com
+1 (202) 577-5314

