

Valoración Inmobiliaria Fondo de Inversión Popular
Inmobiliario No Diversificado (FINPO Inmobiliario)

“Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián”



Cód. Inmueble 243

San José, San Sebastián

Elaborado por Consorcio ICICOR-SIGA:



servicioalcliente@icicor.com



(506) 2223-6393



www.icicor.com

28 de agosto, 2025

28 de agosto del 2025



Señores,
Popular Sociedad de Fondos de Inversión.
Fondo de Inversión Popular Inmobiliario No Diversificado (FINPO Inmobiliario)
Presente.

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

Estimados señores:

Reciban de ICICOR Costa Rica un saludo cordial. El pasado 24 de julio del 2025, se llevó a cabo la visita para la valoración del Edificio donde se instalan los Tribunales de Justicia San Sebastián. El inmueble se encuentra en la provincia 1° San José, Cantón 1° San José, Distrito 10° San Sebastián, de la Iglesia Católica de San Sebastián, 125 m al este sobre calle marginal a Circunvalación, La propiedad se encuentra inscrita bajo el folio real: 1-1702455-000.

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

Según los enfoques de valoración utilizados, se concluye un valor final razonable para el inmueble de **US \$4.007.000** (Cuatro millones siete mil dólares exactos).

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

Atentamente,

Ing. Manfred Rodríguez Jerez.
Carné CFIA IC-9586
Socio

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

Tabla de Contenido

OBJETIVO	8
ANTECEDENTES	8
CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS.....	10
1. DATOS GENERALES	12
1.1 Información General	12
1.1.1. Generalidades del Inmueble a Valorar.....	12
1.2 Descripción de la Zona	14
1.2.1. Características del entorno directo e indirecto.....	14
1.2.2. Estado de los servicios y zonificación.....	14
1.3 Descripción del Terreno	16
1.4 Descripción de las Construcciones	17
1.4.1 Generalidades de las Edificaciones	17
2. RESUMEN DE VALORACIONES.....	20
2.1 Resumen de la valoración de costos	20
2.2. Resumen de la valoración de mercado	21
2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos	22
2.4. Valor Final del Inmueble	22
3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN	23
3.1 Metodología de Valoración	23
3.1.1 Enfoque de Costo	23
3.1.1.1 Valoración del Terreno.....	23
3.1.1.2 Valoración de Edificaciones.....	23
4. VALORACIÓN DE MERCADO.....	25
4.1 Enfoque de Mercado.....	25
5. ANÁLISIS DEL ENTORNO	26
5.1 Entorno Internacional	26
5.1.1 Un momento crítico en medio de cambios en las políticas	26
5.2 Entorno Nacional.....	27
5.2.1 Empleo.....	27
5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE).....	30
5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA	33

5.2.4 Situación Fiscal de Costa Rica.....	37
5.2.5 Perspectivas Económicas	37
5.3. Sector Inmobiliario: Oficinas, GAM	38
5.3.1 Sector Inmobiliario: Edificio de Oficinas, Mercado SJ GAM.....	40
5.3.2 Sector Inmobiliario: Edificio de Oficinas, Submercado SJ SUR.....	44
6. VALORACIÓN DE INGRESOS	48
6.1. Introducción a la Valoración de Ingresos	48
6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar	48
6.2.1 Del Fondo de Inversión	48
6.2.2 Del inmueble a valorar	50
6.3. Valoración Financiera y Supuestos de Proyección	51
6.3.1 Valor en libros neto del inmueble.....	51
6.3.2 Plazo de Proyección.....	51
6.3.3 Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU	51
6.3.4 Ingresos por Alquiler	51
6.3.5 Ocupación Histórica	52
6.3.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos.....	52
A. Gastos de Mantenimiento:.....	52
B. Gastos por Comisión de Administración cobrada por la SAFI al Fondo:	52
C. Gastos de Seguros:	53
D. Impuestos:.....	53
E. Gastos por Servicios Profesionales:.....	54
6.3.7 Inversiones de Capital	54
6.3.8 Tasa de Descuento	54
6.3.9. Valor Terminal	55
6.4 Análisis de Riesgos:.....	56
6.4.1 Sensibilización del Valor del Inmueble.....	56
6.4.2 Riesgo país.....	57
6.4.3 Riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles	59
6.4.4 Riesgo por adquisición de activos especializados o construidos en lugares no aptos. 59	
6.4.5 Riesgo de morosidad.....	59
6.4.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento	60
7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE.....	61
8. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN	63

8.1 Criterio para la Toma de Decisiones.....	63
9. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR.....	67
10.REVELACIONES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO	68
ANEXOS	72
ANEXO 1. Memoria de Cálculo.....	73
ANEXO 2. Fotografías	74
ANEXO 3. Documentos Legales	75
ANEXO 4. Proyección Ingresos Ocupación (12 meses)	76
ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años).....	77
ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio	79
ANEXO 8. Declaración sobre Acatamiento Normas IVS	80

Índice de Tablas

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar.....	12
Tabla N° 2: Datos de inscripción, linderos, extensión de las fincas filiales y afectaciones.	13
Tabla N° 3: Generalidades y materiales constructivos de las edificaciones.	19
Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo	20
Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado.....	21
Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos	22
Tabla N° 7: Resumen Valoración Final.....	22
Tabla N° 8: Perspectivas de la Economía Mundial, abril de 2025.....	27
Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2019 al 2025*(mar-abr-may).....	28
Tabla N° 10: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2021-2025) (*preliminar de julio).....	34
Tabla N° 11: M ² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva por Tipo de Edificación.....	35
Tabla N° 12: Estadísticas del Mercado Oficinas 2020 – 2024 y Pronóstico 2025	40
Tabla N° 13: Inventario en m ² , % de disponibilidad y alquiler Oficinas por Clase (SJ GAM)	42
Tabla N° 14: Inventario, % de disponibilidad y alquiler Edificio Oficinas por submercado (SJ GAM)	43
Tabla N° 15: Inventario en m ² , % de disponibilidad y alquiler Oficinas por Clase (SJ Sur)	46
Tabla N° 16: Detalle de Valoración de Finca Filial	50
Tabla N° 17: Detalle del Contrato de Alquiler y colocación	50
Tabla N° 18: Inversión en el último periodo	54
Tabla N° 19: Cálculo de la Tasa de Descuento.....	55
Tabla N° 20: Cálculo del Valor Terminal.....	56
Tabla N° 21: Variables críticas sensibilizadas	56
Tabla N° 22: Calificación de riesgo país.....	59
Tabla N° 23: Valor Asegurable del Inmueble.....	62
Tabla N° 24: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración	65

Índice de Gráficos

Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2019 – 2025* (mar-abr-may)	29
Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, mayo 2022 - mayo 2025	31
Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad mayo 2024 - mayo 2025	32
Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas mayo 2022 – mayo 2025	33
Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción mayo 2022- mayo 2025	34
Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2021-2025 (*preliminar de julio)	35
Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2021-2025) (*preliminar julio). Construcción Nueva por Tipo	36
Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados preliminar a Julio/2025. Construcción Nueva por Tipo.	36
Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2018 – 2024.....	37
Gráfico N° 10. Oferta y Demanda Total Anual Oficinas GAM. 2020-2024, Proyección 2025	40
Gráfico N° 11. Oferta y Demanda de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2019 – julio 2025	41
Gráfico N° 12. % Disponibilidad de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2019 – julio 2025	41
Gráfico N° 13. Precio de alquiler de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2019 – julio 2025.....	42
Gráfico N° 14. Inventario en m², % de disponibilidad Edificio de Oficinas por Clase (SJ GAM).....	43
Gráfico N° 15. Inventario y % de disponibilidad Edificios de Oficinas por submercado (SJ GAM)	44
Gráfico N° 16. Oferta y Demanda de Oficinas (SJ Sur). 2019- julio 2025.....	45
Gráfico N° 17. % Disponibilidad de oficinas (SJ Sur). 2019- julio 2025	45
Gráfico N° 18. Precio de alquiler de oficinas (SJ Sur). 2019-julio 2025	46
Gráfico N° 19. Inventario en m², % de disponibilidad Oficinas por Clase (SJ Sur)	47
Gráfico N° 20. Ocupación histórica del inmueble	52
Gráfico N° 21. Valores según Enfoque.....	66
Gráfico N° 22. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor.....	66

OBJETIVO

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

ANTECEDENTES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS

La Valoración del **Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián**, se realiza en cumplimiento de los requisitos establecidos en el Acuerdo SGV-A-245 “**MODIFICACIÓN AL ACUERDO SGV-A-170 “DISPOSICIONES OPERATIVAS DE LAS SOCIEDADES ADMINISTRADORAS DE FONDOS DE INVERSIÓN”**”, que actualiza la normativa vigente sobre valoración de inmuebles y permite migrar hacia la adopción de estándares internacionales como las Normas Internacionales de Valuación (IVS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC), esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios.”

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

Respecto al Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios, éstas son disposiciones emitidas por el Consejo Internacional de Normas de Valuación (IVSC). La Junta de Normas del IVSC es el órgano encargado de establecer las Normas Internacionales de Valuación (*IVS por sus siglas en inglés*), que son estándares para realizar asignaciones de valoración usando conceptos y principios generalmente reconocidos que promueven la transparencia y la coherencia en la práctica de la valoración. El objetivo de las IVS es aumentar la confianza de los usuarios de los servicios de valuación estableciendo prácticas de valuación, transparentes y consistentes.

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

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

La valoración de este inmueble considera a cabalidad el cumplimiento de los requisitos de las 5 categorías en las que se dividen las Normas Generales IVS, a saber: Alcance, Investigaciones y cumplimiento, Informes, Bases de Valor y los Enfoques y metodologías. Así mismo, incorpora los requisitos para la valuación de derechos sobre propiedad inmobiliaria del Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios, de conformidad con el artículo 36 de Disposiciones Operativas de las Sociedades Administradoras de Fondos de Inversión.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. DATOS GENERALES

1.1 Información General

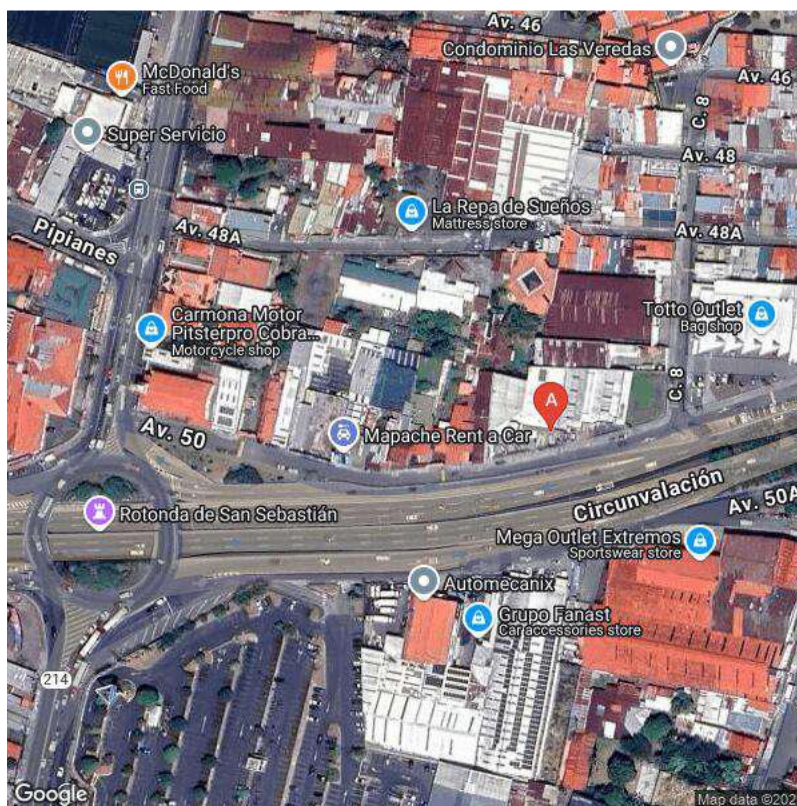
1.1.1. Generalidades del Inmueble a Valorar

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

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

INFORMACIÓN GENERAL:		
Fecha de Valoración:	24 de julio del 2025	
Solicitante de la valoración:	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO). Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián.	
Propósito del avalúo:	Determinar el Valor del Inmueble.	
Propietario del inmueble:	FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO).	
Cédula Jurídica:	3-110-41730211	
Régimen de Propiedad:	Finca Independiente	
Ubicación política y coordenadas CRTM-05		
Detalle	Número	Nombre
Distrito	10111	San Sebastián
Cantón	101	San José
Provincia	1	San José
Dirección por señas	De la Iglesia Católica de San Sebastián, 125 m al este sobre calle marginal a Circunvalación.	
CRTM-05		
	NORTE	ESTE
Coordenada	490834.0000	1095887.0000

Tabla N° 1: Información general del inmueble a valorar



Mapa N° 1. Ubicación General de la propiedad valorada

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

Tabla #2: Datos de inscripción, linderos y extensión

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

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

1.2 Descripción de la Zona

1.2.1. Características del entorno directo e indirecto



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

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

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

1.2.2. Estado de los servicios y zonificación

Infraestructura:

- Aceras: Sí
- Cordón y Caño: Sí

Servicios Básicos:

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

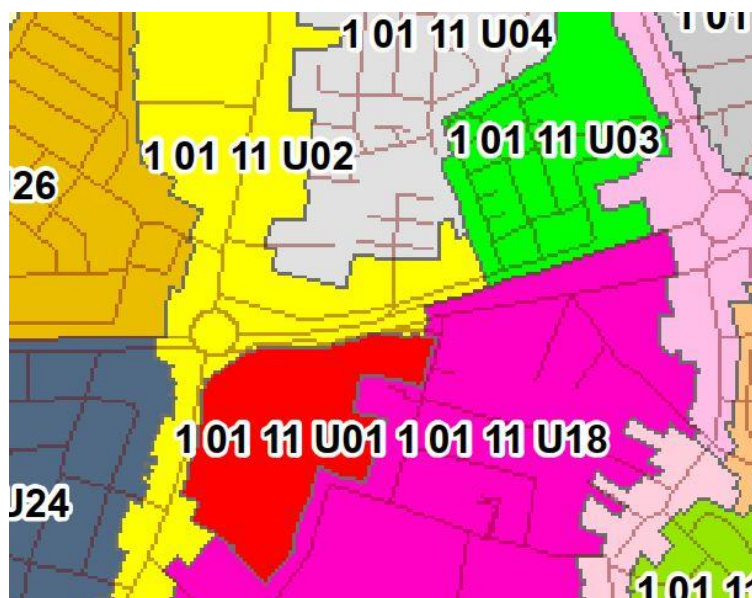
Zonificación según Plan Regulador y mapas el Ministerio de Hacienda

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



Mapa N° 2. Zonificación según Plan Regulador

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



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

Condiciones de acceso

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

Percepción del dinamismo del mercado inmobiliario en la zona

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

1.3 Descripción del Terreno

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

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

Pendiente: No.

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

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



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

1.4 Descripción de las Construcciones

1.4.1 Generalidades de las Edificaciones

Acerca de las edificaciones	
Uso Actual de las Edificaciones:	Comercial
Configuración de Planta de los inmuebles:	<p>El edificio está construido en dos niveles.</p> <p>El primer nivel cuenta con recepción, salas unipersonales, oficinas, salas de espera, sala de deliberación, sala colegiada, sala de lactancia, cuarto de interrogatorio, oficinas, espacios de trabajo abiertos, área de archivos, bodegas, baños, cuarto de limpieza, cuarto eléctrico y cuarto de telemática.</p> <p>El segundo nivel cuenta con comedor, salas de espera, oficinas, espacios de trabajo abiertos, área de archivos, bodegas, baños, cuarto de limpieza, cuarto eléctrico y cuarto de telemática.</p> <p>Además, el edificio cuenta con seis espacios de parqueo en el frente y equipos electromecánicos varios.</p>
Edad:	5,00 años
Vida Útil Residual:	56,72 años
Consideración sobre la arquitectura y funcionalidad.	Adecuada.
Consideración sobre estado de conservación:	Nuevo.
Caracterización de las construcciones según ONT del MH:	EO02

7.1.20.2. Tipo EO02

Vida Útil	100 años.
Estructura	Columnas y vigas de concreto armado o perfiles metálicos.
Paredes	Externas de bloques de concreto con repello fino o fibrocemento. Divisiones internas de paneles livianos en fibrocemento o similar, paneles de yeso, cemento y fibra de vidrio o similar. Altura de paredes en la primera planta mayor que en las restantes.
Cubierta	Cerchas de perfiles metálicos. Láminas de hierro galvanizado, tipo canaleta estructural esmaltada. Canoas y bajantes de hierro galvanizado.
Cielos	Láminas de poliestireno expandido, con suspensión de aluminio o similar.
Entrepisos	Viguetas pretensadas o similar.
Pisos	Cerámica de mediana calidad o similar.
Baños	Dos cuartos de baño tipo normal por planta.
Otros	Presentan acabados sencillos, ventanas con marcos de aluminio, no incluye ascensor. Edificios de una a cinco plantas. La primera puede estar dedicada a comercio.
VALOR	¢445 000 / m²

Descripción de los materiales constructivos:

Sistema Estructural	Concreto
Cimientos	Placa Aislada (Notas: se presume)
Paredes internas	Bloque, Gypsum
Paredes externas	Bloque
Estructura de techo	Metálica
Cubierta de techo	Esmaltada
Aleros	Notas: NA
Precintas	Notas: NA
Entrepiso	Acero y Concreto. Notas: Se Presume
Escaleras	Metal
Sistema de aguas residuales	Sistema Alcantarillado
Sistema de agua potable	Notas: N/A
Sistema eléctrico	Entubado, 110/220, Centro de carga

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

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

2. RESUMEN DE VALORACIONES

2.1 Resumen de la valoración de costos

RESUMEN DE LA VALORACIÓN				
Tipo de cambio utilizado	€507,83/\$			
Edad de la construcción	5,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
Terreno 1-702455-000	1.061,00	€253.407,79	€268.865.662,85	\$529.440,29
Total			€268.865.662,85	\$529.440,29
OBRAS PRINCIPALES				
Área General I Nivel	630,70	€695.124,05	€438.414.739,53	\$863.310,04
Salas Unipersonales	107,37	€884.266,92	€94.943.739,45	\$186.959,69
Sala de Deliberación	16,68	€884.266,92	€14.749.572,26	\$29.044,31
Sala Colegiada	61,88	€884.266,92	€54.718.437,15	\$107.749,52
Sala Observadores y Cámara Gessel	21,20	€884.266,92	€18.746.458,75	\$36.914,83
Área General II Nivel	811,35	€695.124,05	€563.988.899,51	\$1.110.586,02
Total	1.649,18 m²		€1.185.561.846,66	\$2.334.564,41
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Losa de Estacionamientos y Accesos	223,17	€30.848,53	€6.884.466,46	\$13.556,64
UPS (unidad)	1,00	€6.484.044,54	€6.484.044,54	\$12.768,14
Sistema BMS	1,00	€7.460.053,17	€7.460.053,17	\$14.690,06
Sistema de detección de incendio	1,00	€21.004.519,14	€21.004.519,14	\$41.361,32
Sistema de aire acondicionado	1,00	€76.509.535,76	€76.509.535,76	\$150.659,74
Sistema de captación de agua potable	1,00	€9.003.445,03	€9.003.445,03	\$17.729,25
Elevador (unidad)	1,00	€25.935.396,09	€25.935.396,09	\$51.071,02
Transformador (unidad)	1,00	€14.662.418,16	€14.662.418,16	\$28.872,69
Total			€167.943.878,35	\$330.708,86
Valor total construcciones			€1.353.505.725,00	\$2.665.273,27
Valor total terreno y construcciones			€1.622.371.387,85	\$3.194.713,56

Tabla N° 4: Resumen de Valor de Costo

Valor total en colones: ₡1.622.371.387,85 (Mil seiscientos veintidós millones trescientos setenta y un mil trescientos ochenta y siete colones con 85/100).

Valor total en dólares: US \$3.194.713,56 (Tres millones ciento noventa y cuatro mil setecientos trece dólares con 56/100) al tipo de cambio de referencia € 507,83/US\$.

2.2. Resumen de la valoración de mercado

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

RESUMEN DE LA VALORACIÓN				
Tipo de cambio utilizado	₡507,83/\$			
Edad de la construcción	5,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
Terreno 1-702455-000	1.061,00	₡253.407,79	₡268.865.662,85	\$529.440,29
Total			₡268.865.662,85	\$529.440,29
OBRAS PRINCIPALES				
Área General I Nivel	630,70	₡695.124,05	₡438.414.739,53	\$863.310,04
Salas Unipersonales	107,37	₡884.266,92	₡94.943.739,45	\$186.959,69
Sala de Deliberación	16,68	₡884.266,92	₡14.749.572,26	\$29.044,31
Sala Colegiada	61,88	₡884.266,92	₡54.718.437,15	\$107.749,52
Sala Observadores y Cámara Gessel	21,20	₡884.266,92	₡18.746.458,75	\$36.914,83
Área General II Nivel	811,35	₡695.124,05	₡563.988.899,51	\$1.110.586,02
Total	1.649,18 m²		₡1.185.561.846,66	\$2.334.564,41
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Losa de Estacionamientos y Accesos	223,17	₡30.848,53	₡6.884.466,46	\$13.556,64
UPS (unidad)	1,00	₡6.484.044,54	₡6.484.044,54	\$12.768,14
Sistema BMS	1,00	₡7.460.053,17	₡7.460.053,17	\$14.690,06
Sistema de detección de incendio	1,00	₡21.004.519,14	₡21.004.519,14	\$41.361,32
Sistema de aire acondicionado	1,00	₡76.509.535,76	₡76.509.535,76	\$150.659,74
Sistema de captación de agua potable	1,00	₡9.003.445,03	₡9.003.445,03	\$17.729,25
Elevador (unidad)	1,00	₡25.935.396,09	₡25.935.396,09	\$51.071,02
Transformador (unidad)	1,00	₡14.662.418,16	₡14.662.418,16	\$28.872,69
Total			₡167.943.878,35	\$330.708,86
Valor total construcciones			₡1.353.505.725,00	\$2.665.273,27
Margen de mercado			12,21%	₡198.091.546,46
Valor total terreno y construcciones			₡1.820.462.934,31	\$3.584.788,09

Tabla N° 5: Resumen de Valor de Mercado

Valor total en colones: ₡1.820.462.934,31 (Mil ochocientos veinte millones cuatrocientos sesenta y dos mil novecientos treinta y cuatro colones con 31/100)

Valor total en dólares: \$3.584.788,09 (Tres millones quinientos ochenta y cuatro mil setecientos ochenta y ocho dólares con 09/100) al tipo de cambio de ₡ 507,83/US\$.

El valor de mercado baja 9,93% respecto al 2024; esto sucede por la actualización de los comparables de mercado. Por otro parte, la valoración del 2024 incluye comparables de Bo La Pitahaya, Catedral y La Uruca, todos son precios de lista y a ninguno se le aplica factor de negociación, todos se consideran en mejor ubicación que el sujeto y a ninguno se le hace ajuste por ubicación; la valoración de ICICOR sí considera ajustes por estos aspectos.

Finalmente la desviación estándar de los valores unitarios homologados en el 2024 supera el 18%, lo cual se considera elevado, mientras que la de ICICOR es del 8% que se considera razonable.

2.3. Resumen de la Valoración de Ingresos

Inmueble	Área Arrendable m ²	Valor Financiero ₡	Valor Financiero US\$
Edificio Tribunales de Justicia San Sebastián	1.649	₡2.228.272.876,91	US\$ 4.387.832,30

Tabla N° 6: Resumen Valoración de Ingresos

Valor total en colones: ₡2.228.272.876,91 (Dos mil doscientos veintiocho millones doscientos setenta y dos mil ochocientos setenta y seis colones con 91/100)

Valor total en dólares: US\$4.387.832,30 (Cuatro millones trescientos ochenta y siete mil ochocientos treinta y dos dólares con 30/100) al tipo de cambio de ₡ 507,83/US\$.

2.4. Valor Final del Inmueble

Fecha de la valoración: 24 de julio del 2025

Área arrendable: 1.649,18 m²

ENFOQUE	RESULTADO
Enfoque de Costos	\$3 194 714
Enfoque de Mercado	\$3 584 788
Enfoque de Ingresos Descontados Según Contrato de Arrendamiento	\$4 387 832
CONCILIACIÓN	
Valor concluido	\$4 006 959
Valor concluido redondeado	\$4 007 000

Tabla N° 7: Resumen Valoración Final

Liquidez y deseabilidad de la propiedad:

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

3. VALORACIÓN DE COSTO DE REPOSICIÓN

3.1 Metodología de Valoración

3.1.1 Enfoque de Costo

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

3.1.1.1 Valoración del Terreno

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

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

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

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

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

3.1.1.2 Valoración de Edificaciones

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

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

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

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

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

4. VALORACIÓN DE MERCADO

4.1 Enfoque de Mercado

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

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

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

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

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

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

5. ANÁLISIS DEL ENTORNO

5.1 Entorno Internacional

5.1.1 Un momento crítico en medio de cambios en las políticas

De acuerdo con la Actualización de Perspectivas de la Economía Mundial abril 2025 del Fondo Monetario Internacional (FMI), después de años marcados por crisis sin precedentes, el crecimiento económico mundial en 2024 se mantuvo estable, aunque modesto. Sin embargo, desde enero de 2025, el panorama ha cambiado drásticamente debido a nuevas prioridades políticas y comerciales, sobre todo en países como China. A pesar de que se espera una reducción de la inflación global — 4,3% en 2025 y 3,6% en 2026—, hay más riesgos de los esperados, sobre todo en las economías desarrolladas.

Los mayores peligros para la economía global provienen del aumento de tensiones comerciales, políticas impredecibles, y un margen limitado para maniobras económicas, lo cual podría afectar aún más el crecimiento. La reciente imposición de aranceles generalizados por Estados Unidos el 2 de abril ha provocado inestabilidad en mercados financieros, fluctuaciones cambiarias y presión sobre países con alta deuda.

Factores como el envejecimiento poblacional y una fuerza laboral en declive también amenazan el crecimiento futuro y la estabilidad fiscal. Si no se revierte la crisis del costo de vida ni se recupera el margen fiscal, podría resurgir el descontento social.

Aunque algunas economías emergentes han mostrado resistencia, el creciente endeudamiento y la reducción del apoyo internacional podrían debilitarlas. Sin embargo, si se reducen los aranceles y se logran acuerdos comerciales estables, el crecimiento mundial podría beneficiarse.

Para avanzar, los países deben cooperar, impulsar reformas estructurales, estabilizar sus economías, fortalecer sus políticas monetarias y fiscales, y adaptarse a los cambios demográficos y migratorios. Según nuevas proyecciones (basadas en datos hasta el 4 de abril de 2025), el crecimiento global se desacelerará a 2,8% en 2025 y 3% en 2026, por debajo del 3,3% estimado anteriormente y del promedio histórico del 3,7%.

Actualización de Perspectivas de la Economía Mundial de Abril de 2025					
		Proyecciones		Proyectado WEO Enero 2025	
(PIB real, variación porcentual anual)	2024	2025	2026	2024	2025
Producto Mundial	3,3%	2,8%	3,0%	3,3%	3,3%
Economías Avanzadas	1,8%	1,4%	1,5%	1,9%	1,8%
Estados Unidos	2,8%	1,8%	1,7%	2,7%	2,1%
Zona Euro	0,9%	0,8%	1,2%	1,0%	1,4%
Alemania	-0,2%	0,0%	0,9%	0,3%	1,1%
Francia	1,1%	0,6%	1,0%	0,8%	1,1%
Italia	0,7%	0,4%	0,8%	0,7%	0,9%
España	3,2%	2,5%	1,8%	2,3%	1,8%
Japón	0,1%	0,6%	0,6%	1,1%	1,5%
Reino Unido	1,1%	1,1%	1,4%	1,6%	1,5%
Canadá	1,5%	1,4%	1,6%	2,0%	2,0%
Otras economías avanzadas	2,2%	1,8%	2,0%	2,1%	2,3%
Economías de mercados emergentes y en desarrollo	4,3%	3,7%	3,9%	4,2%	4,3%
China	5,0%	4,0%	4,0%	4,6%	4,5%
India	6,5%	6,2%	6,3%	6,5%	6,5%
Rusia	4,1%	1,5%	0,9%	1,4%	1,2%
América Latina y el Caribe	2,4%	2,0%	2,4%	2,5%	2,7%
Brasil	3,4%	2,0%	2,0%	2,2%	2,2%
México	1,5%	-0,3%	1,4%	1,4%	2,0%
Arabia Saudita	1,3%	3,0%	3,7%	3,3%	4,1%

Tabla N° 8: Perspectivas de la Economía Mundial, abril de 2025.

Fuente: Fondo Monetario Internacional Informe Weo, Abril 2025 (Enero 2025)

5.2 Entorno Nacional

5.2.1 Empleo

Según la Encuesta Continua de Empleo ¹ realizada por el INEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos) y publicada en julio del 2025, la fuerza de trabajo² se estimó en 2.361.265 personas y la tasa neta de participación laboral fue de 55,6%

Para los hombres, la fuerza de trabajo fue de 1.419.474 personas y la tasa de participación se estimó en 66,8% sin presentar variación estadística. En el caso de las mujeres, la fuerza de trabajo fue de 941.791 personas y la tasa de participación fue de 44,4%.

Respecto a la población ocupada³, ésta es de 2.198.957 personas para el trimestre en estudio, el indicador presenta un crecimiento interanual de 64.623 personas. La tasa de ocupación con

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

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

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

respecto a la población de 15 años o más se estima en 51,8%, aumentando 0,9 p.p en comparación con el mismo periodo del año anterior.

Del total de personas ocupadas, 1.329.659 son hombres y 869.298 mujeres. Se vio un aumento en la población ocupada de 17.740 hombres y en el caso de las mujeres, un aumento de 46.883. La tasa de ocupación de los hombres fue de 62,5%, mientras que, la tasa de ocupación de la mujer fue de 41%; en el caso de los hombres, la variación interanual fue de 0,1 p.p. y, en las mujeres, la variación interanual de 1,7 p.p.

Respecto a la población desempleada del trimestre, se estimó en 162.308 personas, de estas 89.815 son hombres y 72.493 son mujeres. En forma interanual, la población desempleada descendió en 37.030 personas, disminuyendo en 25.129 hombres y 11.901 mujeres.

La tasa de desempleo nacional fue de 6,9%; para la población masculina se estimó en 6,3% y la femenina en 7,7%. Al compararlas con el mismo trimestre del año anterior, la tasa de desempleo nacional se redujo en 1,7 p.p.; la tasa de desempleo en hombres tuvo una disminución de 1,7 p.p. y en las mujeres de 1,6 p.p.

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

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025*
Población Total	5.075.372,0	5.128.407,0	5.180.040,0	5.229.297,0	5.278.110,0	5.325.109,0	5.344.119,0
Fuerza de trabajo	2.492.283,0	2.440.826,0	2.437.387,0	2.460.146,0	2.245.784,0	2.396.172,0	2.361.265,0
Ocupados	2.182.818,0	1.953.151,0	2.103.963,0	2.173.061,0	2.081.900,0	2.231.365,0	2.198.957,0
Desempleo	309.465,0	487.675,0	333.424,0	287.085,0	163.884,0	164.807,0	162.308,0
% Desempleo	12,40%	20,00%	13,70%	11,70%	7,30%	6,88%	6,87%

*(mar-abr-may)

Tabla N° 9: Empleo y desempleo 2019 al 2025(mar-abr-may)*

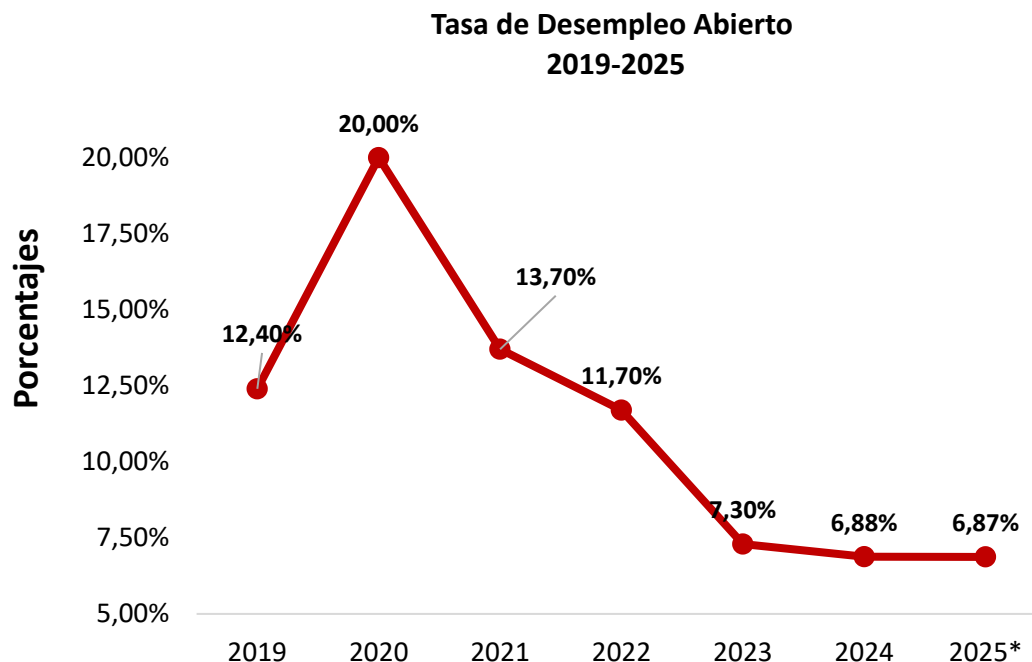


Gráfico N° 1. Tasa de desempleo 2019 – 2025* (mar-abr-may)

Fuente: INEC

Desde 2011 hasta la actualidad, los indicadores clave del mercado laboral han experimentado diversas fluctuaciones asociadas a contextos económicos nacionales e internacionales.

En 2011, los efectos residuales de la crisis financiera global de 2008 impactaron negativamente sectores tradicionales como la agricultura y la industria, debido a la afectación del comercio internacional. Esto provocó una disminución en la tasa de ocupación, que pasó del 55,0% al 51,0% en el tercer trimestre de ese año. En los años posteriores, la tasa de desempleo se mantuvo relativamente estable, aunque elevada, situándose entre el 9,0% y el 11,0%.

Durante el periodo 2013-2014 se observó un repunte en la participación laboral, que subió del 63,0% al 64,0%, al igual que la tasa de ocupación, que alcanzó su punto más alto en la serie histórica, al pasar del 56,0% al 57,0%. Este crecimiento estuvo impulsado por una mayor incorporación de mujeres (más del 50,0%) y de más miembros por hogar al mercado de trabajo. No obstante, hacia finales de 2015 se evidenció una disminución en la participación laboral, junto con un aumento en la población fuera de la fuerza de trabajo, particularmente entre jóvenes y mujeres. Este retiro del mercado se vinculó con la dedicación a estudios, labores familiares y la recepción de ingresos ajenos al trabajo. Entre 2015 y 2017, la tasa de participación femenina osciló entre el 41,0% y el 45,0%.

En 2018, se presentó una recuperación en la participación de mujeres y jóvenes en el mercado laboral; sin embargo, la creación de empleo no fue suficiente para absorber completamente esta oferta, lo que llevó a un aumento gradual en la tasa de desempleo.

El año 2020 marcó un punto crítico debido a la pandemia por COVID-19. Durante el trimestre de mayo a julio, la tasa de desempleo alcanzó un máximo histórico del 24,4%, mientras que la participación laboral cayó a solo 57 de cada 100 personas en edad laboral, y la tasa de ocupación descendió al 43,1%. Esta situación fue producto de la escasa generación de empleo en medio de la emergencia sanitaria.

A partir de la segunda mitad de 2023, con la reducción del impacto directo de la pandemia, el desempleo comenzó a mostrar una tendencia descendente. Para el primer trimestre de 2025, la tasa de desempleo se ubicó en 7,5%, reflejando una mejora sostenida.

En cuanto a la tasa neta de participación, esta pasó del 55,9% en el primer trimestre de 2024 al 56,4% en el mismo periodo de 2025. Por su parte, la tasa de ocupación alcanzó un 52,2%, superando el promedio de los últimos dos años (51,1%) y posicionándose como la más alta registrada en los primeros trimestres posteriores a la pandemia.

5.2.2 Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE)

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

En mayo de 2025, la producción nacional mostró un incremento interanual del 3,8 % según la serie de tendencia ciclo del IMAE. Las compañías que operan bajo regímenes especiales reportaron un crecimiento del 12,3 %, mientras que las del régimen definitivo presentaron un aumento más moderado del 1,9 %, afectadas en parte por las condiciones climáticas recientes y la desaceleración en la construcción residencial

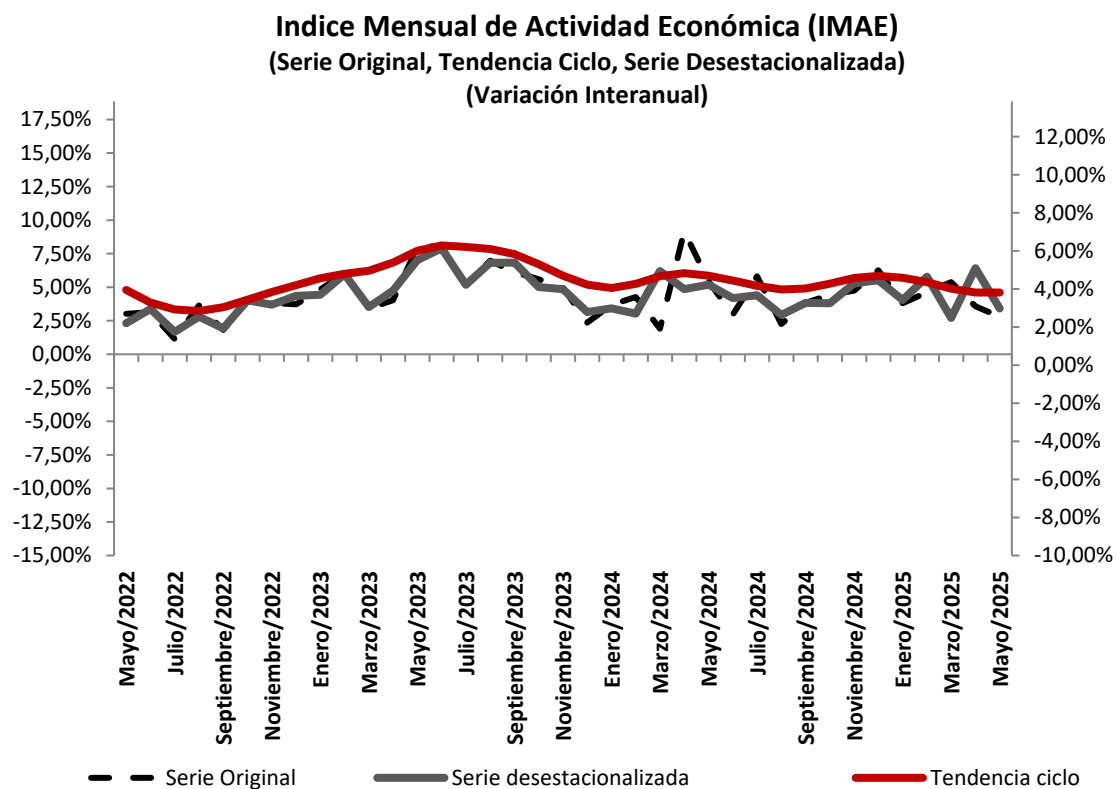


Gráfico N° 2. Variación Interanual IMAE, mayo 2022 - mayo 2025

Fuente: BCCR

En mayo de 2025, el crecimiento de la producción fue impulsado principalmente por la manufactura, los servicios profesionales, de transporte, enseñanza, salud, inmobiliarios y el comercio, los cuales representaron el 90,4 % del total de la expansión.

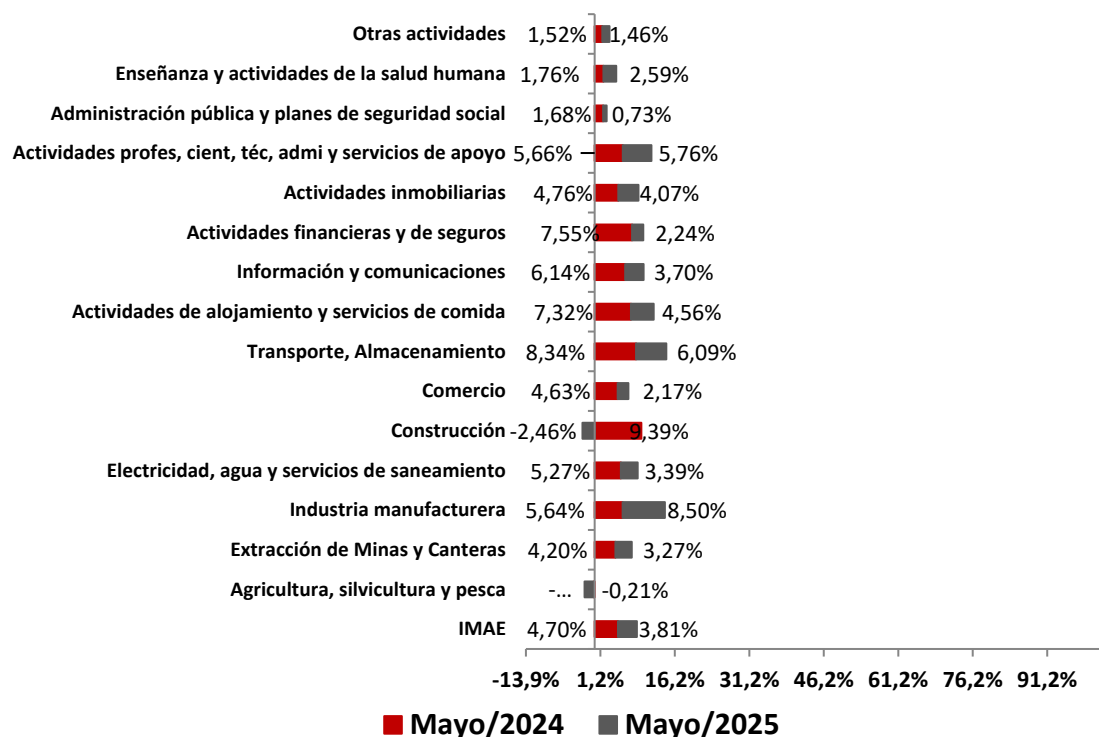


Gráfico N° 3. IMAE, Variación interanual por actividad mayo 2024 - mayo 2025

Fuente: BCCR. Serie Tendencia Ciclo 2017=100

La actividad agropecuaria registró una disminución del 1,8 % en comparación con mayo del año anterior. Este descenso se debió principalmente a las condiciones climáticas adversas durante los últimos meses de 2024, que afectaron la producción de banano para exportación, así como cultivos como la caña de azúcar y diversas hortalizas. No obstante, esta caída fue parcialmente compensada por un aumento en la producción de piña y de pollo destinado al consumo interno.

En mayo de 2025, la manufactura creció un 8,5 %, con un comportamiento distinto entre regímenes. En el régimen definitivo (RD), el aumento fue modesto, de apenas 1 %, por debajo del promedio de 2024, debido al bajo dinamismo en sectores como textiles, papel y otras industrias. Sin embargo, se destacó el crecimiento en alimentos, metales, baterías, pinturas y medicamentos. Por su parte, el régimen especial (RE) mostró un notable incremento del 20,7 %, el más alto desde noviembre de 2021, impulsado principalmente por las exportaciones de dispositivos médicos, especialmente válvulas cardíacas y catéteres, que crecieron un 34,9 %.

En mayo, la actividad constructora cayó un 2,5 % interanual, acumulando tres meses consecutivos de contracción. La construcción privada se redujo un 1,9 %, afectada principalmente por una fuerte disminución en proyectos residenciales, aunque parcialmente compensada por avances en edificaciones industriales, oficinas y locales comerciales. En el ámbito público, la caída fue mayor, de 6,8 %, debido a un menor progreso en obras de infraestructura vial y proyectos de generación eléctrica.

En mayo, la actividad de comercio y reparación de vehículos creció un 2,2 %, aunque mantiene una tendencia de desaceleración iniciada en agosto de 2024. La venta de vehículos alcanzó su nivel más bajo desde marzo de 2021, pese a que los productos eléctricos y farmacéuticos continúan

mostrando un mejor desempeño que el promedio del sector, aunque con menor dinamismo que en mayo del año anterior.

El gráfico adjunto muestra la variación interanual del Índice Mensual de Actividad Económica (IMAE) desde mayo de 2022 (4,7%) hasta mayo de 2025 (3,8%), así como la variación interanual para diversas actividades económicas, incluyendo Industria Manufacturera, Construcción, Comercio, Transporte, Almacenamiento, Actividades Financieras y de Seguros, y Actividades Inmobiliarias.

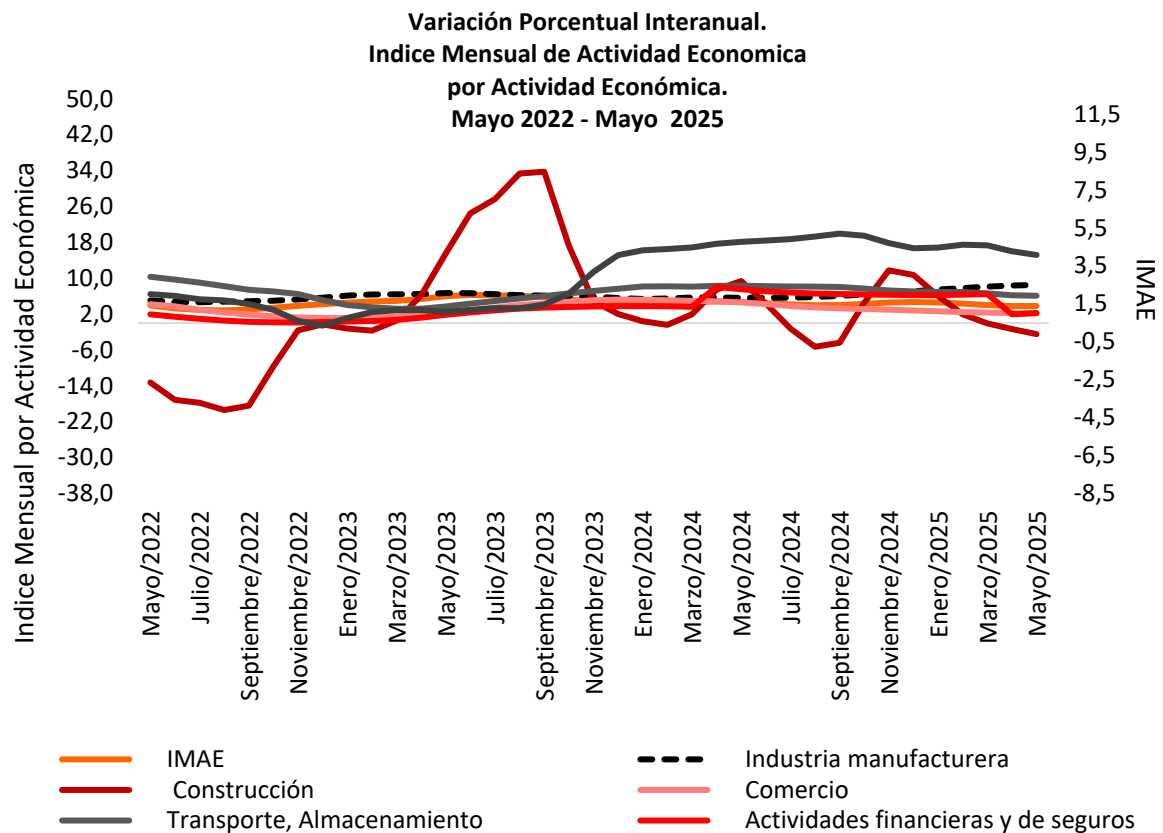


Gráfico N° 4. Variación Interanual IMAE, por actividades económicas mayo 2022 – mayo 2025

Fuente: BCCR

5.2.3 Perspectivas de Construcción: APC-CFIA

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

En el siguiente gráfico, se observa el comportamiento de la tasa de variación interanual del IMAE de la economía como un todo y la del sector construcción, para el periodo de mayo 2022 a mayo del 2025.

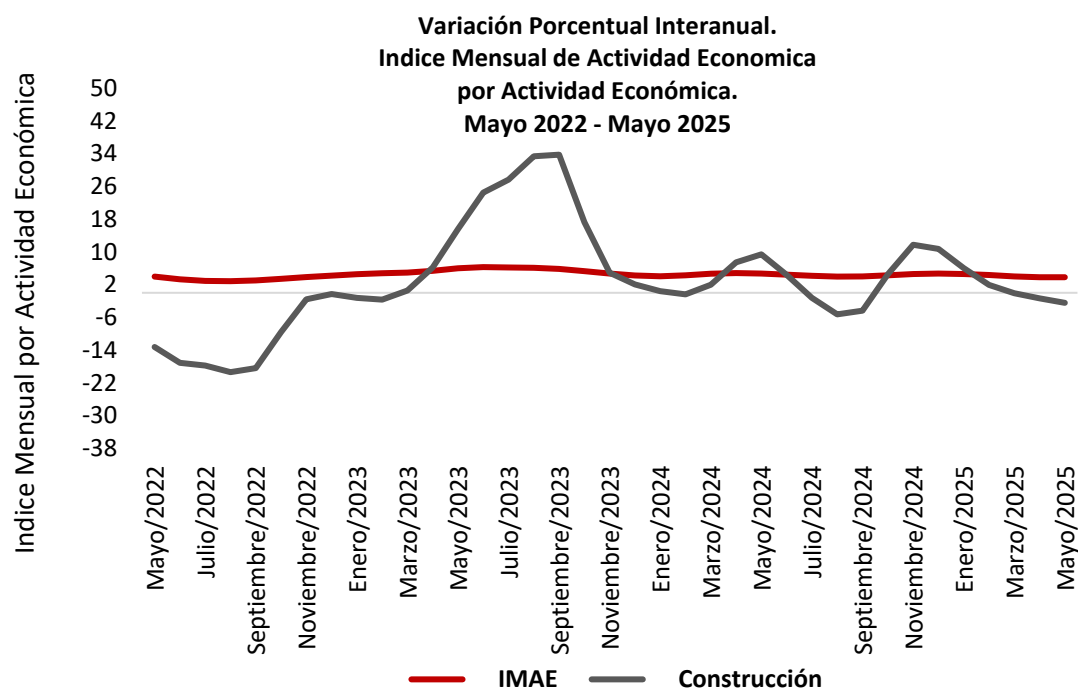


Gráfico N° 5. Variación Interanual IMAE-Construcción mayo 2022- mayo 2025

Fuente: BCCR

Como información complementaria, se presenta a continuación la cantidad de metros cuadrados registrados ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de CR (CFIA) para construcciones, desde el año 2021 hasta julio del 2025. Comparando las cifras de enero a diciembre de los años 2023 y el 2024, se observa un incremento de 2.146.806 m² registrados de construcción.

Mes	2021	2022	2023	2024	2025*
Enero	649.634	815.108	802.353	1.804.582	990.861
Febrero	724.918	613.522	790.242	958.992	835.930
Marzo	691.415	858.722	859.320	925.597	1.096.246
Abril	696.524	549.983	619.198	1.213.295	910.888
Mayo	669.484	1.057.040	949.848	1.107.214	964.243
Junio	774.695	827.628	859.779	952.793	991.365
Julio	791.749	726.695	816.812	1.157.751	474.274
Agosto	815.516	1.048.663	1.030.102	1.049.861	
Septiembre	771.479	910.650	1.039.429	945.224	
Octubre	883.591	720.720	936.660	748.965	
Noviembre	1.378.082	1.075.940	860.515	1.130.494	
Diciembre	967.513	728.803	1.108.095	824.391	
Total	9.814.600	9.933.474	10.672.353	12.819.159	6.263.807

Tabla N° 10: M² de Permisos Tramitados al Año. Construcción Nueva (2021-2025) (*preliminar de julio)

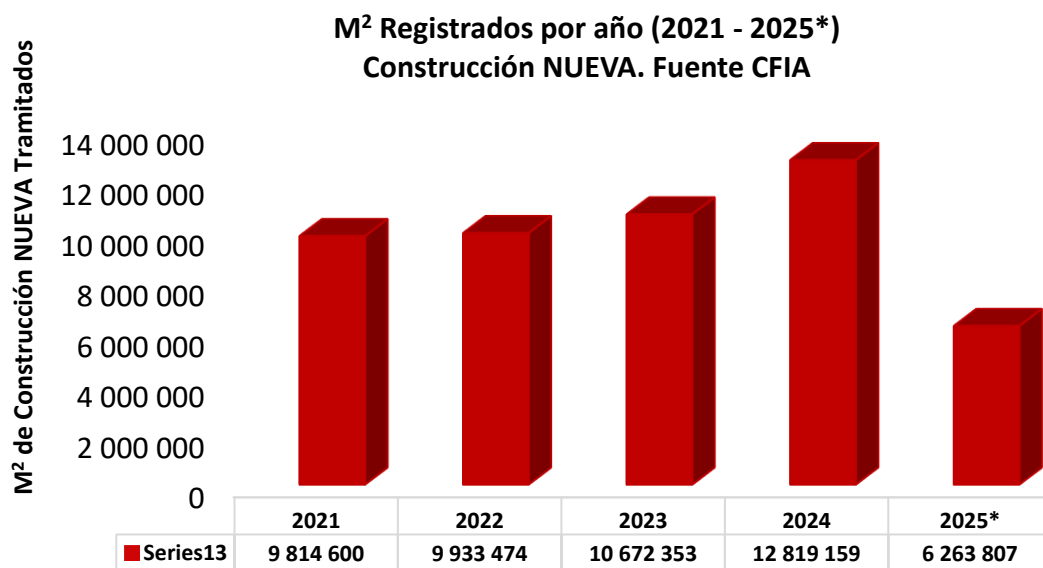


Gráfico N° 6. M² tramitados por año. Construcción Nueva 2021-2025 (*preliminar de julio)

Fuente: CFIA CR

Con respecto a la cantidad de metros cuadrados tramitados de construcción nueva por tipo de edificación, la siguiente tabla y gráfico muestran las cifras registradas del 2021 al 2025* (preliminar de julio) ante el CFIA, para edificaciones del tipo:

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

Tipo de Edificación	2021	2022	2023	2024	2025*
Habitacional	3.974.193	4.034.020	4.102.176	4.863.981	2.537.138
Infraestructura	2.214.780	2.066.358	1.955.565	3.232.449	1.076.310
Comercial	1.808.283	1.910.314	2.366.285	2.362.930	1.301.799
Industrial	892.143	901.992	1.185.663	1.322.690	622.941
Obras Complementarias	299.984	607.573	511.876	622.238	466.233
Institucional	142.393	91.998	147.669	138.623	54.643
Otros	482.824	321.219	403.119	276.246	198.125
Otros servicios profesionales	-	-	-	-	6.618
Total	9.814.600	9.933.474	10.672.353	12.819.157	6.263.807

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

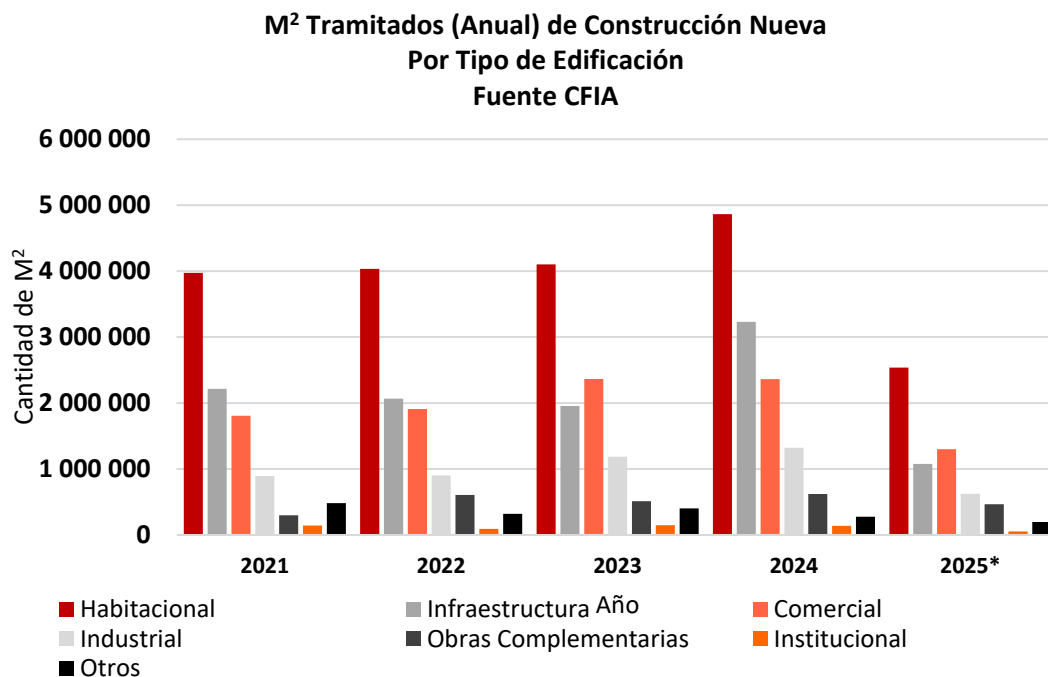


Gráfico N° 7. M² de Permisos Tramitados (2021-2025) (*preliminar julio). Construcción Nueva por Tipo

A mediados de julio del 2025, tal y como se ha mencionado, la tendencia sigue marcando el proceso de recuperación del sector construcción. El siguiente gráfico muestra el porcentaje de metros cuadrados tramitados ante el CFIA, de construcción por tipo de edificación. En dicho gráfico, se aprecia una intención de construcción del 40,55% de edificación habitacional, un 20,80% de tipo comercial y un 17,20% de infraestructura.

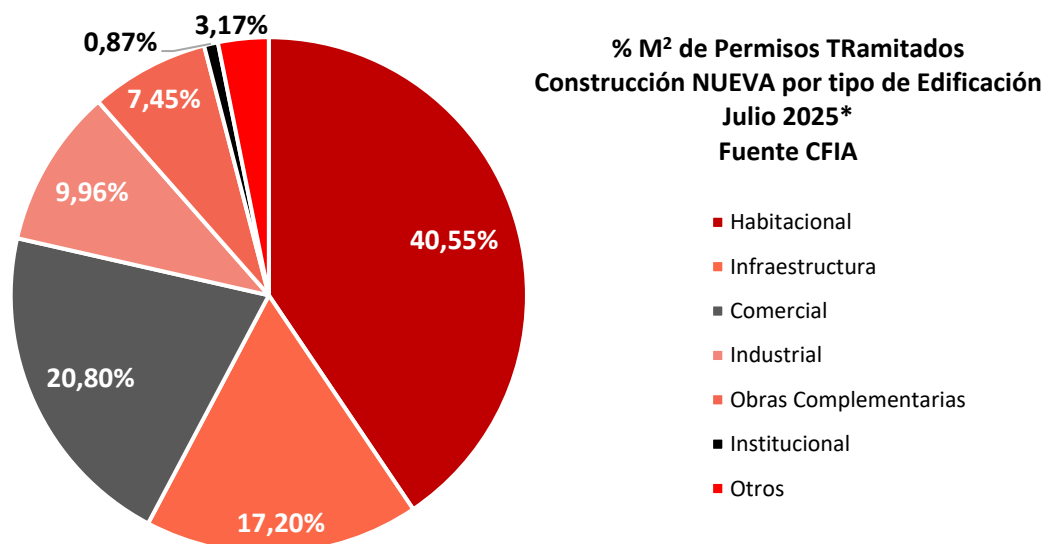


Gráfico N° 8. % M² de Permisos Tramitados preliminar a Julio/2025. Construcción Nueva por Tipo.

5.2.4 Situación Fiscal de Costa Rica

Según informa el Ministerio de Hacienda, se registraron ingresos totales por ₡ 531.956,7 millones en el mes de mayo 2025, representando un crecimiento de 0,9% con respecto al mismo periodo del 2024 (₡ 527.244,5 millones), resultando en una diferencia de 4.712,3 millones.

El gasto total del Gobierno Central a mayo 2025 alcanzó los ₡ 670.925,9 millones. Dicha cifra creció 3,9% con respecto al monto registrado en 2024 (₡645.895,0 millones). El aumento neto en el gasto total fue por ₡ 25.030,9 millones, con respecto a mayo del 2024.

El gasto total sin intereses alcanzó ₡ 552.785,8 millones. Dicho rubro creció 5,1% respecto al mismo periodo del 2024 (₡ 525.756,8 millones).

Por otro lado, a mayo de 2025 los ingresos alcanzaron ₡ 531.956,7 millones y los gastos totales sin intereses ₡ 552.785,8 millones, lo que generó un déficit primario de ₡20.829,1 millones.

A mayo de 2025, los ingresos alcanzaron ₡ 531.956,7 millones y los gastos totales ₡ 670.925,9 millones, lo que generó un déficit financiero de ₡138.969,2 millones.

El siguiente gráfico muestra el comportamiento del déficit fiscal en Costa Rica, desde el año 2018 al 2024.

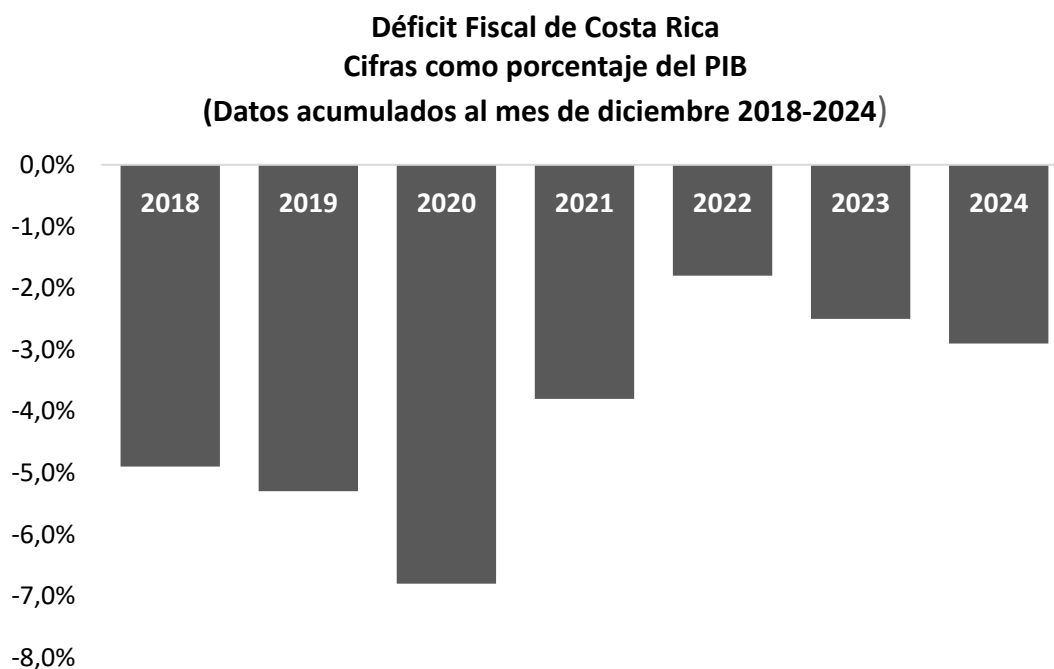


Gráfico N° 9. Déficit Fiscal 2018 – 2024

5.2.5 Perspectivas Económicas

En mayo de 2025, las tasas de interés activas y pasivas mostraron comportamientos distintos, influenciados por la política monetaria del Banco Central de Costa Rica, que mantiene su Tasa de Política Monetaria en 4,00 % anual desde octubre de 2024.

La Tasa Activa Negociada en colones bajó a 11,37 %, reflejando reducciones en sectores como manufactura, servicios y comercio, aunque con aumentos en créditos de consumo; en dólares fue de 7,51 %, con poca variación respecto al año anterior.

Asimismo, la Tasa Pasiva Negociada alcanzó 4,95 % en colones y 4,04 % en dólares, siendo más alta en la banca privada. La Tasa Básica Pasiva se situó en 3,91 %, acumulando una baja de 68 puntos base desde mayo de 2024, con efectos generalizados entre los intermediarios.

Adicionalmente, en el mercado integrado de liquidez, las tasas promedio fueron 3,95 % en colones y 3,77 % en dólares.

En mayo de 2025, la inflación general, medida por la variación interanual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), fue de -0,1 %, un valor negativo que contrasta con los incrementos registrados en los cinco meses anteriores. Mientras tanto, la inflación subyacente se mantuvo en 0,9 %, igual que en abril, y ambos indicadores permanecen por debajo del rango inferior de la meta inflacionaria establecida en 3,0 % \pm 1 punto porcentual.

Por componentes, los bienes presentaron por segundo mes consecutivo una inflación negativa del 0,7 %, aportando -0,4 puntos porcentuales al resultado general, efecto que fue parcialmente contrarrestado por el componente de servicios, cuya inflación fue de 0,5 % y aportó 0,3 puntos porcentuales.

A mayo de 2025, la balanza comercial de bienes presentó un déficit de USD 1.234,4 millones (1,2 % del PIB), una mejora respecto al 2,0 % del año anterior, debido a un mayor dinamismo en las exportaciones (12,6 %) frente a las importaciones (3,0 %). En el bimestre abril-mayo, las importaciones del régimen definitivo se redujeron un 4,4 %, especialmente en insumos para las industrias metalúrgica, agropecuaria, plásticos y vehículos. Por el contrario, las importaciones del régimen especial crecieron un 13,6 %, impulsadas por compras de insumos para la industria química, médica y de la construcción. Además, la factura petrolera cayó un 23,1 % interanual, producto de menores volúmenes y precios, con un valor unitario de USD 80,6.

En cuanto a las exportaciones, se observó una aceleración en el bimestre abril-mayo, impulsada principalmente por el régimen especial, especialmente por el aumento en ventas de dispositivos médicos. Sin embargo, el régimen definitivo mostró un crecimiento moderado, afectado por una baja en exportaciones de productos manufacturados como café, aceite de palma, leche y carne, y una caída continua en las exportaciones agrícolas, particularmente de banano y piña.

5.3. Sector Inmobiliario: Oficinas, GAM

La tasa de disponibilidad ha seguido rondando el 21% desde el segundo año de la pandemia; sin embargo, en 2025 está haciendo su esfuerzo más fuerte hasta ahora para caer por debajo del 20%. Los precios de alquiler promedio desafiaron las expectativas al registrar seis incrementos trimestrales consecutivos, aunque la tasa de aumento se ha estabilizado en los últimos tres trimestres.

El mercado de oficinas comenzó el 2025 con un impulso positivo en el primer trimestre, sin embargo, fue en el segundo trimestre que realmente incrementó su desempeño, llevando el total de absorción a mitad de año a 52.107m² con una reducción del 4,3% en el espacio disponible, mientras que los alquileres promedio aumentaron ligeramente.

La historia de la absorción en 2024 se centró esencialmente en una sola empresa en un edificio, el Campus Roche de 32.831 m², que contribuyó con 21.400 m² de absorción neta positiva a un mercado que luchaba por encontrar demanda. Sin embargo, a mitad de 2025, la absorción ya está casi al doble del nivel del año pasado y es el resultado de una diversidad de inquilinos y edificios con absorción positiva que están emergiendo en casi todas las clases y submercados.

A pesar de la diversidad en la absorción mencionada, Heredia y el submercado de San José Noreste fueron los líderes claros. Heredia absorbió más de 25.000 m² con 11 edificios ganando más de 1.000 m² en ocupación. En San José Noreste, BAC San José ocupó 11.250 m² del espacio anteriormente utilizado por Amazon en Zona Franca del Este.

UltraPark 2 - Edificio 11 completó su construcción en el segundo trimestre y entra en operación completamente reservado para dos multinacionales que se instalarán en los próximos nueve meses. Esto deja solo 18.688 m² de oficinas en construcción en la GAM. Esta es la actividad de construcción más baja en cualquier trimestre desde que InmoInfo comenzó a rastrear el mercado hace trece años, y parece ser un hecho que el año terminará con la demanda superando la nueva oferta, algo que no ha ocurrido en el mercado de oficinas desde 2016.

Los precios de alquiler promedio aumentaron en cada trimestre de 2024, con un incremento promedio de 0,63% por trimestre. Al inicio de 2025, los precios aumentaron nuevamente, pero solo un 0,11% por trimestre. En el análisis, aproximadamente el 6,9% de los edificios de oficinas en nuestro inventario incrementaron precios este año, mientras que el 6,1% los disminuyó, configurando una incertidumbre continua con respecto a las tendencias de precios este año.

En lo que respecta al submercado, Heredia presenta el mayor inventario existente con 642.082 m², seguido por San José Oeste con 587.201 m² y luego San José Centro con 461.169 m². Con relación a la disponibilidad, la mayor proporción la presenta San José Sur con un 35,13%, seguido por Cartago con un 31,91% y luego San José Noreste con un 30,87%.

En la siguiente tabla se aprecian las estadísticas del mercado de Edificio de Oficinas – del 2020 al 2024, así como el pronóstico del 2025; seguido de un gráfico que muestra la oferta y demanda total anual del mercado Edificio de Oficinas.

AÑO	Nuevo Inventario m²	Inventario Existente m²	Vacío m²	Vacío %	Absorción Neta m²	Precio Alquiler (\$/ m²/mes)	Mantenimiento (\$/ m²/mes)
2025*	23.169	2.623.216	642.898	24,51%	69.306	\$18,14	\$3,76
2024	74.279	2.600.047	689.035	26,50%	27.634	\$18,07	\$3,74
2023	23.816	2.527.754	644.376	25,49%	- 5.085	\$17,62	\$3,60
2022	75.930	2.509.753	621.290	24,76%	33.871	\$17,83	\$3,61
2021	50.575	2.431.604	577.012	23,73%	- 30.680	\$17,96	\$3,57
2020	93.475	2.394.522	509.250	21,27%	- 38.680	\$18,18	\$3,52

Tabla N° 12: Estadísticas del Mercado Oficinas 2020 – 2024 y Pronóstico 2025

Fuente: InmoInfo

*Pronóstico para el año 2025

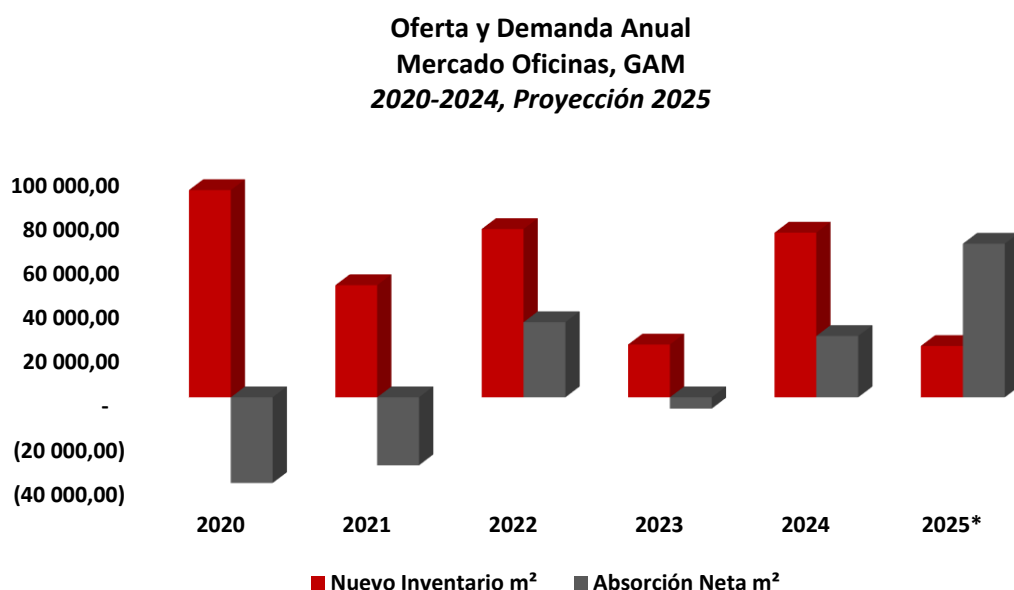


Gráfico N° 10. Oferta y Demanda Total Anual Oficinas GAM. 2020-2024, Proyección 2025

Como complemento, en los siguientes gráficos se aprecia el comportamiento de la oferta y demanda, el porcentaje de disponibilidad y los precios por metro cuadrado para el sector Edificio de Oficinas, mercado San José (GAM), desde el 2019 a julio del 2025.

5.3.1 Sector Inmobiliario: Edificio de Oficinas, Mercado SJ GAM

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

Se aprecia una absorción neta para el sector Edificio de Oficinas del Mercado San José GAM (julio del 2025) de 51.399 m²; así como, una disponibilidad del 19,67% y un precio de alquiler por m² de \$18,13.

Oferta y Demanda de Oficinas

Mercado San José (GAM)

2019 - (01/07/2025)

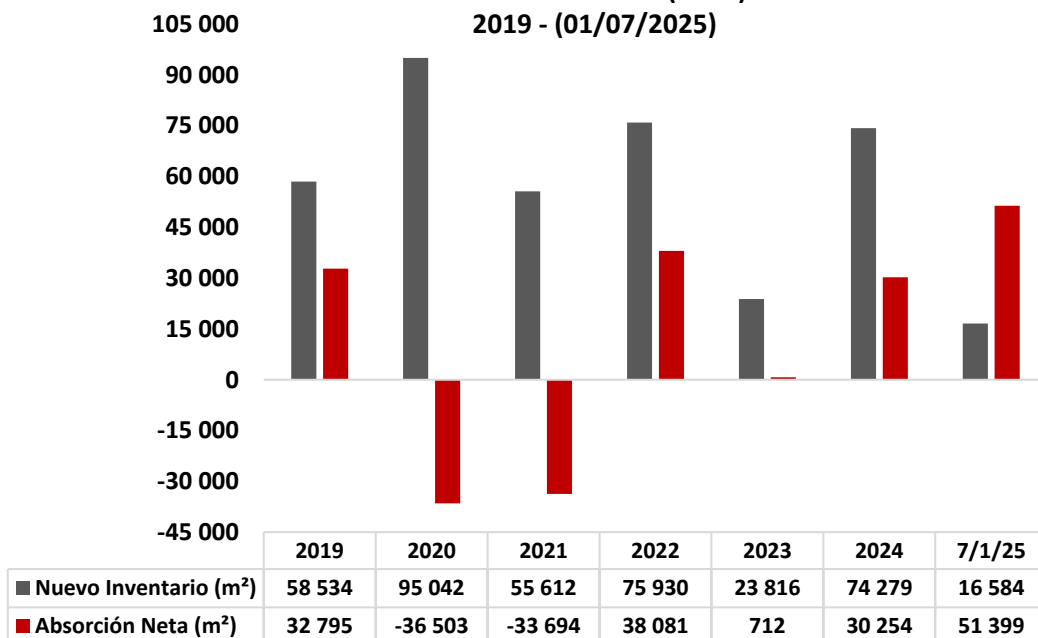


Gráfico N° 11. Oferta y Demanda de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2019 – julio 2025

% Disponibilidad de Oficinas

Mercado San José (GAM)

2019 - (01/07/2025)

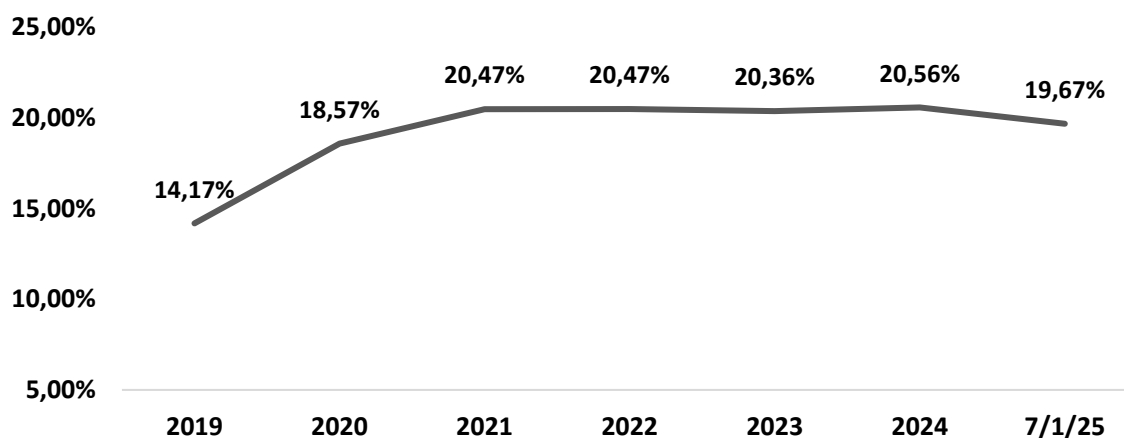


Gráfico N° 12. % Disponibilidad de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2019 – julio 2025

Oficinas Precios de Alquiler. US\$/m²

Mercado San José (GAM)

2019 - (01/07/2025)

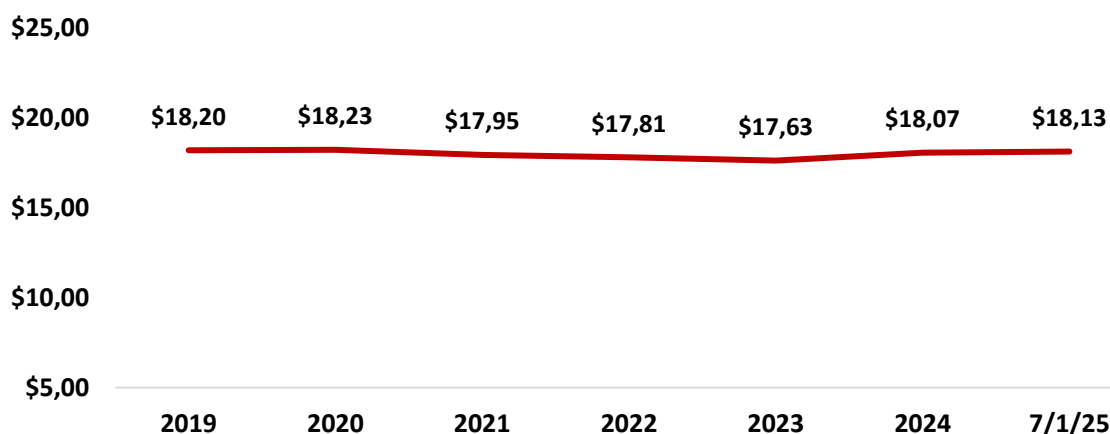


Gráfico N° 13. Precio de alquiler de Edificio de Oficinas (SJ GAM). 2019 – julio 2025

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

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha, es para la Clase A, con 1.074.372 m², seguido por los de la clase B con 845.602 m². Se registra la mayor disponibilidad de Edificio de oficinas de clase C con un 27,55% y las de clase B plus con un 19,28%. En el gráfico siguiente, se aprecia este comportamiento combinado.

Clase	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m ²
A plus	32	375.957	18,09%	9.448	\$ 22,84
A	176	1.074.372	16,92%	15.808	\$ 20,10
B	464	845.602	19,28%	18.498	\$ 16,29
C	468	490.307	27,55%	7.645	\$ 12,18
Total	1.140	2.786.238	19,67%	51.399	\$ 18,13

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

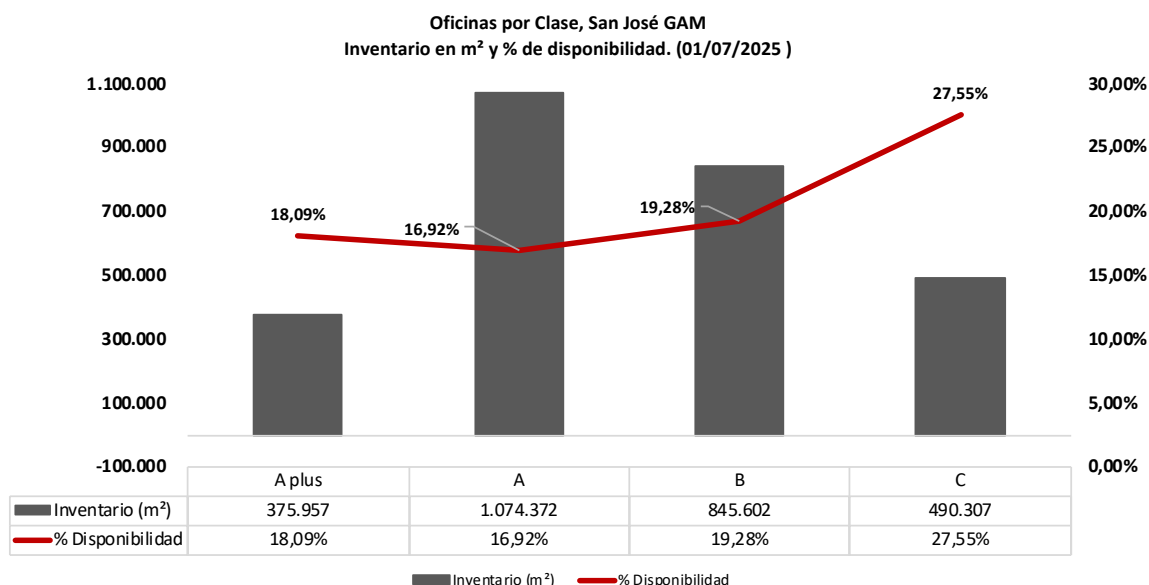


Gráfico N° 14. Inventario en m², % de disponibilidad Edificio de Oficinas por Clase (SJ GAM)

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

Se puede apreciar en la siguiente tabla y gráfico que, de los 1.140 inmuebles registrados de este sub tipo, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario se encuentran en el submercado Heredia con 630.793 m², seguido de San José Oeste con 610.515 m². El submercado Cartago Centro posee la disponibilidad más elevada con un 31,45%, seguido Cartago y San José Sur con un 30,27% cada uno.

Submercado	Cantidad	Inventario (m ²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
Alajuela	21	43.126	15,73%	1.082	\$ 16,44
Alajuela Centro	4	1.570	26,75%	-	\$ 12,29
Cartago	11	26.225	30,27%	-40	\$ 19,58
Cartago Centro	27	23.583	31,45%	-425	\$ 13,38
Heredia	102	630.793	14,34%	23.816	\$ 19,25
Heredia Centro	22	19.153	7,95%	1.267	\$ 15,12
Pavas/ Uruca	97	182.047	25,44%	876	\$ 15,49
Ruta a Caldera	-	-	0,00%	-	-
Sabana	140	260.261	9,01%	5.457	\$ 18,33
San José Centro	352	525.376	26,20%	2.143	\$ 14,60
San José Este	125	254.125	23,87%	2.469	\$ 17,15
San José Noreste	74	187.753	30,11%	12.805	\$ 17,41
San José Oeste	148	610.515	16,75%	2.049	\$ 20,93
San José Sur	17	21.711	30,27%	-100	\$ 17,96
Total	1.140	2.786.238	19,67%	51.399	\$ 18,13

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

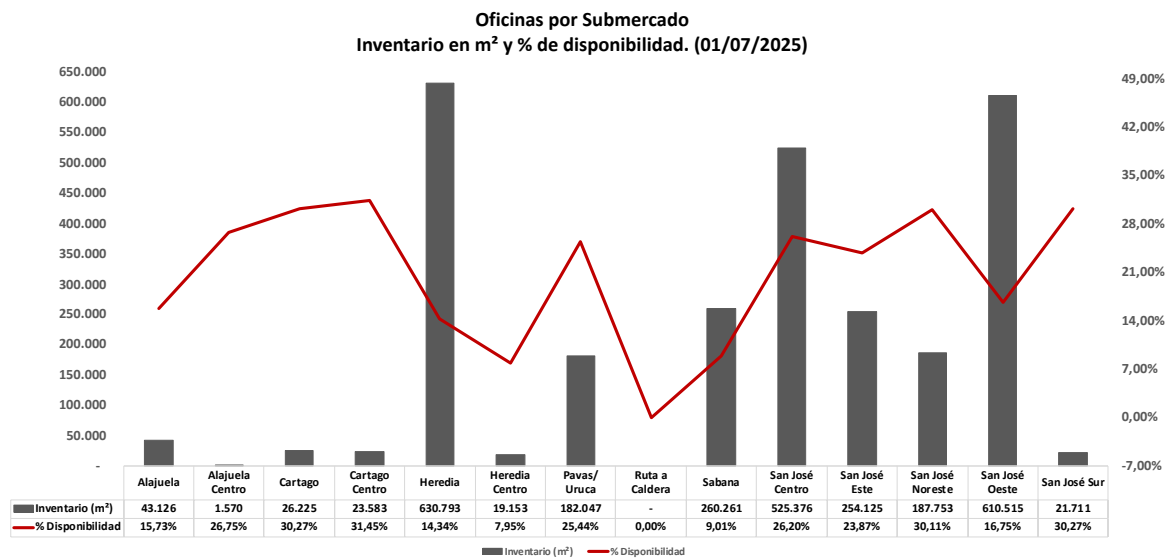
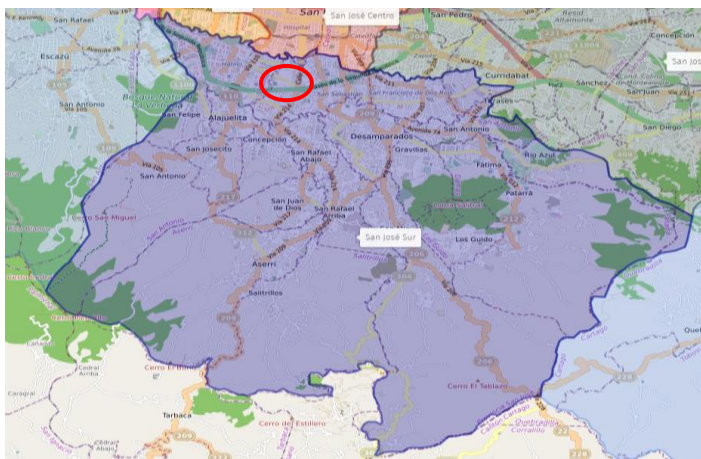


Gráfico N° 15. Inventario y % de disponibilidad Edificios de Oficinas por submercado (SJ GAM)

5.3.2 Sector Inmobiliario: Edificio de Oficinas, Submercado SJ SUR



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

Se presenta a continuación el comportamiento de la oferta y la demanda y el porcentaje de disponibilidad del 2019 a julio del 2025, para Edificio de Oficinas, ubicados en el submercado SJ Sur.

En el siguiente gráfico, se observa un descenso de la demanda a partir del 2019, con una absorción neta

negativa de -2.431 m², en 2020 muestra una recuperación positiva en 1.592 m² de absorción neta. Para el 2021 fue de -15 m² y para el 2022 y 2023 fue de 2.089 m² y 963 m², respectivamente. A el 2024 desciende de forma más pronunciada a -4.917 m² y a julio del 2025 se registra en -100 m² de absorción neta.

Sub Mercado SJ Sur Oferta y Demanda Oficinas 2019 - 16/07/2025

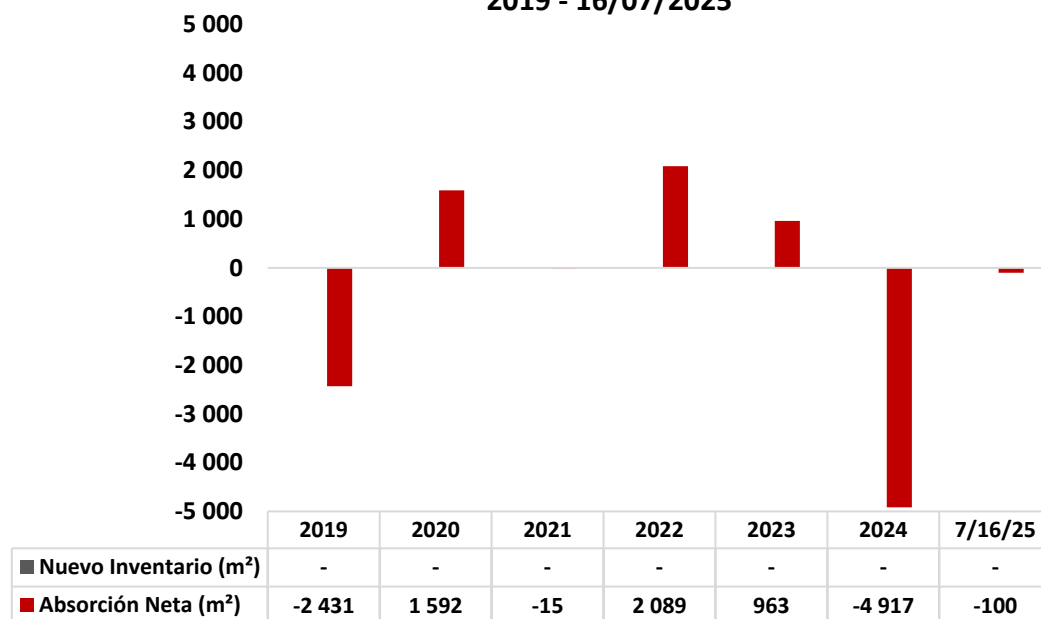


Gráfico N° 16. Oferta y Demanda de Oficinas (SJ Sur). 2019- julio 2025

Lo anterior se complementa con el siguiente gráfico, que muestra el porcentaje de disponibilidad para el sub mercado SJ Sur donde se aprecia su punto más bajo en el 2023 con un 5,37% de disponibilidad. A julio del 2025 la disponibilidad aumenta a 30,27%.

Sub Mercado SJ Sur % Disponibilidad Oficinas 2019 - 16/07/2025

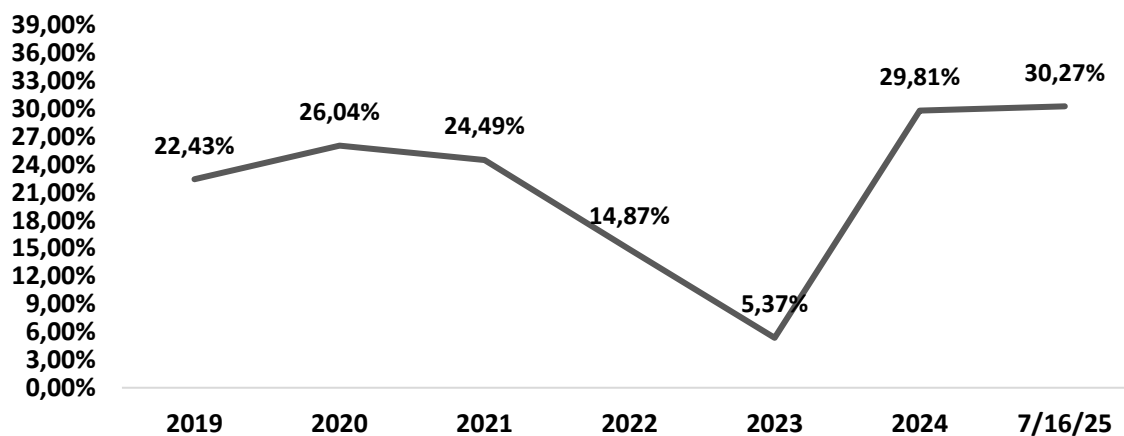


Gráfico N° 17. % Disponibilidad de oficinas (SJ Sur). 2019- julio 2025

En relación con el precio de alquiler de Edificio de oficinas en este submercado, en el gráfico se aprecia que ha ido disminuyendo durante los años. A julio del 2025 el precio de alquiler por metro cuadrado se presenta en \$17,96.

Sub Mercado SJ Sur Precios de Alquiler \$/m². Oficinas 2019 - 16/07/2025

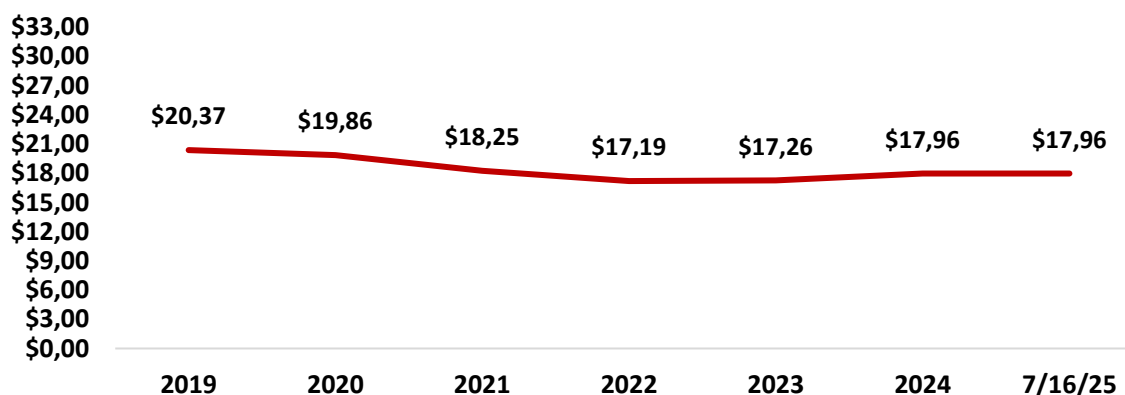


Gráfico N° 18. Precio de alquiler de oficinas (SJ Sur). 2019-julio 2025

De manera complementaria, en la siguiente tabla, se muestra el inventario en metros cuadrados, el porcentaje de disponibilidad y el alquiler en dólares por metro cuadrado a julio del 2025, para Edificio de oficinas según su clase (A+, A, B y C), ubicados en el submercado SJ Sur.

Clase	Cantidad	Inventario (m²)	% Disponibilidad	Absorción Neta	Alquiler \$/m2
A plus	-	-	-	-	-
A	1	2.010	0,00%	-	-
B	7	10.598	54,45%	-100	\$ 21,77
C	9	9.103	8,79%	-	\$ 13,52
Total	17	21.711	30,27%	-100	\$ 17,96

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

Se observa que, para este submercado, de los 17 inmuebles existentes en la base de datos de ImmoInfo, la mayor cantidad de metros cuadrados en inventario a la fecha es para la Clase B, con 10.598 m², seguida de la clase C con 9.103 m². Con respecto a la disponibilidad, la clase que presenta el mayor porcentaje es la B con un 54,45%, seguido de la clase C con un 8,79% de disponibilidad. En el siguiente gráfico, se aprecia este comportamiento combinado.

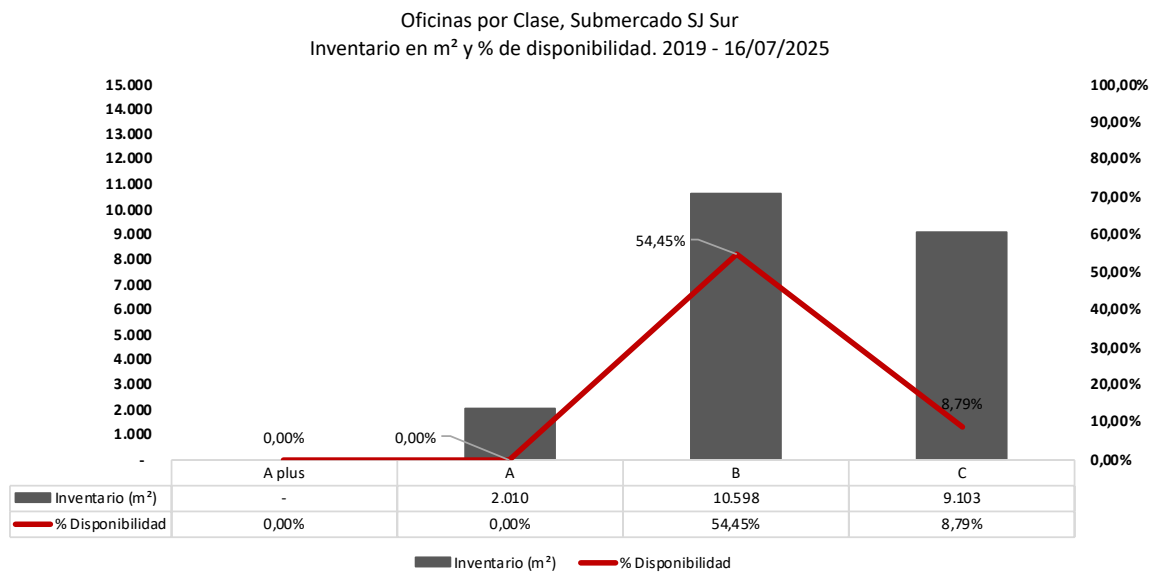


Gráfico N° 19. Inventario en m², % de disponibilidad Oficinas por Clase (SJ Sur)

6. VALORACIÓN DE INGRESOS

6.1. Introducción a la Valoración de Ingresos

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

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

6.2 Acerca del Fondo de Inversión y del inmueble a valorar

6.2.1 Del Fondo de Inversión

EL FONDO DE INVERSIÓN POPULAR INMOBILIARIO NO DIVERSIFICADO (FINPO INMOBILIARIO), en adelante El Fondo, se encuentra debidamente autorizado por la Superintendencia General de Valores, mediante Resolución SGV-R-1278 del 09 de setiembre del 2005. Prospecto actualizado en noviembre 2024.

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

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

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

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

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

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

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

La concentración máxima de ingresos provenientes de un inquilino es del 25% de los ingresos mensuales del fondo.

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

El Fondo posee una calificación de riesgo **Scr A-3 Perspectiva Estable** otorgada por la Sociedad Calificadora de Riesgo Centroamericana S.A.

Scr A (CR), significa que la calidad y diversificación de los activos del fondo, la capacidad para la generación de flujos, las fortalezas y debilidades de la administración, presentan una adecuada probabilidad de cumplir con sus objetivos de inversión, teniendo una adecuada gestión para limitar su exposición al riesgo por factores inherentes a los activos del fondo y los relacionados con su entorno. Nivel bueno.

Las calificaciones desde “scr AA (CR)” a “scr C (CR)” pueden ser modificadas por la adición del signo positivo (+) o negativo (-) para indicar la posición relativa dentro de las diferentes categorías.

Con relación al riesgo de mercado: Categoría 3: alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Los fondos de inversión en la categoría 3, se considera con una alta sensibilidad a condiciones cambiantes en el mercado. Es de esperar que el fondo presente una variabilidad significativa a través de cambios en los escenarios de mercado, además de una alta exposición a los riesgos del mercado al que pertenecen de acuerdo con la naturaleza del fondo. Perspectiva Estable: se percibe una baja probabilidad de que la calificación varíe en el mediano plazo.

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

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

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

Acerca de las disposiciones operativas del Fondo, los riesgos identificados y la administración de los mismos, los Títulos de Participación, se pueden encontrar en el Prospecto del Fondo que es de acceso público, en el siguiente enlace:

<https://www.bancopopular.fi.cr/wp-content/uploads/2024/12/Prospecto-Fondo-FINPO-Inmobiliario.pdf>

6.2.2 Del inmueble a valorar

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

FOLIO REAL	PLANO CATASTRADO	ÁREA CATASTRAL (M2)	VALOR FINANCIERO
1-702455-000	SJ-2114711-2019	1061	US\$ 4.387.832,30
TOTAL		1.061,00	US\$ 4.387.832,30

Tabla N° 16: Detalle de Valoración de Finca Filial

Inquilino	ÁREA M2	PRECIO ALQUILER	INGRESO MENSUAL	INCREMENTO	SITUACIÓN DE PROPIEDAD	MES INCREMENTO	INICIO	VENCIMIENTO
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - PODER JUDICIAL	1549	\$ 23,89	37.003,34	0,00%	Ocupado	Junio	jun-19	Indefinido
TOTAL	1.549,00	\$ 23,89	37.003,34					

Tabla N° 17: Detalle del Contrato de Alquiler y colocación

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

6.3. Valoración Financiera y Supuestos de Proyección

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

La valoración financiera total del inmueble se estima en **US\$ 4.387.832,30** en el escenario base. Este valor genera una tasa interna de retorno del 9,4% respecto al valor de compra para los inversionistas del fondo, luego del apalancamiento.

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

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

6.3.1 Valor en libros neto del inmueble

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

El valor neto se calcula de la siguiente manera:

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

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

6.3.2 Plazo de Proyección

Se ha considerado realizar una proyección de flujos para los próximos 10 años a partir del mes de agosto de 2025, considerando que este es un plazo aceptable en el cual se muestra la operación probable del inmueble.

6.3.3 Proyección de la Inflación en Dólares de EEUU

Para la proyección de gastos de seguros (todo tipo) y honorarios por servicios profesionales⁴, se ha supuesto incrementos iguales a la inflación en dólares de los Estados Unidos de 3,29%. Este dato corresponde a la inflación observada de los últimos 20 años, con base en el Índice de Precios al Consumidor de los Estados Unidos⁵.

6.3.4 Ingresos por Alquiler

⁴ Avalúos y cualquier otro servicio profesional

⁵ Este dato se calcula tomando el cambio porcentual en el CPI de los Estados Unidos de América (calculado por el Bureau of Labor Statistics) entre 20 años

El alquiler actual del inmueble es de US\$ 37.003 mensual y se aplicó un incremento en el año 3 por la inflación acumulada de ese período. Se encuentra ocupado al 100% y el contrato de alquiler tiene un plazo indefinido.

Los incrementos anuales en los alquileres consideran:

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

6.3.5 Ocupación Histórica

Según registros el inmueble ha tenido una ocupación histórica del 87%, desde el momento de su compra por el Fondo en diciembre del 2007 hasta junio de 2025. La siguiente gráfica lo muestra:

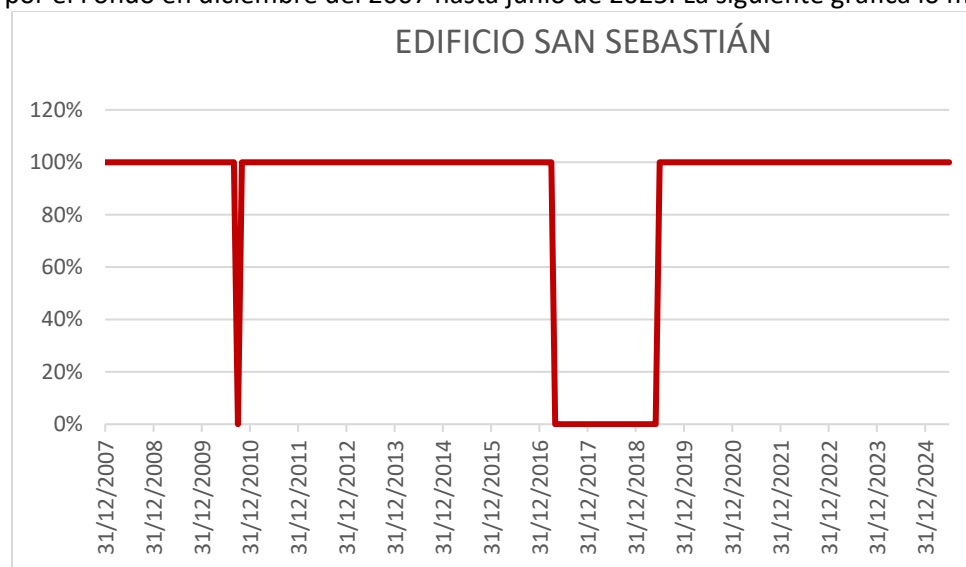


Gráfico N° 20. Ocupación histórica del inmueble

6.3.6 Supuestos para la determinación de los gastos y pagos

A. Gastos de Mantenimiento:

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

Se considera un gasto por mantenimiento de US\$ 6.343 para el primer año y se incrementan anualmente de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

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

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

C. Gastos de Seguros:

La prima por la póliza del seguro Todo Riesgo se estima para el primer año en US\$ 3.502 y una por Responsabilidad Civil por US\$ 110, ambas se proyectan de acuerdo con la inflación promedio de los últimos 20 años en los Estados Unidos.

D. Impuestos:

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

Impuesto sobre la renta

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

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

Artículo 29- Renta imponible del capital inmobiliario

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

Impuestos de bienes inmuebles y servicios municipales

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

Impuestos sobre el Valor Agregado

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

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

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

E. Gastos por Servicios Profesionales:

De acuerdo con la normativa de la SUGEVAL, anualmente el fondo debe realizar una valoración del activo. Los honorarios anuales por este servicio se estiman en US\$ 1.239.

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

6.3.7 Inversiones de Capital

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

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

La inversión de US\$ 68.286 corresponde al 2% del valor estimado, según se indica en el siguiente cuadro:

Inversión en el Último Periodo	
Valor de reposición	\$2,469,622
Inflación de referencia	3.29%
Plazo en años	10
Factor de ajuste	38.25%
Valor Reposición en año 10	\$3,414,282
Factor de inversión	2.00%
Valor de inversión	\$68,286

Tabla N° 18: Inversión en el último periodo

6.3.8 Tasa de Descuento

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

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

$$K_e = R_0 + R_m + R_l + R_t$$

Donde:

K_e =	Tasa de descuento o retorno exigido por los inversionistas
R_0 =	Tasa libre de riesgo
R_m =	Prima por riesgo de mercado inmobiliario
R_l =	Prima por liquidez del instrumento
R_t =	Prima de ajuste por tendencia de tasas de interés

Detalle de los componentes del cálculo:

R_0

Corresponde al rendimiento Libre de Riesgo del mercado, de instrumentos de inversión en condiciones de plazo similares a los fondos inmobiliarios. Para este dato se utiliza como estimador el retorno asociado a una duración de 10 años en la curva de rendimiento soberano al día de la valoración.

R_m

La prima por riesgo de mercado inmobiliario se obtiene de la diferencia del rendimiento promedio de los fondos de inversión inmobiliarios y la tasa libre de riesgo anterior. Se utiliza como referencia el retorno promedio de los últimos doce meses del último informe trimestral de los fondos de inversión publicado por la SUGEVAL.

R_l

Se adiciona una prima por liquidez la cual se estima en nuestro caso en un 2%, esta prima corresponde a una eventual menor liquidez por parte de estos activos dada su naturaleza y menor nivel de demanda en el mercado inmobiliario.

R_t

Es una corrección de las tasas de mercado, producto de situación puntuales del mercado local se utiliza tanto para ajustar hacia arriba cuando se espera una tendencia alcista, o hacia abajo cuando se espera una reducción. Esta prima se determina discrecionalmente.

Cálculo de la Tasa de Descuento	
Rendimiento de los Fondos Inmobiliarios	1.90%
Tasa Cero Riesgo	6.21%
Prima por Riesgo	-4.31%
Prima por Liquidez	2.00%
Prima por Tendencia	5.50%
Tasa de Descuento	9.40%

Tabla N° 19: Cálculo de la Tasa de Descuento

6.3.9. Valor Terminal

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

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

A continuación, en la Tabla se detalla el cálculo:

Detalle del Valor Terminal	
Flujo libre de caja último periodo	\$310,613
Gastos financieros según tasa esperada	\$0
Facc de referencia	\$310,613
Ke: rendimiento esperado por los inversionistas	9.40%
G: crecimiento	3.29%
Valor terminal	\$5,082,063

Tabla N° 20: Cálculo del Valor Terminal

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

6.4 Análisis de Riesgos:

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

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

6.4.1 Sensibilización del Valor del Inmueble

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

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

Variables	Mínimo	Proyección	Máximo	Variación %
Inflación USD	2.63%	3.29%	3.95%	20.00%
Factor de ingresos	95.06%	97.50%	99.94%	2.50%
Comisión de administración	0.50%	0.50%	0.50%	0.00%
Rendimiento esperado	8.46%	9.40%	10.34%	10.00%
Incrementos ingresos	2.63%	3.29%	3.95%	20.00%

Tabla N° 21: Variables críticas sensibilizadas

- **Ingresos**

Se supone un factor de ingresos del 97,5% que puede variar en un rango entre 95,06% y 99,94%. Se establece una tasa de crecimiento de largo plazo de los ingresos del 3,29% en el caso base. Para la simulación se considera que este porcentaje sería igual a la inflación y varía entre 2,63% y 3,95%.

- **Comisión de la SAFI**

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

- **Inflación de los Estados Unidos**

La inflación de los Estados Unidos se estimó en el promedio de los últimos 20 años de 3,29% y se utilizó una variación del 20% entre 2,63% y 3,95% para toda la proyección.

- **Tasa de Descuento**

La tasa de descuento utilizada a lo largo de la valoración es de 9,4%, para la simulación se establece una probabilidad de ocurrencia entre 8,46% y 10,34%. Esta tasa fue calculada utilizando la metodología del CAPM.

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

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

PROMEDIO	\$4,423,900
DESVIACION	\$341,920
MIN	\$3,744,783
MAX	\$5,327,826
RANGO	\$1,583,042

LIMITE INFERIOR	\$4,081,980
LIMITE SUPERIOR	\$4,765,820

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

6.4.2 Riesgo país

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

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

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

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

El ministro de Hacienda, Nogui Acosta, enfatizó la necesidad de respaldo legislativo para fortalecer la sostenibilidad fiscal y permitan acceder a financiamiento externo en condiciones más favorables. Por otro lado, de acuerdo con la evaluación más reciente realizada en octubre de 2024, Standard & Poor's Global Ratings (S&P) mejoró la perspectiva crediticia de Costa Rica de “estable” a “positiva”, aunque mantuvo su calificación en BB-. La agencia destacó el control del déficit de cuenta corriente y el superávit primario consecutivo, resultado de la disciplina fiscal.

El informe resalta el crecimiento en sectores clave como turismo y exportaciones de dispositivos médicos, además de una sólida gestión de reservas internacionales, que superan los \$14 mil millones (15% del PIB). No obstante, advierte sobre los desafíos en el acceso a financiamiento externo y la fragmentación política que podría seguir ralentizando la toma de decisiones críticas para la gestión fiscal en los próximos años.

Finalmente, de acuerdo con la evaluación más reciente realizada en setiembre de 2024, la firma internacional Moody's elevó la calificación de la deuda soberana de Costa Rica de B1 a Ba3 con una perspectiva positiva.

De acuerdo con el informe, la decisión de Moody's se basa en la gestión efectiva de la deuda, la reducción de costos de financiamiento y la adopción de estrategias de gestión más efectivas. En los últimos años el país ha logrado la obtención de superávits primarios, como resultado, la relación Deuda/PIB ha disminuido al 61.1% en 2023 y podría bajar del 60% para 2025, siempre que se mantengan las metas fiscales y no se implementen leyes que perjudiquen la recaudación.

El crecimiento económico de Costa Rica, que alcanzó un 5,1% en 2023, también ha sido un factor clave en esta mejora, impulsado por la demanda externa y la inversión extranjera, especialmente en zonas francas. A pesar de los desafíos fiscales, como la necesidad de controlar el gasto público y ampliar la base tributaria, Moody's mantiene una perspectiva positiva. Además, se menciona la posibilidad de una reforma constitucional para facilitar la emisión de deuda externa, así como las oportunidades en el nearshoring, particularmente en los sectores de servicios y salud, lo que podría fortalecer aún más el crecimiento económico y consolidar aún más su posición fiscal.

Nogui Acosta Jaén, ministro de Hacienda, destacó que la mejora en la calificación de Costa Rica envía un mensaje positivo a los mercados, señalando un crecimiento económico sostenido y un manejo responsable de la deuda pública. Este enfoque fiscal, junto con un entorno económico favorable, posiciona al país de manera óptima.

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

Calificadora	Calificación	Perspectiva	Última revisión
Moody's	Ba3	Positiva	Setiembre 2024
Fitch Ratings	BB	Positiva	Febrero 2025
Standard & Poor's (S&P)	BB-	Positiva	Octubre 2024

Tabla N° 22: Calificación de riesgo país

6.4.3 Riesgo por sobrevaloración de los bienes inmuebles

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

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

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

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

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

6.4.5 Riesgo de morosidad.

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

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

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

6.4.6 Riesgos por terminación anticipada del contrato de arrendamiento

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

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

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

7. VALOR ASEGURABLE DEL INMUEBLE

De acuerdo con la valoración por Enfoque de Costos, se recomienda que el Valor Asegurable del inmueble sea de **US\$ 2.469.621,86** (Dos millones cuatrocientos sesenta y nueve mil seiscientos veintiún dólares con 86/100), según el resultado del Valor de Reposición Nuevo.

Valor Asegurable según Valor Neto de Reposición (VNR)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO				
Tipo de cambio utilizado	¢507,83/\$			
Edad de la construcción	5,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
OBRAS PRINCIPALES				
Área General I Nivel	630,70	¢695.124,05	¢438.414.739,53	\$863.310,04
Salas Unipersonales	107,37	¢884.266,92	¢94.943.739,45	\$186.959,69
Sala de Deliberación	16,68	¢884.266,92	¢14.749.572,26	\$29.044,31
Sala Colegiada	61,88	¢884.266,92	¢54.718.437,15	\$107.749,52
Sala Observadores y Cámara Gessel	21,20	¢884.266,92	¢18.746.458,75	\$36.914,83
Área General II Nivel	811,35	¢695.124,05	¢563.988.899,51	\$1.110.586,02
Total	1.649,18 m²		¢1.185.561.846,66	\$2.334.564,41
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Losa de Estacionamientos y Accesos	223,17	¢30.848,53	¢6.884.466,46	\$13.556,64
UPS (unidad)	1,00	¢6.484.044,54	¢6.484.044,54	\$12.768,14
Sistema BMS	1,00	¢7.460.053,17	¢7.460.053,17	\$14.690,06
Sistema de detección de incendio	1,00	¢21.004.519,14	¢21.004.519,14	\$41.361,32
Sistema de aire acondicionado	1,00	¢76.509.535,76	¢76.509.535,76	\$150.659,74
Sistema de captación de agua potable	1,00	¢9.003.445,03	¢9.003.445,03	\$17.729,25
Elevador (unidad)	1,00	¢25.935.396,09	¢25.935.396,09	\$51.071,02
Transformador (unidad)	1,00	¢14.662.418,16	¢14.662.418,16	\$28.872,69
Total			¢167.943.878,35	\$330.708,86
Valor total construcciones			¢1.353.505.725,00	\$2.665.273,27

Valor Asegurable según Valor de Reposición Nuevo (VRN)

RESUMEN DE LA VALORACIÓN LLEVADA A CABO

Tipo de cambio utilizado	¢507,83/\$			
Edad de la construcción	5,00 años			
Detalle	Medida en m ²	Valor unitario	Valor total	Valor en \$USD
OBRAS PRINCIPALES				
Área General I Nivel	630,70	¢735.337,84	¢463.777.575,69	\$913.253,60
Salas Unipersonales	107,37	¢935.422,86	¢100.436.352,48	\$197.775,54
Sala de Deliberación	16,68	¢935.422,86	¢15.602.853,30	\$30.724,56
Sala Colegiada	61,88	¢935.422,86	¢57.883.966,58	\$113.982,96
Sala Observadores y Cámara Gessel	21,20	¢935.422,86	¢19.830.964,63	\$39.050,40
Área General II Nivel	811,35	¢735.337,84	¢596.616.356,48	\$1.174.834,80
Total	1.649,18 m²		¢1.254.148.069,16	\$2.469.621,86
OBRAS COMPLEMENTARIAS				
Losa de Estacionamientos y Accesos	223,17	¢33.516,78	¢7.479.939,79	\$14.729,22
UPS (unidad)	1,00	¢8.420.837,06	¢8.420.837,06	\$16.582,00
Sistema BMS	1,00	¢9.688.380,74	¢9.688.380,74	\$19.078,00
Sistema de detección de incendio	1,00	¢27.278.596,28	¢27.278.596,28	\$53.716,00
Sistema de aire acondicionado	1,00	¢99.363.033,46	¢99.363.033,46	\$195.662,00
Sistema de captación de agua potable	1,00	¢11.692.785,75	¢11.692.785,75	\$23.025,00
Elevador (unidad)	1,00	¢33.682.332,58	¢33.682.332,58	\$66.326,00
Transformador (unidad)	1,00	¢19.042.101,51	¢19.042.101,51	\$37.497,00
Total			¢216.648.007,17	\$426.615,22
Valor total construcciones			¢1.470.796.076,34	\$2.896.237,08

Tabla N° 23: Valor Asegurable del Inmueble

8. CALIFICACIÓN DE ENFOQUES DE VALORACIÓN

La presente valoración aplica tres enfoques completamente independientes entre sí.

- 1- Enfoque de costo con un resultado de **US\$ 3.194.713,56**
- 2- Enfoque de mercado con un resultado de **US\$ 3.584.788,09**
- 3- Enfoque de flujos descontados con un resultado de **US\$ 4.387.832,30**

8.1 Criterio para la Toma de Decisiones

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

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

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

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

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

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

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

EDIFICIO TRIBUNALES DE JUSTICIA SAN SEBASTIÁN			
CRITERIO DE DECISIÓN	ENFOQUE COSTOS	ENFOQUE MERCADO	ENFOQUE FLUJOS
VALOR	\$3 194 713,56	\$3 584 788,09	\$4 387 832,30
EDAD	1	3	
UBICACIÓN		2	2
OBSOLESCENCIA	1	3	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	1	3	
DENSIDAD CONSTRUCTIVA / PESO RELATIVO DEL VALOR DEL TERRENO		4	
CUMPLIMIENTO PRINCIPIO DE MEJOR Y MAYOR USO			4
AMPLIO MERCADO META DE INQUILINOS / USOS ALTERNATIVOS			4
MERCADO ACTIVO PARA EL TIPO DE INMUEBLE		2	2
PORCENTAJE DE OCUPACIÓN			4
CONTRATO LP + BARRERAS DE SALIDA			4
RAZONABILIDAD DE RENTAS			4
	3	17	24
	6,82%	38,64%	54,55%

Tabla N° 24: Matriz Calificación de Enfoques de la Valoración

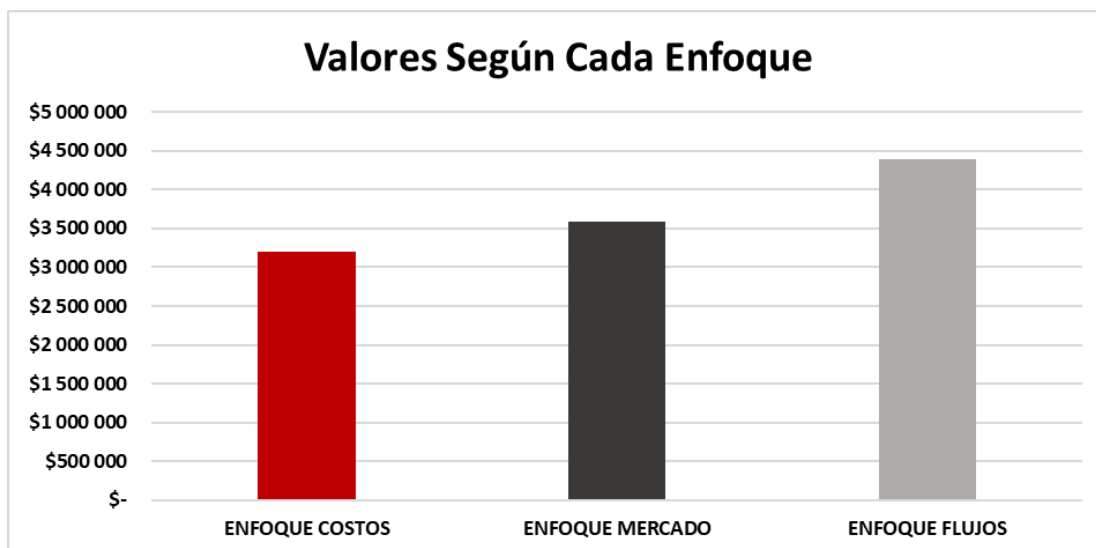


Gráfico N° 21. Valores según Enfoque

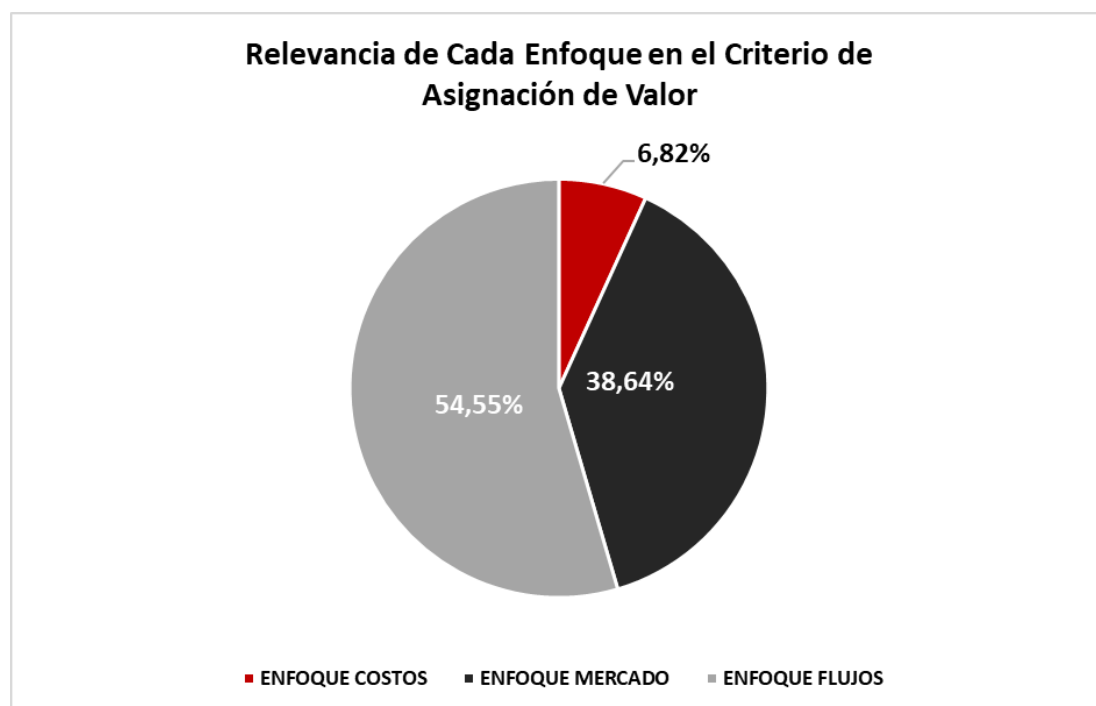


Gráfico N° 22. Relevancia de cada enfoque en el criterio de asignación de valor

Según estos resultados se considera razonable asignar una ponderación de 5% para el enfoque de costos, 40% para el enfoque de mercado y de 55% para el enfoque de flujos descontados.

9. CONCLUSIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE VALOR

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

Se supone que para inmuebles como el valorado, los potenciales compradores tendrían un interés principal en determinar la rentabilidad del inmueble según los flujos que genere el mismo y a partir de este dato hacer una estimación razonable de valor, sobre todo considerando que muchas de las mejoras hechas al inmueble tienen costos significativamente mayores a lo normal en comparación con otras adecuaciones de oficinas, pero que son absolutamente necesarias para el tipo de operaciones que hace el Poder Judicial en las instalaciones. Sin embargo, el enfoque de comparables de mercado debe ser tomando también en cuenta al considerar que los ingresos provienen de un solo inquilino y que en años recientes el Estado ha tendido a desocupar inmuebles ubicados cerca del centro de San José

El enfoque de mercado también resulta importante si se considera alguna posibilidad de tener que recolocar el inmueble. El resultado de este enfoque es sustancialmente inferior al de rentas (18%) debido a que el precio de renta por metro cuadrado responde al tipo de adecuación que requirió el edificio, el cual no necesariamente sería reconocido por otro inquilino.

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

Según el análisis realizado se determina que al valor final a asignar sería una ponderación con el mayor peso asignado al enfoque de flujos con un 55%, en un segundo orden al enfoque de mercado con un 40%, y un porcentaje menor de 5% asignado al enfoque de costos. Esta operación concluye en un valor de \$4.006.959.

Con base en la información brindada y los supuestos determinados, se estima que el valor razonable actual del inmueble es de **US \$4.007.000 (Cuatro millones siete mil dólares exactos).**

10. REVELACIONES Y LIMITACIONES DEL ESTUDIO

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

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

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

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

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

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

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

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

ANEXOS

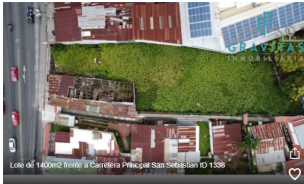

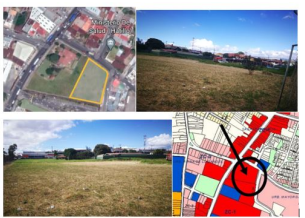
ANEXO 1. Memoria de Cálculo

Anexo 1: Memoria de cálculo

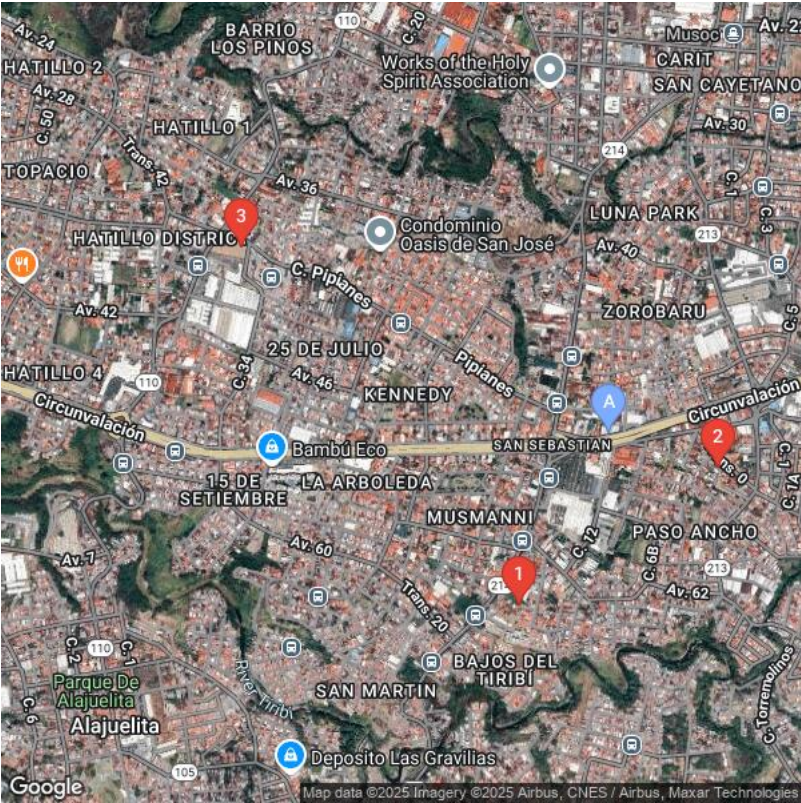
Grado de urbanización del entorno (facilidades y servicios)		
	Condición	Puntaje ponderado
Agua potable	Sí	16
Electricidad	Sí	15
Alumbrado público	Sí	5
Teléfono	Sí	7
Alcantarillado pluvial	Sí	7
Alcantarillado sanitario	Sí	3
Aceras	Sí	7
Cordón y caño	Sí	5
Tipo de vía de tránsito	Asfalto	10
Distancia a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

Referencias utilizadas para la valoración de terreno

Datos de referencias utilizadas para la valoración de terreno

	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
No. Referencia	4882	5683	4805
Contacto	GRAVITAS	Andres Espinoza	www.encuentra24.com Ramon Palacios Castillo
Teléfono / Correo	7297-1199	7010-6675	7281 1313
Descripción	Lote sobre la calle principal de 1409 m2 con un frente de 15.92 mts ideal para comercio, bodegas, apartamentos etc. Cerca del Banco de Costa Rica y sobre calle principal con muy buena exposición vehicular cerca del Ebais y del comercio de la zona. cerca de la parada del bus.	San Sebastián AE ARQUITECTURA VENTA LOTE USO MIXTO PASO ANCHO AE 1079 / 144,500,000 Publicado 29/03/2025	Hatillo centro 6 mil M2, \$ 400 M2 uso de suelo industrial mixto
Precio unitario	\$596,17/m ²	\$316,89/m ²	\$400,00/m ²
Precio total	\$840.000,00	\$289.000,00	\$2.400.000,00
Área	1.409,00 m ²	912,00 m ²	6.000,00 m ²
Frente	15,92 m	9,00 m	36,00 m
Fondo	130,00 m	41,00 m	52,00 m
Forma (rectángulo mayor)	1.409,00 m ²	912,00 m ²	6.000,00 m ²
Nivel	0	0	0
Pendiente	Plano	Plano	Plano
Frente a calle pública	1	1	2
Estado de la vía	1	1	1
Área afectada por retiros	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
Uso del suelo según PRU	comercial	mixto	Mixto Industrail
Servicios 1	4	4	4
Servicios 2	16	16	16
Fotografía			
Localización (Coordenadas geográficas)	-84.0865, 9.9054	-84.0801, 9.9097	-84.0954, 9.9167

Croquis de ubicación de las referencias



Homologación del terreno						
Variable	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
	Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos
Área del lote del avaluo	1.409,00 m ²	1,04	912,00 m ²	0,98	6.000,00 m ²	1,30
Nivel	0	1,00	0	1,00	0	1,00
Frente	15,92 m	1,10	9,00 m	1,20	36,00 m	0,98
Fondo	130,00 m	1,00	41,00 m	1,00	52,00 m	1,00
Forma (rectángulo mayor)	1.409,00 m ²	1,00	912,00 m ²	1,00	6.000,00 m ²	1,00
Desnivel (pendiente)	Similar	1,00	Similar	1,00	Similar	1,00
Frentes a calle pública	1	1,00	1	1,00	2	0,90
Servicios 1	Acera y cordón de caño	1,00	Acera y cordón de caño	1,00	Acera y cordón de caño	1,00
Servicios 2	Cañería, electricidad, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, alumbrado y teléfono	1,00	Cañería, electricidad, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, alumbrado y teléfono	1,00	Cañería, electricidad, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, alumbrado y teléfono	1,00
Estado de la vía	Pavimentado buen estado	1,00	Pavimentado buen estado	1,00	Pavimentado buen estado	1,00
Área afectada por servidumbres o retiros	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	1,00	0,00 m ²	1,00
Uso de suelo según PRU	comercial	1,00	mixto	1,10	Mixto Industrail	1,00
Ubicación	Similar	1,00	Inferior	1,20	Inferior	1,15
Negociación	15 %	0,85	10 %	0,90	10 %	0,90
Coeficiente	0,9783		1,3954		1,1789	
Valor unitario ¢	¢296.192,99/m ²		¢224.555,08/m ²		¢239.475,29/m ²	
Valor total ¢	¢314.260.764,11		¢238.252.941,64		¢254.083.282,80	
Valor unitario \$	\$583,25/m ²		\$442,19/m ²		\$471,57/m ²	
Valor total \$	\$618.830,64		\$469.158,86		\$500.331,38	
Valor promedio	\$499,00					
Desviación estándar	0,15					

Finca	Coeficiente proporcionalidad	Valor total dólares \$	Valor total colones
1-702455-000	1.0000000000	\$529.440,29	¢268.865.662,85

Determinación de edad efectiva

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

OBRAS PRINCIPALES

Características y cálculo de valores

# de finca	Valor \$/m²	Separación de áreas	Área m²	Valor €/m²	VUT	Edad	Calificación por estado	VRN	Factor por estado	Factor de depreciación	VUR	VNR	Valor final por m²
1-702455-000	1448.0000	Área General I Nivel	630.70	735337.8400	60.00	5.00	Normal (9)	463777575.6880	0.99	0.95	56.72	438414739.5176	695124.0519
1-702455-000	1842.0000	Salas Unipersonales	107.37	935422.8600	60.00	5.00	Normal (9)	100436352.4782	0.99	0.95	56.72	94943739.4520	884266.9223
1-702455-000	1842.0000	Sala de Deliberación	16.68	935422.8600	60.00	5.00	Normal (9)	15602853.3048	0.99	0.95	56.72	14749572.2647	884266.9223
1-702455-000	1842.0000	Sala Colegiada	61.88	935422.8600	60.00	5.00	Normal (9)	57883966.5768	0.99	0.95	56.72	54718437.1546	884266.9223
1-702455-000	1842.0000	Sala Observadores y Cámara Gessel	21.20	935422.8600	60.00	5.00	Normal (9)	19830964.6320	0.99	0.95	56.72	18746458.7537	884266.9223
1-702455-000	1448.0000	Área General II Nivel	811.35	735337.8400	60.00	5.00	Normal (9)	596616356.4840	0.99	0.95	56.72	563988899.4888	695124.0519
Totales			1.649,18 m²					1.254.148.069,16				1.185.561.846,63	

OBRAS COMPLEMENTARIAS

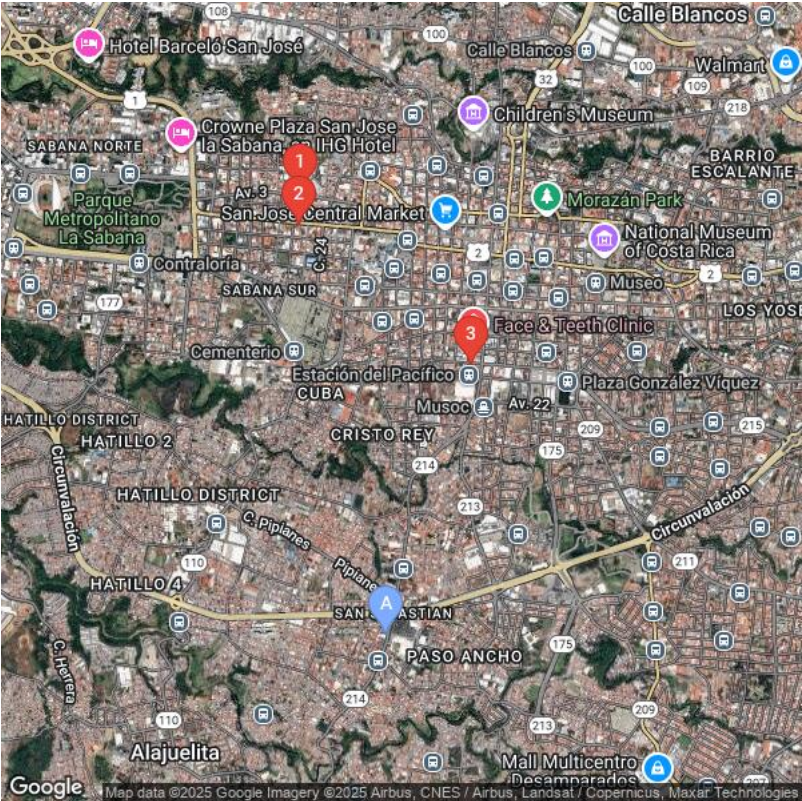
Características y cálculo de valores

Valor \$/m²	Separación de áreas	Área m²	Valor €/m²	VUT	Edad	Calificación por estado	Coefficiente de proporcionalida d	Área corregida por coeficiente de proporcionalidad	VRN	Factor por estado	Factor de deprec iación	VUR	VNR	Valor final por m²
66.0000	Losa de Estacionamientos y Accesos	223.17	33516.7800	40.00	5.00	Normal (9)	1.0000000000	223.17000000	7479939.7926	0.99	0.92	36.82	6884466.46067348	30848.5301
16582.0000	UPS (unidad)	1.00	8420837.0600	15.00	5.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	8420837.0600	0.99	0.77	11.55	6484044.53620000	6484044.5362
19078.0000	Sistema BMS	1.00	9688380.7400	15.00	5.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	9688380.7400	0.99	0.77	11.55	7460053.16980000	7460053.1698
53716.0000	Sistema de detección de incendio	1.00	27278596.2800	15.00	5.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	27278596.2800	0.99	0.77	11.55	21004519.13560000	21004519.1356
195662.0000	Sistema de aire acondicionado	1.00	99363033.4600	15.00	5.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	99363033.4600	0.99	0.77	11.55	76509535.76420000	76509535.7642
23025.0000	Sistema de captación de agua potable	1.00	11692785.7500	15.00	5.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	11692785.7500	0.99	0.77	11.55	9003445.02750000	9003445.0275
66326.0000	Elevador (unidad)	1.00	33682332.5800	15.00	5.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	33682332.5800	0.99	0.77	11.55	25935396.08660000	25935396.0866
37497.0000	Transformador (unidad)	1.00	19042101.5100	15.00	5.00	Normal (9)	1.0000000000	1.00000000	19042101.5100	0.99	0.77	11.55	14662418.16270000	14662418.1627
Totales									216.648.007,17 m²				167.943.878,34	

Valores globales de reposición por m² (obras principales)				Valores globales de reposición por m² (obras principales y complementarias)			
Costo total por m² de construcción nueva	€760.467,6683/m²			Costo total por m² de construcción nueva	€891.834,7763/m²		
Costo total en \$ por m² de construcción nueva	\$1.497,4847/m²			Costo total en \$ por m² de construcción nueva	\$1.756,1680/m²		

VALOR TOTAL DE EDIFICACIONES	€1.353.505.724,9747
VALOR PRELIMINAR CON TERRENO	€1.622.371.387,8253

Croquis de ubicación



	Referencia 1	Referencia 2	Referencia 3
No. Referencia	518	526	250
Contacto	Rodolfo Leiton	María Vásquez MYpropertiescr	Inmoinfo
Teléfono	8393-7651	7204-2946	Inmoinfo
Descripción	Edificios en Merced Venta Edificio Esquinero La Merced Paseo Colón San Jose Costa Rica Publicado 13/02/2024	Edificio de Oportunidad en Paseo Colón: Ideal para Inversionistas y Comerciantes /Construcción: 1800 m² distribuidos en cinco plantas/ Diseño estructural con previsión para elevador. 4 espacios de parqueo frente a la propiedad y estacionamientos cercanos en la zona.	Edificio de Oficinas del Pacífico, Avenida 18 y 20 calle 2 ubicado 100 metros al norte de la Estación de trenes al Pacífico.
Precio unitario	\$1.465,52/m²	\$1.222,22/m²	\$1.851,85/m²
Precio total	\$4.250.000,00	\$2.200.000,00	\$2.500.000,00
Área arrendable (m2)	2.900,00 m²	1.800,00 m²	1.350,00 m²
Nivel de acondicionamiento	2,00 m²	2,00 m²	2,00 m²
Arquitectura / Funcionalidad	ADECUADA	ADECUADA	ADECUADA
Edad constructiva	40	40	31
# de estacionamientos	10	4	0
Relación de estacionamientos	292,00	450,00	0,00

Fotografía



Homologación de mercado

Variable	Valorado	Referencia 1		Referencia 2		Referencia 3	
		Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos	Valores absolutos	Valores relativos
Área arrendable	1649.18 m²	2900.00 m²	1,15	1800.00 m²	1,02	1350.00 m²	0,95
Nivel de acondicionamiento	1	2	1,23	2	1,27	2	1,18
Arquitectura / Funcionalidad	Adecuada	Adecuada	1,00	Adecuada	1,00	Adecuada	1,00
Edad	5 años	40 años	1,50	40 años	1,50	31 años	1,37
Ubicación	urbanizado	MEJOR	0,80	MEJOR	0,80	MEJOR	0,90
Relación de estacionamientos	275	292	1,00	450	1,15	0	1,00
Negociación		10 %	0,90	10 %	0,90	10 %	0,90
Coeficiente			1,5265		1,6157		1,2468
Valor unitario en ¢		¢1.136.059,64/m²		¢1.002.810,46/m²		¢1.172.564,29/m²	
Valor total en ¢		¢1.873.566.832,86		¢1.653.814.962,26		¢1.933.769.575,71	
Valor unitario en \$		\$2.237,09/m²		\$1.974,70/m²		\$2.308,97/m²	
Valor total en \$		\$3.689.358,31		\$3.256.631,08		\$3.807.907,32	
Promedio Valor Total	\$2.173,5846						
Desviación estándar	0.0809						
Valor total dólares	\$3.584.632,2397						
Valor total colones	¢1.820.383.790,2733						
Margen de mercado	12.21%						

ANEXO 2. Fotografías



01-Frente a calle



02-Entorno



03-Entorno



04-Parqueos



05-Acceso



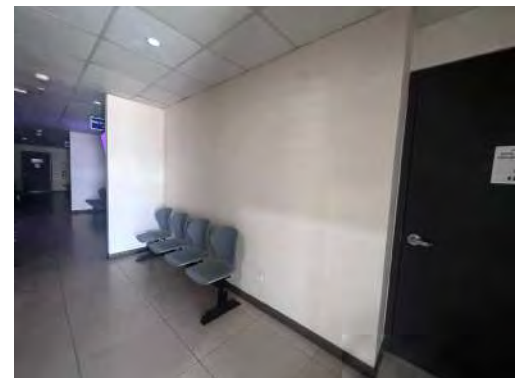
06-Control de acceso



07-Primer nivel



08-Primer nivel



09-Primer nivel



10-Primer nivel



11-Primer nivel



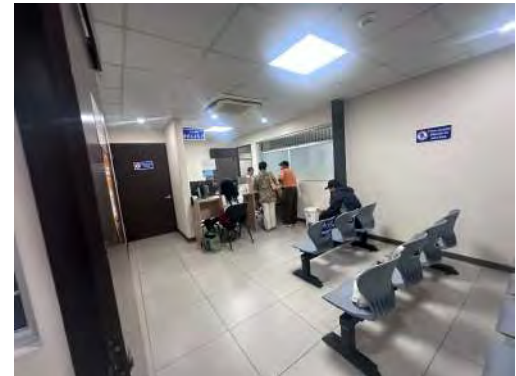
12-Primer nivel



13-Primer nivel



14-Primer nivel



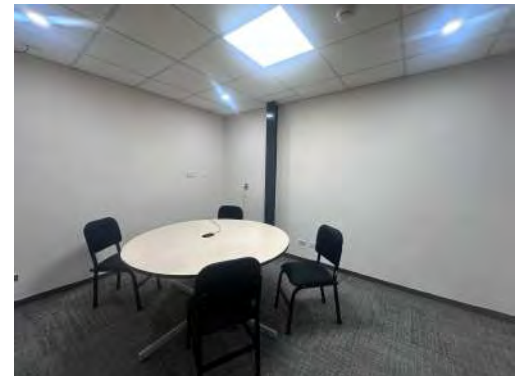
15-Primer nivel



16-Primer nivel



17-Primer nivel



18-Primer nivel



19-Primer nivel



20-Primer nivel



21-Primer nivel



22-Escaleras



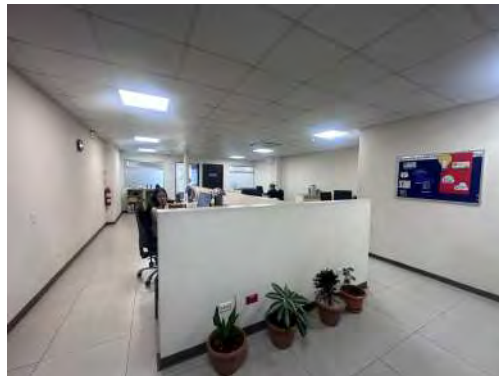
23-Segundo nivel



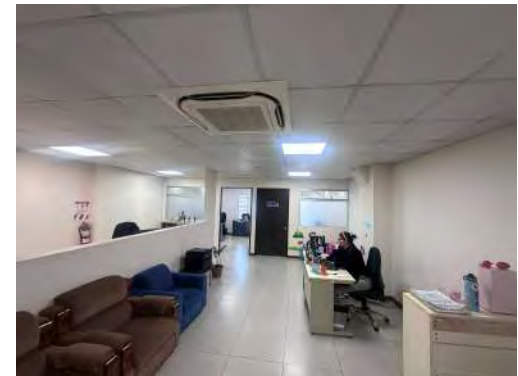
24-Segundo nivel



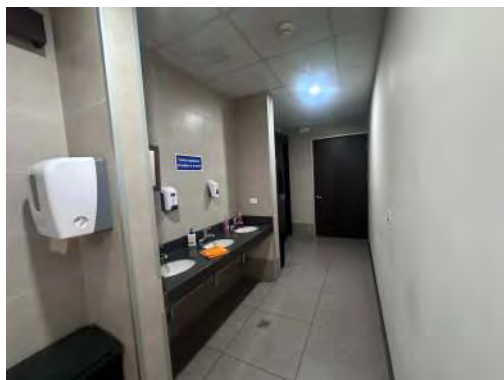
25-Segundo nivel



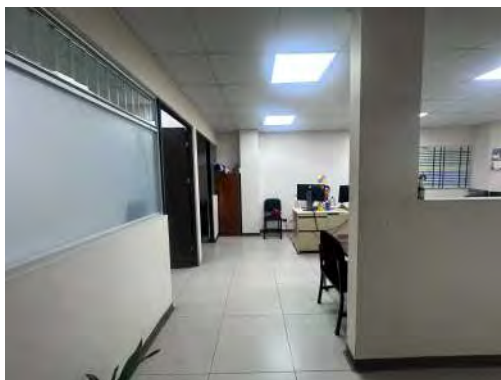
26-Segundo nivel



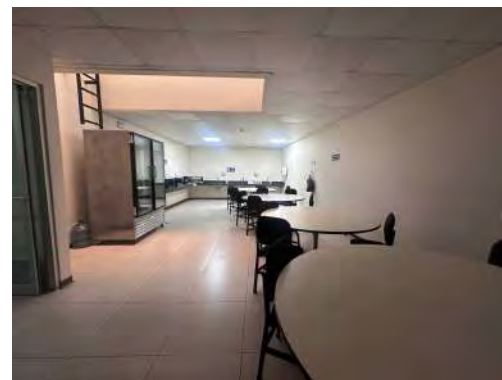
27-Segundo nivel



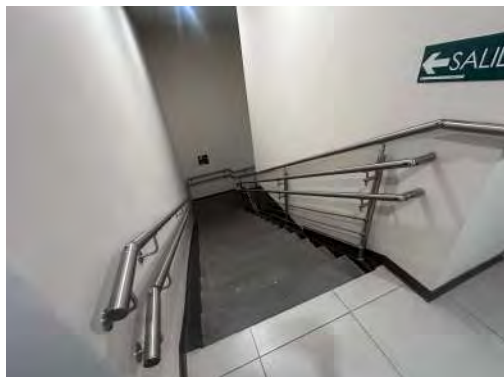
28-Segundo nivel



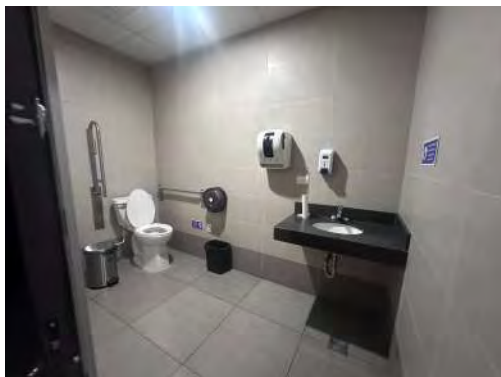
29-Segundo nivel



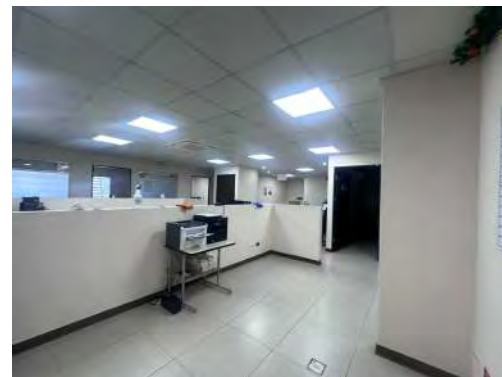
30-Segundo nivel



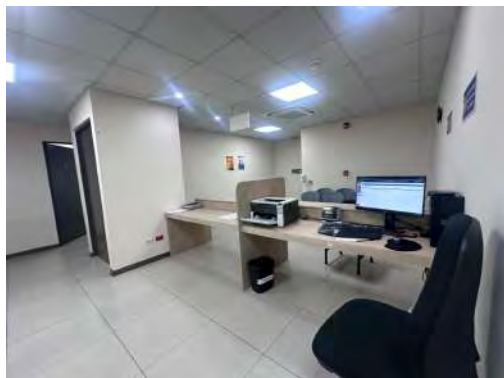
31-Segundo nivel



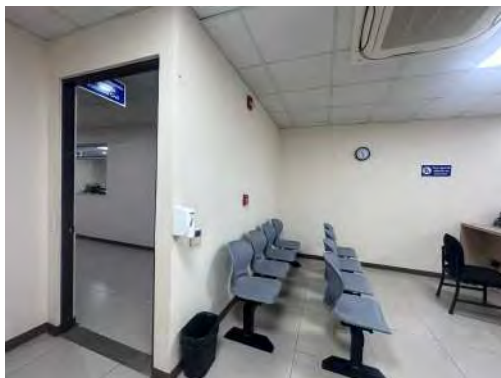
32-Segundo nivel



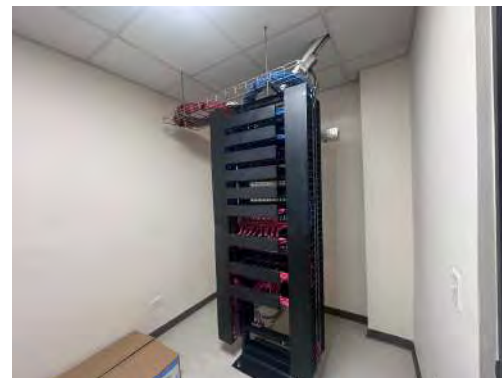
33-Segundo nivel



34-Segundo nivel



35-Segundo nivel



36-Segundo nivel

ANEXO 3. Documentos Legales



REGISTRO INMOBILIARIO
SUBDIRECCIÓN
CATASTRAL

INSCRIPCIÓN No:
1-2114711-2019

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

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

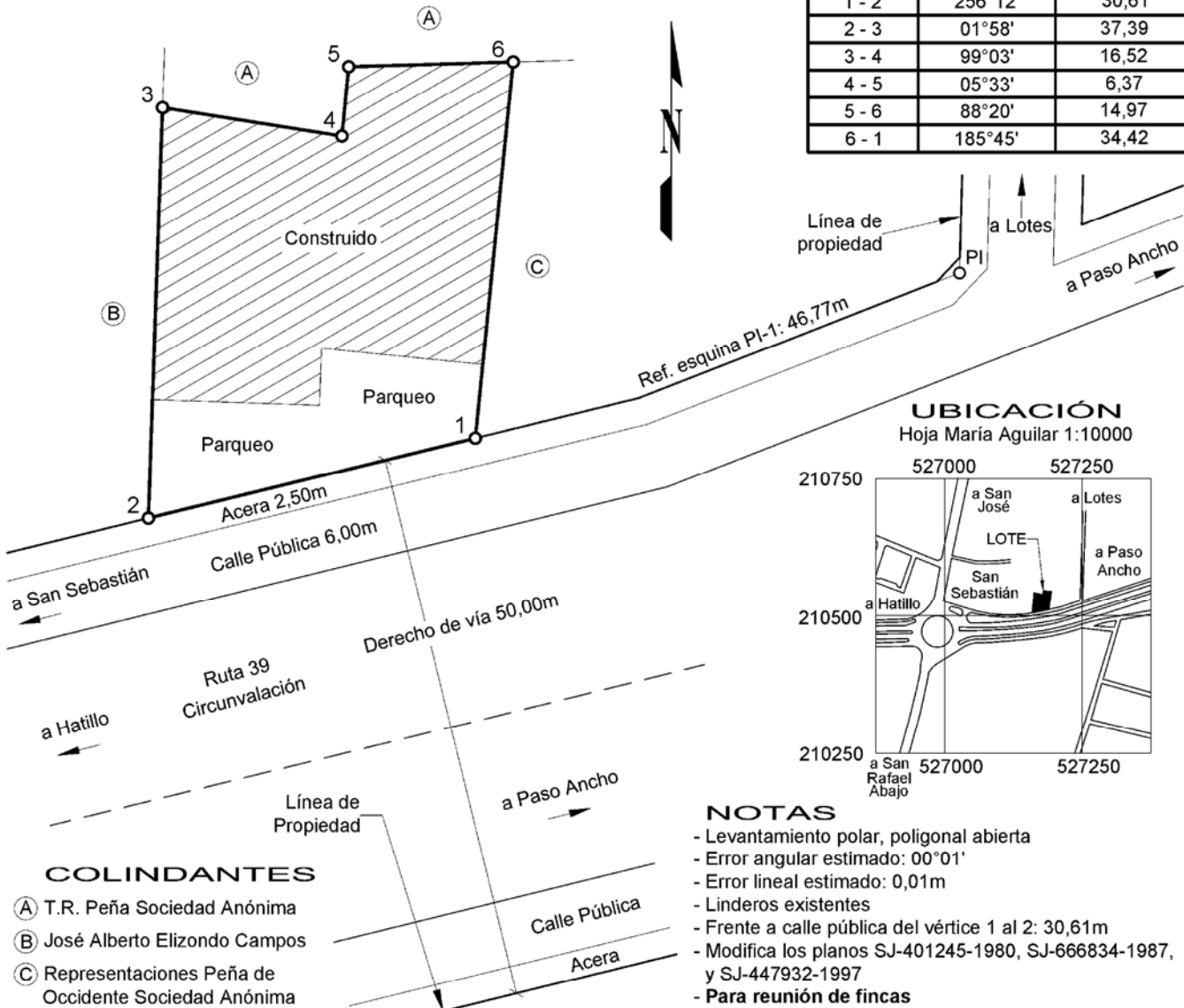


Contrato 829267
Fecha 19/03/2019
Sellado CFIA

Número de entero: 308130324

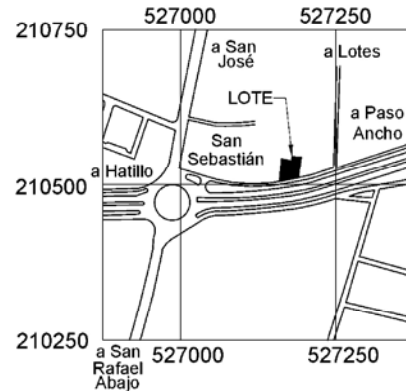
DERROTERO

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



UBICACIÓN

Hoja María Aguilar 1:10000



NOTAS

- Levantamiento polar, poligonal abierta
- Error angular estimado: 00°01'
- Error lineal estimado: 0,01m
- Linderos existentes
- Frente a calle pública del vértice 1 al 2: 30,61m
- Modifica los planos SJ-401245-1980, SJ-666834-1987, y SJ-447932-1997
- Para reunión de fincas

COLINDANTES

- (A) T.R. Peña Sociedad Anónima
- (B) José Alberto Elizondo Campos
- (C) Representaciones Peña de Occidente Sociedad Anónima

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

Para reunir fincas completas

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

Carlos Gerardo Díaz Palao
Ingeniero Topógrafo IT-15171

Protocolo
Tomo 19931

Folio
58

Situado en **SAN SEBASTIÁN**

Distrito **11 SAN SEBASTIÁN**

Cantón **01 SAN JOSÉ**

Provincia **01 SAN JOSÉ**

Área: 1061m²

Escala 1:500

Fecha: Marzo 2019

Detalle de Certificaciones o Productos

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas

Certificación Imágenes

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

■

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

Consulta de Plano

i

Permite realizar una consulta de plano

Buscar Por:

Número de Plano

Provincia Inscripción:

1 - SAN JOSÉ

Número Inscripción:

2114711

Año Inscripción:

2019

Consultar

Plano(s) Catastrado(s)

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

Ubicación(es)

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

Titulares(es)

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

Fraccionamiento(s) Plano: Inexistente(s)

Finca(s)

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

Finca(s) Generada(s)

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

Plano(s) Hijo(s): Inexistente(s)

Plano(s) Padre(s)

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

Anotaciones: Inexistente(s)

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

Detalle de Certificaciones o Productos ★

Bienes Monitoreados

Búsqueda Gráfica Marcas

Carrito de Compras

Consultas Gratuitas ★

Certificación Imágenes ★

Historial de Compras

Historial de Usos

Impuesto Personas Jurídicas

Índice Personas Físicas

Índice de Personas Jurídicas

Transitorio III Ley 9428

Mi Cuenta

Mi Inventario

Reserva de Matrícula

Solicitud de Placas

Consulta Salidas del País

Certificado Catastral

Tarjeta de Salidas del País

Título de Propiedad

Avisos importantes

■

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

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

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

NATURALEZA: TERRENO CONSTRUIDO
SITUADA EN EL DISTRITO 11-SAN SEBASTIAN CANTON 1-SAN JOSE DE LA PROVINCIA DE SAN JOSÉ
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : T.R PEÑA S.A.
SUR : CALLE PUBLICA
ESTE : REPRESENTACIONES PEÑA DE OCCIDENTE S.A.
OESTE : JOSE ALBERTO ELIZONDO CAMPOS

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

ANTECEDENTES DOMINIO DE LA FINCA:

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

VALOR FISCAL: 863,183,492.00 COLONES

PROPIETARIO:

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

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

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

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

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

Emitido el 17-07-2025 a las 10:22 horas

Privacy - Terms

https://www.rnpdigital.com/shopping/consultaDocumentos/RespConsultaNumeroFinca.aspx

1/2

ANEXO 4. Proyección Ingresos Ocupación (12 meses)

PROYECCIONES DE NIVEL DE OCUPACIÓN PROXIMOS 12 MESES					
MES	ÁREA TOTAL	ÁREA OCUPADA	NIVEL	ALQUILER PROMEDIO	INGRESO ALQUILERES
Aug-25	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
Sep-25	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
Oct-25	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
Nov-25	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
Dec-25	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
Jan-26	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
Feb-26	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
Mar-26	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
Apr-26	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
May-26	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
Jun-26	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
Jul-26	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$37,003.34
CIERRE	1,549.00	1,549.00	100.00%	\$23.89	\$444,040.08

Notas:

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

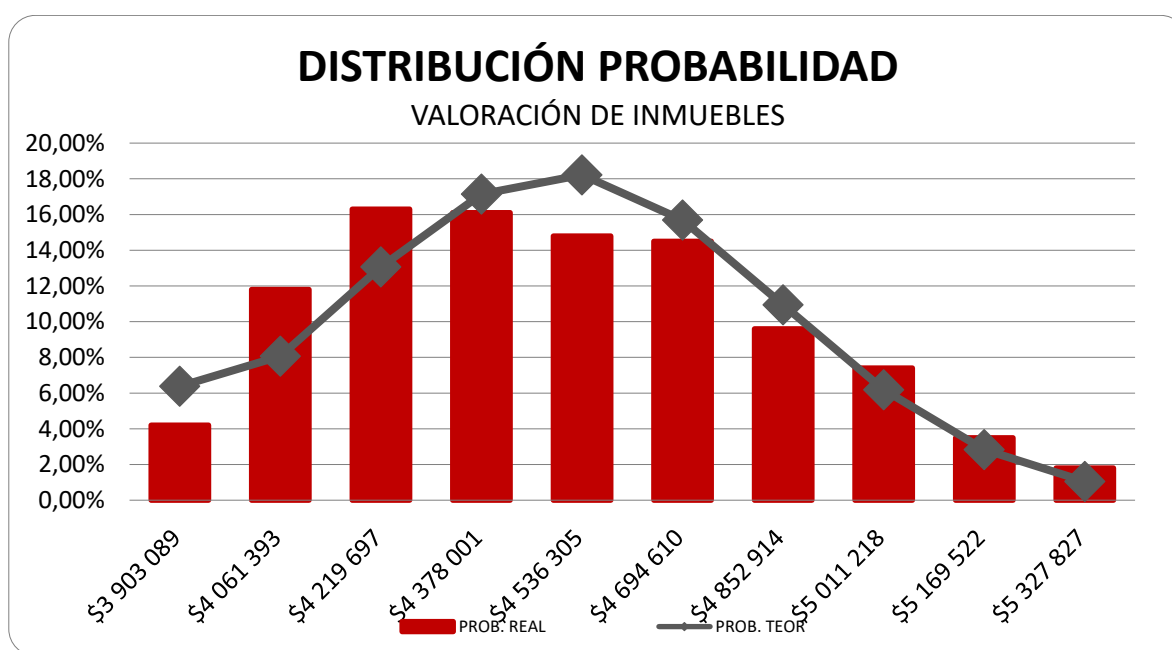
ANEXO 5. Proyección de Ingresos (10 Años)

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
HOY										
VALOR EN LIBROS DEL INMUEBLE	\$ 4 387 832.30									
(-) SALDO DE LA DEUDA	\$ -									
	\$ 4 387 832.30									
ÁREAS OCUPADAS										
PRECIO PROMEDIO	1 549	1 549	1 549	1 549	1 549	1 549	1 549	1 549	1 549	1 510
ÁREA TOTAL DISPONIBLE	23.89	23.89	26.33	26.33	26.33	26.33	26.33	26.33	26.33	26.33
FACTOR DE INGRESOS	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	97.50%
INGRESOS POR ALQUILERES										
CUOTAS CONDOMINIALES										
MANTENIMIENTO										
GASTO DE MANTENIMIENTO	6 343	6 552	6 768	6 991	7 221	7 459	7 704	7 958	8 220	8 490
COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN										
SEGUROS										
PRIMAS DE RESPONSABILIDAD CIVIL	3 612	3 731	3 954	3 981	4 112	4 247	4 387	4 531	4 680	4 834
PRIMA DE TODO RIESGO	110	114	118	122	126	130	134	138	143	148
MONTO ASEGURADO	3 502	3 617	3 736	3 859	3 986	4 117	4 253	4 393	4 537	4 687
IMPUESTOS										
RENTA (SOBRE LOS INGRESOS)	2 238 959	2 312 667	2 388 801	2 467 441	2 548 671	2 632 574	2 719 240	2 808 759	2 901 225	2 996 734
BIENES INMUEBLES (VALOR)	64 254	64 254	69 858	69 941	70 035	70 139	70 254	70 383	70 525	69 215
SERVICIOS PROFESIONALES										
GASTOS OPERATIVOS	53 285	53 285	58 722	58 722	58 722	58 722	58 722	58 722	58 722	57 254
FLUJO OPERATIVO	10 970	10 969	11 135	11 219	11 312	11 416	11 532	11 660	11 803	11 961
FLUJO DE INVERSIONES										
FLUJO LIBRE DE CAJA	1 239	1 280	1 322	1 366	1 411	1 457	1 505	1 555	1 606	1 659
FLUJO DE ACREDORES DEL FONDO										
GASTOS FINANCIEROS	97 388	97 756	104 072	104 717	105 403	106 135	106 915	107 747	108 637	108 121
TASA DE INTERES	346 652	346 284	385 282	384 637	383 950	383 219	382 439	381 606	380 717	368 999
FLUJO DE LOS ACCIONISTAS (F_{acc})										
VALOR TERMINAL	346 652	346 284	385 282	384 637	383 950	383 219	382 439	381 606	380 717	300 713
FLUJO A DESCONTAR	346 652	346 284	385 282	384 637	383 950	383 219	382 439	381 606	380 717	5 082 063
VALOR FINANCIERO DEL INMUEBLE	\$4 387 832	9.40%	3.29%	8	3.29%	118	9.40%			
VALOR FINANCIERO DEL INMUEBLE m2	\$2 833	10.12%								

ANEXO 6. Resultados de la Sensibilización

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

PROMEDIO	\$4,423,900
DESVIACION	\$341,920
MIN	\$3,744,783
MAX	\$5,327,826
RANGO	\$1,583,042



ANEXO 7. Análisis de Ocupación de Equilibrio del Edificio

AREA TOTAL DISPONIBLE	1,549.00
OCUPACION ACTUAL	100%
AREA ARRENDADA	1,549.00
ALQUILER POR METRO	\$24
GASTO DE MANTENIMIENTO	\$6,343
COMISION DE ADMINISTRACION	\$21,939
SEGUROS	\$3,612
BIENES INMUEBLES (VALOR)	\$10,970
AVALUOS	\$1,239
GASTOS FINANCIEROS	\$0
TOTAL DE EGRESOS ANUALES	\$44,104
PROMEDIO MENSUAL	\$3,675
IMPUESTO SOBRE LA RENTA	12.00%
INGRESOS MENSUALES EQUILIBRIO	\$4,176
METROS ARRENDADOS DE EQUILIBRIO	174.83
NIVEL DE OCUPACION DE EQUILIBRIO	11.29%

ANEXO 8. Declaración sobre Acatamiento Normas IVS

Declaramos bajo fe de juramento que el alcance de la valoración y la emisión del informe se ejecutó en cumplimiento con los Estándares Internacionales de Valuación vigentes (IVS por su sigla en inglés) emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación (IVSC por su sigla en inglés); esto incluye el Marco IVS, las Normas generales IVS y el Estándar de Activos IVS 400 Intereses Inmobiliarios."

Ing. Manfred Rodríguez Jerez.
Carné CFIA IC-9586
Socio

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