

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DE LAS AMÉRICAS
VICERRECTORÍA ACADÉMICA
ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS

**ANÁLISIS FINANCIERO DEL PARQUE COMERCIAL Y DE
OFICINAS EN SAN JOSÉ PARA LA OPTIMIZACIÓN Y
COMERCIALIZACIÓN EN EL SEGUNDO SEMESTRE DEL
2023**

POSTULANTE
VALVERDE CHAVES RICARDO MARTÍN

SAN JOSÉ, ARANJUEZ. ENERO, 2023

CONTENIDO

DECLARACIÓN JURADA TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN	2
SOLICITUD DE DEFENSA TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN	3
CARTA DE APROBACIÓN DEL TUTOR TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN	4
CARTA DEL FILÓLOGO CORRECCIÓN TRABAJO FINAL DE GRADUACIÓN	5
CONTENIDO.....	6
CONTENIDO DE TABLAS.....	10
CONTENIDO DE FIGURAS	14
DEDICATORIA.....	15
AGRADECIMIENTO.....	16
RESUMEN EJECUTIVO	17
INTRODUCCIÓN	18
CAPÍTULO I. PROBLEMA.....	19
Pregunta de la Investigación.....	21
Justificación.....	21
Objetivos.....	24
Objetivo General	24
Objetivos Específicos.....	24
Antecedentes.....	25
Tesis Internacionales.....	25
Tesis Nacionales	29
Proyecciones	34
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	35
Precio.....	35
Categorías	35
Tipos	35
Importancia	36
Características	36
Estrategias	37
Servicios.....	37
Comprador	38
Intercambio	38

Vendedor	38
Valor	39
Valor en la Economía.....	39
Características del Valor	40
Tipos de Valor.....	40
Valor de Uso	41
Flujo de Caja.....	43
Importancia del Flujo de Caja.....	43
Tipos de Flujos de Caja.....	44
Estructura	45
Características del Flujo de Caja.....	45
Datos Financieros	48
Características de los Datos Financieros.....	48
Tipos de Datos Financieros.....	48
Comercialización	50
Objetivos	50
Importancia de la Comercialización	51
Características de la Comercialización	51
Funciones	52
Tipos de Estrategias de Comercialización	52
Contrato de Arrendamiento	53
Desocupación.....	54
Pruebas de Tensión.....	54
<i>Backtesting</i>	61
Riesgos de Mercado.....	62
Valor en Libros	62
Precio y Valor	63
<i>Cap Rate</i>	63
Rentabilidad.....	64
Tasa de Descuento	64
Perpetuidad	65
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	67

Referente.....	67
Nombre de la Empresa.....	67
Misión	67
Visión.....	67
Enfoque.....	69
Cuantitativo.....	69
Diseño.....	70
No Experimental	70
Longitudinal.....	70
Población y Muestra	71
Población.....	71
Muestra	71
Instrumento.....	71
Proceso de Recolección de Datos	72
Método de Análisis de Caso	72
Análisis de Textos.....	72
Análisis de Datos de Contratos de Alquiler.....	73
Muestra de Activos Cuasi Homogéneos	73
Análisis de Datos	73
Fuentes de Información	73
Fuente Primaria.....	73
Fuente Secundaria.....	74
Cuadro de Variables	74
Cronograma de Trabajo.....	74
CAPÍTULO IV. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS	77
Sujeto de Estudio.....	77
Descripción de Ítems del Detalle de Arrendamientos del Parque Comercial y de Oficinas en San José	79
Análisis de Simulaciones de Estrés Financiero para Determinar la Capacidad que Tiene la Empresa Propietaria de Mantenerse a Flote ante Distintas Situaciones.....	90
Escenario Extremo con 35% de Desocupación	90
Escenario con Reducción del Precio de Renta en un 30%.....	99
Escenario con Aumento del 5% en Costo Financiero.....	108

Escenario Contemplando Desempleo e Incremento del 5% en el Costo Financiero	116
Escenario Contemplando Desempleo y Reducción en Precio de Renta	124
Escenario con Desempleo, Reducción en Precio de Renta y Aumento en el Costo Financiero	132
Comparativo de distintos escenarios.....	141
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	150
Conclusiones.....	150
Recomendaciones	153
CAPÍTULO VI. PROPUESTA	158
Introducción.....	158
Justificación	158
Descripción de la Propuesta	159
Propósito de la Propuesta	160
Análisis de la Situación	160
Personal al que Va Dirigida la Propuesta	160
Estrategia a Utilizar	160
Objetivos.....	161
Objetivo General.....	161
Objetivos Específicos.....	161
Propuesta de Cambio	161
Propuesta para la Optimización de los Activos	165
REFERENCIAS	168
APÉNDICE	174

CONTENIDO DE TABLAS

Tabla 1. Cuadro de variables.	75
Tabla 2. Cronograma de trabajo.	76
Tabla 3. Comparativo precio del Parque Comercial y de Oficinas vs. activos cuasi homogéneos.	77
Tabla 4. Áreas de alquiler del Parque Comercial y de Oficinas en San José.	78
Tabla 5. Situación actual de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José.	80
Tabla 6. Situación actual ingresos.	81
Tabla 7. Cálculo del <i>cap rate</i> situación actual.	82
Tabla 8. Porcentajes considerados en los flujos de efectivo.	83
Tabla 9. Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José en condiciones actuales.	83
Tabla 10. Comportamiento de los precios en el rango de 10 años en situación actual.	85
Tabla 11. Fechas focales y <i>cap rate</i> en situación actual a diez años.	86
Tabla 12. Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José en situación actual.	87
Tabla 13. Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con 35% de desocupación.	91
Tabla 14. Ingresos a recibir sin afectación de reducción del 35% en locales ocupados.	92
Tabla 15. Cálculo del <i>cap rate</i> con 35% de desocupación.	92
Tabla 16. Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José con 35% desocupación.	93
Tabla 17. Comportamiento de los precios en el rango de 10 años con 35% de desocupación.	94
Tabla 18. Fechas focales y <i>cap rate</i> en simulación de 35% desocupación a diez años.	95

Tabla 19. Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con 35% de desocupación.	97
Tabla 20. Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con reducción del 30% en el precio del alquiler.	100
Tabla 21. Ingresos a recibir con reducción del 30% en el precio de la renta.	101
Tabla 22. Cálculo del <i>cap rate</i> con reducción del 30% en precio de alquiler.	101
Tabla 23. Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José con reducción del 30% en el precio del alquiler.	102
Tabla 24. Comportamiento de los precios en el rango de 10 años con reducción del 30% en precio del alquiler.	103
Tabla 25. Fechas focales y <i>cap rate</i> en simulación de reducción del 30% en el precio del alquiler a diez años.	104
Tabla 26. Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con reducción del 30% en el precio por m ² .	106
Tabla 27. Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con aumento del 5% en el costo financiero.	109
Tabla 28. Ingresos con incremento del 5% en costo financiero.	109
Tabla 29. Cálculo del <i>cap rate</i> con incremento del 5% en el costo financiero.	110
Tabla 30. Porcentajes considerados en los flujos de efectivo con aumento del 5% en el costo financiero.	111
Tabla 31. Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José con incremento del 5% en el costo financiero.	111
Tabla 32. Comportamiento de los precios en el rango de 10 años con aumento del 5% en el costo financiero.	112
Tabla 33. Fechas focales y <i>cap rate</i> en simulación del incremento del 5% en el costo financiero.	113
Tabla 34. Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con aumento del 5% en costo financiero.	114
Tabla 35. Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo y aumento del 5% en el costo financiero.	117

Tabla 36. Situación de los ingresos en el supuesto de desempleo y aumento del costo financiero.	117
Tabla 37. Cálculo del <i>cap rate</i> con desempleo e incremento del 5% en costo financiero.	118
Tabla 38. Porcentajes considerados en los flujos de efectivo con desempleo y aumento del 5% en el costo financiero.	119
Tabla 39. Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.	119
Tabla 40. Comportamiento de los precios en el rango de 10 años con desempleo y aumento del 5% en el costo financiero.	120
Tabla 41. Fechas focales y <i>cap rate</i> en simulación de desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.	121
Tabla 42. Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo y aumento del 5% en costo financiero.	122
Tabla 43. Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo y reducción en precio de renta.	125
Tabla 44. Situación de los ingresos en el supuesto de desempleo y una reducción en el precio de la renta.	125
Tabla 45. Cálculo del <i>cap rate</i> con desempleo y reducción en el precio de la renta.	126
Tabla 46. Porcentajes considerados en los flujos de efectivo en el supuesto de desempleo y reducción en el precio de la renta.	127
Tabla 47. Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo y disminución en el precio de la renta.	127
Tabla 48. Comportamiento de los precios en el rango de 10 años con desempleo y disminución en el precio de la renta.	128
Tabla 49. Fechas focales y <i>cap rate</i> en simulación de desempleo y reducción en el precio de la renta.	129
Tabla 50. Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo y disminución en precio de la renta.	130

Tabla 51. Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo, reducción en precio de renta y aumento en el costo financiero.	132
Tabla 52. Situación de los ingresos en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de las rentas y aumento del costo financiero.	133
Tabla 53. Cálculo del <i>cap rate</i> en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de las rentas y aumento del costo financiero.	134
Tabla 54. Porcentajes considerados en los flujos de efectivo en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.	135
Tabla 55. Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.	136
Tabla 56. Comportamiento de los precios en el rango de 10 años en el escenario de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.	137
Tabla 57. Fechas focales y <i>cap rate</i> en simulación de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.	138
Tabla 58. Resumen de elementos relevantes en supuesto de desempleo, reducción en precio de renta y aumento en el costo financiero.	140
Tabla 59. Comparativo de perpetuidades correspondiente a los siete escenarios analizados.	142
Tabla 60. <i>Backtesting</i> Parque Comercial y de Oficinas en San José.	162
Tabla 61. Comparativo ingresos actuales y los sugeridos en <i>backtesting</i> .	163

CONTENIDO DE FIGURAS

Figura 1. Valor en libros vs. valor perpetuo.	143
Figura 2. Valor en libros vs. incremento en valor.	144
Figura 3. Valor perpetuo en cada escenario.	145
Figura 4. Ingresos estimados en cada escenario.	145
Figura 5. <i>Cap rate</i> por escenarios.	147
Figura 6. Valor perpetuo y crecimiento.	148
Figura 7. Valor del incremento.	149
Figura 8. Ingresos actuales vs. propuesta <i>backtesting</i> .	164
Figura 9. Monto de los incrementos.	164

RESUMEN EJECUTIVO

La presente investigación considera el problema que se enfrenta ante el nivel de desocupación intermitente de locales comerciales, que se ha tornado una condición de gran escala, pasando de lo transitorio a lo permanente. La problemática no solo incide en la cantidad de metros cuadrados desocupados, sino también en la cantidad de metros cuadrados mal ocupados, es decir, que se alquilan a precios inferiores, lo que genera una reducción financiera en el valor de los activos.

El trabajo se realiza con el objetivo de llegar a conclusiones que permitan optimizar la toma de decisiones, que facilite a los que consultan el tema del arrendamiento de los locales entender lo que está sucediendo y así poder alquilar a precios y condiciones que permitan una situación equilibrada para recuperar el valor del activo.

El enfoque de la investigación es cuantitativo, y se consideran las cifras exactas que reflejan los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José en un momento dado y, a partir de esas cifras, se procede a aplicar las distintas fórmulas matemáticas que son viables para el estudio. Se utiliza la recolección de datos con medición numérica, lo que permite su procesamiento y la interpretación de los resultados.

El diseño de esta investigación es del tipo no experimental, ya que no se hizo ninguna manipulación deliberada de variables y solo se analizaron las cifras obtenidas. Es longitudinal porque se hicieron análisis de los datos en distintos momentos, a fin de determinar cambios, los determinantes que condujeron a los resultados y las consecuencias que ocasionarían sobre las finanzas. En cuanto a la clase genérica del diseño longitudinal, se considera del tipo panel, ya que las variables son siempre las mismas.

Como conclusión, se logra determinar el verdadero valor del activo a hoy de acuerdo con el análisis financiero científico, determinando que hay locales en el mercado que tienen burbujas de precio. Con el presente trabajo se logra intervenir con el análisis correspondiente para llegar a la perpetuidad y a un valor final correcto. Luego, se genera una propuesta de *backtesting*, el valor mínimo aceptado como rentabilidad del 35% que sea competitiva, para saber cuáles son los activos que se deben tratar de forma distinta para llegar a ese nivel definido, aumentando el precio de la renta para así no afectar el valor en libros.

INTRODUCCIÓN

Las empresas enfrentan constantes desafíos que necesitan superar para continuar en la actividad económica en la que han incursionado, e incluso se puede dar el caso de que, como resultado del efecto de la problemática enfrentada, se determine dar un giro del negocio, tanto en el sentido de la actividad que se desarrollará como en lo relativo al nicho de mercado en el cual van a efectuar su trabajo.

El Parque Comercial y de Oficinas en San José realiza una actividad comercial estable, que consiste en el arrendamiento de locales de distintos tamaños, los cuales se destinan a dos actividades principales, como lo son el comercio y las oficinas. Los locales son de muy alto nivel, con una calidad constructiva que los diferencia en el mercado y con facilidades que generan atracción para que clientes de un nivel medio alto o alto los alquilen, ya que, debido a las condiciones de los locales, el precio por metro cuadrado es alto, sin llegar a representar un monto desproporcionado en relación con lo que se cobra en el mercado por alquileres similares.

En el presente trabajo se analiza el problema determinado con la respectiva justificación del porqué se realizan los análisis financieros, y se definen tanto el objetivo general como los específicos, tomando en consideración antecedentes relevantes y definiendo las proyecciones de la investigación.

En el marco teórico se explican los principales conceptos que permiten comprender tanto el análisis financiero, así como las conclusiones y propuesta.

Con respecto al marco metodológico, se hace una referencia de la empresa, del enfoque y del diseño de la investigación. En relación con los datos que sirvieron de base para el análisis, se menciona la población y lo concerniente a la muestra; se define el instrumento utilizado para reunir la información, el proceso de recolección de los datos y las fuentes de información.

Se desarrolla un capítulo en el cual se presenta el análisis de los datos, considerando la situación actual y posibles escenarios, y su respectiva interpretación.

Posterior al análisis de los datos, se presentan una serie de conclusiones y recomendaciones relacionadas con aspectos medulares del negocio de alquiler de locales, y se concluye el trabajo con una propuesta que contempla la justificación, su descripción, el propósito que se define, el análisis de la situación, el personal al que va dirigida, la estrategia, los objetivos y la propuesta de cambio.

CAPÍTULO I. PROBLEMA

Toda empresa u organización genera, como resultado de sus operaciones, datos contables y financieros que constituyen la fuente de información para el análisis de la situación financiera que experimentan en determinado momento, por lo que siempre se requiere su correcto procesamiento, mantenerla actualizada y que esté disponible para cuando sea solicitada. Cuando la contabilidad no está al día o se ha incurrido en errores en su procesamiento, se crea una vulnerabilidad muy peligrosa que puede inducir al error a los administradores y posibles inversionistas de las empresas, impide que se cumpla con la presentación de las declaraciones fiscales que corresponden y puede omitirse el pago de impuestos, o pagar más de lo que se debe, ocasionando que las empresas deban pagar multas por atrasos o incumplimientos o realicen egresos que no corresponden.

Contar con la información financiera actual y precisa es fundamental para los dueños de propiedades y posibles inversionistas; con esto, se contribuye a tomar las mejores decisiones y mitigar el riesgo financiero. El Parque Comercial y de Oficinas en San José no cuenta con estudios precisos de la cuantía de las propiedades ni de las opciones de inversión que puede ofrecer, por lo que se hace necesario elaborar un análisis financiero para el corto y mediano plazo, para determinar la mejor opción financiera en cuanto al alquiler de los locales.

Existe un conjunto de factores que afectan de manera altamente desfavorable al mercado inmobiliario y que lo han hecho en el último quinquenio:

- Crisis del precio del petróleo, con variaciones de +/- US\$50,00, imprimen incertidumbre e inestabilidad macroeconómica.
- Inflación creciente, producto de las bajas tasas de interés de la FED, para recuperar a los americanos después de la crisis Subprime.
- Una política monetaria ultra expansiva en los Estados Unidos de Norteamérica, que inyectó exceso de dinero en circulación por ayuda monetaria como resultado de la COVID-19.
- Crisis de los contenedores y ralentización de la producción mundial.
- Un incremento en el precio del acero de manera exorbitante y una posterior corrección de sus precios.
- Escasez de materias primas como consecuencia del cierre de empresas suplidoras que debieron liquidar sus operaciones producto de la crisis sanitaria.

- Confinamientos de personas, cambio del sistema de trabajo y un ritmo de vida que hace que las personas no ocupen tanto espacio físico en oficinas, lo cual redujo la demanda de ofiencentros en más del 30%.
- Las unidades comerciales como malls, centros de conveniencia, centros comerciales y otros se vieron desprovistos de demanda, al cambiarse por una demanda en línea.
- Crisis geopolítica, la más reciente la guerra entre Rusia y Ucrania.
- Transformación del perfil del trabajador que desea operar desde su casa u otro sitio y no en la oficina.
- Cambio del perfil del consumidor, que lo quiere todo a un clic, en línea, sin intermediarios, sin sobrecostos, sin esperas, sin errores, más preciso, sin contacto con personas, solo requerimiento por medio de sistemas informáticos.

El análisis que se realiza en el presente trabajo es dinámico con flujos de efectivo, contemplando la situación actual y distintos escenarios reflejados en las simulaciones correspondientes según las pruebas de tensión consideradas viables para los efectos del análisis.

Del análisis de la situación del Parque Comercial y de Oficinas en San José se determinan las siguientes preocupaciones:

- La desocupación de los locales de alquiler afecta el valor perpetuo de los activos.
- Las empresas comercializan los locales de alquiler a un precio menor por no tener estudios financieros actualizados.
- Al no contar con valores reales de los activos intangibles, se generan estimaciones de valor subjetivas.
- El no contar con un valor de libros actualizados genera burbujas inmobiliarias.
- El propietario de los locales incurre en un costo operativo al tener que asumir las cuotas de mantenimiento de los locales desocupados.
- Al no tener actualizado el valor en libros, no se pueden desarrollar estrategias de alquiler que sean más competitivas.
- La carencia de estudios financieros impide que la empresa pueda conocer a ciencia cierta cuáles son los locales más rentables.
- La empresa pierde competitividad porque puede estar comercializando los locales comerciales a precios fuera de la realidad del mercado.

- El no contar con claridad a la hora de definir los precios de alquiler fomenta la rotación de inquilinos.
- La empresa no está preparada para enfrentar escenarios que, ante la coyuntura actual que se presenta a nivel mundial, se consideran posibles.

Pregunta de la Investigación

La pregunta a la cual se busca brindar una solución con el presente trabajo, a partir de los resultados del análisis financiero, es: ¿cuál es la situación actual del Parque Comercial y de Oficinas en San José y qué ajustes son necesarios para optimizar el rendimiento de todos los locales, tanto de los alquilados como los pendientes por alquilar?

Justificación

El análisis financiero como disciplina nace a finales del siglo XIX, ya que anteriormente lo que estaba arraigado en el quehacer económico eran ciencias como la contabilidad y la economía. Con respecto a la definición de una fecha en que surgen las finanzas, y por ende el análisis financiero como uno de sus componentes, Duarte (2020) menciona que:

El creador de las finanzas, el alemán (nacionalizado norte americano), Irving Fischer publica un artículo en 1897, en el cual habla de una nueva disciplina: las Finanzas. Esta resulta un desprendimiento de la economía, y el origen del nombre se debe a los romanos que denominaban finus al dinero. En 1930 publicaría el libro titulado Teoría del Interés, el cual serviría de base a John M. Keynes en su libro (Teoría de la ocupación el interés y el dinero). (p. 01)

Al analizar las distintas ciencias del quehacer humano, se aprecia que estas no son inmutables, sino que van experimentando cambios conforme los avances de la humanidad, los cuales, en la mayoría de los casos, se nutren del acontecer en otras ciencias que las terminan afectando directa o indirectamente. Por lo mencionado por el autor, la humanidad incursiona en una ciencia de análisis que nace de otra ya existente como lo es la economía, que se relaciona con el manejo del dinero y que ha venido a contribuir de forma significativa en la toma de decisiones.

Un momento clave en la historia de las empresas fue la gran depresión económica, que en mucho se dio como resultado de las malas decisiones financieras que empresas e incluso familias tomaron, sin contar con la información financiera fiable. Respecto al efecto sobre estas, Duarte

(2020) considera que “La Gran Depresión, fue una gran crisis financiera mundial que se prolongó durante la década de 1930, en los años anteriores a la Segunda Guerra Mundial. Quiebras empresariales, alto nivel de desempleo, pobreza” (p. 02).

La situación financiera de las empresas se ve afectada por muchos factores, tanto internos como externos. El autor hace mención de los factores externos que tuvieron que enfrentar las empresas a nivel mundial, los cuales terminan afectando al sector empresarial de varias maneras, llevando a muchas incluso hasta la quiebra. Contemplar elementos diversos que se presentan es fundamental a la hora de realizar el análisis financiero de cualquier empresa, ya que pueden ser detonantes importantes que terminarán afectando los resultados en las finanzas. La Gran Depresión Económica fue un evento para el cual muy pocas empresas estaban preparadas, no necesariamente porque conocieran su inminente surgimiento, sino porque contaban con estructuras financieras robustas y con planes de contingencia adecuados.

El análisis financiero permite que las empresas tengan información precisa y actualizada, que contempla una relación de variables financieras como tasas de interés, costo de capital, calificaciones de riesgo y otras que les conceden el insumo necesario para que, conociendo su situación financiera y lo que acontece en el entorno, tomen decisiones que mitiguen el riesgo.

La Segunda Guerra Mundial vino a cambiar el panorama financiero de las empresas, que venía experimentando un proceso evolutivo. De acuerdo con Badré (2018), “se creó el orden global a partir de las cenizas de la Segunda Guerra Mundial” (párr. 04).

La Segunda Guerra Mundial vino a cambiar la estructura mundial, definiendo polarizaciones bien marcadas como lo fueron los bloques políticos que dieron origen a la Guerra Fría, además del surgimiento de nuevos modelos económicos mundiales que condicionaron las normativas del comercio, tipos de cambio y otros que se comenzaron a establecer por los distintos organismos internacionales que surgieron y que han venido afectando a las empresas a nivel mundial.

Con respecto al surgimiento de estos organismos internacionales, Badré (2018) sostiene que “iniciativas, como las instituciones de Bretton Woods (el Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional), el Plan Marshall y la Comunidad Económica Europea respaldaron la reconstrucción de porciones significativas de la economía mundial” (párr. 05).

Las empresas deben sujetarse a las normativas jurídicas que cada nación define para cumplir con lo establecido por esos organismos, ya que proporcionan los modelos bajo los cuales deben

funcionar para tener acceso al crédito, a la libre comercialización de sus productos y a la importación de la materia prima que requieren para sus procesos productivos. Unido a esto, desde el establecimiento de estos organismos se han brindado programas de asistencia a los países mediante el otorgamiento de ayudas y créditos blandos para dinamizar las economías, lo que ha sido un medio para que el sector productivo y empresarial en general encuentren una oportunidad de crecimiento por el dinamismo en las economías que conceden mayor renta a la población y, por lo tanto, la demanda de bienes y servicios aumenta.

La Segunda Guerra Mundial vino a marcar un antes y un después y el establecimiento de las instituciones mencionadas ha tenido una gran influencia en todo el sector empresarial. Con respecto al proceso de globalización, Badré (2018) expresa que “estas instituciones también reanudaron el proceso de globalización que la Segunda Guerra Mundial había detenido” (párr. 06).

Las finanzas de las empresas deben ser analizadas con detenimiento para determinar, entre otros aspectos, qué tanta rentabilidad se está obteniendo por el aprovechamiento del acceso a los distintos bloques económicos que se han venido reacomodando como resultado de la globalización, lo que permite acceder a una mayor cantidad de productos con mejores precios en razón de la economía de escala que han incorporado a sus procesos y de los encadenamientos productivos a los cuales se pueden ir sumando.

En el año 1945 comenzó una etapa de optimización en las finanzas. Al respecto, Duarte (2020) destaca que:

Comienza a ser optimizar [sic] las inversiones por medio de la estadística y cálculos matemáticos. Mejor conocido como “ETAPA DE ORO” de las finanzas. Se empieza a Rentabilizar la empresa y maximizar las Ganancias. Desarrollar de manera eficiente las actividades de custodia, control, manejo y desembolso de fondos, valores y documentos negociables que administra la empresa. (p. 03)

La era post Segunda Guerra Mundial se ha caracterizado por una constante innovación en el mundo de las finanzas, que se ha dado en razón de la necesidad de adaptación de las empresas a las nuevas condiciones del mercado y a la importancia del manejo actualizado de los datos. Las empresas no solo deben interesarse en el día a día, sino que requieren contar con los análisis financieros correspondientes para poder optimizar el uso de los recursos de los que dispone, minimizando el riesgo financiero e incrementando su productividad, para lo cual puede hacer uso de los distintos fondos de inversión y opciones bursátiles disponibles en el mercado financiero.

Las empresas necesitan estar al día del quehacer financiero, ya que no basta con buscar el mantenerse a flote, sino que deben propiciar las condiciones para mantenerse vigentes en el largo plazo. Como lo hace notar Badré (2018):

Las partes interesadas deben tener una visión a más largo plazo de las operaciones comerciales y las estrategias de inversión.

Las finanzas deben ser realmente útiles, deben equilibrar el avance hacia los objetivos acordados-mismos que están guiados por metas mundiales existentes-y deben generar necesariamente suficientes rendimientos financieros, todo esto con el propósito de garantizar que el avance sea sostenible. (párr. 20-21)

El uso adecuado de las herramientas financieras va a permitir contar con un análisis financiero actual, lo que va a propiciar el realizar una medición de cómo va la empresa respecto a la programación que se ha trazado, y facilita la toma de decisiones correctivas o para reorientar a la empresa sobre la base de los resultados positivos o negativos que se estén presentando. La empresa no debe ser cortoplacista, sino tener como una de sus razones de ser el mantenerse a largo plazo con una salud financiera, tal que le permita innovar y mantenerse funcionando de acuerdo con los tiempos.

Objetivos

Objetivo General

Analizar la información financiera del Parque Comercial y de Oficinas en San José para la optimización y comercialización en el segundo semestre del 2023.

Objetivos Específicos

- Recopilar información respecto a los precios de alquiler de locales de comercio y oficinas del mercado.
- Preparar la información actualizada del valor de los distintos locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José.
- Confeccionar los flujos de efectivo y los análisis financieros que corresponden para el presente y simulaciones ante distintos escenarios.
- Analizar los datos de los contratos del Parque Comercial y de Oficinas en San José.

- Señalar aspectos financieros relevantes ante distintos escenarios, a fin de que la empresa determine cuál es la mejor opción para comercializar los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José.

Antecedentes

Tesis Internacionales

La primera tesis internacional consultada es la de Avecillas (2020), con el tema *Proyecto de inversión en la expansión de una microempresa – KE CHIDDO SPORT BAR- en la ciudad de Machala*, la realiza para la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, y opta por el grado académico de Maestría en Finanzas y Economía Empresarial.

De esta investigación se desprende el siguiente objetivo general: “Determinar la viabilidad financiera, mediante la gestión de presupuestos, y de optimización de los flujos de efectivo en la actividad actual de la microempresa Ke Chiddo Sport Bar para la expansión de la empresa en la ciudad de Machala”, y los siguientes objetivos específicos: “analizar las fuentes de financiamiento destinados a la microempresa”, “realizar un diagnóstico estructural de la microempresa”, “evaluar las condiciones de mercado objetivo de expansión” y “analizar las diferentes etapas que debe cumplir un proyecto para su expansión”.

La metodología que se emplea es la cuantitativa, la cual, mediante el uso de la encuesta analítica de respuestas múltiples y cerradas, procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Como conclusión, cuando el autor realiza el diagnóstico estructural de la empresa, este señala la situación actual de la empresa, base que se utilizará para proyectar la expansión de otro local. La cifra demuestra que son muy beneficiosas para la empresa, ya que los valores subrayados son prueba de que se ha tomado la mejor decisión, luego de que porcentualmente existe un crecimiento inmejorable en todos sus ítems, induciendo resultados óptimos para esta.

Para lo anterior, se recomienda plasmar en el estudio de los flujos de efectivo el horizonte económico del proyecto; se sugiere incorporar una tabla comparativa de las opciones de crédito en el mercado que contemple institución financiera, condiciones del crédito y garantías para su obtención; se propone que se presente el flujo de caja completo para una mejor comprensión de las condiciones proyectadas para todo el proyecto, y que en este se presenten por separado los costos financieros por intereses y el monto correspondiente a la amortización.

Se recomienda, además, una revisión en los cálculos del valor actual, debido a que las cifras tomadas para su estimación no coinciden con los flujos de efectivo, lo que hace que se esté presentando un sesgo en la información financiera obtenida. Se recomienda también ampliar la explicación del valor actual que se determina, posterior a la revisión sugerida, para una mejor comprensión de los beneficios estimados, así como incluir la fórmula de cálculo de la tasa de descuento de capital.

La investigación citada es válida para el objeto de estudio, por cuanto se presenta información de los presupuestos de ingresos y egresos al tiempo en que se realizó el estudio y proyecciones sobre la base de crecimiento calculada, que sirven de soporte para el flujo de efectivo y contiene elementos importantes a incorporar en la empresa para la mejora de la gestión financiera.

La segunda tesis internacional consultada es la de Suárez (2020), con el tema *Estudio correlacional entre financiamiento y rentabilidad para empresas inmobiliarias del Ecuador*, la cual realiza para la Universidad Católica de Santiago de Guayaquil y opta por el grado académico de Maestría en Finanzas y Economía Empresarial.

De esta investigación se desprende el siguiente objetivo general: “Analizar la correlación entre el financiamiento y la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en el Ecuador en el periodo 2013 y 2017, con el fin de conocer si existe o no relación entre las dos variables”, que deriva en los siguientes objetivos específicos: “diagnosticar las fuentes de financiamiento utilizadas por las empresas inmobiliarias en el Ecuador”, “analizar la rentabilidad de las empresas inmobiliarias en el Ecuador entre 2013-2017” y “estimar las correlaciones entre los ratios de solvencia y rentabilidad de las empresas inmobiliarias en el Ecuador”.

La metodología que se emplea es la cuantitativa. Mediante el uso de fuentes secundarias a través de la información disponible en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, se procura encontrar respuesta al problema de investigación.

En cuanto a la rentabilidad, el autor concluye que, en general, las empresas inmobiliarias han tenido buenos rendimientos económicos durante el periodo de estudio en cuanto al retorno del capital invertido, este mismo comportamiento se replica por tamaño de empresa.

Para lo anterior, se recomienda realizar un estudio más detallado por sector, en el cual se tome una muestra representativa de las empresas tomando en consideración tamaño, ubicación y portafolio inmobiliario, ya que al hacer el estudio contemplando todo el sector puede inducir al error, pues se dejan de lado aspectos financieros muy particulares que algunas empresas pueden

estar presentando y que se diluyen al ser equiparados los resultados con la totalidad de las operaciones financieras por sector. Conocer la rentabilidad obtenida, la correcta estimación del valor en libros y la perpetuidad son fundamentales para que cada empresa tome las medidas financieras que resultan más convenientes y beneficiosas.

La investigación citada es válida para el objeto de estudio por cuanto se presenta información de los ingresos y gastos del sector inmobiliario, lo que permite formular un diagnóstico financiero de los distintos grupos empresariales que administran el sector inmobiliario y la rentabilidad que están obteniendo de sus operaciones.

La tercera tesis internacional consultada es la de Boza (2021), con el tema *Modelo de valoración de pymes por descuento de flujo de fondos: conceptos y criterios utilizados por los "expertos" y valor de empresa en las pymes peruanas, 2019*, para la Universidad Nacional Mayor de San Marcos, y opta por el grado académico de Doctorado en Ciencias Administrativas.

De esta investigación se desprende el siguiente objetivo general: "Desarrollar un modelo estándar de Valoración de Empresas por Descuento de Flujo de Fondos para las Pymes peruanas", y los siguientes objetivos específicos: "determinar un procedimiento estándar para estimar la rentabilidad exigida a las acciones (ke) de una Pyme" y "formular un modelo estándar de proyección de flujo de fondos para una Pyme".

La metodología que se emplea es la cuantitativa, la cual, mediante el uso de la encuesta analítica de respuestas múltiples y cerradas, procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión, dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor indica que el flujo de caja es el mejor método de valoración de pymes, tanto para los expertos encuestados como para los referentes teóricos. Para lo anterior, se recomienda garantizar en las empresas el contar con información precisa de los egresos e ingresos, procurando no realizar un análisis financiero parcial, sino lo más completo posible, incorporando la estructura de ingresos y gastos con y sin financiamiento.

La investigación citada es válida para el objeto de estudio por cuanto comprueba que realizar un análisis financiero mediante el uso de flujos de efectivo permite contar con la información necesaria para tener una estimación lo más aproximada a la realidad de la liquidez de la empresa, lo que permite tener a disposición datos relevantes para la toma de decisiones financieras que concedan los mejores resultados.

La cuarta tesis internacional consultada es la de Chávez, Pacheco, Rebolledo, Rojas y Soto (2022), con el tema *Estructura de capital, rentabilidad y la creación de valor en empresas de generación de energía eléctrica en el Perú*, para la Universidad ESAN, y optan por el grado académico de Maestría en Finanzas.

La investigación parte del siguiente objetivo general: “Examinar la relación entre la estructura de capital, la rentabilidad y creación de valor en empresas de generación de energía eléctrica en el Perú”, que deriva en los siguientes objetivos específicos: “examinar el sector eléctrico peruano, incluyendo su normativa legal”, “desarrollar una revisión bibliográfica respecto de la relación entre estructura de capital, rentabilidad y creación de valor”, “determinar las hipótesis a ser evaluadas y los modelos necesarios para validarlas”, “recopilar los datos necesarios para evaluar las hipótesis planteadas y proceder a ejecutar los modelos planteados”, y “examinar los resultados obtenidos”.

La metodología que se emplea es la cuantitativa. Mediante el uso de fuentes de información secundarias, específicamente artículos, libros, tesis, disertaciones, documentación extranjera relacionada con el sector eléctrico y otros afines, se procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Los autores concluyen que la estructura de capital es una herramienta gerencial que permite tomar decisiones que tendrán impacto sobre la rentabilidad y la creación de valor. La literatura revisada indica que la deuda financiera y su adecuado uso, permite maximizar los recursos a su disposición. Una empresa apalancada o con deuda obtendrá mejores retornos debido al impacto positivo del escudo fiscal, resultado de la deducibilidad de los intereses o gastos financieros, por lo tanto, genera un efecto positivo sobre la creación de valor de la empresa. Se debe tener en cuenta que el costo de la deuda debe ser siempre menor al costo de oportunidad del accionista o inversionista.

Para lo anterior, se recomienda ampliar el alcance de la investigación, de modo tal que se incorporen análisis financieros que sirvan de base para sustentar la teoría analizada. Dentro de los análisis financieros que se pueden realizar se proponen tablas de cálculo de pago de intereses y amortización, flujos de efectivo con y sin financiamiento.

Además, hay que evitar el uso de absolutos a la hora de elaborar una conclusión. Se cita como ejemplo la afirmación de que “una empresa apalancada o con deuda obtendrá mejores retornos debido al impacto positivo del escudo fiscal, resultado de la deducibilidad de los intereses

o gastos financieros, por lo tanto, genera un efecto positivo sobre la creación de valor de la empresa”, lo cual no necesariamente es así, porque se pueden presentar casos en los cuales el nivel de deuda es tan alto que revela una situación financiera muy comprometedoras al debilitar el flujo de efectivo y ocasionar que la empresa no tenga la liquidez necesaria para continuar con sus operaciones.

La investigación citada es válida para los efectos de este estudio, por cuanto contiene aspectos teóricos, muy bien desarrollados, de temas relacionados con los análisis financieros, tales como el Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC por sus siglas en inglés) y estructura de costos, entre otros, que siempre proveen información determinante para definir un criterio de la condición financiera de una empresa a partir de los flujos de efectivo.

Tesis Nacionales

La primera tesis nacional consultada es la de Barrantes (2017), con el tema *Propuesta de backtesting para comparar la estimación de provisión por incobrables contra la pérdida real de la cartera de préstamos hipotecarios, según establecen los principios de Basilea para Ticobank*, la realiza para la Universidad de Costa Rica y opta por el grado académico de Maestría Profesional en Administración y Dirección de Empresas con énfasis en Finanzas.

De esta investigación se desprende el siguiente objetivo general: “El desarrollo de un modelo de evaluación de provisión por incobrables que permita detectar factores de riesgo en la cartera hipotecaria, mediante un análisis de las variables de la política de provisión de la entidad, así como un análisis situacional de la evolución de la cartera, con el fin de obtener información necesaria para plantear una propuesta de backtesting que se adapte a las nuevas regulaciones internacionales y que permita a Ticobank maximizar la rentabilidad de la cartera hipotecaria”. Asimismo, se determinan como objetivos específicos: “conocer las normativas internacionales que solicitan y regulan los procedimientos de backtesting para las entidades bancarias, así como las principales características del mismo”, “definir el modelo de evaluación de provisión por incobrable de acuerdo al análisis realizado de la calidad de la cartera para un periodo de 12 meses”, y “delimitar los principales resultados posibles del modelo de evaluación según los estándares internacionales y el juicio experto de la entidad”.

Se definen, además, otros objetivos específicos: “identificar los principales factores de riesgo de la cartera hipotecaria para incluirlos dentro del modelo de evaluación”, “analizar los

principales indicadores de gestión de la cartera que permitan evaluar los resultados en el manejo del riesgo del portafolio”, y “analizar los resultados del modelo de backtesting actual de Ticobank y los impactos en las decisiones gerenciales de acuerdo al indicador mostrado”.

La metodología que se emplea es la mixta, tanto cuantitativa como cualitativa, la cual, mediante el uso de datos primarios propios del banco, regulaciones internacionales que fundamenten la propuesta de investigación y entrevistas no estructuradas con la Directora de Riesgo, Gerente de Crédito y el Jefe de Reportería Financiera, procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión, dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor indica que: “Un modelo de backtesting es una herramienta clave para una entidad financiera, desde el punto de vista de control de su cartera de créditos y sus posibles resultados y valoraciones de los activos”.

Para lo anterior, se recomienda incorporar en la investigación los modelos utilizados en Excel que se referencian, a fin de contar la información suficiente para validar los resultados. También es importante, al ser un estudio que contempla las operaciones en Costa Rica, considerar aspectos que pueden resultar importantes según el Acuerdo SUGEF 1-05, que se refiere al Reglamento para la Calificación de Deudores.

La investigación citada es válida para este estudio por cuanto se abordó el estudio del *backtesting* y su implementación como una herramienta frecuente de análisis, que le permiten al actual investigador contar con más herramientas de análisis financiero a utilizar para el estudio.

La segunda tesis nacional consultada es la de Gallardo, Morera, Reyes y Rojas (2019) con el tema *Estructura óptima de capital para Walmart México y Centroamérica*, para el Tecnológico de Costa Rica, y optan por el grado académico de Maestría en Dirección de Empresas.

De esta investigación se desprende el siguiente objetivo general: “Determinar la estructura óptima de capital de Walmart México y Centroamérica con la creación de un modelo que apoye la maximización del valor de las acciones y el valor de la compañía”.

Se definieron los siguientes objetivos específicos: “crear un constructo teórico modelo relativo a la estimación en la práctica del costo de capital y la estimación de la estructura óptica de capital”, “diseñar un modelo paso por paso que permita la estimación en la práctica del costo de capital y la estimación de la estructura óptica de capital para Walmart México y Centroamérica”, “determinar el grado de endeudamiento de la empresa en la actualidad y realizar un análisis de

sensibilidad del costo ponderado de capital para identificar la estructura óptima de capital de la empresa”, y “plantear conclusiones y recomendaciones con respecto a los recursos financieros de Walmart Centroamérica, que permitan sintetizar las principales observaciones del trabajo y ofrecer retroalimentación a la empresa sobre las posibles mejoras financieras que puedan implementar”.

La metodología que se emplea es la cuantitativa. Mediante el uso de la recolección de información contable en la Bolsa Mexicana de Valores, y la consulta de fuentes secundarias, se procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión, dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor menciona que el análisis de sensibilidad entre el nivel de deuda y el costo promedio ponderado de capital indica que la empresa puede subir su nivel de endeudamiento a 25%, y de esta forma obtener el CPPC más bajo. Es decir, la estructura óptima de capital que maximiza la rentabilidad de la empresa sobre los recursos invertidos se encuentra en 25% de recursos externos y 75% de capital propio.

Para lo anterior, se recomienda realizar una estimación adicional del valor actual de las acciones de Walmart, ya que siempre es un elemento muy revelador para los accionistas de la empresa, que les permite seguir la trazabilidad en el comportamiento de las acciones que posee desde su adquisición hasta un momento determinado, además de que el endeudamiento no siempre es la ruta viable para las empresas, por lo que recomendar llevar el endeudamiento a un 25% se debe considerar con cuidado.

Antes de pensar en el apalancamiento mayor como una de las opciones a seguir, se debe hacer un estudio de la rentabilidad que se está obteniendo por la adquisición de nuevos negocios y determinar cuál es el costo de oportunidad en que se está incurriendo, esto permitirá contar con elementos de juicio para realizar las comparaciones de dicha tasa y la tasa de capital que se está manejando en la actualidad.

La investigación citada es válida para el presente estudio por cuanto suministra información valiosa respecto a la valoración del capital, elemento fundamental para contar con una tasa de referencia que permita descontar los flujos de efectivo a valor actual y realizar las estimaciones correspondientes. Lo tratado en la tesis ha venido a sumar en la investigación que actualmente se realiza.

La tercera tesis nacional consultada es la de Zumbado (2021), con el tema *Análisis de factibilidad para la puesta en marcha de una compañía que se dedique a importación y venta de*

productos del área textil en Costa Rica durante el año 2022. La realiza para la Universidad Latina de Costa Rica y opta por el grado académico de Maestría Profesional en Administración de Negocios con énfasis en Finanzas.

De esta investigación se desprende el siguiente objetivo general: “Elaborar un estudio de factibilidad financiera que determine la viabilidad de la puesta en marcha de una empresa que se dedica a la importación y venta de productos en el área textil en Costa Rica para el 2022”, que deriva en los siguientes objetivos específicos: “describir los sustentos teóricos del desarrollo del proyecto”, “desarrollar un estudio de mercado que logre medir la aceptación o rechazo de los productos textiles que importará y venderá esta empresa para recomendar gustos y preferencias del potencial consumidor meta”, “confeccionar un análisis financiero proyectado del negocio con base en la información de costos, ventas y otros números supuestos para iniciar el negocio en el futuro”, y “plasmear la propuesta estratégica para la puesta en marcha de la empresa a partir del primer semestre del 2022”.

La metodología que se emplea es la cuantitativa, la cual, mediante el uso de la encuesta analítica de respuestas múltiples y cerradas, y fuentes de información secundarias, específicamente sondeos de mercado de Estados Unidos, libros, tesis de grado e información obtenida de internet, procura encontrar respuesta al problema de investigación.

Se obtiene la siguiente conclusión, dando respuesta al objeto de estudio de la investigación, cuando el autor menciona que, según los resultados del análisis de factibilidad financiero, se comprueba que el negocio es rentable, el VAN arroja un resultado de \$94.422. Con este número, es evidente que el resultado es mayor a 0, esta es la cifra que se ganaría con este proyecto, después de recuperar la inversión, esto por sobre la tasa de retorno que se exige al emprendimiento. Estos resultados son mucho mayores que el porcentaje mínimo de ganancia requerido, 30%, para aceptar la puesta en marcha de este emprendimiento.

Para lo anterior, se recomienda realizar una revisión del monto de la deuda contemplada, lo que ocasiona un alto nivel de apalancamiento, considerando si se requiere esa suma en razón del aporte inicial que estaría realizando la dueña del emprendimiento que podría hacer posible que dicho monto se deduzca, e incluso considerar la posibilidad de acceder a una línea de crédito revolutiva para no pagar intereses sobre sumas no utilizadas, produciendo una disminución en el gasto financiero por intereses.

Se sugiere realizar un estudio de las distintas opciones para la obtención del crédito a fin de acceder a aquel que ofrezca las mejores condiciones en mensualidades y tasas de interés. Con respecto al costo de los fletes, se propone realizar un estudio de mercado de las distintas opciones de empresas que brindan ese servicio tanto a nivel nacional como internacional, elaborando una tabla comparativa de costos, tiempos de entrega y beneficios por uso frecuente, si los hay, en procura de disminuir los gastos por estos conceptos y propiciar una mayor utilidad operativa.

La investigación citada es válida para el presente estudio por cuanto suministra información valiosa respecto a estructura de gastos, márgenes de contribución, proyección de ventas, estrategias para la administración del riesgo, análisis de la sensibilidad de las variables al riesgo y proyecciones a un plazo razonable de cinco años. Lo tratado en la tesis ha venido a sumar en la investigación que actualmente se realiza.

La cuarta tesis nacional consultada es la de Hernández y Rodríguez (2022), con el tema *Análisis comparativo de una metodología alterna para el cálculo del valor en riesgo y del requerimiento patrimonial por riesgo de precio en Costa Rica*, para la Universidad de Costa Rica, y optan por el grado académico de Maestría Profesional en Finanzas y Riesgo.

De esta investigación se desprende el siguiente objetivo general: “Comparar la metodología para el cálculo del valor en riesgo y del requerimiento patrimonial por riesgo de precio establecida en el Acuerdo SUGEF 3-06 con una metodología alterna diseñada para tal efecto”; asimismo, los siguientes objetivos específicos: “describir las bases teóricas de las metodologías y su forma de cálculo”, “identificar las variables clave de cada metodología y su impacto en el valor en riesgo”, “aplicar las metodologías en diferentes escenarios, tanto retrospectivos como pruebas hipotéticas de estrés”, “comparar y analizar los resultados de cada metodología” y “concluir sobre los experimentos realizados”.

La metodología que se emplea es la cuantitativa. Mediante la consulta de fuentes secundarias, procura encontrar respuesta al problema de investigación. A partir de ello, se obtiene la siguiente conclusión, cuando el autor indica que: “La magnitud del valor en riesgo de un portafolio está correlacionada con la volatilidad en los precios de los títulos que lo conforman: a mayor volatilidad mayor valor en riesgo y viceversa”.

Para lo anterior, se recomienda que se realicen simulaciones de estrés y *backtesting* de las inversiones con porcentajes de caídas más cercanos a la realidad, es decir, en un rango que oscile entre 5% y 25%, que reflejen escenarios no tan extremos como lo es un 50%, ya que al hacerlo

propicia que se presenten resultados muy elevados que no necesariamente reflejan el comportamiento del mercado en Costa Rica, lo que sirve de sustento a la tesis indicada por los investigadores que afirman que la metodología utilizada por la SUGEF no es confiable.

La investigación citada es válida para este estudio por cuanto contiene información valiosa para la presente investigación, al explicar la forma de realizar *backtesting* y simulaciones de escenarios o pruebas prospectivas y modelos de presentación de la interpretación de resultados.

Proyecciones

Las proyecciones de la presente investigación son las siguientes:

- Para recopilar información respecto a los precios de alquiler de locales de comercio y oficinas del mercado, se accede a la página de la SUGIVAL, se seleccionan diez locales representativos, cuasi homogéneos, y se ubican en un rango.
- Para preparar la información actualizada del valor de los distintos locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, se recabará la información por local suministrada por la empresa propietaria.
- Para confeccionar los flujos de efectivo y los análisis financieros que corresponden para el presente y simulaciones ante distintos escenarios, se tomará como punto de partida la información recabada de la SUGIVAL y de la empresa respecto a cada local de alquiler, y se procederá a elaborar los flujos de efectivo para cada uno de los plazos y opciones de negocio sugeridas para continuar con el análisis financiero.
- Para analizar los datos de los contratos del Parque Comercial y de Oficinas en San José, se elaborarán cédulas comparativas con los resultados del análisis financiero efectuado a cada una de las opciones, a fin de identificar los puntos de rentabilidad relevantes que puedan evidenciar la factibilidad de enfrentar una situación particular.
- Para señalar aspectos financieros relevantes ante distintos escenarios a fin de que la empresa determine cuál es la mejor opción para comercializar los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, se hará un análisis explicativo del contenido de la cédula comparativa que evidencia la mejor opción a futuro, y se indicarán tanto las conclusiones como las recomendaciones pertinentes.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO

Se elabora la información correspondiente a conceptos básicos que deben ser conocidos para la mejor comprensión del contenido del presente trabajo, para lo cual se confecciona el Cuadro de Variables, a partir del cual se procede a definir cada uno de los conceptos mencionados.

Precio

Según, Díez, Rondán y Rosa (2020), “el precio puede definirse como la cantidad de dinero (también cabe la posibilidad de utilizar productos y servicios) que el comprador intercambia por productos y/o servicios recibidos del vendedor” (p. 15).

Para los efectos de la presente investigación, el precio resulta fundamental porque es uno de los factores involucrados en la ecuación que define la utilidad final proyectada y, por lo tanto, incide en el rendimiento que se contempla obtener, por lo que todo profesional necesita considerarlo dentro del análisis financiero. Es fundamental determinar de la forma más precisa posible el precio con el cual se ofertarán los locales comerciales, ya que eso le permitirá ubicar el nicho de mercado al cual dirigirse y permitirá la obtención de los rendimientos deseados.

Categorías

Merino y Pérez (2018) mencionan que “se denomina categoría a una clase, un tipo, una condición o una división de algo” (párr. 01).

Las categorías de los precios brindan un punto de referencia para que los clientes identifiquen su capacidad adquisitiva a la hora de acceder a uno de los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, por lo que se requiere determinar los precios de mercado de los locales y los rangos correspondientes para su debida clasificación. Se han definido dos categorías para los precios: la que corresponde a los locales para oficinas y la determinada para los locales de uso comercial; además, se contempla una categoría particular para aquellos locales que tienen un área de 700 o más metros cuadrados.

Tipos

De acuerdo con los autores Gardey y Pérez (2021), “la palabra tipos proviene del latín *typus* y es un término que hace referencia a una clasificación, discriminación o diferenciación de diversos aspectos que forman parte de un todo” (párr. 01).

El tipo de precio que se va a ofrecer a los clientes es un punto relevante que se debe definir de acuerdo con la estructura de costos que se presente y se debe reflejar en las ofertas de alquiler, ya que a partir de este los arrendatarios tendrán la información necesaria para poder determinar el posible rendimiento que obtendrán con su inversión. Para los efectos del presente trabajo, el tipo de precio que se estará considerando es por metro cuadrado, lo que permite hacer las estimaciones del caso de las utilidades contempladas por espacio disponible a partir de la óptima distribución que los clientes logren del área a la que van a acceder.

Importancia

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española (2022), el término ‘importancia’ significa “cualidad de lo importante, de lo que es muy conveniente o interesante, o de mucha entidad o consecuencia” (párr. 01).

La importancia que tiene el precio se determina a partir del hecho que es el sustento de los ingresos del proyecto en estudio, es decir, que una correcta estimación y negociación de los precios contribuirá a que el negocio de arrendamiento de locales produzca el máximo rendimiento y se logre obtener un ingreso superior al punto de equilibrio. Las consecuencias de una buena o mala gestión en el cálculo de los precios revelan la importancia que tienen para cualquier negocio, y pueden incidir en que se logren cumplir los objetivos trazados y alcanzar las metas definidas en el horizonte económico contemplado.

Características

En palabras de Suárez (2022), se entiende ‘característica’ como “una cualidad o rasgo distintivo que describe a una persona o algo en específico, ya sea un objeto, un lugar o una situación, y lo destaca sobre un conjunto similar” (párr. 02).

En el presente trabajo se analizan las características del precio del proyecto de los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, a fin de determinar si contribuyen como un elemento diferenciador en el mercado. Si los precios poseen la característica de ser competitivos, accesibles, acordes con los locales ofrecidos e incluso ventajosos, por ser bajos en comparación con las condiciones y la calidad del inmueble, se cuenta con una ventaja para lograr una negociación favorable a la hora de alquilar los locales.

Estrategias

Según Westreicher (2022), “la estrategia es un procedimiento dispuesto para la toma de decisiones y/o para accionar frente a un determinado escenario. Esto, buscando alcanzar uno o varios objetivos previamente definidos” (párr. 01).

Para el presente trabajo, es importante que se considere cuál será la estrategia a seguir para la fijación de los precios de alquiler de los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José. Para ello, es importante el tomar en cuenta la sostenibilidad y rentabilidad del proyecto durante todo su horizonte económico, considerando los aspectos que pueden incidir en este, como lo son la inflación, la variación del tipo de cambio, las crisis financieras a nivel país y otros.

La estrategia de precios debe definirse con mucho cuidado, ya que conducirá a la determinación del precio en que se ofertará el metro cuadrado por local; el precio final que se determine puede ser el adecuado, muy alto o muy bajo, lo que va a influenciar en la toma de decisiones de los clientes y en su respuesta. Cualquier estrategia que se escoja como la óptima debe contemplar que los precios que se cobren sean competitivos, que cumplan con las proyecciones y que resulten atractivos para los arrendatarios.

La empresa debe contemplar dentro de la estrategia su posición en el mercado, es decir, el nicho de mercado al que se dirige, y cuál es la cuota de mercado que contempla lograr, con el fin de poder determinar su oferta de precios. Para esto, también es fundamental conocer quiénes son sus competidores y cuál es su participación en el mercado.

Servicios

En palabras de Váldez (2022), un servicio representa:

Un conjunto de acciones o herramientas las cuales son realizadas para solventar una función, necesidad o actividad de alguien, algo o alguna causa. Los servicios son funciones ejercidas por las personas hacia otras personas con la finalidad de que estas cumplan con la satisfacción de recibirlos. (párr. 01)

La empresa brinda un servicio de alquiler de locales para uso comercial y de oficinas, actividad de la cual obtiene sus ingresos totales. Es importante tener en cuenta que el proyecto como tal requiere el brindar como valor agregado a los locales la mejor atención posible, con un trato personalizado y de calidad, procurando que los clientes se formen la mejor percepción de la empresa y la perciban como una organización seria, responsable, profesional y que da el

acompañamiento requerido desde el primer contacto hasta que se lleguen a formalizar las negociaciones, así como el servicio que se debe brindar para atender consultas, reclamos o sugerencias de los clientes durante la vigencia de los contratos de alquiler.

Comprador

Como mencionan Arrillaga e Iglesias (2021), el comprador es “toda persona que adquiera un producto o servicio en tienda o vía online realizando algún tipo de transacción económica. El comprador puede ser o no el consumidor del mismo” (párr. 03).

La empresa cuenta con el perfil de los clientes que pueden alquilar los locales, de acuerdo con sus necesidades de espacio, tipo de actividad para la cual requieren el local y capacidad adquisitiva.

Intercambio

Al referirse al intercambio, Villarroel (2018) indica que “el intercambio es una palabra que hace referencia a la acción de dar algo a cambio de una cosa recibida; puede ser de igual o mayor valor. Es un proceso fundamental en la estructura económica” (párr. 02).

Los desarrolladores inmobiliarios deben tener el conocimiento actual de los precios de mercado de las propiedades, el cual se define por la antigüedad de las instalaciones, facilidades que tiene, ubicación y tamaño. Para el presente trabajo es importante que se cuente con información precisa brindada por conocedores de la actividad de venta y alquiler de locales comerciales, que será de utilidad para determinar el precio final con el que se ofrecerán los locales, y así tener participación en el mercado inmobiliario al incursionar con precios cercanos a la realidad del entorno comercial.

Vendedor

Conforme a, Quiroa (2020) la definición más general de ‘vendedor’ es:

La persona que realiza las tareas de venta dentro de una empresa u organización. No obstante, cuando decimos tareas de venta estamos diciendo que los vendedores aparte de vender también podrían promocionar y distribuir los bienes y servicios que una empresa ofrece al mercado. (párr. 01)

La labor que los vendedores van a realizar para ofrecer los locales de alquiler debe fundamentarse en el modelo de gestión de venta que se defina, en el cual se contempla coordinar

con el grupo de vendedores y el gerente de ventas todas las condiciones y gestiones que contempla la empresa, buscando obtener la máxima rentabilidad financiera al darle el mejor uso y seguimiento a los recursos con que se cuenta. Unido a esto, no se puede ignorar el hecho de que es necesario el formular las políticas y procedimientos que conformarán el marco de acción para poder cumplir con las proyecciones.

Valor

Para De Caso (2020):

Así, en el concepto de valor hay una concomitancia entre economía y cultura. El equilibrio entre ellas obedece a la utilidad y a la satisfacción que provoque al individuo el objeto, de quien dependerá el valor de cambio así sea su necesidad, pero también los costos de producción y los generados por la misma transacción. (p. 37)

Es importante tener presente el hecho que el cliente tenga la mejor valoración de los locales comerciales que se contemplan en el presente trabajo, por lo que es necesario asegurarse de que la cuantificación del precio es la correcta, ya que es un elemento que incidirá, entre otros como la percepción de calidad y comodidad de los locales, en el valor que los clientes den a los locales.

Valor en la Economía

Según Coll (2022), es necesario especificar la teoría de valor de la que se está tratando al hablar de valor; al respecto, menciona:

En economía, el valor es un concepto que ha sido muy estudiado por los economistas, pues trata de medir el valor que presentan dichos bienes económicos en la economía. Este valor está calculado en función de una utilidad esperada de los mismos. Dependiendo de su utilidad, se asignará un valor u otro. (párr. 03)

Conocer las necesidades de los clientes y cómo se puede contribuir a ayudarlos a saciarlas, es parte fundamental de una correcta gestión en cualquier negocio. Para los efectos del presente trabajo, se considera necesario que las personas que realizarán las negociaciones con los clientes los guíen en el proceso de alquiler del local que mejor cumpla con sus expectativas para llenar sus necesidades de espacio y así facilitarles el uso del local para los fines que los motivan a acercarse al proyecto.

Características del Valor

El valor en economía tiene sus propias características que lo diferencian de otros tipos de valores. Gómez (2022), respecto a dichas características, menciona:

- Estos valores están estrechamente relacionados con factores tangibles, como el aspecto estético, la utilidad y funcionalidad, calidad de producto o servicio, y otros.
- Los conceptos atribuidos a los valores económicos pueden ser usados en cualquier ámbito financiero, económico y comercial, ya sea a la hora de hacer las compras, comparar cuentas, evaluar calidad de productos, etc.
- Cuando estos valores son usados para determinar y describir las cualidades de algún producto o servicio, pueden ser cambiados y alterados constantemente dependiendo de diferentes factores.
- Otro de los conceptos atribuidos a valor económico, indican que este también puede ser considerado como el costo monetario que se deba pagar por un producto o servicio para su obtención. O también la cantidad de dinero que las personas estén dispuestas a pagar por adquirir algo, según las características del producto, además de la oferta y demanda en el mercado. (párr. 33)

Lograr alquilar los locales del Parque Comercial y de Oficinas requiere saber transmitir a los clientes los valores económicos de los locales; hacerlo permite que el cliente aprecie la inversión y la estime como óptima, beneficiosa y de calidad. Es necesario que los locales ofrecidos posean los más altos estándares de funcionalidad y calidad del mercado, solo así se podrá ser competitivos y lograr captar el tipo del cliente al que se está dirigiendo el proyecto.

Tipos de Valor

Con respecto a los tipos de valor, Gómez (2022) menciona:

Una lista de valores económicos más importantes y cuyo significado ha permanecido durante años:

- Atractivo estético
- Calidad
- Confiabilidad
- Conveniencia
- Costo de producto

- Eficacia
- Emoción
- Estado
- Estatus
- Facilidad de uso
- Fiabilidad
- Flexibilidad
- Ganancia
- Impacto emocional
- Precio de mercado
- Utilidad
- Valorización del consumidor
- Velocidad. (párr. 38)

La gestión de colocación de los locales de alquiler debe realizarse escuchando a los clientes, buscando brindarle el local que mejor se preste para cubrir sus necesidades. Hoy en día, hacer negocios contempla no solo vender un producto, sino establecer relaciones comerciales, en las cuales los clientes ven a sus proveedores como colaboradores importantes para su actividad comercial.

Valor de Uso

Respecto al valor de uso, Sánchez (2019) menciona que “el valor de uso es un concepto procedente de la teoría del valor de Adam Smith, el cual establece que cada bien o servicio tienen la característica principal de satisfacer una determinada necesidad” (párr. 01).

Cada local que se ofrece representa una opción para un cliente particular, definida por la ubicación que tiene en el Parque Comercial y de Oficinas, el acceso al mismo y por la cantidad de metros cuadrados de cada uno. Los profesionales en bienes raíces asesoran a sus clientes para que se aseguren que el o los locales que vayan a rentar sean los que requieren, es decir, que no adquieran un local que se va a subutilizar o que no es suficiente para desarrollar sus actividades con comodidad.

Utilidad.

Conforme a Sánchez (2022), la utilidad “es la medida de satisfacción por la cual los individuos valoran la elección de determinados bienes o servicios” (párr. 01).

El Parque Comercial y de Oficinas objeto del presente trabajo considera que los clientes se sientan atraídos para alquilar los locales porque serán suficientes para lograr satisfacer sus necesidades de trabajo, en un ambiente caracterizado por la comodidad, bienestar, tranquilidad y seguridad. Los desarrolladores deben ofrecer las mejores condiciones a los clientes, no solo en lo que compete propiamente al proceso de alquiler, sino en aspectos como mantenimiento, vigilancia, parqueos y demás que permitan que los clientes se sientan satisfechos con la inversión realizada en el local y que logren desarrollar plenamente sus actividades en las mejores condiciones.

Satisfacción.

Según lo indicado por Pérez (2018), el nivel de satisfacción:

Que el cliente experimenta después de la compra o adquisición de un producto, y que puede ser:

- Insatisfacción (el desempeño percibido del producto no alcanza las expectativas del cliente).
- Satisfacción (el desempeño percibido del producto coincide con las expectativas del cliente).
- Complacencia (el desempeño percibido excede a las expectativas del cliente). (p. 57)

La administración del Parque Comercial y de Oficinas debe contar con herramientas para medir el nivel de satisfacción de los clientes, que puede contemplar aspectos como frecuencia de quejas de los arrendatarios, rotación de los arrendatarios, cantidad de locales en desuso, entre otros. Contar con estos datos permitirá a la administración el analizarlos para llegar a las conclusiones respectivas que permitan una mejora continua en el ambiente y condiciones del parque en general.

Necesidad.

Como menciona Gómez (2022), la necesidad “es aquello que vuelve a una causa infalible en el sentido de un efecto determinado, es decir, aquello frente a lo cual no es posible ignorarse o ejercer resistencia” (párr. 01).

Se requiere contar con una buena estrategia de comercialización para que los locales de alquiler lleguen a representar para los clientes la solución a sus necesidades. La empresa contempla

ofrecer locales que no son una opción más, sino que son la opción que el cliente necesitaba encontrar. Conocer a los clientes permitirá direccionar los esfuerzos del diseño de los locales para saciar sus necesidades.

Transacción.

Al definir el término 'transacción', Méndez (2019) menciona que:

La transacción es una operación que se lleva a cabo entre dos o más partes y que su objetivo es el intercambio de bienes o servicios a cambio de un determinado capital. Normalmente el término suele hacer referencia al intercambio de bienes y servicios de índole económica que implique transacción de dinero para comprar el bien o servicio. (párr. 01)

La forma en que se negocie cada uno de los locales del Parque Comercial y de Oficinas va a afectar el flujo de efectivo y las demás proyecciones que se realicen, por lo que se debe garantizar que las transacciones contemplen los montos definidos y los plazos definidos en las estimaciones para garantizar que no se presente una afectación financiera a futuro.

Flujo de Caja

Según Ortiz y Ortiz (2018):

El flujo de caja es un estado financiero (oficialmente se denomina estado de flujo de efectivo) que presenta, de una manera dinámica, el movimiento de entradas y salidas de efectivo de una empresa en un período determinado de tiempo, y la situación del efectivo al final del mismo período. (p. 01)

Para el presente trabajo, el flujo de efectivo constituye una de las principales fuentes de información para determinar la sostenibilidad financiera a largo plazo, ante los posibles escenarios de colocación de los locales del Parque Comercial y de Oficinas, y el nivel de rentabilidad proyectado. Bajo los supuestos que se presentan, se confirma con su uso cuál es la mejor ruta a seguir para lograr que todos los locales sean alquilados por los clientes y que las sumas recibidas no solo cubran los gastos anuales, sino que produzca la rentabilidad deseada.

Importancia del Flujo de Caja

En criterio de Echeverry, García y Mesa (2018), el flujo de caja es importante porque:

El análisis de flujo de caja es una herramienta invaluable para el estudio financiero del proyecto. El gerente, por medio de este, puede llevar control sobre la oportunidad con la cual están causándose tanto los costos como los ingresos y, a partir de esa información actual, puede prever cuál va a ser, en el futuro, la evolución de la caja necesaria para el desarrollo del proyecto. (p. 125)

El objeto del estudio del presente trabajo es determinar la viabilidad financiera y el rendimiento estimado del Parque Comercial y de Oficinas en San José, para lo cual es indispensable contar con los flujos de caja considerando opciones de alquiler ante distintos panoramas, a partir del cual se realiza el análisis financiero que permitirá concluir respecto a la opción más confiable y que conceda los mayores beneficios económicos.

Tipos de Flujos de Caja

Según, la Cámara de Comercio de Oviedo (2021), existen tres tipos de flujo de caja:

- **Flujo de Caja Operativo**

El flujo de caja que se genera a partir de las actividades propias de la actividad empresarial se conoce como Flujo de Caja Operativo (FCO). Las actividades operativas incluyen la venta de productos y servicios que generan entradas de capital, así como los gastos comerciales habituales como la compra de materias primas, logística, fabricación de inventarios o impuestos, entre otros.

Así, el flujo de caja operativo muestra el desempeño que están ofreciendo las actividades comerciales independientemente de otros tipos de actividades financieras.

- **Flujo de Caja de Inversión**

El capital invertido y generado a partir de los valores de mercado, de productos financieros (acciones, valores, bonos...) o de la compra o venta de activos tangibles e intangibles como propiedades y equipos, se denomina flujo de caja de inversión (FCI).

Algunas industrias, como es el caso de las manufactureras, que necesitan comprar bienes raíces y más cantidad de equipo respecto a otro tipo de empresas, tendrán flujos de caja de inversión mayores, mientras que pequeños negocios pertenecientes a otras industrias podrían tener poco o nada de este tipo de flujo de efectivo.

- **Flujo de Caja Financiero**

El flujo de caja financiero (FCF) procede de las actividades financieras del negocio. Las entradas de efectivo de este tipo de actividades pueden consistir en cobros por la emisión de acciones o deuda, y de los bonos y préstamos. Las salidas de efectivo pueden incluir el reembolso de préstamos o bonos, la recompra de acciones o el pago de dividendos.

Este tipo de flujo de caja puede mostrar el desempeño financiero y la solidez del negocio desde una perspectiva de propietarios e inversionistas. Incluso aunque una empresa no resulte sólida desde el punto de vista del flujo de caja operativo, puede tener un flujo de caja financiero fuerte. (párr. 7-12)

Los flujos de caja de inversión consideran todos los ingresos por alquiler de los locales, así como los gastos asociados, los cuales se desglosan con la claridad suficiente para su fácil identificación y análisis. Los resultados del análisis de los flujos de caja no pueden dejar vacíos de información, porque se debilitarían las conclusiones y los limitarían al punto de que dejarían por fuera el análisis de elementos fundamentales para la obtención de las estimaciones necesarias e incluso puede ocasionar el que se lleguen a presentar sesgos que afectarían la toma de decisiones.

Estructura

Para Rodríguez (2021), “una estructura es una configuración de los elementos que conforman un todo. Cada componente de una estructura tiene una función y forma que complementa a la que le sigue o le antecede” (párr. 01).

La estructura de los flujos de caja contempla todos los montos estimados por alquiler de los locales, tomando en consideración los incrementos anuales, tipos de cambio, valor contable, inflación, plusvalía y los gastos en que se incurrirá, todo considerando la estructura de un modelo de perpetuidad que ofrezca los indicios suficientes para determinar que el alquiler de los locales es viable financieramente.

Características del Flujo de Caja

Conforme a Briceño (2018), las principales características del flujo de caja son las siguientes:

- Toma en cuenta las entradas y salidas de caja o efectivo en un periodo determinado de tiempo.

- Actúa como un indicador importante de la liquidez que tiene una empresa.
- Se calcula por medio de una matriz o cuadro que tienen una serie de columnas y filas.
- Trabaja correctamente con las cifras exactas de ingresos y gastos.
- Ayuda a conocer donde se genera el dinero de la empresa. (párr. 06)

En el presente trabajo se ha analizado minuciosamente las cifras de ingresos y gastos para garantizar que los flujos de caja contaran con la información más completa y precisa, lo que permite llegar a conclusiones importantes con respecto a la liquidez; con esta información, la gerencia establecerá las previsiones que corresponden para garantizar tanto el financiamiento como la sostenibilidad del proyecto durante su horizonte económico.

Entradas.

Con respecto a las entradas en efectivo, González (2019a) menciona que:

Todas las entradas de efectivo deben depositarse en el banco para poder darles seguimiento y controlar que “no se pierdan en el camino”. Aunque la empresa sea de una sola persona, y parezca innecesario el esfuerzo, todos los dineros recibidos deben estar claramente identificados y ser depositados en la cuenta bancaria de la empresa periódicamente (ojalá a diario). (párr. 01)

El presente trabajo no tiene como objeto incursionar en aspectos de análisis contable. Se registran las entradas del efectivo por concepto de alquileres que representa la única fuente de ingresos de la empresa, a partir de la información contenida en los contratos de alquiler.

Salidas.

Según González (2019b):

Los tipos de salidas de efectivo se pueden clasificar en los siguientes tipos de salidas, cuya naturaleza es diferente:

- Salidas de Mercadeo
- Salidas de Operaciones
- Salidas relacionadas con el Recurso Humano
- Salidas relacionadas con Tecnologías de Información y Comunicación
- Salidas legales (relacionadas con exigencias de la sociedad, como impuestos).
- Salidas financieras (relacionadas con el costo del uso del dinero). (párr. 03)

El análisis financiero de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas permite, entre otros, determinar qué tan eficiente puede ser en el manejo de la disponibilidad de efectivo. Para los efectos del presente trabajo, solo se consideran los gastos fijos asociados a la operación del alquiler de los locales comerciales, como lo son las comisiones de administración, seguros, impuestos municipales, costos de valuación de riesgos, y no se considera el análisis de gastos administrativos, de ventas o financieros de la empresa. Se contempla, además, una reserva para imprevistos o mantenimiento mayor de los locales.

Efectivo.

Para Sánchez (2018):

A menudo el efectivo es la forma más corriente de encontrar el dinero en el día a día. A grandes rasgos, es común hablar de efectivo como el dinero del cual se puede disponer en un plazo menor para realizar diferentes transacciones o pagos cotidianos. Desde el punto de vista de la empresa, es importante tener en cuenta el concepto de liquidez del dinero, ya que el concepto de efectivo está estrechamente ligado a este último como forma de disposición de activo circulante. En otras palabras, aquellos recursos que una sociedad puede transformar en dinero en periodos menores de tiempo. (párr. 1-2)

El tema de la liquidez debe analizarse con frecuencia. En razón de la sostenibilidad del parque y de la responsabilidad que se tiene ante los terceros que alquilan los locales del Parque Comercial y de Oficinas, es indispensable que al frente de la administración esté una persona con conocimiento financiero que pueda determinar si este va en la ruta trazada o, en el caso de que se estén presentando desviaciones a lo estimado, tome las decisiones correctivas para lograr las metas financieras que se han definido.

Período

De acuerdo con Holtorf (2022):

Los períodos contables, también conocidos como períodos de información, son períodos de tiempo en los que una empresa u organización informa del rendimiento financiero, por ejemplo, generando su resultado o su balance. Normalmente, los períodos contables se refieren al ejercicio de la empresa, que puede contener varios períodos contables, como meses o trimestres. (párr. 01)

Para el presente trabajo se elaboran y analizan flujos de efectivo a diez años, contemplando el modelo de perpetuidad, ya que el proyecto de los locales del Parque Comercial y de Oficinas no concluye a los diez años, sino que se deberá continuar con el mismo durante el tiempo adicional que la administración determine. Con la información obtenida de los flujos de caja en cada uno de los periodos se puede realizar un análisis que evidencie el rendimiento financiero del proyecto al finalizar dicho período.

Datos Financieros

Según Narváez y Rincón (2017), “los datos financieros son datos económicos que nos colaboran para definir alguna situación histórica, presente o futura de la empresa o negocio” (p. 300).

Un aspecto que no puede ser pasado por alto es que para el análisis financiero que se contempla en el presente trabajo se cuenta con la información contenida en los contratos de alquiler de los locales y con las estimaciones de los rendimientos esperados. El poder brindar una proyección financiera lo más aproximada a la realidad del momento analizado dependerá mucho de la exactitud de los datos facilitados.

Características de los Datos Financieros

En palabras de Wetto (2020), las principales características de la información financiera son “confiabilidad”, “veracidad”, “objetividad”, “verificabilidad”, “suficiencia”, “relevancia”, “comprensibilidad”, “comparabilidad”, “oportunidad”, “estabilidad”, “pertenencia”, “reglado” y “periódico” (párr. 07).

El analista financiero debe contar con la certeza de que las fuentes de información, y la información recabada como tal, cumplan con las características de los datos financieros que permitan asegurar que los resultados obtenidos del análisis realizado sean confiables y que sirven de base para la toma de decisiones amparadas en la razonabilidad y veracidad de los datos recabados. Un sesgo en los datos financieros va a dar como resultado que los análisis financieros no reflejen la realidad del negocio y debilita considerablemente las proyecciones elaboradas.

Tipos de Datos Financieros

Ángel, López y Martínez (2018), al referirse a los datos financieros, mencionan que “la información financiera se asocia a una expresión de transacciones económicas, debidamente

sistematizadas por la contabilidad y comunicada conforme a las expresiones cuánticas (numéricas) que caracterizan la técnica contable” (p. 05).

Los datos contemplados para el presente trabajo son el resultado de las transacciones habituales del negocio de alquiler de locales en Parque Comercial y de Oficinas. Es importante indicar que la información financiera debe garantizar que es consistente, actual y veraz porque de ello depende la exactitud de los resultados que se generen del análisis efectuado de las transacciones financieras.

Datos Económicos.

Coll (2020), al mencionar un dato económico, indica que “gracias a este dato, podemos realizar un análisis sobre la situación económica, tanto pasada como presente y futura” (párr. 01).

El análisis financiero se realiza con el propósito de determinar la condición del Parque Comercial y de Oficinas en el plazo de diez años, buscando establecer si se contará con la liquidez necesaria y se lograrán los beneficios económicos esperados. Al hacer uso de modelos de análisis dinámicos, es posible el realizar proyecciones para determinar la viabilidad del negocio y poder sugerir las medidas correspondientes que logran cumplir con las expectativas.

Empresa.

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española (2022), el término ‘empresa’ significa “unidad de organización dedicada a actividades industriales, mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos” (párr. 02).

El alquiler de locales en análisis tiene como objetivo principal la obtención de utilidades. Si bien se analiza si la actividad es sostenible o no en el tiempo, no hay que negar el hecho de que la meta definida es generar una utilidad mayor a la que se obtendría si los fondos que se destinan al mismo fueran colocados en inversiones a plazo a una tasa pasiva de mercado; el no tener como meta la obtención de utilidades, haría que el alquilar los locales carezca de sentido, porque su fin no es de beneficio social solamente, sino también de índole económico.

Negocio.

Según Rosales (2022), un negocio es “la actividad económica de producir y comercializar bienes y servicios para satisfacer la demanda del mercado a cambio de un beneficio económico, cuyo vocablo es usado como sinónimo de empresa” (párr. 01).

En el presente trabajo se reflejan los resultados estimados del negocio de comercialización de locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, que es la actividad económica a la que se dedica la empresa, proveyendo a los clientes opciones reales y accesibles en el mercado que les permita contar con locales aptos para el desarrollo de sus actividades.

Comercialización

De acuerdo con Pérez (2018):

Los canales de comercialización son las vías a través de las cuales se llevan a cabo las ventas y se distribuyen los productos. Constituyen la red, la cadena comercial, mediante la cual, el productor, fabricante, comerciante, (origen) hace llegar los productos hasta el consumidor (destino). (p. 36)

La definición del o de los canales de comercialización que se van a utilizar para alquilar los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José deberá garantizar que se hará llegar la información oportuna y precisa a los clientes. Para ello, hay que tener en cuenta que no se estará comercializando un producto de alquiler masivo sino uno exclusivo, lo que hace necesario el contar con una estrategia bien definida para lograr alquilarlos.

Objetivos

Para Pérez (2021):

Un objetivo es el resultado o sumatoria de una serie de metas y procesos. La persona después de haber identificado un objetivo, tiene que ser capaz de describir las acciones que representen su significado, es decir, ser capaz de detallar los resultados específicos que se pretenden conseguir. Los objetivos son parte fundamental de todo proyecto que se desea ejecutar en cualquier ámbito de la vida, por ello se establecen en cortos, medianos y de largo plazo. (párr. 01)

Tomando en consideración los resultados del análisis financiero del presente trabajo, los responsables de desarrollar la gestión de los alquileres deben fijar sus objetivos financieros en lo que corresponde a cada uno de los plazos analizados, junto con las estrategias requeridas para hacerlos una realidad. Al ser una actividad comercial la que se está desarrollando, se considera como objetivo principal la obtención de beneficios económicos, por lo cual es necesario cuantificar la meta deseada para contrastarla con las cifras que evidencian el presente estudio, a fin de determinar su viabilidad.

Importancia de la Comercialización

Como menciona Salazar (2020), la comercialización:

Es el conjunto de acciones y actividades empresariales, encaminadas a mejorar las condiciones de venta de un producto o servicio dentro del mercado. (...) Este proceso nos permite generar las condiciones apropiadas para que una venta pueda ser desarrollada con éxito, satisfaciendo las necesidades de los consumidores, y posicionando el nombre de la marca o empresa dentro del mercado. (párr.4-5)

El éxito en la gestión de alquiler de los locales del Parque Comercial y de Oficinas dependerá de las actividades que se desarrollen en su comercialización; es necesario considerar si se promocionará el proyecto por redes sociales, en una página web, en revistas inmobiliarias, en asociaciones solidaristas o en un punto de información en el lugar. Este aspecto ya es tomado en cuenta en la empresa.

Características de la Comercialización

Según Salazar (2020), las características principales de la comercialización se pueden resumir en:

- La comercialización es un conjunto de acciones centrado en mejorar las condiciones de venta de un producto o marca, para incrementar los beneficios que puede alcanzar dentro del mercado.
- Este proceso está conformado por cuatro elementos fundamentales: producto, precio, plaza y promoción (las 4 P's de marketing).
- La comercialización incorpora diferentes estrategias para cubrir las necesidades del consumidor y mejorar el posicionamiento de un producto, como la publicidad, las ofertas de productos, y los canales de distribución. (párr. 27)

Realizar un análisis financiero de la situación de los alquileres de los locales en la actualidad y de lo que se podría dar según las distintas simulaciones, permite a la empresa formularse un criterio de qué decisiones se deben tomar y cuáles acciones se deben implementar para la comercialización de los locales del Parque Comercial y de Oficinas, para estar preparados de la mejor forma posible para enfrentar el riesgo financiero en determinado momento y situación.

Funciones

Según el Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura (2018), “entre las funciones de la comercialización destacan: comprar, vender, transportar, almacenar, estandarizar y clasificar, financiar, asumir riesgos y obtener información del mercado” (p. 05).

El objeto del presente trabajo no es brindar un manual para el desarrollo de las funciones de comercialización, sino desarrollar una proyección financiera con sus respectivos análisis que contemple los ingresos y gastos de dicha gestión; sin embargo, se considera la importancia de realizar la consulta constante de los precios de mercado, para considerarlo en los análisis financieros.

Tipos de Estrategias de Comercialización

De acuerdo con González (2018):

Las estrategias de comercialización o marketing suelen dividirse en 4 tipos. La (sic) relativas al producto, las que afectan al precio, las estrategias de distribución y las de comunicación. Es lo que se conoce como las 4 p del marketing empresarial, ya que son los pilares básicos que debemos trabajar. (párr. 05)

La empresa ya tiene bien definida su estrategia de comercialización. Un aspecto importante es que ninguno de los costos que dicha estrategia genere se contempla en este estudio.

Canales.

Para Perdígues (2021), los canales de comercialización “son las vías o caminos que una empresa tiende para llevar sus productos hacia en (sic) consumidor final de la manera más económica, efectiva y eficiente posible” (párr. 01).

Los especialistas del marketing determinan el monto de inversión necesario que maximice el alquiler de los locales, es decir, que sume la mayor cantidad de clientes, la cual va a incidir en la estructura de gastos de los locales para alquilar. Hay que ser cuidadosos para evitar el despilfarro, para lo cual se hace necesario realizar un estudio de los canales de comercialización más convenientes y que resulten accesibles al presupuesto definido para esta acción.

Ventas.

En palabras de Westreicher (2020), “las ventas, en economía, son la entrega de un determinado bien o servicio bajo un precio estipulado o convenido y a cambio de una contraprestación económica en forma de dinero por parte de un vendedor o proveedor” (párr. 01).

Las ventas, que en el objeto de estudio son en realidad alquileres, que se realicen de los locales, deben garantizar la sostenibilidad del Parque Comercial y de Oficinas; por esto, se requiere contar con políticas y normas bien definidas en lo que concierne a la negociación, para asegurarse de que al menos se logre formalizar con el precio competitivo y esperado para cada local, ya que de ello depende el contar con los ingresos requeridos para la obtención de las metas financieras. Hay que ser cuidados a la hora de ofrecer acondicionamientos o mejoras a los locales, porque el costo que contempla el realizarlas no está considerado en el análisis financiero.

Consumidor.

Según la Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia (2021), un consumidor o usuario:

Se define como toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario. (párr. 02)

Por el diseño y la calidad de los locales comerciales que se estarán comercializando, el nicho de mercado al que van dirigidos los locales comerciales es el estrato social alto, con un nivel adquisitivo medio alto o alto. El consumidor final será aquel que considerará el local como adecuado para saciar sus necesidades, y que el pago que debe realizar por este es acorde con las condiciones ofrecidas.

Para la mejor comprensión de lo tratado en la presente investigación, se consideran los siguientes términos, que forman parte del análisis financiero efectuado.

Contrato de Arrendamiento

De acuerdo con García (2022), el contrato de arrendamiento o contrato de alquiler “es aquel por el que dos partes, arrendador y arrendatario, se obligan de manera recíproca por un tiempo

determinado a ceder el uso y disfrute de un bien de su propiedad a cambio del pago de una renta pactada” (párr. 01).

El Parque Comercial y de Oficinas cuenta con cuarenta locales de alquiler; como es habitual, para el alquiler de los locales se confecciona un contrato de arrendamiento en donde se especifican los alcances del uso del local y su precio, incluyendo lo correspondiente a la cuota de mantenimiento. En el presente estudio se analizan los contratos y se elaboran las cédulas correspondientes para el análisis financiero, tomando como ingreso base el estipulado en cada uno de los contratos y realizando las proyecciones correspondientes de acuerdo con los incrementos anuales acordados.

Desocupación

De acuerdo con el Diccionario de la Real Academia Española (2022), ‘desocupado’ significa “vacío de personas o cosas” (párr. 02).

El alquiler de los locales es la fuente principal de ingresos de la empresa, por lo que se procura que se dé la menor desocupación de locales en el Parque Comercial y de Oficinas. Para determinar su efecto, se realizan distintos análisis financieros para determinar el impacto en las finanzas y en el rendimiento del negocio, a partir de las simulaciones efectuadas y que se fundamentan en los supuestos ya indicados.

Pruebas de Tensión

Según Caridad (2019), las pruebas de tensión o de estrés:

Son un método para analizar lo que podría ocurrir en determinados escenarios y, por tanto, no se utiliza como una herramienta de predicción. El término stress testing incluye pruebas de sensibilidad y el análisis de escenarios. Ambos están basados en el análisis del impacto de escenarios adversos improbables, pero no imposibles. Estas pruebas pueden ser financieras, operativas, legales o cualquier otro riesgo que pueda tener un impacto financiero en la aseguradora. (párr. 02)

Las pruebas de estrés que se realizan en este trabajo como parte del análisis financiero, permiten determinar cuál sería la condición financiera del Parque Comercial y de Oficinas ante un panorama determinado, permitiendo conocer el riesgo de liquidez mediante la estimación que se presenta en cada uno de los flujos de caja elaborados. A partir del panorama resultante de cada

análisis, la empresa puede tomar acciones correctivas que le permitan prepararse ante la eventualidad de que uno o varios de esos escenarios se presente.

Hay que garantizar el adecuado uso de las pruebas de tensión, lo cual incluye fijar objetivos para dichas pruebas, definir escenarios, analizar los resultados, valorar las posibles actuaciones y tomar decisiones. Hay que tener en cuenta que el entorno puede cambiar de forma imprevista; la crisis mundial que actualmente enfrentamos es prueba de ello, en donde se dio que las características de los riesgos y del mercado cambiaron con rapidez en un ambiente de mucha tensión. Realizar pruebas de tensión permite contar con un panorama de los riesgos del mercado y de liquidez que la empresa puede enfrentar.

Las pruebas de tensión deben formar parte de los procesos de análisis de la empresa y deben poseer carácter vinculante, es decir que, de determinarse que se deben tomar ciertas medidas y realizar ajustes, debe procederse conforme a los resultados de la prueba. También deben contribuir a la gestión del capital y de la liquidez, así como a la comunicación interna y externa, para lo cual se requiere indagar cuáles son las mejores perspectivas y técnicas para realizarlas. Como se aprecia, no es algo que se hace a la ligera, sino que todo debe hacerse científica y debidamente documentado.

La empresa, conocedora del entorno en que desarrolla sus actividades, debe realizar las pruebas de tensión que mejor cumplan con su campo de acción y que contemple la mayor cantidad de elementos propios del negocio, por lo que al momento de realizarlas debe integrar eficazmente y forma significativa todas sus actividades, a fin de tener una imagen completa de los riesgos y actividades involucradas.

Una prueba de tensión tiene sentido cuando se realiza sin buscar que el resultado sea el más conveniente o buscado desde un inicio, por lo que se debe estar dispuesto a realizarlas contemplando todo tipo de escenarios, desde el más sencillo hasta el más complejo, lo cual permitirá contar con resultados más acordes a la realidad.

Los principales objetivos de las pruebas de tensión contemplan el determinar cuál sería el impacto sobre el capital y la liquidez del negocio ante el hecho de que se presenten determinados eventos. Por otro lado, permiten entender e informar respecto a los riesgos que enfrenta el negocio.

Las más usuales serían, someter los inmuebles ante potenciales ajustes de variaciones en:

- Tasas de interés, incrementando los costos financieros en diversos niveles para determinar consecuencias, tolerancias y acciones en cada nivel de ajuste o sub-ajuste.

Un aumento en las tasas de interés hace que el costo para obtener dinero sea más alto, por lo que a las personas y empresas les cuesta más endeudarse o pedir créditos a los bancos y, como resultado, su poder de compra disminuye.

Otro efecto del incremento en las tasas de interés es la disminución en la creación de nuevos empleos, ya que las empresas cuentan con menos dinero para incrementar la producción, por lo que no contratan más personal.

Las personas y empresas miran más atractivo ahorrar que gastar, ya que por lo usual los bancos suben las tasas de interés para los depósitos de los ahorrantes.

Es de esperar que se den afectaciones en el mercado bursátil por cuanto se prevé un efecto en las utilidades de las empresas por causa del aumento en el costo financiero.

En el caso de los que tienen créditos, un aumento en las tasas de interés hace que sea más complicado el poder pagar los préstamos y otras líneas de crédito que se tengan.

Para la presente investigación, el incremento en las tasas de interés afecta la tasa de descuento que se utiliza en la simulación respectiva, haciendo más costoso el descuento de los flujos de efectivo. Si bien es cierto no se contempla una reducción en la cantidad de locales alquilados por aumento en el costo financiero, en la realidad es algo que puede presentarse, ya que clientes actuales pueden abandonar los locales porque su nivel de endeudamiento adquirido los hace priorizar sus gastos y optan por cancelar la deuda con parte del dinero que usan para alquiler; también se presenta el caso de potenciales clientes que no formalizan un alquiler porque prefieren ahorrar el dinero y no consideran el alquilar un local como algo imprescindible

- Variaciones de tasas de desocupación de locales o salida anticipada. Todo proyecto inmobiliario define su horizonte económico tomando en consideración parámetros e índices que no presentarán variaciones significativas en el tiempo, de ahí que el rendimiento estimado de los proyectos se considera válido para la toma de decisiones; sin embargo, los imprevistos se presentan en todo negocio.

Se pueden dar salidas de clientes porque sus negocios ya no son rentables, por venta de los mismos o por una mejor opción inmobiliaria; ante todo esto, la empresa debe prepararse de la mejor manera para evitar un daño mayor en sus ingresos y así lograr se sigan obteniendo los rendimientos esperados. Siempre es importante que en el análisis financiero se determine el peso de cada local en el monto de ingreso mensual, a fin de

determinar si hay o no concentración de rentas, lo que pondría a la empresa en una situación dependiente del alquiler de locales en específico para no sufrir un colapso financiero.

- Variaciones de precios de mercado, de variaciones de la renta por metro cuadrado a la baja. La empresa debe asegurarse de que los precios que cobra por metro cuadrado sean competitivos, acordes con la calidad y la ubicación de los locales comerciales y de oficinas, ya que, de no ser así, le será difícil sumar nuevos clientes y evitar que clientes actuales migren a otros centros de oficinas.

Lo vivido a causa de la pandemia por COVID-19 es un fiel reflejo de lo propensos que son los precios a sufrir variaciones de forma inesperada y llegar a niveles nunca estimados en los análisis financieros: muchos negocios tuvieron que cerrar porque financieramente no pudieron continuar, lo que ocasionó que edificios enteros de oficinas quedaran desocupados; otros clientes condicionaron su permanencia alquilando un local solo si se les hacían ajustes a los precios hasta ese momento cobrados, a lo que muchas empresas de alquiler tuvieron que acceder; las empresas que se dedican a la actividad inmobiliaria tuvieron que reducir drásticamente sus precios a fin de enfrentar el riesgo de abandono de locales que se está presentando.

La baja en los precios de mercado en los alquileres ha afectado a todos los locales, comerciales y de oficinas, sin excepción. La simulación que se presenta en este trabajo refleja los efectos financieros que eso produciría en los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José.

- Variaciones de riesgos de la zona que pueden afectar el *cap rate* (accesibilidad, precios de la competencia, seguridad, tecnología, versatilidad, panorámica). Los locales de alquiler deben ser llamativos, resultar atractivos para los clientes, que permitan establecer una equilibrada relación precio-beneficio; si esto no se da, será muy difícil atraer nuevos clientes e incluso conservar los actuales.

La empresa encargada del Parque Comercial y de Oficinas en San José necesita realizar evaluaciones frecuentes del entorno inmediato, en lo que concierne a condiciones de seguridad, acceso, distribución de los locales, posibles barreras arquitectónicas, y cumplimiento a la ley 7600, que garantiza igualdad de oportunidades para las personas con discapacidad, a fin de ofrecer las mejores condiciones operativas de los locales en

alquiler. Por otro lado, necesita realizar innovaciones constantes en aspectos tales como iluminación inteligente, acceso y velocidad de internet en distintos puntos de las zonas de alquiler, sistemas de circuito cerrado, etc., todo lo cual permitirá que los clientes perciban que el Parque Comercial y de Oficinas está a la vanguardia en el mercado.

Una disminución en el ingreso mensual va a afectar el *cap rate*, por lo que la cantidad esperada mensualmente como retorno en relación con el valor en libros va a disminuir.

- Examinar puntualidad de pago. Analizar este aspecto es fundamental, ya que es necesario asegurar el flujo de efectivo para garantizar tanto el funcionamiento como el rendimiento esperado del Parque Comercial y de Oficinas. En el negocio del alquiler, el impago de la renta es algo que afecta de forma inmediata, por lo que hay que saber cómo proceder para evitar pérdidas mayores. En la situación actual, el desahucio no es la mejor opción, lo conveniente es negociar una moratoria o una rebaja del alquiler de forma temporal.
- Variaciones en la cuota de mantenimiento. El mantenimiento del Parque Comercial y de Oficinas es fundamental, ya que se consigna que la empresa que alquila los locales lo va a brindar y porque permite que se den las condiciones óptimas para el funcionamiento y alquiler de los locales.

Dentro de los conceptos que se contemplan en el mantenimiento se tienen la limpieza de las áreas comunes, la recolección de la basura, seguridad, derecho a uso de zonas comunes, mantenimiento de la zona de parqueos y de los edificios en general, por mencionar algunos. Una cuota de mantenimiento muy baja va a afectar la calidad del mantenimiento; por otro lado, una cuota de mantenimiento muy alta va a afectar la percepción de precio-beneficio que tienen los clientes y, en ambos casos, puede ocasionar que se incremente el porcentaje de desocupación.

- Variación de la mezcla de inquilinos. El Parque Comercial y de Oficinas en San José tiene una cantidad ya definida de locales de alquiler para comercio y para oficinas, los cuales han sido acondicionados y distribuidos en el complejo de alquileres tomando en cuenta su uso definido, por lo que cualquier cambio en el uso de los locales resulta muy complicado y poco viable salvo que se realicen las mejoras respectivas en procura de obtener una mayor rentabilidad por el alquiler de los locales.

Si se presenta un cambio en la mezcla de inquilinos, se verá afectado el *cap rate*, por cuanto el nivel de ingresos mensual y anual van a disminuir o aumentar, ya que no se tiene

un precio estándar para todos los locales, sino que el precio mensual por metro cuadrado para un local de alquiler para oficinas difiere del cobrado para uno que sea para uso comercial.

- Cambio en inquilinos con contratos de muy largo plazo a otros de corto plazo. El cambio de alquileres de largo plazo a corto plazo va a ocasionar que la empresa deba enfrentar varias situaciones y costos.

Cuando un local se alquila a largo plazo, en las condiciones que garanticen el rendimiento deseado por el local, hace que la publicidad para alquilarlo, el acondicionar los locales por la entrada y salida de inquilinos sea solo una vez, en el caso de alquileres a corto plazo se incurren en costos por estos conceptos con más frecuencia.

La rotación de inquilinos puede generar más costos e incluso disminución en los ingresos en comparación con los contratos a largo plazo. Los alquileres a largo plazo tienden a ofrecer una fuente de ingresos más estable y permite proyecciones financieras más exactas, además de que, si el inquilino se siente a gusto y complacido con las condiciones del Parque Comercial y de Oficinas en San José, probablemente renovará su contrato de alquiler sin mayores inconvenientes.

- Varios de los anteriores cambiando un conjunto. Las proyecciones financieras y las apreciaciones correspondientes dependerán de la mezcla que se presente, e igual así será necesaria la preparación de la empresa para enfrentarla.
- Variaciones extremas por tema de clima, o variaciones severas de mercado, que comprometen la continuidad del negocio en marcha. Lo hasta aquí vivido a causa de la pandemia de la COVID-19 es un fiel reflejo del efecto que puede ocasionar en el negocio de los alquileres que se presente una situación extrema: quiebra de negocios, lo que ocasiona que se abandonen locales dados en alquiler; pérdidas financieras que obliga a las empresas a bajar los montos de alquiler a fin de evitar la fuga de clientes, edificios de alquileres en total abandono y, por consiguiente, freno en la actividad comercial subsecuente.

El análisis financiero puede realizar una simulación relativa en estos aspectos, pero es difícil llegar a los casos extremos que se pudieran presentar, ya que no se tiene una completa comprensión ni dimensión de todo lo que se podría dar. Es importante que los flujos de efectivo que se consideren en la empresa, producto de la gestión de alquiler de locales, contemple un margen de excedentes que permitan, a nivel financiero de toda la

empresa, crear reservas financieras para estas eventualidades, que si bien no garantizan que del todo pueden solucionar el efecto financiero que se puede dar, sí mitigan los riesgos que se enfrentarían.

- Análisis del Bust, que es un mecanismo de pruebas que somete a tensión. “Bust” son las iniciales de la prueba de tensión denominada *Bottom Up Stress Test*, prueba para la cual la Superintendencia General de Entidades Financieras de Costa Rica publica una guía metodológica cada cierto tiempo y que es de realización obligatoria para todas las entidades supervisadas.

Los supervisores bancarios han incorporado diversas técnicas y métodos para dar la debida supervisión a las entidades financieras que por ley lo requieren; con estas técnicas y métodos, ponen a prueba los sistemas financieros ante eventuales crisis económicas o financieras.

Hay dos tipos de pruebas: “*Top-down Stress Test*”, donde es el supervisor quien lleva a cabo la prueba, y “*Bottom-Up Stress Test*”, donde el supervisor proporciona los escenarios de la prueba, y son las entidades financieras las que desarrollan la prueba utilizando sus modelos internos. Posteriormente, el supervisor somete los resultados de las entidades financieras a un control y revisión, para determinar el resultado final sobre la suficiencia patrimonial.

Realizar estas pruebas proporciona beneficios al sistema financiero: permite a cada entidad evaluar la calidad de su gestión de riesgos, valorando su capacidad para realizar un ejercicio de proyección sobre su solvencia en diferentes escenarios; las entidades financieras pueden valorar si cuentan con bases de datos que permiten el cumplir con la realización de las pruebas que por ley debe efectuar y que garanticen que los datos sean consistentes con la realidad de los clientes, así como la capacidad para realizar mediciones y desarrollar modelos para que la gestión de los créditos sea la adecuada; el sistema financiero obtiene información valiosa sobre los parámetros básicos como probabilidad de impago, mora, cobertura y deterioro de los mitigadores de riesgo, entre otros; permite determinar la suficiencia patrimonial de las entidades participantes y su capacidad de enfrentar los escenarios.

- Análisis de “*stress testing*”, evaluar “*critical infrastructure*”. Es una metodología muy importante en la gestión de riesgos y del mantenimiento de los recursos financieros con

que cuenta una empresa y permite contar con herramientas para identificar y cuantificar el impacto de diferentes escenarios analizados en las expectativas financieras. Es decir, son un método para analizar lo que podría ocurrir en las finanzas de una empresa al tener que enfrentar determinados escenarios. Un aspecto a tener en cuenta es que no se consideran herramientas predictivas, sino de análisis.

Los *stress testing* incluyen pruebas de sensibilidad y el análisis de escenarios, con base en el análisis de escenarios adversos improbables, pero no imposibles. Las pruebas que se realizan, por lo que también se considera el análisis de la infraestructura crítica, pueden ser del ámbito financiero, la parte operativa, aspectos legales o cualquier otro riesgo que pueda impactar financieramente a la empresa; se pueden tomar en cuenta escenarios históricos o hipotéticos.

Las pruebas de resistencia se emplean de forma habitual como un requerimiento regulatorio para garantizar que las entidades presenten una solvencia suficiente como para sobrevivir a escenarios adversos.

Existen los *stress test* internos, que son realizados por cada entidad, su ejecución está regulada a través del proceso de autoevaluación del capital y tiene dos objetivos: incorporar una visión proyectada a las decisiones estratégicas y de gestión e informar al supervisor de planificación de capital lo que se puede dar bajo distintos escenarios.

También se tienen los *stress tests* supervisores, ejecutados por organismos supervisores, reguladores nacionales e internacionales y asociaciones de banca, centrados principalmente en la solvencia y la liquidez de las entidades.

Las pruebas de tensión deben ser utilizadas de forma complementaria a los resultados de los modelos de medición de los distintos riesgos, los cuales presentan resultados en lo que se podría llamar situaciones normales.

Backtesting

El *backtesting* es una herramienta de análisis que sirve para comprobar la eficiencia de una estrategia, para lo cual se requiere contar con un histórico de datos. Al respecto, Stevens (2020) menciona que es:

Una metodología que se utiliza para verificar y diagnosticar la eficiencia y los resultados de un modelo en particular. Esta metodología intenta determinar si las conclusiones del modelo o los cálculos de las variables estimadas son acertadas.

Como su nombre lo indica, backtesting significa evaluar hacia atrás, por esta razón, el principal objetivo es saber cuáles habrían sido las conclusiones de un modelo en periodos anteriores y compararlo con datos históricos. (párr. 2-3)

Es importante tener en cuenta que esta herramienta debe ser considerada como una de análisis solamente, y sus resultados no se deben considerar como algo predictivo.

Riesgos de Mercado

En palabras de Arévalo (2022), el riesgo de mercado:

También conocido como riesgo sistemático, este riesgo se presenta por las pérdidas de valor que puede tener un activo debido a la fluctuación de su precio en el mercado, en otras palabras, es el riesgo a que el valor de un activo disminuya a causa de las variaciones dadas por las condiciones del mercado, que pueden ser por los precios de valor, el tipo de interés o cambio o el cambio en los precios de las materias primas. (párr. 02)

Al evaluar los contratos de los alquileres de los locales con el uso de modelos dinámicos, se llega a una conclusión de cuál es la situación del activo de la empresa en la actualidad; las condiciones que se tendrían como resultado de enfrentar diferentes escenarios por aumento en el costo financiero, reducción de la cantidad de locales alquilados, reducción en el precio de alquiler y por una mezcla de ellos, condiciones que son posibles en cualquier mercado.

La empresa, ante tales resultados, necesita prepararse para evitar una afectación negativa en el valor de sus activos.

Valor en Libros

En la presente investigación se toma como base para cada local de alquiler el valor de libros suministrado por la empresa, como parte de la información de cada contrato de alquiler.

Para Yargo (2018):

El valor en libro de un activo se calcula contra ciertos factores. Con el fin de ponderar el valor de un activo, se consideran la depreciación y la amortización. La depreciación es la “pérdida” de valor durante la vida útil de un activo tangible, con la disminución de su

valor debido al “desgaste” o la obsolescencia a veces involucrada. La amortización es la depreciación del valor de los activos intangibles. Para los recursos no renovables, “el agotamiento”, o la velocidad a la que se consume el recurso, se calcula contra el valor del activo. (párr. 02)

El análisis financiero permite determinar si el valor en libros es razonable; de no serlo, se puede considerar la posibilidad de que se esté ante una subvaloración de los activos o ante una burbuja financiera por reflejar valores en libros sobrevalorados.

Precio y Valor

Ya se han definido tanto el precio como valor. Es importante diferenciarlos, porque con mucha frecuencia no se hace distinción entre un concepto y el otro.

El precio es lo que se paga por un producto o servicio, se da una transacción económica que se evidencia de forma tangible. Normalmente depende de la oferta y la demanda, por lo que puede cambiar de un momento a otro por ser muy volátil. El valor no tiene que ver necesariamente con lo que se paga, sino con lo que se logra resolver, por lo que tiene que ver más con un tema de percepción de cada individuo, qué tan útil se considera, es algo subjetivo e intangible.

En apego estricto a la normativa contable que ya se ha expuesto, el precio es lo que se pagó inicialmente por cada local comercial, en tanto el valor en libros es el valor del activo una vez aplicadas las deducciones mencionadas.

Cap Rate

Se usa la fórmula del *cap rate*, que, según Canto (2019), “es la muestra de flujo de efectivo mensual de la propiedad en relación con su precio de inversión o venta, con el cual se tiene el porcentaje de ganancia” (párr. 02).

La fórmula del *cap rate* está definida como:

$$R = \left(\frac{i}{v} \right) \times 100$$

En donde:

- R: porcentaje de rendimiento
- i: ingreso anual
- v: valor en libros

Rentabilidad

Según Chávez (2021), la rentabilidad “es una medida de eficiencia, que nos permite evaluar un negocio para saber la probabilidad que existe en la obtención de beneficios económicos y, con el tiempo, mantenerlos en incremento” (párr. 02).

En el presente estudio se contempla el análisis del *cap rate*, tanto a nivel de cada local de alquiler como de todo el Parque Comercial y de Oficinas, que es el indicador del porcentaje de rentabilidad que la empresa podría recibir en el tiempo.

Tasa de Descuento

En opinión de Muñoz (2022), “la tasa de descuento, tipo de descuento o coste de capital es un tipo de interés que sirve para calcular el valor actual de los flujos de fondos que se obtendrán en el futuro” (párr. 02).

Para ampliar esta definición, Muñoz (2022) indica que:

A la hora de establecer una fórmula para calcular la tasa de descuento, es imprescindible considerar los valores del WACC (Weighted Average Cost of Capital). Es decir, el coste promedio ponderado del capital. Gracias a ella, podrás saber cómo calcular la tasa de descuento WACC respecto a los flujos de caja futuros, de cara a la evaluación de proyectos de inversión.

Los tres factores necesarios para calcularla son:

- El activo de la compañía o tasa que se debe usar para descontar el flujo de caja esperado
- El coste económico para la compañía de atraer capital al sector
- El retorno que esperan los inversores

Con estos valores tendremos una tasa de descuento nominal. No obstante, para obtener una tasa de descuento real es conveniente incluir otras variables:

- La tasa libre de riesgo. La rentabilidad mínima que se le exige al proyecto o el coste de los recursos aplicados al proyecto.
- La prima de riesgo. El diferencial resultante que surge al incluir la tasa libre de riesgo.
- El posible efecto de la inflación.

El resultado del WACC es un porcentaje, un promedio que ha sido ponderado entre el coste de la deuda y la rentabilidad exigida. Una vez has calculado el WACC, lo puedes

utilizar para diseñar una tabla de flujo de caja realista que actualice el dinero esperado en el futuro a valores actuales. Esto permite formular previsiones fiables y corregir los errores. (párr. 4-9)

La fórmula para el cálculo de la tasa de descuento es:

$$d = i / (1 + i)$$

En donde:

- d: tasa de descuento
- i: tasa de interés calculada

Perpetuidad

Se analizan las perpetuidades por local y por el total del proyecto. En palabras de Ricou (2022), “una perpetuidad es una serie de flujos de caja (dinero disponible en efectivo que posee una empresa) infinita en el tiempo” (párr. 03).

La fórmula para la perpetuidad está representada por:

$$PV = \frac{C}{k-g}$$

En donde:

- PV: perpetuidad
- C: flujo anual
- k: tasa de descuento
- g: tasa de crecimiento

La perpetuidad contempla pagos de efectivo que continúan indefinidamente; visto de otra manera, son anualidades que no tienen fin, son rentas que una empresa o persona va a recibir a largo plazo. Para determinar el valor de una perpetuidad, lo que se hace es llevar todos los pagos, que se tienen definidos a distintos plazos, a un mismo momento en el tiempo; cuando se traen esos pagos a hoy, se está tratando el tema del valor presente de una perpetuidad. Tener conocimiento de su significado facilita en mucho la tarea de los que toman las decisiones en las empresas, o inversionistas, para tener una mejor comprensión de la forma en que fluye el dinero.

En finanzas se hace mucho uso de las perpetuidades para asignar un valor a las inversiones, sean en el campo de los bienes raíces, en bonos o acciones. Es necesario comprender que lo más común es que, para tener acceso al ingreso constante del dinero, de previo se tuvo que haber realizado una inversión o acordado que durante un plazo definido se va a cancelar una suma

determinada de efectivo. En el presente estudio esto es aplicable porque se analiza la perpetuidad a recibir, ante distintos escenarios, por parte de la empresa inmobiliaria que mantendrá la propiedad como parte de su negocio de alquiler.

La perpetuidad es una inversión que va a mantenerse a través del tiempo, pero hay que tener en cuenta cuáles aspectos pueden afectar el monto que puede ir variando. En la mayoría de los casos, la cantidad de efectivo que se va a recibir es fija, pero hay que tomar en consideración que por el efecto inflacionario ocasionará que el poder adquisitivo vaya disminuyendo progresivamente. Para contrarrestar esto, se utiliza el modelo de perpetuidad creciente, en el cual no se recibe la misma cantidad de forma indefinida, sino que irá creciendo, para así lograr contrarrestar el efecto de la inflación, por lo que el poder de compra también irá ajustándose a través del tiempo.

Para la estimación del valor perpetuo, es necesario ser precisos a la hora de determinar tanto el costo de capital como la tasa de crecimiento. Si se considera un costo de capital muy alto, se está castigando al valor presente el valor de la perpetuidad, y también es válido afirmar lo contrario, es decir que, si se considera un costo de capital muy bajo, se está inflando el valor perpetuo. En relación con el crecimiento, en cuanto mayor sea la tasa de crecimiento de los pagos a futuro, mayor será el valor presente.

La diferencia entre la perpetuidad tradicional y la creciente no solo es que se compensa el efecto de la inflación, sino que lo más común es que el monto que se reciba por la perpetuidad creciente sea menor al que se recibe con la perpetuidad tradicional; pero, como ya se ha explicado, el beneficio adicional es que no se sufre el efecto de la inflación en el poder adquisitivo.

Para valorar una perpetuidad, se considera que, matemáticamente hablando, el valor es finito y su valor se puede determinar al descontar los flujos de efectivo al presente haciendo uso de una tasa de descuento razonable, lo cual se conoce como análisis de flujo de efectivo descontado, que se utiliza principalmente cuando se está analizando un proyecto inmobiliario, acciones o bonos.

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

Referente

Nombre de la Empresa

La empresa objeto de estudio concedió la autorización para la realización del presente trabajo con la expresa solicitud de manejarlo con confidencialidad total, por lo que solicitó no se hiciera referencia de su razón social ni de su nombre de fantasía en el documento. Se respeta esa cláusula de confidencialidad solicitada.

Misión

Garantizar una alta calidad en nuestros servicios, para satisfacer las necesidades y expectativas de nuestros clientes.

Visión

Ser la firma de asesoría, consultoría y formación integral que las organizaciones van a elegir por la calidad, valores y ejecución de nuestros servicios.

La empresa fue fundada por dos socios el 18 de enero del 2021, y quedó formalmente inscrita en el Registro Nacional de la República de Costa Rica el 19 de enero del 2021. Fue establecida para solucionar necesidades en dos áreas del campo empresarial: la primera es todo lo que tiene que ver con la gestión, y la segunda corresponde a la asesoría en distintos campos.

En el área de la gestión empresarial, busca resolver las necesidades de acompañamiento que tienen muchas empresas, brindándoles herramientas para la realización de mediciones de resultados, formulación de objetivos, metas, programas y planes de acción, guiándoles en la toma de decisiones a partir de los resultados de los análisis realizados a su gestión actual. Se brinda acompañamiento a las empresas para resolver sus necesidades en cuanto a la organización de la empresa, el establecimiento de controles necesarios y efectivos, y la definición de normas y procedimientos para la gestión del recurso humano, todo esto con el propósito de guiarlas a un alineamiento con su razón de ser y sus objetivos generales.

Con los servicios de gestión empresarial que se ofrecen, se dota a las empresas de herramientas que vienen a fortalecer la parte operativa, de modo tal que se tomen las decisiones adecuadas y todo se maneje de la forma correcta, satisfaciendo la necesidad de información para

estar al día en las innovaciones que se presentan en el mercado, lo que contribuye a su crecimiento y posicionamiento. Este proceso de acompañamiento en la gestión llena también la necesidad de capacitación mediante las experiencias aprendidas y las inducciones necesarias.

En cuanto a la asesoría empresarial, esta brinda soluciones a diferentes requerimientos de las empresas. Por el tipo de estructura, se brindan servicios de asesoría en recursos humanos, finanzas, contabilidad, legal, gestión ambiental, planificación estratégica, mercadeo, entre otros. Las necesidades que se saciarán en las empresas contratantes dependerán entonces del tipo de trabajos que en la inmediatez requieran para cumplir con requerimientos en el corto plazo, lo cual puede derivar en la contratación por plazos más extensos que permita la implementación de procedimientos, procesos y estrategias que vienen a llenar los vacíos en cada área de las empresas.

Los objetivos principales de la empresa son:

- Mejorar el funcionamiento de la organización o negocio.
- Facilitar la ejecución de tareas departamentales y organizacionales.
- Orientar para el cumplimiento de los objetivos y propósitos empresariales.
- Brindar herramientas para la gestión del recurso humano.
- Asesorar en los aspectos financieros, administrativos, contables, ambientales, legales, planificación estratégica y otros según las necesidades de los clientes.
- Colaborar en la implementación de procedimientos que mejoren la eficiencia y la eficacia en las labores de las empresas.
- Acompañar a las empresas en su gestión comercial en aras de implementar políticas y procedimientos que incrementen su productividad.
- Fomentar la responsabilidad social empresarial en las empresas.

Los valores de la empresa son:

- Integridad
- Honestidad
- Respeto
- Responsabilidad
- Objetividad
- Innovación
- Confidencialidad
- Solidaridad

Enfoque

Cuantitativo

Niglas (2010, mencionado por Hernández y Mendoza, 2018) comenta que los métodos cuantitativos están conformados por “(...) conteos numéricos y métodos matemáticos” (p. 05).

A lo citado, Hernández y Mendoza (2018) agregan: “(...) representa un conjunto de procesos organizado de forma secuencial para comprobar ciertas suposiciones. Cada fase precede a la siguiente, y no podemos eludir pasos, el orden, es riguroso, aunque desde luego, podemos redefinir alguna etapa” (p. 06).

De igual forma, Hernández y Mendoza (2018) enfatizan en la necesidad de contar con “un lugar preciso al cual arribar (planteamiento especificado y delimitado) y un mapa preciso o GPS (diseño acotado). Nuestro equipaje incluye análisis estadístico pues lidiaremos con números” (p. 07).

Para el análisis financiero, se consideran las cifras exactas que reflejan los contratos de alquiler de los locales de la empresa y, a partir de esas cifras, se procede a aplicar las distintas fórmulas matemáticas de cada uno de los aspectos que se analizarán y que son viables para el estudio, siguiendo la metodología que para el efecto se ha definido, la cual, aplicada de forma correcta y en todos los alcances que la información suministrada lo permita, conducirá a resultados precisos que permiten determinar un panorama real y exacto de la situación financiera actual y cuál sería la situación proyectada de mantenerse los supuestos establecidos.

Al hacer mención de los supuestos que se van a considerar, no significa que se propiciará un análisis inconsistente de las cifras, esto se resalta por el hecho de que los números son exactos y precisos. La definición de los parámetros para las estimaciones no se hace de forma improvisada, sino a partir de comportamientos históricos y tendencias de mercado que permiten contar con un parámetro lo más cercano a la realidad, para un análisis delimitado por circunstancias razonables y viables.

Diseño

No Experimental

Hernández y Mendoza (2018) definen una investigación no experimental como “estudios que se realizan sin la manipulación deliberada de variables y en los que solo se observan los fenómenos en su ambiente natural para analizarlos” (p. 175).

Para hacer un análisis financiero, no se incursiona en el campo de la experimentación, porque ya se tienen las cifras de las partidas contables y financieras, mismas que son el resultado de sus operaciones en un periodo determinado. El procedimiento a seguir es la estimación de los resultados del análisis financiero de la situación actual y del resultante de las simulaciones que se consideran.

Longitudinal

Hernández y Mendoza (2018) definen una investigación longitudinal como aquella en la que “recolectan datos en diferentes momentos o periodos para hacer inferencias respecto al cambio, sus determinantes y consecuencias. Tales puntos o periodos regularmente se especifican de antemano” (p. 180).

En cuanto a la clase genérica del diseño longitudinal, se considera del tipo panel, que según Hernández y Mendoza (2018), se caracteriza porque “los casos (personas, animales, etc.) son siempre los mismos en las distintas mediciones” (p. 181).

Para todos los escenarios financieros que se consideran en la presente investigación, se tiene como punto de partida la información de los contratos de alquiler de los locales; según el plazo para el análisis que se contempla, así se aplicarán las fórmulas de cálculo que correspondan, por lo que no hay un cambio en la población para el análisis. Si se optara por cambiar la información base a un periodo diferente, ya no se podría tener un análisis consistente ni fiable para hacer comparaciones. Los resultados obtenidos en cada uno de los períodos de análisis representarán nuevos datos para la realización del análisis financiero correspondiente.

Población y Muestra

Población

Según Hernández y Mendoza (2018), la población es “el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones” (p. 195).

Para la presente investigación, la población analizada son los contratos de alquiler de los locales suministrados por la empresa.

Muestra

Una muestra, según Hernández y Mendoza (2018), es el “subgrupo del universo o población del cual se recolectan los datos y que debe ser representativo de esta, si se desean generalizar los resultados” (p. 196).

No se va a utilizar una muestra para el desarrollo de la investigación, ya que se requiere analizar toda la información de los locales de forma íntegra y consistente, solo así se pueden obtener resultados que indiquen cuál es la situación financiera del Parque Comercial y de Oficinas. De utilizarse una muestra, se estaría creando un sesgo en la información financiera, porque se dejaría por fuera otras áreas que suman para el todo de la realidad financiera del Parque Comercial y de Oficinas en determinado momento.

Para la confección de los flujos de efectivo, se debe contar con toda la información de los contratos de alquiler, lo que permite hacer estimaciones reales para la empresa, sin dejar de fuera ningún local, lo que garantiza que la información es consistente, y se puede tomar como válido el resultado de los análisis para determinar el efecto sobre el flujo del efectivo, y las decisiones que se tomen tendrán un asidero correcto.

Instrumento

El instrumento para la realización de la presente investigación es el análisis documental de los contratos de alquiler de los locales del Parque Comercial y de Oficinas, y se aplicará el método cuantitativo de recolección de datos denominado “Análisis de indicadores, fórmulas y ecuaciones”, respecto al cual Hernández y Mendoza (2018) afirman: “en ocasiones, un fenómeno o variable multidimensional puede medirse a través de uno o más indicadores, y determinarse el valor de los casos o unidades mediante una ecuación, fórmula o ponderación” (p. 292).

Proceso de Recolección de Datos

De acuerdo con Hernández y Mendoza (2018), recolectar los datos significa “aplicar uno o varios instrumentos de medición para recabar la información pertinente de las variables del estudio en la muestra o casos seleccionados (personas, grupos, organizaciones, procesos, eventos, etc.)” (p. 226).

Para la recolección de datos, se seguirán los siguientes pasos:

- Se indagará en el sitio web de la SUGEVAL respecto a las condiciones actuales de locales de alquiler cuasi homogéneos a los del Parque Comercial y de Oficinas.
- Se analizará la información recibida de los contratos de alquiler de los locales.
- Se elaborará la estructura de valoración física y financiera.
- Se elaborará el flujo de caja correspondiente al presente contemplando el alquiler de los locales utilizando Tablas de Excel.
- Se confeccionará el flujo de caja correspondiente a los supuestos definidos utilizando Tablas de Excel.
- Se realizará el análisis financiero de los distintos escenarios utilizando Tablas de Excel.
- Se redactarán los resultados obtenidos de la fase de análisis.
- Se redactará el comparativo de los resultados.

Método de Análisis de Caso

Para el análisis del caso del presente trabajo, se contempla el desarrollo de varias actividades que permiten culminar el trabajo en todo su alcance: análisis de textos, análisis de datos de contratos de alquiler; con base en el universo de información contenida en la SUGEVAL de locales de alquiler, se analiza la muestra de activos cuasi homogéneos y análisis de datos, todo lo cual resulta en el perfil de la tesis.

Análisis de Textos

Se hace uso de este método para incluir, de la información consultada en las diferentes fuentes primarias, la que resulte acorde y valiosa para el presente trabajo.

Análisis de Datos de Contratos de Alquiler

Los contratos de alquiler que comparte la empresa representan la fuente de información financiera básica, sin la cual no hubiese sido posible el realizar el análisis financiero contemplado. De los contratos se extrae información como número de local, persona o empresa que lo alquila, tiempo de vigencia del contrato y precio por metro cuadrado.

Muestra de Activos Cuasi Homogéneos

Con base en el universo de información, que concretamente se refiere al detalle de alquileres que se encuentra en el sitio web de la SUGEVAL, se elabora la Tabla 1A (ver apéndice) en donde se analizan diez locales representativos, cuasi homogéneos, como referencia para el presente trabajo de análisis financiero.

Análisis de Datos

Mediante el uso de tablas de Excel, se elaborarán los análisis financieros que permitirán elaborar las cédulas de resumen a partir de las cuales se generan las conclusiones y recomendaciones.

Fuentes de Información

Fuente Primaria

Menciona Gallud (2015) como fuente primaria:

Son las que no han sido interpretadas anteriormente o, al menos, que no lo han sido en el sentido que interesa al enfoque de la tesis o con la amplitud que se desea. Son fuentes originales en el sentido de que nadie reunió antes esa información. Una fuente primaria puede ser un libro que se analiza, un manuscrito que se interpreta, datos estadísticos recién recopilados, encuestas, el relato de un testigo ocular o algún tipo de documento sobre el que no se ha realizado un análisis previo. (p. 21)

En la presente investigación, las fuentes a consultar son: contratos de alquiler del Parque Comercial y de Oficinas, artículos de distintos autores y empresas, libros, tesis, periódicos, publicaciones oficiales de distintos entes gubernamentales y no gubernamentales y diccionarios.

Fuente Secundaria

Además, Gallud (2015) menciona como fuente secundaria:

Incluyen un material que ya ha pasado por el análisis de otros expertos. Se trata de hechos y materiales conocidos o transmitidos por otros. Son los libros de crítica y, en general, las interpretaciones que de un tema se han hecho. En un estudio sobre la poesía de Rubén Darío, sus poemas serían la fuente primaria y todos los libros que se han escrito sobre ellos, las secundarias. (p. 21)

No se hará uso de fuentes secundarias en la presente investigación.

Cuadro de Variables

Hernández y Mendoza (2018) indican que “una variable es una propiedad que puede fluctuar y cuya variación es susceptible de medirse y observarse” (p. 105).

Para dar el contenido teórico necesario a la investigación, a fin de dotar al lector de los conocimientos básicos para la mejor comprensión del análisis realizado, se prepara el cuadro de variables que se presenta en la Tabla 1, en el cual se presentan las variables, definiciones e instrumentalización para cada uno de los objetivos específicos establecidos.

Cronograma de Trabajo

Para contar con una hoja de ruta y un planeamiento en cuanto al tiempo requerido para poder cumplir con cada fase de la presente investigación, se elabora un Cronograma de Trabajo que se presenta en la Tabla 2, lo cual permite asegurar que todas las tareas para el cumplimiento del objetivo del presente trabajo se contemplen y realicen en el orden y plazo que corresponde.

Tabla 1*Cuadro de variables.*

OBJETIVOS ESPECÍFICOS	VARIABLE	INDICADOR	SUBINDICADOR	DEFINICIÓN CONCEPTUAL	DEFINICIÓN OPERACIONAL	INSTRUMENTALIZACIÓN
Recopilar información respecto a los precios de alquiler de locales de comercio y oficinas del mercado.	Precios	Categorías Tipos Importancia Características Estrategias	Servicios Comprador Intercambio Vendedor	Según, Díez, Rondán y Rosa (2020): “El precio puede definirse como la cantidad de dinero (también cabe la posibilidad de utilizar productos y servicios) que el comprador intercambia por productos y/o servicios recibidos del vendedor” (p. 15).	Lo que hay que pagar	Elaborar cédula de análisis de diez locales cuasi homogéneos a partir de la información de la SUGEVAL.
Preparar la información actualizada del valor de los distintos locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José.	Valor	Valor en la economía Características Tipos Valor de uso	Utilidad Satisfacción Necesidad Transacción	Para De Caso (2020): Así, en el concepto de valor hay una concomitancia entre economía y cultura. El equilibrio entre ellas obedece a la utilidad y a la satisfacción que provoque al individuo el objeto, de quien dependerá el valor de cambio así sea su necesidad, pero también los costos de producción y los generados por la misma transacción. (p. 37)	Beneficios y satisfacción	Evaluar la información de los locales de alquiler del Parque Comercial y de Oficinas en San José suministrada por la empresa.
Confeccionar los flujos de efectivo y los análisis financieros que corresponden para el presente y simulaciones ante distintos escenarios.	Flujos de efectivo	Importancia Tipos Estructura Características	Entradas Salidas Efectivo Período	Según, Ortiz y Ortiz (2018): El flujo de caja es un estado financiero (oficialmente se denomina estado de flujo de efectivo) que presenta, de una manera dinámica, el movimiento de entradas y salidas de efectivo de una empresa en un período determinado de tiempo, y la situación del efectivo al final del mismo período. (p.1)	Análisis de ingresos y gastos en varios años	Se realiza análisis de la información recabada y se elaboran los flujos de efectivo correspondientes a la actualidad y a los distintos escenarios.
Analizar los datos de los contratos del Parque Comercial y de Oficinas en San José.	Datos financieros	Características Tipos	Datos económicos Empresa Negocio	Según, Narváez y Rincón (2017): “Los datos financieros son datos económicos que nos colaboran para definir alguna situación histórica, presente o futura de la empresa o negocio” (p. 300).	Resultados	Se elaboran las cédulas de análisis de los resultados de los distintos escenarios contemplados.
Señalar aspectos financieros relevantes ante distintos escenarios a fin de que la empresa determine cuál es la mejor opción para comercializar los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José.	Comercialización	Objetivos Importancia Características Funciones Tipos	Canales Ventas Consumidor	De acuerdo con, Pérez (2018): Los canales de comercialización son las vías a través de las cuales se llevan a cabo las ventas y se distribuyen los productos. Constituyen la red, la cadena comercial, mediante la cual, el productor, fabricante, comerciante, (origen) hace llegar los productos hasta el consumidor (destino). (p. 36)	Negociar	Se cotejan los comparativos con los parámetros de referencia y se selecciona la mejor opción.

Nota: Cuadro de variables sobre el cual se construye el marco teórico.*Fuente:* Elaboración propia, 2022.

Tabla 2*Cronograma de trabajo.*

				Capítulo I	Capítulo II	Capítulo III	Capítulo IV	Capítulo V	Capítulo VI	Preparación y Defensa
Semana	Fecha límite	Realizado	Notas	Problema	Marco teórico	Marco metodológico	Análisis e interpretación de datos	Conclusiones y Recomendaciones	Propuesta	Filólogo, Power Point y defensa
1	13/5/22	√	Planteamiento del problema, páginas iniciales	X						
2	13/5/22	√	Objetivos y justificación	X						
3	27/5/22	√	Antecedentes	X						
4	17/6/22	√	Marco Teórico		X					
5	24/6/22	√	Marco Teórico		X					
6	15/7/22	√	Marco Teórico		X					
7	29/7/22	√	Marco Teórico		X					
8	12/8/22	√	Marco Teórico		X					
9	9/9/22	√	Referente, enfoque y método			X				
10	9/9/22	√	Fuentes de información			X				
11	23/9/22	√	Variables para el análisis			X				
12	23/9/22	√	Instrumentos			X				
13	30/9/22	√	Proceso para la recolección y análisis de datos			X				
14	11/10/22	√	Matrícula de tesis y análisis de resultados				X			
15	18/11/22	√	Correcciones 1	X	X	X	X			
16	8/12/22	√	Correcciones 1	X	X	X	X			
17	15/12/22	√	Conclusiones y recomendaciones					X		
18	22/12/22	√	Propuesta						X	
19	9/1/23	√	Correcciones 2					X	X	
20	12/1/23	√	Propuesta						X	
21	18/1/23	√	Correcciones 3	X	X	X	X	X	X	
22	27/1/23	√	Revisión filólogo y entrega a la Universidad							X
23	15/2/23		Elaborar Power Point y defensa							X
24	20/2/23		Entrega final de tesis a la Universidad							X

Nota: Fechas sujetas a cambios por imprevistos.*Fuente:* Elaboración propia, 2022.

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

Sujeto de Estudio

En la Tabla 2A (ver apéndice) se presenta el detalle de los arrendamientos del Parque Comercial y de Oficinas en San José, con la información específica de cada local tanto en área, costo de alquiler y condiciones financieras a futuro.

El Parque Comercial y de Oficinas en San José cuenta con cuarenta locales para alquilar y con espacios para parqueo por horas y privados. Los locales se clasifican en tres categorías: comerciales - tipo I y II - y de oficinas.

En cuanto a los locales comerciales, el Parque Comercial y de Oficinas en San José cuenta con 28 unidades que se alquilan a un precio promedio de \$18,00 el metro cuadrado, en el cual se incluyen \$4,00 por metro cuadrado por cuota de mantenimiento; si el local mide 700 m² o más, se alquilan a un precio promedio de \$17,00 el metro cuadrado, incluyendo la cuota de mantenimiento. En total, se cuenta con 6981 metros cuadrados para alquilar como locales comerciales.

En el Parque Comercial y de Oficinas en San José se alquilan 12 locales de oficinas a un precio promedio de \$13,00 el metro cuadrado, en el cual se incluyen \$4,00 por metro cuadrado por cuota de mantenimiento, y en total se disponen de 1.370 metros cuadrados para alquilar como oficinas.

Tomando como referencia la muestra de activos cuasi homogéneos que se presenta en la Tabla 1A (ver apéndice), se comparan los precios de alquiler del Parque Comercial y de Oficinas en San José con el promedio obtenido de los locales cuasi homogéneos, información que se presenta en la Tabla 3:

Tabla 3

Comparativo precio del Parque Comercial y de Oficinas vs activos cuasi homogéneos.

Promedio por local	Parque	Muestra	Diferencia
Promedio por m ² local comercial	\$14,00	\$12,93	\$1,07
Promedio por m ² local oficinas	\$9,00	\$11,99	-\$2,99

Nota: Datos correspondientes a información SUGEVAL y de los contratos de alquiler vigentes.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Como se aprecia, hay una diferencia entre el precio cobrado por el Parque Comercial y de Oficinas en San José en relación con el promedio de activos cuasi homogéneos obtenido de la muestra recabada de la SUGEVAL. En relación con el precio promedio de los locales comerciales, el Parque Comercial y de Oficinas en San José presenta un precio que supera en \$1,07 al promedio obtenido, en tanto en los locales de oficinas el precio es \$2,99 inferior al promedio.

Estos datos no deben dar lugar a tomar medidas de incremento o rebaja de precios de forma inmediata, ya que hay que considerar aspectos muy diversos como accesibilidad de la zona, condiciones de seguridad del entorno, cantidad de edificaciones similares en las zonas analizadas, sin dejar de lado el hecho de que las diferencia tampoco es abismal y se requiere de análisis más profundos de los locales considerados en la muestra de la SUGEVAL para conocer los aspectos mencionados en donde se requeriría estudiar plazos de los contratos, precio de mantenimiento por metro cuadrado de cada local y los elementos del entorno mencionados.

La cantidad total de metros cuadrados para alquilar en el Parque Comercial y de Oficinas en San José es de 8351 metros cuadrados distribuidos en dos pisos.

En la Tabla 4 se presenta un desglose de las áreas de alquiler correspondiente a los locales y a los parques:

Tabla 4

Áreas de alquiler del Parque Comercial y de Oficinas en San José.

Tipo	Cantidad	Total m²
Locales comerciales	28	6.981
Locales oficinas	12	1.370
Parqueos para alquilar	189	2.840
Parqueos para arrendatarios	40	600
Total de metros		11.791

Nota: En la tabla se visualiza todo el metraje del Parque Comercial y de Oficinas.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Según el Artículo 2 del Reglamento para la Regulación de Espacios de Estacionamiento en Propiedades de Uso Público y Privado, emitido por el Presidente de la República y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en el Decreto número 12.815 del 28 de julio de 1981, con vigencia

desde el 10 de agosto de 1981, en cuanto a las dimensiones mínimas de un espacio para estacionamiento se contempla “un área con dimensiones no menores de cinco metros y medio por dos, sesenta metros (5,50 X 2,60) más las áreas de acceso y de maniobras correspondientes”. En cuanto al Parque Comercial y de Oficinas en San José, se estandarizó el área de cada espacio para estacionamiento en 15 metros.

Se cuenta con 189 estacionamientos para alquilar para el uso de los visitantes a los locales comerciales y de oficinas, con un área total de 2840 metros cuadrados. En cuanto a la tarifa por el uso del parqueo, la primera hora es gratis y a partir de la segunda hora el precio es de \$1,00 la hora.

Se han dispuesto de 40 espacios para estacionamiento que son para el uso exclusivo de los arrendatarios, a razón de un espacio por local alquilado, para los cuales no se realiza cobro alguno por su uso porque forma parte de los beneficios que se le brindan a los arrendatarios. El área total de estos parqueos es de 600 metros cuadrados. En cuanto a las sumas requeridas para el mantenimiento de los parqueos, el costo de la misma está asumida en la tarifa de alquiler establecida.

Para la estimación de la cantidad de lugares para estacionamiento requerida, el Parque Comercial y de Oficinas en San José estableció que por cada 40 metros cuadrados de espacio para alquiler a una actividad comercial se destinará un espacio para estacionar, y por cada 25 metros cuadrados de espacio para alquiler a una actividad comercial se destinará un espacio para estacionar.

No se considera aumento anual en la cuota de mantenimiento por metro cuadrado. En cuanto a los locales comerciales y de oficinas, se contempla un aumento anual del 2,85%.

Descripción de Ítems del Detalle de Arrendamientos del Parque Comercial y de Oficinas en San José

Los locales de alquiler tienen un área que va de los 85 a los 1500 metros cuadrados. En la Tabla 5 se refleja la situación actual en cuanto al alquiler de los locales.

Tabla 5

Situación actual de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José.

Concepto	Cantidad	%
Metros ocupados	11.276 m ²	95,63
Metros desocupados	515 m ²	4,37
Suma a recibir mensualmente	\$137.307,50	96,73
Suma dejada de percibir mensualmente	\$4635,00	3,27

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento financiero a partir de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la actualidad hay cuatro locales de alquiler para oficinas que se encuentran desocupados, por lo que se tiene que 11.276 metros cuadrados, que representa un 95,63% del área total, están ocupados, y 515 metros cuadrados, un 4,37% del área total, están disponibles para alquiler. En cuanto a lo que esto representa para el ingreso por concepto de renta mensual sin el precio de mantenimiento, por el área ocupada se percibe la suma de \$137.307,50 que representa un 96,73% del total de los ingresos mensuales, en tanto por el área desocupada se está dejando de percibir \$4.635,00 que representa un 3,27% del total de los ingresos mensuales estimados.

Al analizar estos datos, se determina que ante el panorama mundial que se está enfrentando a raíz de la COVID-19 y la crisis económica que se tiene como consecuencia de la pandemia, la situación del Parque Comercial y de Oficinas en San José es buena, ya que su porcentaje de desocupación es muy bajo, al igual que la suma que se deja de percibir. No obstante, lo ideal es que se llegue al punto en el cual se dé la ocupación plena para que no se dejen de percibir los \$55.620,00 anuales que se contemplan en la situación actual.

En cuanto al área de los locales, la ubicación y definición del tamaño de cada unidad para alquilar se determinó de acuerdo con el fin contemplado, es decir, si era para uso comercial o para uso de oficinas, destinándose los locales de mayor tamaño para aquellas actividades en las cuales se anticipaba la visita de un mayor número de clientes, como es el caso de los supermercados o entidades bancarias. La renta total mensual correspondiente a cada local es el resultado de multiplicar el área por el precio promedio por metro cuadrado; en el caso de los locales comerciales, el precio promedio por metro cuadrado se ha fijado en \$18,00, y para los locales de oficinas se ha fijado en \$13,00; en el precio promedio por metro cuadrado se incluye la suma de \$4,00 por metro

cuadrado por cuota de mantenimiento; si el local mide 700 m² o más, se alquilan a un precio promedio de \$17,00 el metro cuadrado, incluyendo la cuota de mantenimiento.

Los ingresos mensuales es el resultado de restarle a la renta total mensual lo correspondiente a la cuota de mantenimiento, y para la obtención de la renta anual se multiplican los ingresos mensuales por doce. La situación en cuanto a los ingresos se presenta en la Tabla 6.

Tabla 6

Situación actual ingresos.

Concepto	Monto en dólares
Precio promedio por m ²	12,04
Renta total mensual	175.346,50
Total mensual cuota de mantenimiento	33.404,00
Renta mensual sin cuota de mantenimiento	141.942,50
Renta anual	1.703.310,00

Nota: En la tabla se visualizan los ingresos a excepción de los parqueos privados.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Exceptuando a los Parqueos Comunes Tipo 1, que tienen un peso en los ingresos anuales del 18,58%, el local número 6 tiene el mayor peso con un 13,74%, y el de menor peso en los ingresos es el local número 34, con un 0,60%. Se ha fijado un 20% como el porcentaje de referencia para determinar si algún local presenta riesgo en concentración de rentas. Ningún local presenta un peso en los ingresos anuales que llegue a dicho porcentaje, por lo que no hay riesgo presente de concentración de rentas. El cálculo del *cap rate* se presenta en la Tabla 7.

Tabla 7*Cálculo del cap rate situación actual.*

Concepto	Cantidad
Renta anual	\$1.703.310,00
Valor en libros	\$13.777.940,00
<i>Cap rate</i>	12,36%
<i>Cap rate</i> esperado	9,39%
Diferencia	2,97%

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Como el ideal del proyecto inmobiliario, a efectos de contar con una referencia, se ha definido un estatus de *cap rate* (tasa de capitación) del 10%, es decir, que consideran para cualquier proyecto inmobiliario que el flujo de efectivo mensual que se percibirá por una propiedad en relación con su valor en libros no sea inferior al 10%. En relación con esta referencia, en la actualidad hay seis locales que presentan un *cap rate* inferior a dicho porcentaje. El *cap rate* esperado es del 9,39%, seis locales presentan un *cap rate* inferior al esperado. Al dividir la renta anual de \$1.703.310,00 entre el valor en libros de \$13.777.940,00, se obtiene un *cap rate* del 12,36%, lo que refleja un porcentaje 2,97% superior al esperado, por lo que el negocio en general contempla una buena rentabilidad y supera las expectativas.

Los plazos de los contratos de alquiler son importantes y se deben considerar como una referencia valiosa a la hora de analizar el *cap rate*, ya que, además de contribuir a definir durante cuánto tiempo se contará con flujos de efectivo de forma regular, da sentido al *cap rate* obtenido, ya que, normalmente, cuando un inmueble tiene flujos asegurados, determinar el *cap rate* y su uso para formular un perfil del proyecto es bastante eficiente.

En la Tabla 8 se indican los porcentajes que se toman en cuenta en los flujos de efectivo del Parque Comercial y de Oficinas en San José y los conceptos por los cuales se consideran. Para todos los locales, se considera en el flujo de efectivo un depósito de garantía, que equivale a un mes de renta, el cual se va ajustando conforme se da el incremento anual en las rentas.

Tabla 8

Porcentajes considerados en los flujos de efectivo.

Concepto	Abreviatura	%
Tasa de descuento	K	9,01
Porcentaje de crecimiento anual	ING	2,85
Plusvalía		2,59
Comisión de administración	CA	1,15
Seguros de edificación	SE	0,86
Impuestos municipales	IM	0,25
Valoraciones analíticas del activo subyacente	VA	0,39
Costo de valuaciones de riesgo	CR	0,03
Reservas para desocupación, mantenimiento, otros	RV	0,99

Nota: Porcentajes indicados en la tabla son con base en promedios de mercado.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Un elemento vital a la hora de realizar el análisis financiero del Parque Comercial y de Oficinas en San José es determinar cuál es el valor de la perpetuidad en las condiciones actual. La información se presenta en la Tabla 9.

Tabla 9

Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José en condiciones actuales.

Concepto	Cantidad
Valor perpetuo	\$14.387.284,42
Valor en libros	\$13.777.940,00
Incremento en el valor	\$609.344,42
Plusvalía	4,42%
Locales con minusvalía	16

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Al realizar la estimación de la perpetuidad en los flujos de efectivo de la operación del Parque Comercial y de Oficinas en San José, es decir, la suma que de forma constante se recibirá

anualmente en el futuro por concepto de rentas, esta se estima en \$14.387.284,42, con un valor de incremento de \$609.344,42, lo que refleja una plusvalía del 4,42% en relación al valor en libros, con lo que se determina que el Parque Comercial y de Oficinas en San José experimentará un incremento en el valor de sus activos a través del tiempo, lo cual es indicio de una excelente salud financiera. Un detalle importante es que, al realizar el análisis local por local, se evidencia que 16 locales de alquiler y la zona de parqueo privada presentan minusvalías, lo que hace necesario un análisis minucioso para determinar qué medidas correctivas se pueden tomar en el corto o mediano plazo para lograr que no se experimenten pérdidas en el valor de dichos locales.

Para evaluar si los precios proyectados están fuera de rango o si el precio está dentro del rango, en la Tabla 3A (ver apéndice) se refleja el comportamiento de las rentas netas y sus incrementos en el horizonte económico de 10 años, las cuales, según la proyección elaborada, pasarán de \$1.703.310,00 en el año uno a \$2.193.473,34 en el año diez. Esta información sirve de base para determinar la evolución de los precios por metro cuadrado, información que se presenta en la Tabla 4A (ver apéndice), en donde se aprecia que el precio promedio según la proyección para los siguientes diez años pasará de \$12,14 en el año uno a \$15,63 en el año 10. A partir de los resultados obtenidos y tomando en cuenta el precio de referencia en el mercado por metro cuadrado, se presenta en la Tabla 5A (ver apéndice), el desglose por local con la calificación si está dentro o fuera de rango.

Un detalle importante es que, según las proyecciones realizadas, será a partir del año 1 en que algunos precios comenzarán a ser superiores al de referencia de mercado. Si bien es cierto que la cantidad de áreas que presentan esta situación no es muy alta, sí es un detalle a tomar en consideración, porque se debe procurar en todo momento ser competitivos y, al proyectarse un precio mayor, puede ocasionar que clientes dejen de alquilar dichas áreas por buscar otros lugares que ofrezcan precios más ajustados a la realidad del entorno de los alquileres. Por otro lado, de presentarse precios inferiores al del mercado, es necesario hacer un análisis para determinar si los precios actuales se pueden mejorar, para así incrementar la rentabilidad en los alquileres.

En la Tabla 10 se presenta un resumen del comportamiento de los precios en el rango de 10 años:

Tabla 10

Comportamiento de los precios en el rango de 10 años en situación actual.

Concepto	Año 1	Año 10
Renta neta	\$1.703.310,00	\$2.193.473,34
Precio promedio	\$12,14	\$15,63

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Al analizar el comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal que se desglosa en la Tabla 6A (ver apéndice), se aprecia que será hasta el año 2027 en que se supere el 50% del vencimiento de los contratos de alquiler suscritos, lo que refleja un muy conveniente panorama en cuanto al momento en que se darán los ingresos, y que indica que el Parque Comercial y de Oficinas en San José contará con la liquidez requerida año a año para enfrentar sus compromisos financieros. Del análisis del comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal, se determina que el *cap rate* tendrá un comportamiento favorable durante el horizonte económico del estudio, al considerarse un alto porcentaje de locales alquilados a precios acordes con el mercado a través del tiempo.

El incremento del valor en libros al aplicar el porcentaje de plusvalía anual del 2,59% se refleja en la Tabla 7A (ver apéndice), en donde se aprecia que el valor total anual en libros pasa de \$13.777.940,00 en el año uno a \$17.343.212,98 en el año diez. Con el valor proyectado en libros y con la proyección de las rentas anuales, se presenta en la Tabla 8A (ver apéndice) el cálculo del *cap rate* por cada local de alquiler y por las zonas de parqueo para los siguientes diez años, el cual pasa de 12,36% en el año 1 a 12,65% en el año 10. Al realizar la calificación del *cap rate* esperado con rentas y valor en libros proyectado, que se desglosa en la Tabla 9A (ver apéndice), se aprecia que seis locales más los parqueos privados presentan valoración negativa, es decir, que el *cap rate* es inferior al esperado.

El *cap rate* total contemplado es favorable durante el horizonte económico y superior al porcentaje esperado, por lo que el negocio del alquiler supera las expectativas y presenta una excelente rentabilidad. En cuanto a los locales que tienen valoración negativa, es necesario valorar las medidas a tomar en el futuro, las cuales pueden contemplar un ajuste en el precio por metro

cuadrado, siempre y cuando no eleve el precio a un nivel que excede el del promedio de mercado o una revisión del valor en libros para determinar si presenta alguna burbuja.

En la Tabla 11 se presenta las fechas focales y el *cap rate* durante los diez años del horizonte económico.

Tabla 11

Fechas focales y cap rate en situación actual a diez años.

Año	% vencimiento de contratos	% acumulado vencimientos	Renta anual	Valor en libros	Cap rate
1	0	0	\$1.703.310,00	\$13.777.940,00	12,36%
2	4,23	4,23	\$1.751.854,34	\$14.134.788,65	12,39%
3	5,14	9,37	\$1.801.782,18	\$14.500.879,67	12,43%
4	20,41	29,78	\$1.853.132,98	\$14.876.452,46	12,46%
5	6,03	35,81	\$1.905.947,27	\$15.261.752,57	12,49%
6	5,08	40,89	\$1.960.266,76	\$15.657.031,97	12,52%
7	13,29	54,18	\$2.016.134,37	\$16.062.549,09	12,55%
8	7,15	61,33	\$2.073.594,19	\$16.478.569,12	12,58%
9	4,98	66,31	\$2.132.691,63	\$16.905.364,06	12,62%
10	33,69	100	\$2.193.473,34	\$17.343.212,98	12,65%

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Al analizar la tabla, se aprecia que se da un incremento constante en la renta anual, porque se considera que los locales que en la actualidad se encuentran desocupados se alquilan pronto, y que durante el plazo de los 10 años no habrá una migración de clientes, sino que todos se mantendrán alquilando los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, y como resultado de aplicar el incremento anual del 2,85% en el precio de alquiler por metro cuadrado. Unido a esto, se refleja el incremento anual del 2,59% en el valor en libros de los activos. Todo esto incide en el incremento anual en el *cap rate*.

En la Tabla 12 se presenta un resumen de los elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José en la situación actual:

Tabla 12

Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José en situación actual.

	Actualidad
Ingreso por ocupación mensual	\$137.307,50
Suma dejada de percibir por desocupación	\$4635,00
Locales desocupados	4
Tasa de descuento	9,01%
<i>Cap rate</i>	12,36%
Valor perpetuo	\$14.387.284,42
Incremento en relación a valor en libros	\$609.344,42
% de +/-	4,42%

Nota: Información a partir de contratos de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Del resumen elaborado se considera que:

- No se tienen todos los locales alquilados, lo que ocasiona que se presente una pérdida al no recibir el monto total de alquileres. Al tener cuatro locales desocupados, no se está percibiendo la suma total de ingresos. La suma que se debería recibir con ocupación plena de los locales es \$141.942,50, y se están recibiendo \$137.307,50, lo que disminuye el ingreso mensual en \$4.635.00. Al analizar esto, parece ser que el efecto sobre el negocio no debiera considerarse preocupante, pero al considerar que anualmente se está dejando de percibir \$55.620,00, se tiene una mejor perspectiva del efecto negativo que esto tiene en las finanzas. Sin embargo, aún con esta suma dejada de percibir, el negocio sigue siendo rentable.

La empresa necesita analizar qué medidas se pueden tomar para lograr la ocupación plena de los locales. En el presente trabajo se recomiendan algunas posibles medidas que se pueden tomar.

- La tasa de descuento de los flujos de efectivo, que es la tasa que se considera para traer a valor de hoy los flujos de efectivo, se mantiene en el nivel determinado del 9,01%, recordando que a mayor sea la tasa de descuento, menor será el valor del dinero en el

presente. La tasa de descuento no sufre afectación, ya que no se presenta ningún cambio en el costo financiero.

- El negocio está obteniendo excelentes resultados, ya que el monto de los ingresos mensuales está concediendo una rentabilidad superior a la esperada. El *cap rate* del 12,36% es favorable, ya que está sobre el porcentaje deseado, lo que significa que se contempla recibir el flujo de efectivo esperado y se posee una excelente rentabilidad. Todo negocio se mantiene en operación porque los inversionistas esperan recibir un determinado monto mensual o anual como retorno a la suma que han invertido. El *cap rate* que se presenta en la actualidad garantiza cumplir con los inversionistas al obtener una suma superior a la esperada.
- El valor perpetuo del total de activos es por \$14.387.284,42, mayor al valor en libros; es decir, que los activos han incrementado su valor en \$609.344,42, que representa que el valor de los activos totales ha aumentado 4,42%, lo que indica que el activo presentará una plusvalía constante en el tiempo. Esto refleja que el negocio es saludable, que el beneficio que se está recibiendo no es solo en efectivo, sino que los locales están experimentando un aumento en su valor individual a través del tiempo. Cuando un negocio presenta plusvalía, significa que está siendo rentable, caso contrario si presenta minusvalía, es decir, reducción en el valor del activo, en cuyo caso el negocio ya no es rentable.

Lo anterior revela los resultados financieros que deben ser tomados en cuenta por la empresa para determinar cuáles pasos son necesarios para optimizar el beneficio por el uso de los activos, en medio de una situación financiera que no es negativa pero que sí se puede mejorar. Por tanto:

- A pesar de que el porcentaje de desocupación no es muy alto, se requiere hacer ajustes para lograr disminuirlo hasta llegar a cero. La empresa requiere dar pasos para lograr la plena ocupación de los locales, para lo cual en el presente trabajo se brindan algunas recomendaciones de opciones de alquiler y uso de los espacios desocupados, de forma temporal o permanente, para así evitar el que se dejen de percibir sumas importantes de dinero por alquileres y se optimiza el uso de los activos.

No se puede obviar el estudiar las condiciones de alquiler de los locales desocupados, para los cuales es necesario realizar una revisión del contrato vigente, a fin de determinar si el

precio que se pretende cobrar es acorde a las condiciones, área y ubicación de los locales, y si las condiciones de pago son las que eventuales clientes pueden cumplir; para esto, dentro de las recomendaciones se contempla elaborar planes de financiamiento para el pago de los alquileres como una opción viable para los clientes.

- El porcentaje de ingresos recibido se puede calificar como muy bueno, ya que es cercano al 100%. Esto se da porque, al no haber una concentración de rentas en ninguno de los cuatro locales desocupados, no se produce un efecto financiero tan adverso como se podría presentar si uno o varios de los locales sin alquilar tuvieran un peso alto en el nivel de ingresos.
- El precio promedio de \$12,14 de alquiler por metro cuadrado se aproxima al precio promedio de la muestra elaborada, el cual es de \$12,46, por lo que no es conveniente en la inmediatez hacer ningún ajuste a este, principalmente teniendo en cuenta el panorama económico tan complicado que se enfrenta a causa de la COVID-19.
- El retorno económico que está produciendo el negocio es superior al esperado, con lo cual se garantiza que las expectativas financieras se cumplan. El hecho de que la brecha entre lo esperado y lo logrado, es decir, un 2,97%, no sea tan ajustada, da margen a absorber pequeños cambios en la gestión de alquiler que se tuvieran que realizar a causa de condiciones imprevistas, lo que por ahora permite enfrentar pequeñas crisis sin mayores efectos adversos.
- El valor en libros de los activos ha experimentado una plusvalía, lo que refleja la salud financiera del negocio. A esto es importante adicionar que es necesario realizar una revisión del valor en libros de cada uno de los locales, lo que permitirá que se realicen los ajustes hacia arriba o hacia abajo y que se llegue a determinar cuál es el valor real de cada uno. Esto se justifica en el hecho de que hay 16 locales que presentan minusvalías, lo cual hace necesaria la revisión propuesta, a fin de determinar las causas por las cuales se presentan pérdidas en el valor en libros de esos locales. También es importante determinar que no haya burbujas inmobiliarias a causa de valores desproporcionados en los activos.
- Los contratos se han suscrito a plazos muy razonables y convenientes para la gestión del negocio. El hecho de que será hasta el año 7 que se llegue al vencimiento del 54,18% de los contratos da margen para ir tomando decisiones progresivas para la optimización en el uso de los activos e ir incrementando los ingresos, misma que se puede ir haciendo con

los contratos nuevos y preparando las nuevas condiciones para la renovación de los contratos actuales. Al respecto, no hay que dejar por fuera el hecho de que puede ser conveniente no continuar con algún cliente actual a cambio de suscribir contratos con clientes que acepten las nuevas condiciones si estas resultan en un mayor beneficio económico para la empresa.

El análisis financiero que se realiza a cualquier proyecto debe contemplar el someter al estrés máximo los flujos de efectivo mediante los supuestos de aumentos de tasas de interés, aumento de la tasa de descuento, la disminución en los ingresos por desocupación o disminución en el precio por metro cuadrado, entre otros, lo cual se realiza en el presente trabajo para determinar el panorama que se podría presentar ante los llamados eventos financieros catastróficos, y si el Parque Comercial y de Oficinas en San José podrá resistir esos eventos.

Análisis de Simulaciones de Estrés Financiero para Determinar la Capacidad que Tiene la Empresa Propietaria de Mantenerse a Flote ante Distintas Situaciones

Con el propósito de determinar los cambios en los resultados del análisis financiero del Parque Comercial y de Oficinas en San José, se realizan varias simulaciones a partir del escenario básico ya analizado, las cuales contemplan un 35% de desocupación, una disminución del 30% en el precio del alquiler por metro cuadrado, un aumento del 5% en el costo financiero, una simulación que contempla desempleo y aumento del 5% en el costo financiero, una simulación que considera desempleo y disminución del 30% en el precio del alquiler por metro cuadrado, y finalmente una simulación que considera el desempleo, un aumento del 5% en el costo financiero y una disminución del 30% en el precio del alquiler por metro cuadrado.

Escenario Extremo con 35% de Desocupación

Se elabora una simulación en la cual se contempla que el 35% de los locales para alquiler están desocupados, la cual se presenta en la Tabla 10A (ver apéndice).

Este escenario, para algunos, podía considerarse impensable, pero con lo acontecido con la pandemia de la COVID-19, en donde se ha visto a nivel mundial el cierre de muchos negocios y por ende de locales de oficinas y comerciales, ahora se acepta sin ninguna reserva que este panorama que se analiza es posible, y que el hecho de que parezca extremo no es del todo ajeno a la realidad que se ha venido viviendo. Esto justifica el uso de las pruebas de estrés que se

desarrollan en el presente trabajo, a partir de las cuales se cuenta con información para determinar cuáles aspectos hay que considerar vitales para mitigar el riesgo que se podría enfrentar.

En la Tabla 13 se presenta la información respectiva de la situación que se tendría con los alquileres en el escenario de que se diera una desocupación del 35% en el Parque Comercial y de Oficinas en San José, en donde se aprecia que se daría una variación tanto en la cantidad que se percibiría mensualmente como en la que se dejaría de percibir en razón de la disminución que se daría en la cantidad de inquilinos.

Tabla 13

Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con 35% de desocupación.

Concepto	Cantidad	%
Metros ocupados	9756 m ²	82,74
Metros desocupados	2035 m ²	17,26
Suma a recibir mensualmente	\$118.102,50	83,20
Suma dejada de percibir mensualmente	\$23.840,00	16,80

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento financiero a partir de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Con esto, el número de locales desocupados pasaría de cuatro a quince, lo que implicaría que 9756 metros cuadrados, que representan un 82,74% del área total, estarían ocupados, y 2035 metros cuadrados, un 17,26% del área total, estarían disponibles para alquiler. En relación con el ingreso por renta mensual sin el precio de mantenimiento, por el área ocupada se contempla percibir la suma de \$118.102,50, que representa un 83,20% del total de los ingresos mensuales, en tanto por el área desocupada se estaría dejando de percibir \$23.840,00, que representa un 16,80% del total de los ingresos mensuales estimados. Es evidente el efecto que se daría sobre los ingresos al disminuir en tan considerable porcentaje el nivel de ocupación.

La situación en cuanto a los ingresos que se debieran recibir se presenta en la Tabla 14, sin embargo, la realidad que se tendría sería muy distinta a la que las proyecciones presentan asumiendo el alquiler inmediato de los locales desocupados: se determina que, de darse una reducción del 35% en los locales alquilados, los ingresos mensuales variarían en relación con la situación actual, pasando de \$137.307,50 a \$118.102,50, es decir, que se dejaría de percibir

mensualmente la suma de \$19.205,00, y anualmente la disminución en el ingreso por concepto de renta neta sería de \$230.460,00. El efecto en los ingresos del Parque Comercial y de Oficinas en San José sería muy considerable, lo que va a incidir en el cálculo del rendimiento real durante todo el horizonte económico.

Tabla 14

Ingresos por recibir sin afectación de reducción del 35% en locales ocupados.

Concepto	Monto \$
Precio promedio por m ²	12,04
Renta total mensual	175.346,50
Total mensual cuota de mantenimiento	33.404,00
Renta mensual sin cuota de mantenimiento	141.942,50
Renta anual	1.703.310,00

Nota: En la tabla se visualizan los ingresos a excepción de los parqueos privados.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

No se presentan cambios en el porcentaje del peso de cada local en relación con el ingreso total anual por concepto de rentas y ningún local de alquiler evidencia concentración de rentas. En cuanto a los porcentajes que se toman en consideración a la hora de desarrollar los flujos de efectivo, tampoco hay cambios.

El cálculo del *cap rate* se presenta en la Tabla 15.

Tabla 15

Cálculo del cap rate con 35% de desocupación.

Concepto	Cantidad
Renta anual	\$1.703.310,00
Valor en libros	\$13.777.940,00
<i>Cap rate</i>	12,36%
<i>Cap rate</i> esperado	9,39%
Diferencia	2,97%

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Con una desocupación del 35%, seis locales presentan un *cap rate* inferior al 10%, definido como referencia ideal; seis locales presentan un *cap rate* inferior al 9,39% esperado. Al dividir la renta anual de \$1.703.310,00 entre el valor en libros de \$13.777.940,00, se obtiene un *cap rate* del 12,36%, lo que refleja un porcentaje promedio superior al esperado.

La información del valor perpetuo con un 35% de desocupación se presenta en la Tabla 16:

Tabla 16

Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José con 35% desocupación.

Concepto	Cantidad
Valor perpetuo	\$13.310.995,12
Valor en libros	\$13.777.940,00
Disminución en el valor	\$466.944,88
Minusvalía	3,39%
Locales con minusvalía	23

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Al realizar la estimación de la perpetuidad en los flujos de efectivo de la operación del Parque Comercial y de Oficinas en San José con una desocupación del 35%, esta se estima en \$13.310.995,12, lo que representa una minusvalía en relación con el valor en libros de \$466.944,88; es decir, que ante este escenario el valor en libros de los activos experimentaría una pérdida del 3.39%, lo que es un indicador de que se tendría una situación crítica por enfrentar, ya que esto contradice el propósito de todo negocio, como lo es generar utilidades y valor a los activos. Uno de los elementos que se ha determinado en el presente estudio es que se hace necesario revisar el valor en libros de los activos, ya que puede darse el caso de activos sobre valuados o subvaluados; de realizarse este estudio y enfrentar la desocupación del 35%, la minusvalía podría variar.

Para evaluar si los precios proyectados están fuera de rango o si el precio está dentro del rango, en la Tabla 11A (ver apéndice) se refleja el comportamiento de las rentas netas y sus incrementos en el horizonte económico de 10 años, las cuales, según la proyección elaborada, pasarán de \$1.703.310,00 en el año uno a \$2.193.473,34 en el año 10.

Esta información sirve de base para determinar la evolución de los precios por metro cuadrado, información que se presenta en la Tabla 12A (ver apéndice), en donde se aprecia que el precio promedio según la proyección para los siguientes diez años pasará de \$12,14 en el año uno a \$15,63 en el año diez. A partir de los resultados obtenidos y tomando en cuenta el precio de referencia en el mercado por metro cuadrado, se presenta en la Tabla 13A (ver apéndice) el desglose por local con la calificación si está dentro o fuera de rango. Un detalle importante es que, según las proyecciones realizadas, será a partir del año 1 en que los precios de algunos locales serían superiores al usado como referencia.

En la Tabla 17 se presenta un resumen del comportamiento de los precios en el rango de 10 años.

Tabla 17

Comportamiento de los precios en el rango de 10 años con 35% de desocupación.

Concepto	Año 1	Año 10
Renta neta	\$1.703.310,00	\$2.193.473,34
Precio promedio	\$12.14	\$15,63

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En cuanto a las concentraciones de la renta por fecha focal que se desglosa en la Tabla 14A (ver apéndice), se aprecia que será hasta el año 2029 en que se supere el 50% del vencimiento de los contratos de alquiler suscritos, lo que refleja un muy conveniente panorama en cuanto al momento en que se darán los ingresos, y que indica que el Parque Comercial y de Oficinas en San José contará con la liquidez requerida año a año para enfrentar sus compromisos financieros.

El incremento del valor en libros al aplicar el porcentaje de plusvalía anual del 2,59% se refleja en la Tabla 15A (ver apéndice), en donde se aprecia que el valor total anual en libros se incrementó de \$13.777.940,00 en el año uno a \$17.343.212,98 en el año diez. Se presenta en la Tabla 16A (ver apéndice) el cálculo del *cap rate* por cada local de alquiler y por las zonas de parqueo para los siguientes diez años. En cuanto a la calificación del *cap rate* esperado con rentas y valor en libros proyectado se desglosa en la Tabla 17A (ver apéndice), al analizarlo se nota que seis locales comerciales más los parqueos privados tendrían calificación negativa desde el año uno.

De presentarse el supuesto de que un 35% de los locales estén sin alquilarse, los locales que pasarían a presentar minusvalía en relación al valor en libros junto con la zona de parqueos privados pasarían de 16 en la actualidad a 23.

Con lo expuesto, se evidencia que la empresa tendría un panorama negativo por enfrentar con una desocupación del 35%.

En la Tabla 18 se presenta las fechas focales y *cap rate* durante los diez años del horizonte económico.

Tabla 18

Fechas focales y cap rate en simulación de 35% desocupación a diez años.

Año	% vencimiento contratos	% acumulado vencimientos	Renta anual	Valor en libros	Cap rate
1	0	0	\$1.703.310,00	\$13.777.940,00	12,36%
2	2,12	2,12	\$1.751.854,34	\$14.134.788,65	12,39%
3	4,44	6,56	\$1.801.782,18	\$14.500.879,67	12,43%
4	18,68	25,24	\$1.853.132,98	\$14.876.452,46	12,46%
5	1,33	26,57	\$1.905.947,27	\$15.261.752,57	12,49%
6	3,99	30,56	\$1.960.266,76	\$15.657.031,97	12,52%
7	13,29	43,85	\$2.016.134,37	\$16.062.549,09	12,55%
8	3,95	47,80	\$2.073.594,19	\$16.478.569,12	12,58%
9	4,98	52,78	\$2.132.691,63	\$16.905.364,06	12,62%
10	47,22	100	\$2.193.473,34	\$17.343.212,98	12,65%

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Se aprecia que se da un incremento constante en la renta anual porque se considera que los locales se alquilarían pronto y que durante el plazo de los 10 años no habrá una migración de clientes, sino que todos se mantendrán alquilando los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, y como resultado de aplicar el incremento anual del 2,85% en el precio de alquiler por metro cuadrado. Unido a esto, se refleja el incremento anual del 2,59% en el valor en libros de los activos.

A modo de resumen, en la Tabla 19 se muestra que:

- No se logra recibir el ingreso mensual de \$141.942,50, que es el estimado en la actualidad. El ingreso por ocupación mensual sería de \$118.102,50, lo que afecta de forma adicional el ingreso, ya que no solo no se estaría recibiendo la suma potencial, sino que es inferior a la que se recibe en la actualidad: actualmente ingresan \$137.307,50, por lo que el ingreso mensual con un 35% de desocupación disminuiría considerablemente en relación con el actual, ya que se dejaría de percibir \$19.205,00 adicionales en relación con lo actual.
- La cantidad de locales desocupados pasaría de 4 a 15 con el consecuente efecto en la suma de dinero que se dejaría de percibir, lo cual significa que mensualmente no estarían ingresando \$23.840,00, lo que representa una suma muy alta y que sin duda afecta las finanzas del negocio. El no recibir \$286.080,00 anualmente es reflejo de las consecuencias negativas que produciría en el negocio una desocupación del 35%.
- El valor de la perpetuidad total de los activos sería de \$13.310.995,12, lo que significa que la perpetuidad disminuiría en \$1.076.289,30 en relación con el valor actual. Se presentaría una minusvalía de \$466.944,88, es decir, que los activos perderían un 3,39% de su valor en relación con el valor en libros.
- Lo que se enfrentaría es un panorama muy complejo, que impediría poder contar con la liquidez necesaria para cumplir con los inversionistas en cuanto al retorno por la inversión realizada. Si bien es cierto el *cap rate* no sufre alteración por cuanto se considera un panorama optimista en el sentido de que los locales desocupados se alquilarán pronto, lo que realmente ingresaría revela la problemática financiera que se tendría.

Tabla 19

Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con 35% de desocupación.

	Actualidad	35% de desocupación	Diferencia
Ingreso por ocupación mensual	\$137.307,50	\$118.102,50	\$19.205,00
Suma dejada de percibir por desocupación	\$4635,00	\$23.840,00	\$19.205,00
Locales desocupados	4	15	11
Tasa de descuento	9,01%	9,01%	
<i>Cap rate</i>	12,36%	12,36%	
Valor perpetuo	\$14.387.284,42	\$13.310.995,12	\$1.076.289,30
Incremento en relación a valor en libros	\$609.344,42	-\$ 466.944,88	
% de +/-	4,42%	-3,39%	

Nota: Información a partir de contratos de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Con la información financiera indicada se puede afirmar que el panorama que el negocio enfrentaría con un 35% de desocupación sería negativo, y que requeriría de acciones inmediatas para reducir el impacto en las finanzas. Por tanto:

- El alto porcentaje de desocupación, un 17,26%, encendería las alarmas y haría necesario que se realice un estudio de los contratos que se suscribieron para el tiempo en que estuvieron alquilados los locales. Una revisión de este tipo puede contribuir a determinar la causa de por qué se presenta un porcentaje de desocupación tan alto. En el momento actual, una muy posible conclusión sería que a causa de la COVID-19 y por la afectación económica que ha ocasionado a los negocios, muchos de los que abandonaron los locales lo hicieron porque cesaron operaciones u optaron por continuar con estas pero desde sus casas o de forma virtual.

En esta simulación, resultaría importante analizar qué tan cercano es el precio cobrado por cada local al precio promedio en el mercado, ya que, de ser este muy alto, los inquilinos pueden optar por buscar mejores condiciones de precio en otros locales. Si se determina que los precios son muy altos, se requeriría realizar ajustes a este.

- Con respecto a los ingresos, el porcentaje que se recibiría es muy bajo, un 83,20% del total a recibir. Esto hace suponer que se tendría una afectación muy fuerte en el equilibrio financiero del negocio, es un reflejo que se requerirían medidas urgentes para optimizar el aprovechamiento de los activos; incluso, la sostenibilidad del proyecto en el horizonte económico indica que el comportamiento de los precios sería al alza por el efecto del incremento anual, pero para poco o nada servirían esas estimaciones si no se logra el alquiler de los locales.

Al no ser objeto de análisis en este trabajo el análisis de los estados financieros, el nivel de endeudamiento y la composición patrimonial, no se sabría a ciencia cierta cuál es el impacto directo en las finanzas integrales del negocio, aunque queda claro que la afectación para el negocio del alquiler sería muy fuerte. Es de suponer que, si se tuvieran operaciones de crédito vigentes, se tendría un problema muy grande, porque el nivel de liquidez habitual se vería disminuido en un alto porcentaje, y posiblemente no se tendría el efectivo suficiente para honrar los compromisos financieros por créditos.

- La cantidad de locales desocupados sería muy elevada. Hay que considerar que 15 de 40 locales estarían desocupados, es algo que crearía las condiciones para la toma de decisiones drásticas, para lo cual la implementación de las recomendaciones presentadas en este trabajo sería urgente y necesaria. Las medidas que se tomarían deben garantizar dos cosas: frenar la fuga de inquilinos y lograr alquilar en el menor plazo posible los locales desocupados. Del análisis de los contratos que se ha sugerido se contaría con elementos de juicio para determinar la causa que propició llegar a este nivel de desocupación, y sobre la base de lo determinado, tomar las decisiones que correspondan. Es importante mencionar que se debe rebajar el precio. No sería algo a decidir de manera inmediata en razón de que afectar aún más el nivel de ingresos agravaría la frágil situación financiera del negocio; sin embargo, si se determinara que la causa principal es que el precio ha dejado de ser competitivo, pues sería una de las medidas a tomar, a la cual habría que sumar otras de las propuestas, como lo son el mejor acondicionamiento de los locales,

reducir la cuota de mantenimiento por metro cuadrado, innovar en tecnología de punta al servicio de los inquilinos, entre otros.

- La minusvalía del 3,39% que se tendría se justifica porque, al estar tantos locales desocupados, el flujo de efectivo se afecta, y eso incide directamente en la estimación del valor perpetuo del proyecto. 23 locales presentarían minusvalías, lo que representa una suma muy alta, más del 50% del total de locales. La reducción en el valor en libros de los activos siempre debe atenderse, ya que representa una pérdida en el negocio y un reflejo de que no se está logrando optimizar el uso de los activos.
- Al hacer el análisis de las fechas focales, en el supuesto de que los locales desocupados se alquilaran pronto, permitiría determinar que sería hasta el año 9 que vencería el 52,78% de los contratos, lo que evidencia que estos se suscribieron a largo plazo y garantizaría el flujo de efectivo estimado. Por ello, sería urgente implementar las recomendaciones presentadas, para lograr que los locales desocupados sean alquilados en el menor plazo posible.

Escenario con Reducción del Precio de Renta en un 30%

Se desarrolla una simulación del modelo financiero bajo el supuesto de una reducción del 30% en el precio de la renta, cuyos resultados se presentan en la Tabla 18A (ver apéndice).

En la Tabla 20 se presenta la información respectiva de la situación que se tendría con los alquileres en el escenario de que se diera una reducción del 30% en el precio de alquiler en los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, en donde se aprecia que se daría una variación tanto en la cantidad que se percibiría mensualmente como en la que se dejaría de percibir en razón de la disminución que se daría en los ingresos.

Tabla 20

Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con reducción del 30% en el precio de alquiler.

Concepto	Cantidad	%
Metros ocupados	11.276 m ²	95,63
Metros desocupados	515 m ²	4,37
Suma a recibir mensualmente	\$96.935,60	97,36
Suma dejada de percibir mensualmente	\$2.626,50	2,64

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento financiero a partir de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

De los 40 locales para alquilar, cuatro se muestran desocupados, con lo que se mantienen las condiciones de la actualidad, en donde 11.276 metros cuadrados, un 95,63% del área total, está alquilado en tanto 515 metros cuadrados, que representa un 4,37% del área total está dispuesto para alquilarse. Financieramente, se presenta una reducción en las sumas a recibir; por los locales alquilados se recibirían \$96.935,60, que representan un 97,36% del total de los ingresos mensuales, con lo que se daría una reducción en el ingreso mensual de \$40.371,90 en relación con lo que actualmente se recibe, y anualmente el ingreso disminuiría en \$484.462,80; en cuanto a lo correspondiente al área desocupada, el ingreso que se dejaría de recibir baja a \$2.626,50, lo que representa el 2,64% del total de ingresos.

En la actualidad, la renta mensual sin la cuota de mantenimiento que se recibiría con todas las áreas alquiladas sería de \$141.942,50, en tanto con la reducción del 30% en el precio de la renta por metro cuadrado se recibirían \$99.562,10, es decir, \$42.380,40 de menos por mes, lo que representaría \$508.564,80 que se dejarían de recibir anualmente. La situación en cuanto a los ingresos con una disminución del 30% en el precio de la renta se presenta en la Tabla 21.

Tabla 21

Ingresos a recibir con reducción del 30% en el precio de la renta.

Concepto	Monto \$
Precio promedio por m ²	8,44
Renta total mensual	132.966,10
Total mensual cuota de mantenimiento	33.404,00
Renta mensual sin cuota de mantenimiento	99.562,10
Renta anual	1.194.745,20

Nota: En la tabla se visualizan los ingresos a excepción de los parqueos privados.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En cuanto al riesgo de concentración de rentas, el panorama cambiaría porque los Parques Comunes Tipo 1 presentan riesgo al superar el límite del 20%, llegando a tener un peso del 26,49% de las rentas anuales.

El cálculo del *cap rate* se presenta en la Tabla 22:

Tabla 22

Cálculo del cap rate con reducción del 30% en precio de alquiler.

Concepto	Cantidad
Renta anual	\$1.194.745,20
Valor en libros	\$13.777.940,00
<i>Cap rate</i>	8,67%
<i>Cap rate</i> esperado	9,39%
Diferencia	-0,72%

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

El *cap rate* de los locales comerciales se vería afectado con la reducción del 30% en el precio de la renta; los 40 locales estarían por debajo del 10% ideal y del *cap rate* esperado, por lo que el negocio estaría muy por debajo de conceder el margen de rentabilidad deseado. Al dividir la renta anual de \$1.194.745,20 entre \$13.777.940,00, que es el valor en libros, el *cap rate*

resultante es del 8,67%, inferior al *cap rate* esperado, algo que indica una operación con resultados financieros con un marcado descenso.

En cuanto a los porcentajes a aplicar en los flujos de efectivo, se mantienen los actuales. La información del valor perpetuo con una reducción del 30% en el precio del alquiler se presenta en la Tabla 23.

Tabla 23

Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José con reducción del 30% en el precio del alquiler.

Concepto	Cantidad
Valor perpetuo	\$8.510.748,60
Valor en libros	\$13.777.940,00
Disminución en el valor	\$5.267.191,40
Minusvalía	38,23%
Locales con minusvalía	40

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Con respecto al valor de la perpetuidad con una reducción del 30% en el precio de renta, esta se estima en \$8.510.748,60, lo que refleja una minusvalía de \$5.267.191,40. Al analizar lo que corresponde a cada local, se aprecia que los 40 locales tendrían minusvalías. Es evidente que el panorama que se enfrentaría sería muy complicado, con una reducción del valor en libros de los activos del 38,23% se estaría ante un efecto financiero negativo que puede llevar al negocio al borde de la quiebra, de no tomarse medidas correctivas en todo nivel operativo.

Para evaluar si los precios proyectados están fuera de rango o si el precio está dentro del rango, en la Tabla 19A (ver apéndice) se presenta el análisis de las rentas netas y sus incrementos en el horizonte económico de 10 años, las cuales, según la proyección elaborada, pasarán de \$1.194.745,20 en el año uno a \$1.538.558,30 en el año diez.

En la Tabla 20A (ver apéndice) se presenta la información de la evolución de los precios por metro cuadrado; el precio promedio según la proyección para los siguientes diez años pasará de \$7,55 en el año uno a \$9,72 en el año 10. En la Tabla 21A (ver apéndice) se presenta el desglose por local con la calificación si está dentro o fuera de rango, en donde se aprecia que habría precios

que estarían fuera de rango desde el año uno; por otro lado, la gran mayoría estaría dentro del rango pero muy lejos del precio promedio de mercado estimado, lo que definitivamente requeriría tomar acciones correctivas, a fin de lograr ajustar los precios hasta llevarlos lo más cercano a los de mercado, sin perder de vista el ser competitivos para atraer nuevos clientes y evitar que los actuales abandonen los locales.

En la Tabla 24 se presenta un resumen del comportamiento de los precios en el rango de 10 años con reducción del 30% en el precio del alquiler.

Tabla 24

Comportamiento de los precios en el rango de 10 años con reducción del 30% en precio del alquiler.

Concepto	Año 1	Año 10
Renta neta	\$1.194.745,20	\$1.538.558,30
Precio promedio	\$7,55	\$9,72

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la Tabla 22A (ver apéndice) se presenta el comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal; en el año 2028 se superará el 50% del vencimiento de los contratos de alquiler, lo que indica que se contará con ingresos regulares durante un lapso considerable de tiempo.

En relación con el incremento del valor en libros, se refleja en la Tabla 23A (ver apéndice). Como se aprecia, el valor total anual en libros pasaría de \$13.777.940,00 en el año uno a \$17.343.212,98 en el año diez. Con las estimaciones realizadas, en la Tabla 24A (ver apéndice) se presenta el cálculo del *cap rate* por cada local de alquiler y por las zonas de parqueo para los siguientes diez años; en la Tabla 25A (ver apéndice) se muestra la calificación del *cap rate* esperado en 10 años por cada local, en donde los 40 locales, además de la zona de parqueos privados, tienen una valoración negativa.

En la Tabla 25 se presenta las fechas focales y *cap rate* durante los diez años del horizonte económico, en la cual se puede determinar que la situación compleja que enfrentaría el Parque Comercial y de Oficinas en San José expondría a la empresa a una situación financiera muy

complicada, tanto por la pérdida de valor en los activos como en la elevada disminución en el ingreso por renta anual.

Tabla 25

Fechas focales y cap rate en simulación de reducción del 30% en el precio del alquiler a diez años.

Año	% vencimiento contratos	% acumulado vencimientos	Renta anual	Valor en libros	Cap rate
1	0	0	\$1.194.745,20	\$13.777.940,00	8,67%
2	3,67	3,67	\$1.228.795,44	\$14.134.788,65	8,69%
3	4,45	8,12	\$1.263.816,11	\$14.500.879,67	8,72%
4	17,74	25,86	\$1.299.834,87	\$14.876.452,46	8,74%
5	5,11	30,97	\$1.336.880,16	\$15.261.752,57	8,76%
6	4,45	35,42	\$1.374.981,25	\$15.657.031,97	8,78%
7	11,54	46,96	\$1.414.168,21	\$16.062.549,09	8,80%
8	6,26	53,22	\$1.454.472,01	\$16.478.569,12	8,83%
9	4,36	57,58	\$1.495.924,46	\$16.905.364,06	8,85%
10	42,42	100	\$1.538.558,30	\$17.343.212,98	8,87%

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

La empresa encargada del Parque Comercial y de Oficinas en San José enfrentaría una muy complicada situación financiera. Todos los locales para alquiler presentarían una minusvalía, solo los parqueos de pago no caerían en esa condición. El panorama de la empresa sería muy complejo y requeriría de medidas extremas. En ningún año del horizonte financiero se llegaría a alcanzar el nivel de *cap rate* deseado, lo que refleja que el retorno de la inversión no sería ni el mínimo esperado, reflejando una evidente pérdida en el negocio.

En la Tabla 26, que es un resumen de aspectos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con reducción del 30% en el precio por m², se aprecia que:

- El ingreso mensual se vería muy afectado. Actualmente, ingresa la suma de \$137.307,50 y se reduciría a \$96.935,60, con lo que por mes se estaría dejando de percibir \$40.371,90 por concepto de alquileres en relación con la actualidad. Esto evidenciaría una situación

muy compleja en cuanto a la disponibilidad de efectivo, ya que anualmente no se contarían con \$484.462,80 de los cuales sí se dispone en la actualidad.

- En cuando al efecto de la rebaja en el precio del alquiler por metro cuadrado en la suma que se dejaría de recibir por desocupación, esta se reduce en relación con la actual a \$2.626,50. Esto no debe considerarse como algo positivo, ya que, si bien es cierto la cantidad dejada de recibir disminuiría, no sería a causa de una mejora en la gestión de colocación de locales, sino porque la cantidad total que se recibiría por concepto de alquileres se reduce significativamente en relación con la actualidad por el efecto en la disminución del precio por metro cuadrado.
- El *cap rate* del 8,67% que se obtendría está por debajo del deseado, por lo que no se estaría recibiendo el retorno de la inversión esperado. El negocio ya no produciría la rentabilidad deseada a causa de la disminución en los ingresos mensuales. No se podría cumplir con los inversionistas en cuanto al pago de las sumas esperadas como retorno de su inversión.
- En cuanto al valor perpetuo de los activos, se reduce en \$5.876.535,82 en relación con la perpetuidad actual, lo que indica que los activos perderían valor en el tiempo; esto se refleja en la minusvalía del 38,23% por la reducción de \$5.267.191,40 en el valor en libros. Esto confirma que el negocio dejaría de ser rentable, ya que no solo experimentaría una reducción en el efectivo, sino que también la reducción en el valor de los activos significaría una pérdida enorme.

Tabla 26

Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con reducción del 30% en el precio por m².

	Actualidad	30% de reducción	Diferencia
Ingreso por ocupación mensual	\$137.307,50	\$96.935,60	\$40.371,90
Suma dejada de percibir por desocupación	\$4635,00	\$2626,50	-\$2008,50
Locales desocupados	4	4	
Tasa de descuento	9,01%	9,01%	
<i>Cap rate</i>	12,36%	8,67%	
Valor perpetuo	\$14.387.284,42	\$8.510.748,60	\$5.876.535,82
Incremento en relación a valor en libros	\$609.344,42	-\$5.267.191,40	
% de +/-	4,42%	-38,23%	

Nota: Información a partir de contratos de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Lo analizado de cuál sería el panorama ante una reducción del 30% en el precio del alquiler por metro cuadrado evidencia una situación en la cual las finanzas del negocio se verían muy afectadas. Por tanto:

- Aunque el porcentaje de ocupación sería el mismo que el actual, eso no necesariamente debe verse como una situación favorable, ya que la afectación que se daría por la reducción del precio en las finanzas del negocio sería catastrófica, y ni aun llegando a alquilar el 100% de los locales con la rebaja del precio se lograría revertir el panorama financiero negativo. Misma apreciación en lo que concierne a la suma de dinero que se recibiría, cuyo porcentaje sería mayor a la que se recibe actualmente llegando al 97,36% en relación con el total a recibir en esa simulación, pero muy por debajo del nivel actual de efectivo y de liquidez y

de un nivel que le permita reflejar un rendimiento aceptable por la gestión de alquiler de los locales.

- Solo se tendrían cuatro locales desocupados, pero eso no necesariamente es reflejo de una correcta gestión financiera. El hecho de que se tengan tan pocos locales desocupados no significa que los demás se han colocado a un precio razonable a la calidad y condiciones del local y del mercado, todo lo contrario: habría un indicio inequívoco de que algo se hizo mal a la hora de fijar el precio o, asumiendo que fue una medida desesperada ante una situación ajena al negocio, se tomó una decisión tipo salvavidas para buscar mantener el negocio a flote, pero no se consiguen los resultados financieros esperados y resultan insuficientes para la continuidad del funcionamiento del negocio.
- El precio promedio del alquiler por precio cuadrado estaría muy por debajo del promedio actual, siendo 8,44% el precio estimado como resultado de la severa rebaja en el precio. Esa rebaja desmedida en el precio incide directamente en el nivel de ingresos mensuales, lo que causaría una afectación directa en el *cap rate* de los activos, ocasionando una grosera disminución que lo llevaría al 8,67%, un nivel por debajo del mínimo esperado.
- Con el *cap rate* del 8,67%, sería inconveniente y no tendría sentido el continuar con la actividad del negocio, ya que ni tan siquiera se estaría cubriendo la tasa de descuento del 9,01%, es decir, que el rendimiento obtenido estaría por debajo del valor en que se liquidan los flujos de caja.
- La pérdida de valor de los activos sería evidente; todos los locales tendrían minusvalías y el porcentaje de pérdida del valor en libros sería del 38,23%, lo que refleja un negocio que va encaminado a la quiebra porque no está brindando el retorno mínimo de la inversión y está ocasionando una pérdida muy alta en sus activos, lo cual haría necesario elegir uno de dos caminos: realizar un ajuste inmediato en el precio del alquiler por metro cuadrado, que permita llevar el nivel de rendimiento al menos al *cap rate* esperado o escoger el no continuar con la actividad de alquileres.
- La reducción en el precio del alquiler por metro cuadrado ocasionaría que se diera una concentración en las rentas, ya que los parqueos comunes tipo 1 tendrían un peso en los ingresos del 26,49%. Esto representaría una situación muy negativa, ya que para sostener la frágil situación financiera se dependería de una cantidad indeterminada de usuarios de

dichos parqueos, no de un solo inquilino, lo que no concedería ninguna seguridad de que ese porcentaje de los ingresos sería captado mes a mes.

- En medio del complejo panorama que se enfrentaría, en lo que concierne al tiempo de vigencia de los contratos y del flujo de efectivo para garantizar la liquidez a los niveles indicados, al analizar las fechas focales, se aprecia que será hasta el año 8 que se llegue a un porcentaje superior al 50%, lo que permitiría contar con un ingreso constante en la mayoría del horizonte económico analizado.
- La única medida viable para solventar la complicada situación financiera sería realizar el ajuste respectivo a los precios, ya que de mantenerlos en ese nivel sería imposible sostener la operación del negocio por mucho tiempo. Si esto no fuera posible porque se está ante un panorama de crisis económica como el que vivimos actualmente por la pandemia de la COVID-19, sería conveniente analizar cuáles modelos de negocio se podrían incorporar para solventar la suma de dinero que se está dejando de percibir; algunas de las sugerencias están indicadas en el presente trabajo.

Escenario con Aumento del 5% en Costo Financiero

Se elaboró una simulación del modelo financiero bajo el supuesto de que se debe enfrentar un aumento del 5% en el costo financiero, cuyo desglose se presenta en la Tabla 26A (ver apéndice). Con esta condición, la tasa de descuento se ve afectada directamente por el aumento en la tasa de interés. Bajo este modelo, se mantiene la misma cantidad y condiciones financieras en cuanto a los ingresos de la actualidad, es decir, 11.276 metros cuadrados rentados, por los cuales ingresan \$137.307,50 por mes, y 515 metros cuadrados desocupados, correspondientes a cuatro locales sin alquilar, por los cuales se dejan de percibir \$4.635.00 mensualmente; la información está desglosada en la Tabla 27.

Tabla 27

Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con aumento del 5% en el costo financiero.

Concepto	Cantidad	%
Metros ocupados	11.276 m ²	95,63
Metros desocupados	515 m ²	4,37
Suma a recibir mensualmente	\$137.307,50	96,73
Suma dejada de percibir mensualmente	\$4635,00	3,27

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento financiero a partir de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Los resultados en cuanto a los ingresos por renta son los mismos que se dan en la actualidad. Se presentan en la Tabla 28:

Tabla 28

Ingresos con incremento del 5% en costo financiero.

Concepto	Monto \$
Precio promedio por m ²	12,04
Renta total mensual	175.346,50
Total mensual cuota de mantenimiento	33.404,00
Renta mensual sin cuota de mantenimiento	141.942,50
Renta anual	1.703.310,00

Nota: En la tabla se visualizan los ingresos a excepción de los parqueos privados.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En cuanto al peso de los locales en el ingreso, se mantendrían las mismas condiciones actuales; ningún local presenta riesgo en concentración de rentas; seis locales presentan un *cap rate* inferior al 10%, y la misma cantidad de locales muestra un *cap rate* inferior al esperado del 9,39%, al igual que los parqueos privados, en los cuales no se cobra tarifa.

El cálculo del *cap rate* se presenta en la Tabla 29.

Tabla 29

Cálculo del cap rate con incremento del 5% en el costo financiero.

CONCEPTO	CANTIDAD
Renta anual	\$1.703.310,00
Valor en libros	\$13.777.940,00
<i>Cap rate</i>	12,36%
<i>Cap rate</i> esperado	9,39%
Diferencia	2,97%

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

La renta anual se mantendría en \$1.703.310,00, el valor en libros en \$13.777.940,00 y el *cap rate* sería del 12,36%, con lo que se estaría contemplando un retorno mayor por el orden del 2,97% sobre el porcentaje deseado del 9,39%, lo cual resulta muy atractivo, ya que, a pesar del aumento en el costo financiero, la rentabilidad sigue siendo muy favorable y superior a lo esperado.

Se presenta un cambio en los porcentajes que se consideran en el flujo de efectivo, los cuales se indican en la Tabla 30. Se aprecia que la tasa de descuento se incrementaría a causa del aumento en el costo financiero, sin embargo, el *cap rate* sigue siendo superior al deseado, y la rentabilidad del negocio sigue siendo favorable. Es importante recordar que al descontar los flujos de efectivo a una tasa de capital superior, se está haciendo un descuento de los flujos más costoso, lo que incide en el valor actual de los flujos, pero no necesariamente en la rentabilidad del proyecto, lo cual se justifica en el hecho de que tanto el monto del ingreso anual como el correspondiente al valor en libros no sufre alteraciones, por lo que, al ser la misma base de cálculo, se mantiene el *cap rate* inalterable.

Algo que se debe considerar es hasta dónde se puede asumir un aumento en el costo financiero sin sacrificar la cantidad de arrendatarios de los locales comerciales y de oficinas, ya que puede darse el caso que, por un aumento desproporcionado en el costo para la obtención del capital, sea necesario incrementar los precios de alquiler para mantener la rentabilidad del negocio. Por eso, es importante que se realicen los análisis financieros con regularidad, para asegurar que no se está llegando a ese nivel de riesgo.

Tabla 30

Porcentajes considerados en los flujos de efectivo con aumento del 5% en el costo financiero.

Concepto	Abreviatura	%
Tasa de descuento	K	9,42
Porcentaje de crecimiento anual	ING	2,85
Plusvalía		2,59
Comisión de administración	CA	1,15
Seguros de edificación	SE	0,86
Impuestos municipales	IM	0,25
Valoraciones analíticas del activo subyacente	VA	0,39
Costo de valuaciones de riesgo	CR	0,03
Reservas para desocupación, mantenimiento, otros	RV	0,99

Nota: Porcentajes indicados en la tabla son en base a promedios de mercado.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

La información del valor perpetuo en una simulación que contempla un incremento del 5% en el costo financiero se presenta en la Tabla 31.

Tabla 31

Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José con incremento del 5% en el costo financiero.

Concepto	Cantidad
Valor perpetuo	\$13.657.159,09
Valor en libros	\$13.777.940,00
Disminución en el valor	\$120.780,91
Minusvalía	0,88%
Locales con minusvalía	17

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Al analizar la perpetuidad en los flujos de efectivo de la operación del Parque Comercial y de Oficinas en San José, se estima en \$13.657.159,09, con una reducción de \$120.780,91 en

relación con el valor en libros lo que refleja una minusvalía del 0,88%, que, si bien no es un monto alto, sí representa una condición negativa, porque no se está alcanzando el ingreso esperado en relación con el valor de los activos; 17 áreas de alquiler presentan minusvalías.

Para evaluar si los precios proyectados están fuera de rango o si el precio está dentro del rango, en la Tabla 27A (ver apéndice) se desglosa el comportamiento de las rentas netas y sus incrementos en el horizonte económico de 10 años que, según la proyección elaborada, pasarán de \$1.703.310,00 en el año uno a \$2.193.473,34 en el año diez. Con esta información, se determina la evolución de los precios por metro cuadrado que se presenta en la Tabla 28A (ver apéndice), en donde se aprecia que el precio promedio según la proyección para los siguientes diez años pasará de \$12,14 en el año uno a \$15,63 en el año diez.

Tomando en cuenta el precio de referencia en el mercado por metro cuadrado, se presenta en la Tabla 29A (ver apéndice) el desglose por local con la calificación, si está dentro o fuera de rango, manteniéndose que, según las proyecciones realizadas, será a partir del año 1 en que los precios de algunos locales, ya se presentan fuera del precio de referencia de mercado, concretamente las áreas de estacionamiento.

En la Tabla 32 se presenta un resumen del comportamiento de los precios en el rango de 10 años en el escenario del aumento de un 5% en costo financiero:

Tabla 32

Comportamiento de los precios en el rango de 10 años con aumento del 5% en el costo financiero.

Concepto	Año 1	Año 10
Renta neta	\$1.703.310,00	\$2.193.473,34
Precio promedio	\$12,14	\$15,63

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

El comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal se desglosa en la Tabla 30A (ver apéndice). Se aprecia que será hasta el año 2027 en que se supere el 50% del vencimiento de los contratos de alquiler suscritos, lo que refleja un muy conveniente panorama en cuanto al momento en que se darán los ingresos y que indica que el Parque Comercial y de Oficinas en San

José contará con la liquidez requerida año a año para enfrentar sus compromisos financieros bajo este supuesto.

La estimación del incremento del valor en libros se refleja en la Tabla 31A (ver apéndice), en donde se aprecia que el valor total anual en libros mantiene el mismo comportamiento que en la actualidad, ya que pasaría de \$13.777.940,00 en el año uno a \$17.343.212,98 en el año diez. En la Tabla 32A (ver apéndice) se presenta el cálculo del *cap rate* por cada local de alquiler y por las zonas de parqueo para los siguientes diez años; se elabora la calificación del *cap rate* esperado con rentas y valor en libros proyectado, que se desglosa en la Tabla 33A (ver apéndice), lo que da como resultado que siete zonas de alquiler presentan una valoración negativa.

En la Tabla 33 se presentan las fechas focales y el *cap rate* durante los diez años del horizonte económico, contemplando un incremento en el costo financiero del 5%.

Tabla 33

Fechas focales y cap rate en simulación de incremento del 5% en el costo financiero.

Año	% vencimiento contratos	% acumulado vencimientos	Renta anual	Valor en libros	Cap rate
1	0	0	\$1.703.310,00	\$13.777.940,00	12,36%
2	4,23	4,23	\$1.751.854,34	\$14.134.788,65	12,39%
3	5,14	9,37	\$1.801.782,18	\$14.500.879,67	12,43%
4	20,41	29,78	\$1.853.132,98	\$14.876.452,46	12,46%
5	6,03	35,81	\$1.905.947,27	\$15.261.752,57	12,49%
6	5,08	40,89	\$1.960.266,76	\$15.657.031,97	12,52%
7	13,29	54,18	\$2.016.134,37	\$16.062.549,09	12,55%
8	7,15	61,33	\$2.073.594,19	\$16.478.569,12	12,58%
9	4,98	66,31	\$2.132.691,63	\$16.905.364,06	12,62%
10	33,69	100	\$2.193.473,34	\$17.343.212,98	12,65%

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

La empresa responsable del Parque Comercial y de Oficinas en San José podría enfrentar problemas con un incremento del 5% en el costo financiero, principalmente en lo que tiene que ver con la pérdida del valor en libros de sus activos.

En la Tabla 34 se consideran aspectos relevantes del análisis, a partir del descuento, a mayor costo de los flujos de efectivo.

Tabla 34

Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con aumento del 5% en costo financiero.

	Actualidad	5% de aumento de costo financiero	Diferencia
Ingreso por ocupación mensual	\$137.307,50	\$137.307,50	
Suma dejada de percibir por desocupación	\$4635, 00	\$4635,00	
Locales desocupados	4	4	
Tasa de descuento	9,01%	9,42%	0,41%
<i>Cap rate</i>	12,36%	12,36%	
Valor perpetuo	\$14.387.284,42	\$13.657.159,09	\$730.125,33
Incremento en relación a valor en libros	\$609.344,42	-\$ 120.780,91	
% de +/-	4,42%	-0,88%	

Nota: Información a partir de contratos de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Se resaltan varios aspectos:

- Ni el ingreso ni la cantidad dejada de percibir por desocupación cambiarían en relación con lo actual, esto porque no se considera ningún ajuste en el precio por metro cuadrado ni se contempla una reducción en la cantidad de locales alquilados. Con esto, se mantendría el ingreso mensual en \$137.307,50, y la cantidad no recibida mensualmente en \$4635,00.

- La tasa de descuento se incrementaría en 0,41% a causa del incremento del 5% en la tasa de interés, que es uno de los elementos que se toman en cuenta a la hora de fijar dicha tasa, lo que ocasionaría que los flujos de caja se descuenten a una tasa más costosa, ocasionando una reducción en el valor al presente en relación con la tasa de descuento actual. Al descontarse los flujos de efectivo a una tasa mayor, esto va a incidir en el valor de la perpetuidad de los activos por cuanto hace más costosa su estimación.
- El valor perpetuo de los activos sería de \$13.657.159,09, lo que indica que se reduciría en relación con la perpetuidad actual en \$730.125,33, lo que refleja una situación nada favorable para la empresa por cuanto se enfrentaría una considerable pérdida en el valor de los activos en el tiempo. Con este panorama, el negocio ya no sería rentable porque no se estaría cumpliendo la perspectiva de ingreso esperado, y se estaría experimentando una pérdida considerable en el valor de los activos a través del tiempo.
- Se presentaría una minusvalía, ya que los activos perderían \$120.780,91 en relación con su valor en libros, equivalente a un 0,88%.

El incremento del 5% en el costo financiero no afecta el porcentaje del efectivo recibido ni el *cap rate*, ambos se mantienen igual a los actuales, pero sí hay otros aspectos relevantes que deben ser considerados. Por tanto:

- Es necesario determinar hasta cuándo se podrían mantener las condiciones de alquiler definidas en los contratos, principalmente en lo concerniente al precio del alquiler por metro cuadrado, sin que el aumento en el costo financiero afecte con mayor impacto las finanzas del negocio.
- El que se presentarían los mismos porcentajes de ocupación y desocupación de locales, así como el mismo porcentaje de ingresos que en la actualidad, no significa que no se estaría sufriendo las consecuencias del incremento en el costo financiero. Al incrementarse la tasa de descuento de los flujos de efectivo al traerlos al presente, se está provocando que el descuento sea más costoso, lo que afecta directamente el monto de la perpetuidad que se ve reducido al punto que se estaría presentando una minusvalía.
- El *cap rate* se mantendría igual al actual, es decir un 12,36%. Esto se presentaría porque, a pesar de que se da un aumento en el costo financiero, este no se traslada a los clientes, es decir, se mantiene el mismo precio de alquiler por metro cuadrado con un promedio de \$12,14, muy cercano al precio promedio actual del mercado. En este panorama, el negocio

estaría siendo rentable en el sentido de que estaría retornando por la inversión en el activo una suma superior a la esperada, pero no sería del todo rentable si se analiza que el valor en libros del total de activos se reduce en un 0,88% y 17 locales presentarían minusvalías.

- Los contratos suscritos garantizan el ingreso por concepto del alquiler de los locales y, por lo tanto, contar con la liquidez requerida, ya que no será sino hasta el año 7 en que se supere el 50% en el vencimiento de los contratos. Esta política de suscribir contratos a largo plazo concede beneficios al negocio en el tanto los clientes no incurran en morosidad.
- Será necesario el análisis financiero con regularidad para ir monitoreando el efecto que el aumento en el costo financiero iría ocasionando en las finanzas, ya que, al no trasladarlo al precio, es la empresa la que lo está asumiendo totalmente. Un aspecto para tener en consideración es que el precio cobrado es competitivo, se deduce por el hecho de que solo cuatro locales están sin alquilarse, por lo que no es conveniente ni viable trasladar de forma inmediata el incremento en el costo financiero, recuperándolo vía precio, porque el aumento en el alquiler por metro cuadrado puede ocasionar que clientes actuales opten por una mejor opción en el mercado.

Escenario Contemplando Desempleo e Incremento del 5% en el Costo Financiero

Teniendo en cuenta el supuesto de presencia de desempleo y un incremento del 5% en el costo financiero, se elaboró la simulación respectiva que se muestra en la Tabla 34A (ver apéndice).

La información referente a la situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José en el supuesto de desempleo e incremento del 5% en el costo financiero se presenta en la Tabla 35.

Tabla 35

Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo y aumento del 5% en el costo financiero.

Concepto	Cantidad	%
Metros ocupados	9756 m ²	82,74
Metros desocupados	2035 m ²	17,26
Suma a recibir mensualmente	\$118.102,50	83,20
Suma dejada de percibir mensualmente	\$23.840,00	16,80

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento financiero a partir de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Se tendrían 15 locales desocupados, por lo que la situación cambiaría en relación con la actual con 9756 metros cuadrados ocupados, que representa el 82,74% del área total, y 2035 metros cuadrados desocupados, que corresponden al 17,26% del área total. El ingreso que se percibiría sería de \$118.102,50, que representa el 83,20% del ingreso total, en tanto se estaría dejando de recibir el 16,80% por la suma de \$23.840,00. El ingreso que se recibiría es menor al recibido actualmente.

Para tener una referencia de los ingresos, se presenta la información respectiva en la Tabla 36.

Tabla 36

Situación de los ingresos en el supuesto de desempleo y aumento del costo financiero.

Concepto	Monto \$
Precio promedio por m ²	12,04
Renta total mensual	175.346,50
Total mensual cuota de mantenimiento	33.404,00
Renta mensual sin cuota de mantenimiento	141.942,50
Renta anual	1.703.310,00

Nota: En la tabla se visualizan los ingresos a excepción de los parqueos privados.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

No hay cambios en el peso de los locales en relación con el ingreso por renta anual, y ningún local presenta riesgo en concentración de rentas. Se tendrían seis locales que presentarían un *cap rate* inferior al 10%, y la misma cantidad de locales tendrían un *cap rate* inferior al deseado.

El cálculo del *cap rate* se presenta en la Tabla 37.

Tabla 37

Cálculo del cap rate con desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.

Concepto	Cantidad
Renta anual	\$1.703.310,00
Valor en libros	\$13.777.940,00
<i>Cap rate</i>	12,36%
<i>Cap rate</i> esperado	9,39%
Diferencia	2,97%

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Similar a como sucedió en el escenario del incremento del 5% en el costo financiero, se mantiene el *cap rate* de las condiciones actuales, en razón de que no se contemplan cambios en los precios del alquiler por metro cuadrado ni ajustes en el valor en libros de los activos.

En la Tabla 38 se muestran los porcentajes que se considerarían en el flujo de efectivo del Parque Comercial y de Oficinas en San José.

Tabla 38

Porcentajes considerados en los flujos de efectivo con desempleo y aumento del 5% en el costo financiero.

Concepto	Abreviatura	%
Tasa de descuento	K	9,42
Porcentaje de crecimiento anual	ING	2,85
Plusvalía		2,59
Comisión de administración	CA	1,15
Seguros de edificación	SE	0,86
Impuestos municipales	IM	0,25
Valoraciones analíticas del activo subyacente	VA	0,39
Costo de valuaciones de riesgo	CR	0,03
Reservas para desocupación, mantenimiento, otros	RV	0,99

Nota: Porcentajes indicados en la Tabla son en base a promedios de mercado.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Al incrementarse la tasa de descuento, en razón del aumento del 5% en el costo financiero, se descuentan los flujos de efectivo a un mayor costo, lo que va a incidir en el valor actual y en el valor perpetuo. La información del valor perpetuo en una simulación que contempla desempleo y un incremento del 5% en el costo financiero se presenta en la Tabla 39.

Tabla 39

Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.

Concepto	Cantidad
Valor perpetuo	\$12.659.288,96
Valor en libros	\$13.777.940,00
Disminución en el valor	\$1.118.651,04
Minusvalía	8,12%
Locales con minusvalía	22

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Al analizar la perpetuidad en los flujos de efectivo de la operación del Parque Comercial y de Oficinas en San José bajo este supuesto, esta se estima en \$12.659.288,96, con una minusvalía de \$1.118.651,04, equivalente a una reducción del valor en libros del 8,12%. De los cuarenta locales, veintidós presentan minusvalías además de los parqueos privados. El valor total del activo experimentaría una reducción muy significativa, lo que incidiría negativamente en las finanzas del negocio.

Para determinar si los precios proyectados están fuera de rango o si el precio está dentro del rango, en la Tabla 35A (ver apéndice) se refleja el comportamiento de las rentas netas y sus incrementos en el horizonte económico de 10 años; según la proyección elaborada, pasarán de \$1.703.310,00 en el año uno a \$2.193.473,34 en el año 10. En la Tabla 36A (ver apéndice) se presenta la evolución de los precios por metro cuadrado, en donde se aprecia que el precio promedio según la proyección para los siguientes diez años pasará de \$12,14 en el año uno a \$15,63 en el año diez. Se presenta en la Tabla 37A (ver apéndice) el desglose por local con la calificación si está dentro o fuera de rango, manteniéndose que será a partir del año 1 en que los precios de algunos locales serán superiores al de referencia, concretamente las zonas de parqueo.

En la Tabla 40 se presenta un resumen del comportamiento de los precios en el rango de 10 años en el escenario de desempleo, y aumento de un 5% en costo financiero.

Tabla 40

Comportamiento de los precios en el rango de 10 años con desempleo y aumento del 5% en el costo financiero.

Concepto	Año 1	Año 10
Renta neta	\$1.703.310,00	\$2.193.473,34
Precio promedio	\$12,14	\$15,63

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la Tabla 38A (ver apéndice) se presenta el comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal. Se aprecia que será hasta el año 2029 en que se supere el 50% del vencimiento de los contratos de alquiler suscritos, lo que refleja un muy conveniente panorama en cuanto al

momento en que se darán los ingresos y que indica que el Parque Comercial y de Oficinas en San José contará con la liquidez requerida año a año para enfrentar sus compromisos financieros.

Se presenta el desglose del incremento del valor en libros al aplicar el porcentaje de plusvalía anual del 2,59% en la Tabla 39A (ver apéndice), en donde se aprecia que el valor total anual en libros pasaría de \$13.777.940,00 en el año uno a \$17.343.212,98 en el año diez. El cálculo del *cap rate* por cada local de alquiler y por las zonas de parqueo para los siguientes diez años se presenta en la Tabla 40A (ver apéndice); al realizar la calificación del *cap rate* esperado con rentas y valor en libros proyectado, que se desglosa en la Tabla 41A (ver apéndice), siete locales presentan calificación negativa.

En la Tabla 41 se presenta las fechas focales y *cap rate* durante los diez años del horizonte económico contemplando un incremento en el costo financiero del 5%.

Tabla 41

Fechas focales y cap rate en simulación de desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.

Año	% vencimiento contratos	% acumulado vencimientos	Renta anual	Valor en libro	Cap rate
1	0	0	\$1.703.310,00	\$13.777.940,00	12,36%
2	2,12	2,12	\$1.751.854,34	\$14.134.788,65	12,39%
3	4,44	6,56	\$1.801.782,18	\$14.500.879,67	12,43%
4	18,68	25,24	\$1.853.132,98	\$14.876.452,46	12,46%
5	1,33	26,57	\$1.905.947,27	\$15.261.752,57	12,49%
6	3,99	30,56	\$1.960.266,76	\$15.657.031,97	12,52%
7	13,29	43,85	\$2.016.134,37	\$16.062.549,09	12,55%
8	3,95	47,80	\$2.073.594,19	\$16.478.569,12	12,58%
9	4,98	52,78	\$2.132.691,63	\$16.905.364,06	12,62%
10	47,22	100	\$2.193.473,34	\$17.343.212,98	12,65%

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Por lo analizado, se considera que la empresa encargada del Parque Comercial y de Oficinas en San José enfrentaría una situación muy complicada, al darse desempleo y un aumento en el

costo financiero del 5%, ya que los ingresos experimentarían una reducción significativa y los activos experimentarían una minusvalía muy alta.

En la Tabla 42 se muestran aspectos relevantes del escenario de presencia de desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.

Tabla 42

Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo y aumento del 5% en costo financiero.

	Actualidad	Desempleo y 5% costo financiero	Diferencia
Ingreso por ocupación mensual	\$137.307,50	\$118.102,50	\$19.205,00
Suma dejada de percibir por desocupación	\$4635,00	\$23.840,00	\$19.205,00
Locales desocupados	4	15	11
Tasa de descuento	9,01%	9,42%	0,41%
<i>Cap rate</i>	12,36%	12,36%	
Valor perpetuo	\$14.387.284,42	\$12.659.288,96	\$1.727.995,46
Incremento en relación a valor en libros	\$609.344,42	-\$1.118.651,04	
% de +/-	4,42%	-8,12%	

Nota: Información a partir de contratos de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la tabla se evidencia que:

- El ingreso actual es de \$137.307,50, y de acuerdo con la simulación, disminuiría en \$19.205,00, ya que se percibiría por concepto de alquileres la cantidad de \$118.102,50. Esta afectación en el ingreso es el resultado de la reducción en la cantidad de locales alquilados, ya que se tendrían 15 de ellos desocupados.
- La suma mensual que se dejaría de percibir por desocupación pasaría de \$4.635,00 a \$23.840,00, lo que refleja un aumento de \$19.205,00 por mes en este concepto, lo cual

afectaría en mucho el flujo del efectivo. Anualmente, se dejarían de percibir ingresos por \$286.080, 00, en comparación con lo que se deberían recibir actualmente.

- La tasa de descuento pasaría de 9,01% a 9,42% en razón del aumento del costo financiero, haciendo más costoso el descuento de los flujos de efectivo y su afectación en la estimación del valor perpetuo de los activos.
- Se presentaría una considerable minusvalía en los activos totales del 8,12% en relación con el valor total en libros, reflejada en la pérdida de valor por \$1.118.651,04. Esto, sumado a la reducción en el monto del ingreso mensual, son indicadores de que el negocio ya no sería rentable.
- El valor perpetuo de los activos totales sería por \$12.659.288,96, se reduciría en \$1.727.995,46, llevando la perpetuidad a un nivel por debajo del actual.

Algunas de las condiciones que se presentan bajo este supuesto son similares a las que se presentarían en otros supuestos ya analizados. La simulación del panorama que se tendría con desempleo y aumento en el costo financiero afectarían en mucho la situación financiera del negocio. Por tanto:

- El incremento en el porcentaje de desocupación se daría como un efecto directo a la reducción en el ingreso, tanto en los negocios como en los individuos, a causa del desempleo, lo que afectarían el alquiler de los locales, porque en algunos casos no tendrían los recursos para alquilar un local y, en otros casos, por poner en práctica el orden de prioridades, utilizarían el dinero que poseen para cubrir en primera instancia las necesidades básicas, dejando de lado lo que no es indispensable. La cantidad total de locales desocupados se incrementaría de 4 en la actualidad a 15 bajo el supuesto analizado.
- El total del ingreso se ve reducido considerablemente por lo ya expuesto, es decir, las personas no contarían con la misma disponibilidad de efectivo para gastar en alquilar un local para oficina o comercio. Los ingresos recibidos bajarían a un porcentaje del 82,74% de la suma total a recibir en condiciones normales.
- No se presentaría una afectación inmediata en el precio, ya que se considera que el aumento en el costo financiero estaría siendo absorbido por la empresa. Como ya se ha mencionado, se requeriría de una vigilancia constante para estar monitoreando el comportamiento del efecto del aumento en el costo financiero a través del tiempo. Por no

incrementarse el precio, se mantienen igual a lo actual tanto el precio promedio por metro cuadrado como el *cap rate*,

- El que se presente minusvalía en 22 locales se justifica principalmente por el hecho de que muchos de ellos estarían desocupados por el efecto del desempleo. El valor total de los activos presentaría una reducción por el orden del 8,12%, lo que refleja una pérdida muy alta en dicho valor, lo que afecta directamente la rentabilidad de la empresa. Esto se daría por dos razones extraordinarias: el que se tenga que descontar los flujos de efectivo a una tasa mayor a causa del incremento del costo financiero y el efecto por el aumento en la cantidad de locales desocupados.
- No se debe descartar la opción de incrementar el precio del alquiler por metro cuadrado, ya que se puede llegar al punto en que no hacerlo comprometería aún más la sostenibilidad del negocio.
- Los contratos de alquiler se han suscrito a largo plazo, esto se ve reflejado en el hecho de que no será sino hasta al año 9 que se supere el vencimiento del 50% de los mismos, lo cual concede garantía de que se contará con la liquidez contemplada durante la mayor parte del horizonte económico analizado.
- La empresa no tendría control sobre los dos aspectos que afectarían negativamente su ingreso mensual y la rentabilidad del negocio, ya que el costo financiero se asumiría como resultado de la necesidad de financiamiento que se tendría y el desempleo es una variable fuera del control de las empresas. Como en otros escenarios, el mejor camino que puede tomar la empresa es poner en marcha algunas de las recomendaciones presentadas en este trabajo, incluso considerando implementar las nuevas estrategias de negocio que se recomiendan.

Escenario Contemplando Desempleo y Reducción en Precio de Renta

La simulación que se presenta en la Tabla 42A (ver apéndice) contempla la presencia de desempleo y la reducción en el precio de la renta.

La información referente a la situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José en el supuesto de desempleo y reducción en el precio de renta se presenta en la Tabla 43.

Tabla 43

Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo y reducción en precio de renta.

Concepto	Cantidad	%
Metros ocupados	9756 m ²	82,74
Metros desocupados	2035 m ²	17,26
Suma a recibir mensualmente	\$75.722,10	76,06
Suma dejada de percibir mensualmente	\$23.840,00	23,94

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento financiero a partir de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En total se tendrían 15 locales desocupados; la cantidad de metros alquilados sería 9756 metros cuadrados, que representa el 82,74% del área total en tanto se tendrían 2035 metros cuadrados desocupados, equivalentes al 17,26% del área total. En cuanto a la afectación de la simulación en las finanzas, el ingreso que se percibiría por los locales alquilados sería de \$75.722,10, que representa el 76,06% del total a recibir y se dejaría de percibir por locales desocupados la suma de \$23.840,00, un 23,94% del total de ingresos. Estas cifras de ingresos están muy por debajo del ingreso actual. Para tener una dimensión más amplia de los ingresos, se resume la información en la Tabla 44.

Tabla 44

Situación de los ingresos en el supuesto de desempleo y una reducción en el precio de la renta.

Concepto	Monto \$
Precio promedio por m ²	8,44
Renta total mensual	132.966,10
Total mensual cuota de mantenimiento	33.404,00
Renta mensual sin cuota de mantenimiento	99.562,10
Renta anual	1.194.745,20

Nota: En la tabla se visualizan los ingresos a excepción de los parqueos privados.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Los Parques Comunes Tipo 1 tendrían un peso mayor en los ingresos anuales del 26,49%, y el de menor peso en los ingresos sería el local número 34 con un 0,49%. Se evidencia un riesgo de concentración de rentas en los Parques Comunes Tipo 1.

El cálculo del *cap rate* se presenta en la Tabla 45.

Tabla 45

Cálculo del cap rate con desempleo y reducción en el precio de la renta.

Concepto	Cantidad
Renta anual	\$1.194.745,20
Valor en libros	\$13.777.940,00
<i>Cap rate</i>	8,67%
<i>Cap rate</i> esperado	9,39%
Diferencia	-0,72%

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Los 40 locales presentarían un *cap rate* inferior al 10%, y estarían por debajo del *cap rate* esperado del 9,39%. Al dividir la renta anual de \$1.194.745,20 entre el valor en libros de \$13.777.940,00, se obtiene un *cap rate* del 8,67%, muy por debajo del *cap rate* actual y del deseado.

En la Tabla 46 se indican los porcentajes que se toman en cuenta en los flujos de efectivo del Parque Comercial y de Oficinas en San José y los conceptos por los cuales se aplican.

Tabla 46

Porcentajes considerados en los flujos de efectivo en el supuesto de desempleo y reducción en el precio de la renta.

Concepto	Abreviatura	%
Tasa de descuento	K	9,01
Porcentaje de crecimiento anual	ING	2,85
Plusvalía		2,59
Comisión de administración	CA	1,15
Seguros de edificación	SE	0,86
Impuestos municipales	IM	0,25
Valoraciones analíticas del activo subyacente	VA	0,39
Costo de valuaciones de riesgo	CR	0,03
Reservas para desocupación, mantenimiento, otros	RV	0,99

Nota: Porcentajes indicados en la tabla son en base a promedios de mercado.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

La información del valor perpetuo en una simulación que contempla desempleo y disminución en el precio de la renta se presenta en la Tabla 47.

Tabla 47

Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo y disminución en el precio de la renta.

Concepto	Cantidad
Valor perpetuo	\$8.022.655,50
Valor en libros	\$13.777.940,00
Disminución en el valor	\$5.755.284,50
Minusvalía	41,77%
Locales con minusvalía	40

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Con respecto a la perpetuidad en los flujos de efectivo de la operación del Parque Comercial y de Oficinas en San José, esta se estimaría en \$8.022.655,50, con una minusvalía de \$5.755.284,50, equivalente a un 41,77% de menos en relación con el valor en libros. Todos los locales, a excepción de los parqueos comunes, presentan minusvalía.

Para evaluar si los precios proyectados están fuera de rango o si el precio está dentro del rango, en la Tabla 43A (ver apéndice) se muestra el comportamiento de las rentas netas y sus incrementos en el horizonte económico de 10 años, las cuales, según la proyección elaborada, pasarán de \$1.194.745,20 en el año uno a \$1.538.558,30 en el año 10. La información de la evolución de los precios por metro cuadrado se presenta en la Tabla 44A (ver apéndice), en donde se aprecia que el precio promedio según la proyección para los siguientes diez años pasaría de \$7,55 en el año uno a \$9,72 en el año diez. En la Tabla 45A (ver apéndice) se presenta el desglose por local con la calificación si está dentro o fuera de rango, en donde se aprecia que a causa de la disminución en el precio de alquiler de los locales la mayoría de los precios se mantendrán en el rango en relación con el precio actual de mercado, pero muy por debajo del precio establecido, lo que incide directamente en el porcentaje de *cap rate* de forma negativa.

En la Tabla 48 se presenta un resumen del comportamiento de los precios en el rango de 10 años en el escenario de desempleo y disminución en el precio de la renta.

Tabla 48

Comportamiento de los precios en el rango de 10 años con desempleo y disminución en el precio de la renta.

Concepto	Año 1	Año 10
Renta neta	\$1.194.745,20	\$1.538.558,30
Precio promedio	\$7,55	\$9,72

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Se presenta el comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal en la Tabla 46A (ver apéndice). Se aprecia que será hasta el año 2030 en que se supere el 50% del vencimiento de los contratos de alquiler suscritos, lo que evidencia que no se tendrá un porcentaje mayor de desocupación que el contemplado.

El incremento del valor en libros al aplicar el porcentaje de plusvalía anual del 2,59% se refleja en la Tabla 47A (ver apéndice), en donde se aprecia que el valor total anual en libros pasaría de \$13.777.940,00 en el año uno a \$17.343.212,98 en el año diez. En la Tabla 48A (ver apéndice) se muestra el cálculo del *cap rate* por cada local de alquiler y por las zonas de parqueo para los siguientes diez años; al realizar la calificación del *cap rate* esperado con rentas y valor en libros proyectado, que se desglosa en la Tabla 49A (ver apéndice), se evidencia cómo la combinación de desempleo y la deducción en el precio del alquiler afectaría en mucho la situación financiera del negocio, ya que ocasionaría que los 40 locales y los parqueos privados tuviesen una calificación negativa.

En la Tabla 49 se presenta las fechas focales y *cap rate* durante los diez años del horizonte económico contemplando desempleo y reducción en el precio de la renta.

Tabla 49

Fechas focales y cap rate en simulación de desempleo y reducción en el precio de la renta.

Año	% vencimiento contratos	% acumulado vencimientos	Renta anual	Valor en libros	Cap rate
1	0	0	\$1.194.745,20	\$13.777.940,00	8,67%
2	1,86	1,86	\$1.228.795,44	\$14.134.788,65	8,69%
3	3,89	5,75	\$1.263.816,11	\$14.500.879,67	8,72%
4	16,23	21,98	\$1.299.834,87	\$14.876.452,46	8,74%
5	1,08	23,06	\$1.336.880,16	\$15.261.752,57	8,76%
6	3,50	26,56	\$1.374.981,25	\$15.657.031,97	8,78%
7	11,54	38,10	\$1.414.168,21	\$16.062.549,09	8,80%
8	3,46	41,56	\$1.454.472,01	\$16.478.569,12	8,83%
9	4,36	45,92	\$1.495.924,46	\$16.905.364,06	8,85%
10	54,08	100	\$1.538.558,30	\$17.343.212,98	8,87%

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Con los datos analizados, la empresa administradora del Parque Comercial y de Oficinas en San José tendría una situación muy difícil por enfrentar. Todos los locales, a excepción de los

parqueos de alquiler, presentarían minusvalías, lo que indica que no sería un negocio rentable sostener la actividad de alquileres bajo este supuesto. En la Tabla 50 se presenta un resumen de los aspectos más relevantes.

Tabla 50

Resumen de elementos relevantes del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo y disminución en precio de la renta.

	Actualidad	Desempleo y disminución en precio de renta	Diferencia
Ingreso por ocupación mensual	\$137.307,50	\$75.722,10	\$61.585,40
Suma dejada de percibir por desocupación	\$4635,00	\$23.840,00	\$19.205,00
Locales desocupados	4	15	11
Tasa de descuento	9,01%	9,01%	
<i>Cap rate</i>	12,36%	8,67%	
Valor perpetuo	\$14.387.284,42	\$8.022.655,50	\$6.364.628,92
Incremento en relación a valor en libros	\$609.344,42	-\$5.755.284,50	
% de +/-	4,42%	-41,77%	

Nota: Información a partir de contratos de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

De la tabla se evidencian varios aspectos que revelan que la situación financiera no sería la mejor:

- Se tendría una reducción del 44,85% en los ingresos recibidos en relación con la actualidad, pasando de \$137.307,50 que se reciben mensualmente a \$75.722,10, lo que ocasionaría un desbalance muy grande en los ingresos.
- La suma que se dejaría de percibir por desocupación sería de \$23.840,00, incrementándose en \$19.205,00 en relación con los \$4.635,00 que se deja de recibir actualmente.

- El *cap rate* disminuiría en una proporción muy alta, pasando de 12,36% que se tiene en la actualidad a un 8,67%, lo que indica que los ingresos estarían por debajo de la suma esperada, con lo que el negocio no estaría concediendo al menos la rentabilidad esperada para cumplir con el porcentaje ofrecido a los inversionistas.
- Se presentaría una minusvalía del 41,77%, es decir, que los activos totales perderían casi la mitad de su valor en libros.
- El valor perpetuo de los activos experimentaría una severa reducción de \$6.364.628,92, una pérdida en el valor de los activos muy alta, ya que pasaría de \$14.387.284,42 en la actualidad a \$8.022.655,50 según la simulación. El panorama que se refleja evidencia que el negocio ya no sería rentable y enfrentaría serios problemas financieros.

Este panorama refleja una situación financiera que evidencia la mayor afectación de todos los escenarios hasta ahora analizados. Por tanto:

- A causa del desempleo que se contempla, se mantendrían las condiciones de aumento en la cantidad de locales desocupados, lo cual representaría un 17,26% del total de locales de alquiler al tenerse 15 locales desocupados. Esto se presentaría por la disminución del ingreso, ya analizada en otro escenario.
- El nivel de ingresos en relación con el total a recibir en condiciones normales se reduce aún más por la mezcla de los dos factores contemplados: a causa del desempleo, menos personas poseen recursos disponibles para alquilar locales, y por la disminución en el precio del alquiler del metro cuadrado, se recibiría mucho menos dinero mensualmente. La empresa recibiría el 76,06% de los posibles ingresos, lo que sin duda repercutiría de una forma muy severa en la liquidez del negocio y en el *cap rate*.
- Se tendría un *cap rate* inferior al deseado. El porcentaje de 8,67% indica que el negocio no estaría retornando el porcentaje de efectivo esperado. Esto se presentaría por la reducción en el ingreso ocasionada por la cantidad de personas que no alquilarían los locales y por la reducción en el precio del alquiler por metro cuadrado, por lo que el ingreso mensual disminuiría significativamente con el consecuente efecto sobre el retorno esperado.
- Todos los locales presentarían minusvalías, es decir, que la pérdida en el valor en libros de los locales estaría presente en todos los locales, produciendo que a nivel total de activos el valor en libros se reduciría en un 41,77%, lo que haría inviable continuar con el negocio

en esas condiciones. Muy a pesar de que los contratos por vencer superarían el 50% hasta el año 10, la situación que se presentaría no se podría sostener financieramente.

- Sería necesario realizar un análisis de las causas que ocasionaron que los precios se redujeran drásticamente y, dependiendo de ello, qué ajustes podrían realizarse en el precio del alquiler por metro cuadrado. De no ajustar el precio a un nivel que garantice la sostenibilidad del negocio, no tiene sentido continuar con este.
- De tomarse la decisión de intentar rescatar el negocio, que tiene sentido por el activo que se posee, en cuanto a la estrategia de negocios se tendría que ampliar la gama de actividades comerciales que se desarrollan, implementando las recomendaciones que se presentan en este trabajo.

Escenario con Desempleo, Reducción en Precio de Renta y Aumento en el Costo Financiero

La simulación que se presenta en la Tabla 50A (ver apéndice) contempla la presencia de desempleo, la reducción en el precio de la renta y el aumento en el costo financiero.

La información referente a la situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de renta y aumento en el costo financiero se presenta en la Tabla 51.

Tabla 51

Situación de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José con desempleo, reducción en precio de renta y aumento en el costo financiero.

Concepto	Cantidad	%
Metros ocupados	9.756 m ²	82,74
Metros desocupados	2.035 m ²	17,26
Suma a recibir mensualmente	\$75.722,10	76,06
Suma dejada de percibir mensualmente	\$23.840,00	23,94

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento financiero a partir de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la simulación se aprecia que 15 locales de alquiler estarían desocupados, por lo que 9756 metros cuadrados, que representa un 82,74% del área total, estarían ocupados, y 2035 metros cuadrados, un 17,26% del área total, estarían disponibles para alquiler. En cuanto a lo que esto

representa para el ingreso por concepto de renta mensual sin el precio de mantenimiento, por el área ocupada se percibiría la suma de \$75.722,10 que representa un 76,06% del total de los ingresos mensuales, en tanto por el área desocupada se estaría dejando de percibir \$23.840,00, que representa un 23,94% del total de los ingresos mensuales estimados.

En la Tabla 52 se hace un análisis de los ingresos que se tendrían en esta simulación, en la que se aprecia que los ingresos estarían muy por debajo de los que actualmente se perciben.

Tabla 52

Situación de los ingresos en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de las rentas y aumento del costo financiero.

Concepto	Monto \$
Precio promedio por m ²	8,44
Renta total mensual	132.966,10
Total mensual cuota de mantenimiento	33.404,00
Renta mensual sin cuota de mantenimiento	99.562,10
Renta anual	1.194.745,20

Nota: En la tabla se visualizan los ingresos a excepción de los parqueos privados.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Los Parqueos Comunes Tipo 1 tendrían un peso mayor en los ingresos anuales con un 26,49%, y el de menor peso en los ingresos sería el local número 34 con un 0,49%. Se tendría un riesgo de concentración de rentas en los Parqueos Comunes Tipo 1. El cálculo del *cap rate* se presenta en la Tabla 53.

Tabla 53

Cálculo del cap rate en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de las rentas y aumento del costo financiero.

Concepto	Cantidad
Renta anual	\$1.194.745,20
Valor en libros	\$13.777.940,00
<i>Cap rate</i>	8,67%
<i>Cap rate</i> esperado	9,39%
Diferencia	-0,72%

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

La totalidad de los locales de alquiler tendrían un *cap rate* inferior al 10% y estarían por debajo del *cap rate* esperado del 9,39%. Los Parqueos Comunes Tipo 1 y Tipo II tendrían *cap rates* superiores a los de referencia. Al dividir la renta anual de \$1.194.745,20 entre el valor en libros de \$13.777.940,00, se obtiene un *cap rate* del 8,67%, muy por debajo del *cap rate* actual y del *cap rate* esperado.

En la Tabla 54 se indican los porcentajes que se toman en cuenta en los flujos de efectivo del Parque Comercial y de Oficinas en San José y los conceptos por los cuales se aplican en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.

Tabla 54

Porcentajes considerados en los flujos de efectivo en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.

Concepto	Abreviatura	%
Tasa de descuento	K	9,42
Porcentaje de crecimiento anual	ING	2,85
Plusvalía		2,59
Comisión de administración	CA	1,15
Seguros de edificación	SE	0,86
Impuestos municipales	IM	0,25
Valoraciones analíticas del activo subyacente	VA	0,39
Costo de valuaciones de riesgo	CR	0,03
Reservas para desocupación, mantenimiento, otros	RV	0,99

Nota: Porcentajes indicados en la tabla son con base en promedios de mercado.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Con respecto a la perpetuidad en los flujos de efectivo de la operación del Parque Comercial y de Oficinas en San José en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero, esta se estimaría en \$7.605.613,40, con una minusvalía de \$6.172.326,60, equivalente a una disminución del 44,80% en relación al valor en libros.

La información del valor perpetuo en una simulación que contempla en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero se presenta en la Tabla 55.

Tabla 55

Valor de la perpetuidad del Parque Comercial y de Oficinas en San José en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.

Concepto	Cantidad
Valor perpetuo	\$7.605.613,40
Valor en libros	\$13.777.940,00
Disminución en el valor	\$6.172.326,60
Minusvalía	44,80%
Locales con minusvalía	40

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Para evaluar si los precios proyectados están fuera de rango o si el precio está dentro del rango, en la Tabla 51A (ver apéndice) se muestra el comportamiento de las rentas netas y sus incrementos en el horizonte económico de 10 años, las cuales, según la proyección elaborada, pasarán de \$1.194.745,20 en el año uno a \$1.538.558,30 en el año diez. La evolución de los precios por metro cuadrado se presenta en la Tabla 52A (ver apéndice), en donde se aprecia que el precio promedio según la proyección para los siguientes diez años pasaría de \$7,55 en el año uno a \$9,72 en el año diez. En la Tabla 53A (ver apéndice) se presenta el desglose por local con la calificación si está dentro o fuera de rango, en donde se nota que a causa de la disminución en el precio de alquiler de los locales, la mayoría de los precios se mantendrán en el rango en relación con el precio actual de mercado.

En la Tabla 56 se presenta un resumen del comportamiento de los precios en el rango de 10 años en el escenario de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero, en donde se evidencia la afectación que se ocasionaría en los precios en este escenario, ya que estos estarían en su mayoría dentro del rango aceptable, pero muy por debajo de los definidos de acuerdo con el precio de mercado, que garanticen la sostenibilidad financiera del proyecto y que concedan la rentabilidad mínima deseada.

Tabla 56

Comportamiento de los precios en el rango de 10 años en el escenario de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.

Concepto	Año 1	Año 10
Renta neta	\$1.194.745,20	\$1.538.558,30
Precio promedio	\$7,55	\$9,72

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En el comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal contenido en la Tabla 54A (ver apéndice), se aprecia que será hasta el año 2030 en que se supere el 50% del vencimiento de los contratos de alquiler suscritos, lo que evidencia que no se tendrá un porcentaje mayor de desocupación que el contemplado.

Se refleja en la Tabla 55A (ver apéndice) el incremento del valor en libros al aplicar el porcentaje de plusvalía anual del 2,59%, en donde se aprecia que el valor total anual en libros pasaría de \$13.777.940,00 en el año uno a \$17.343.212,98 en el año diez. En la Tabla 56A (ver apéndice) se muestra el cálculo del *cap rate* por cada local de alquiler y por las zonas de parqueo para los siguientes diez años; al realizar la calificación del *cap rate* esperado con rentas y valor en libros proyectado, que se desglosa en la Tabla 57A (ver apéndice), se evidencia cómo la combinación de desempleo, la deducción en el precio del alquiler y el aumento en el costo financiero afectaría a los 40 locales y a los parqueos privados, que tendrían una calificación negativa.

En la Tabla 57 se presenta las fechas focales y *cap rate* durante los diez años del horizonte económico contemplado en el escenario de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero, en donde se aprecia la significativa reducción en el ingreso mensual y su afectación en el *cap rate*, por lo que se refleja una situación muy complicada y que ubica a las finanzas de la empresa en una situación muy vulnerable, en vista de que la afectación de las condiciones establecidas en la simulación afecta a todos los locales en alquiler, lo que les concedería muy poco margen de acción en la toma de decisiones correctivas, a fin de llevar las finanzas a un nivel de rendimiento deseado.

Tabla 57

Fechas focales y cap rate en simulación de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.

Año	% vencimiento contratos	% acumulado vencimientos	Renta anual	Valor en libros	Cap rate
1	0	0	\$1.194.745,20	\$13.777.940,00	8,67%
2	1,86	1,86	\$1.228.795,44	\$14.134.788,65	8,69%
3	3,89	5,75	\$1.263.816,11	\$14.500.879,67	8,72%
4	16,23	21,98	\$1.299.834,87	\$14.876.452,46	8,74%
5	1,08	23,06	\$1.336.880,16	\$15.261.752,57	8,76%
6	3,50	26,56	\$1.374.981,25	\$15.657.031,97	8,78%
7	11,54	38,10	\$1.414.168,21	\$16.062.549,09	8,80%
8	3,46	41,56	\$1.454.472,01	\$16.478.569,12	8,83%
9	4,36	45,92	\$1.495.924,46	\$16.905.364,06	8,85%
10	54,08	100	\$1.538.558,30	\$17.343.212,98	8,87%

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación a partir de los incrementos establecidos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Con los datos analizados, la empresa administradora del Parque Comercial y de Oficinas en San José tendría una situación muy difícil por enfrentar. Todos, a excepción de los parqueos de alquiler, presentarían minusvalías, lo que indica que no sería un negocio rentable el sostener la actividad de alquileres bajo este supuesto. En el resumen de los aspectos relevantes que se presenta en la Tabla 58, se evidencia que:

- La reducción en los ingresos mensuales significaría que se dejará de percibir \$61.585,40 adicionales a los que se dejan de recibir en la situación actual, ya que se pasaría de \$137.307,50 que se reciben a \$75.722,10 que se recibirían en este supuesto. Esto ocasionaría un efecto negativo de grandes dimensiones en la liquidez del negocio.
- La suma correspondiente a los ingresos no percibidos por desocupación se incrementaría hasta los \$23.840,00, un incremento de \$19.205,00 por mes en relación con lo que actualmente se deja de percibir por el mismo concepto.

- Al incrementarse la tasa de descuento de los flujos de efectivo, se afecta el valor presente, causando una disminución de este valor por cuanto resultaría más costoso el descuento. El incremento en la tasa de descuento se da por el incremento del 5% en la tasa de interés, que incide directamente en el cálculo de la tasa con la que se traen a valor presente los flujos de efectivo.
- El *cap rate* de 8,67% es inferior al porcentaje deseado, por lo que no se percibiría la suma de dinero esperada. No se estaría cumpliendo con el rendimiento ofrecido a los inversionistas.
- La perpetuidad del total de los activos se ve más afectada que en cualquier otro de los escenarios contemplados. El valor sería por \$7.605.613,40, lo que refleja una cifra \$6.781.671,02 menor a la actual.
- Se refleja el mayor porcentaje de minusvalía de todos los escenarios contemplados, llegando al 44,80% la pérdida en el valor de los activos en relación con el valor en libros, ya que los activos llegarían a tener un valor de \$6.172.326,60 de menos. Con esto, el negocio ya no sería rentable y la situación financiera sería sumamente compleja, y requeriría que se tomaran medidas correctivas inmediatas.

Tabla 58

Resumen de elementos relevantes en supuesto de desempleo, reducción en precio de renta y aumento en el costo financiero

	Actualidad	Desempleo, reducción renta y aumento costo financiero	Diferencia
Ingreso por ocupación mensual	\$137.307,50	\$75.722,10	\$61.585,40
Suma dejada de percibir por desocupación	\$4635,00	\$23.840,00	\$19.205,00
Locales desocupados	4	15	11
Tasa de descuento	9,01%	9,42%	0,41%
<i>Cap rate</i>	12,36%	8,67%	
Valor perpetuo	\$14.387.284,42	\$7.605.613,40	\$6.781.671,02
Incremento en relación con valor en libros	\$609.344,42	-\$6.172.326,60	
% de +/-	4,42%	-44,80%	

Nota: Información a partir de contratos de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Por lo analizado, esta simulación es la que presenta la mayor afectación negativa en las finanzas del negocio. Por tanto:

- A excepción del porcentaje de minusvalía, se presentarían las mismas condiciones que las de la simulación, considerando desempleo y reducción en el precio de las rentas.
- Se reitera el porcentaje de desocupación más bajo como un resultado de la afectación ocasionada por el desempleo, lo cual limita la capacidad de gasto de los negocios y de los individuos, por lo que muchos desisten en su intención para alquilar un local y optan por esperar a que su nivel de ingresos mejore. En este escenario se tendrían 15 locales desocupados.

- Se mantiene el nivel de ingresos más bajo, como resultado del efecto del desempleo y de la disminución en el precio del alquiler por metro cuadrado, lo que ocasiona que mensualmente se perciba menos dinero.
- El *cap rate* del 8,67%, inferior al deseado, revela que el proyecto no está retornando mensualmente la suma de dinero esperada, por lo que ya no resulta lo rentable que se contemplaba.
- El nivel de minusvalía alcanza el punto más alto de todos escenarios, con 40 locales que presentan minusvalía y un 44,80% de reducción en el valor en libros del total de activos. La afectación por el desempleo y la disminución en el precio del alquiler por metro cuadrado se reitera y se suma el incremento en la tasa de descuento a causa del aumento en el costo financiero, lo que hace más costoso el descuento de los flujos de efectivo y su incidencia final en la determinación del valor perpetuo.
- La concentración de rentas que se presenta en los parqueos comunes tipo 1 del 26,49% compromete aún más la estabilidad financiera del negocio. Un porcentaje tan alto de ingresos, que no se sustenta en un solo cliente, no da margen para contar con una garantía de que mes a mes se va a recibir esa suma de dinero.
- El panorama que se enfrentaría en este escenario no concedería mucho margen de acción. Implementar las medidas recomendadas en este trabajo sería algo que no se puede dejar de lado y habría que hacerlo de forma inmediata. La situación financiera en esta simulación no permite la continuidad del negocio, salvo que se tomen las medidas correctivas y se incursione en nuevos modelos de negocios; de lo contrario, muy probablemente el negocio terminará en la quiebra.

Comparativo de distintos escenarios

En la Tabla 59 se presenta un comparativo de los siete escenarios.

Tabla 59*Comparativo de los siete escenarios analizados.*

Escenario	VL	Valor perpetuo	Valor incremento	Ingresos	Cap rate
Actualidad	\$13.777.940,00	\$14.387.284,42	\$609.344,42	\$137.307,50	12,36%
35% desocupación	\$13.777.940,00	\$13.310.995,12	-\$466.944,88	\$118.102,50	12,36%
30% reducción en la renta	\$13.777.940,00	\$8.510.748,60	-\$5.267.191,40	\$96.935,60	8,67%
Aumento del 5% en costo financiero	\$13.777.940,00	\$13.657.159,09	-\$120.780,91	\$137.307,50	12,36%
Desempleo y aumento intereses	\$13.777.940,00	\$12.659.288,96	-\$1.118.651,04	\$118.102,50	12,36%
Desempleo y retracción rentas	\$13.777.940,00	\$8.022.655,50	-\$5.755.284,50	\$75.722,10	8,67%
Desempleo, aumento de intereses y retracción rentas	\$13.777.940,00	\$7.605.613,40	-\$6.172.326,60	\$75.722,10	8,67%

Nota: Cifras reflejan resultados finales de los análisis financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Como se aprecia en la Figura 1, en donde se presenta un comparativo del valor en libros vs. el valor perpetuo, solo en la situación actual hay un incremento en el valor en libros de los activos.

En el caso de las simulaciones analizadas, la que presenta el mayor valor perpetuo es la que contempla el aumento del 5% en el costo financiero, lo cual se explica por el hecho de que no se considera ninguna variación en la cantidad de locales desocupados ni en el precio por metro cuadrado, por lo que el monto de los ingresos no se vería afectado y no habría una disminución tan grande en los flujos de efectivo.

Con respecto a la simulación que refleja el menor valor perpetuo, es el que considera el desempleo, el aumento en el costo financiero y la retracción en las rentas. Esto se justifica por varios aspectos, como el hecho de que al considerar un aumento en el desempleo se asume que la cantidad de locales alquilados disminuye en razón del efecto que la baja en los ingresos ocasiona en las empresas e individuos, también hay que tomar en cuenta que el aumento en intereses hace más costoso el traer a valor presente los flujos de efectivo al modificar la tasa de descuento, y la

disminución en el precio por metro cuadrado ocasiona una disminución en las sumas que se percibirían, por lo que se afecta notoriamente los flujos de efectivo.

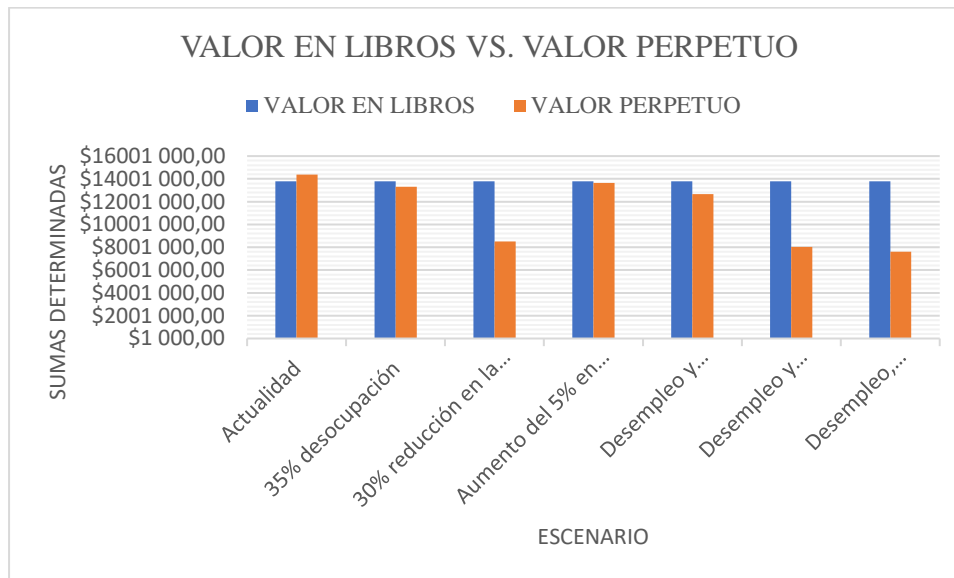


Figura 1. Valor en libros vs. valor perpetuo.

Nota: Cifras reflejan resultados finales de los análisis financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la Figura 2 se presenta un comparativo del valor en libros vs. el incremento en el valor de los activos en cada uno de los escenarios.

Se asume, como lo ha sido a través de toda esta investigación, que el valor en libros es constante. Se aprecia que se da una notoria disminución en los valores de incremento del valor total en libros de los activos en las distintas simulaciones, por motivo de las condiciones que se presentan en cada una de ellas.

El único escenario que presenta incremento en el valor en libros de los activos es el actual, justificado por el hecho de que el panorama es favorable y los rendimientos que está concediendo el negocio superan las expectativas. Todos los demás escenarios presentan reducciones en el valor total de los activos, siendo el escenario que contempla el desempleo, aumento de costos financieros y la disminución en el precio de la renta el que refleja la mayor disminución, esto porque los ingresos se ven afectados por el desempleo, los flujos de efectivo se descuentan a una tasa más alta, y al cobrar un precio menor por metro cuadrado los ingresos por concepto de renta disminuyen significativamente.

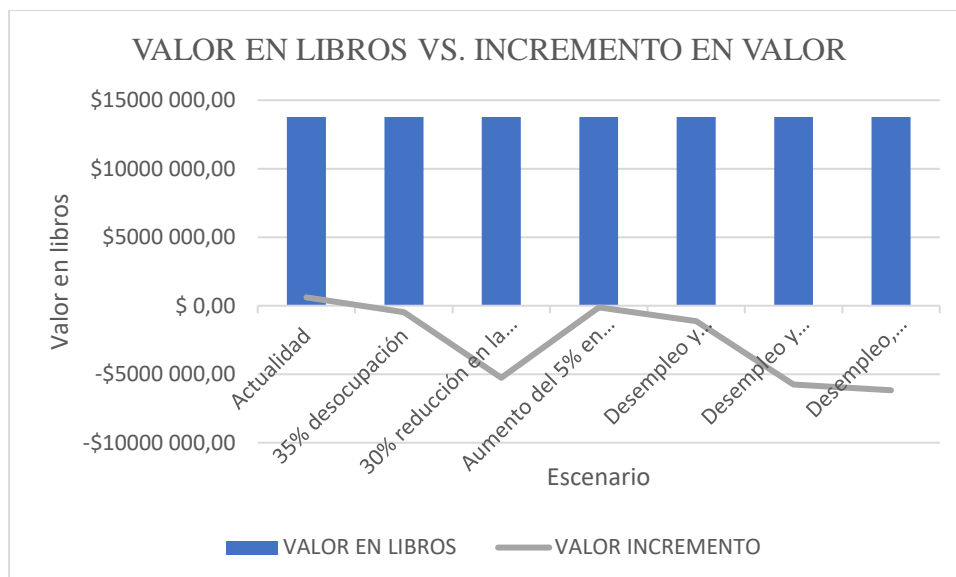


Figura 2. Valor en libros vs. incremento en valor.

Nota: Cifras reflejan resultados finales de los análisis financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Lo analizado se confirma en lo que se aprecia en la Figura 3, en donde se presentan los distintos valores perpetuos en cada escenario.

El valor perpetuo es el elemento determinante en el análisis financiero que se realiza en el presente trabajo, ya que permite determinar cuál es el valor en libros de los activos de Parque Comercial y de Oficinas en San José, y se constituye en un parámetro vital para determinar si el negocio es rentable o no.

Cuando el valor perpetuo disminuye, se requiere el tomar medidas correctivas que aseguren una recuperación en el valor en libros de los activos, que puede contemplar readecuación de la tasa de descuento, aumento en los precios para incrementar los ingresos y en la plusvalía, entre otros.

El hecho de que solo en la actualidad se tenga un valor perpetuo que supera el valor en libros llama la atención a la empresa, en el sentido de que necesita preparar medidas alternas que se tomarían si uno o varios de los escenarios que se presentan en las simulaciones se tienen que enfrentar, ya que, como se aprecia, en todos ellos se presentarían disminuciones en el valor perpetuo que restarían rentabilidad al negocio. Como ya se ha indicado, el panorama más complejo a enfrentar por reflejar el valor perpetuo más bajo sería el que contempla el desempleo, aumento de costos financieros y la disminución en el precio de la renta.



Figura 3. Valor perpetuo en cada escenario.

Nota: Cifras reflejan resultados finales de los análisis financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

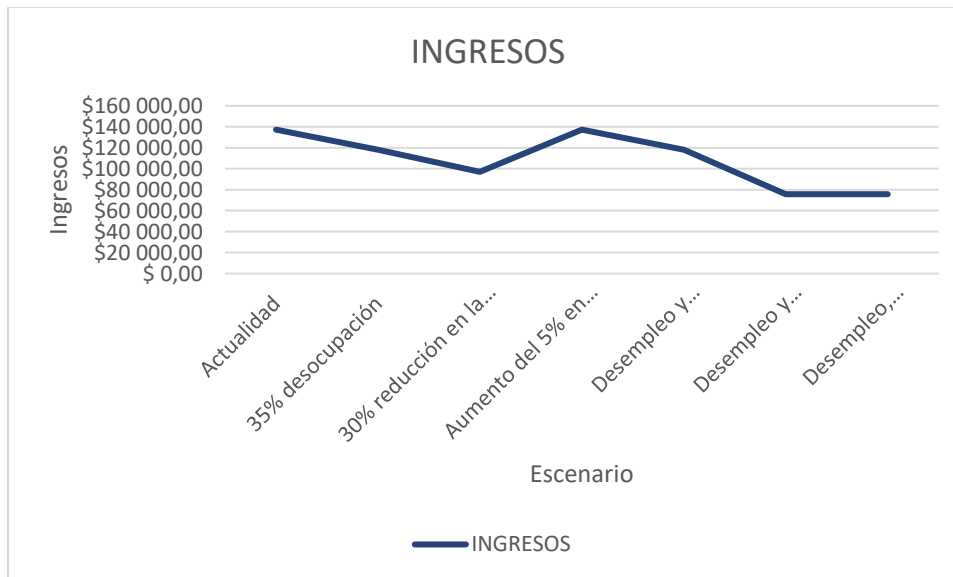


Figura 4. Ingresos estimados en cada escenario.

Nota: Cifras reflejan resultados finales de los análisis financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la Figura 4 se presenta el comportamiento de los ingresos en cada uno de los escenarios. Hay varios detalles relevantes que se aprecian: el monto de los ingresos máximos son los mismos en la actualidad y en la simulación que contempla el incremento del 5% en el monto de los intereses, esta última no ve afectada la cantidad de ingresos porque no se considera variación en la cantidad de locales desocupados ni en los precios por metro cuadrado a cobrar ni en los ingresos mensuales.

Con respecto a los escenarios que presentan los menores ingresos, son los que contemplan el desempleo y la retracción de rentas y el que contempla el desempleo, aumento de costos financieros y la disminución en el precio de la renta, en cuyos casos sí se dan variaciones en la cantidad de locales desocupados, en el precio por metro cuadrado y en los ingresos.

En la Figura 5 se presenta el *cap rate* correspondiente a cada uno de los escenarios analizados. Una vez determinado el nivel total de ingresos por alquileres, se obtiene la proporción que estos representan del total del valor en libros de los activos, indicador que revela el porcentaje de retorno mensual que se recibirá por el valor de los activos.

Se aprecia que en el caso de cuatro escenarios se presenta el mismo *cap rate* de 12,36% y en los tres restantes se presenta el *cap rate* inferior, un 8,67%.

El análisis de la situación actual comprueba que es la más favorable y que concede el retorno más alto por la suma invertida en activos con un 12,36% de *cap rate*, en tanto el escenario que considera el desempleo, el aumento en el costo financiero y la retracción en las rentas presenta el menor *cap rate* de 8,67%, lo cual se justifica por el hecho de que la disminución en el precio del alquiler por metro cuadrado ocasiona que el monto de los ingresos sea inferior, lo que incide directamente en el cálculo del porcentaje de retorno que se obtendrá.

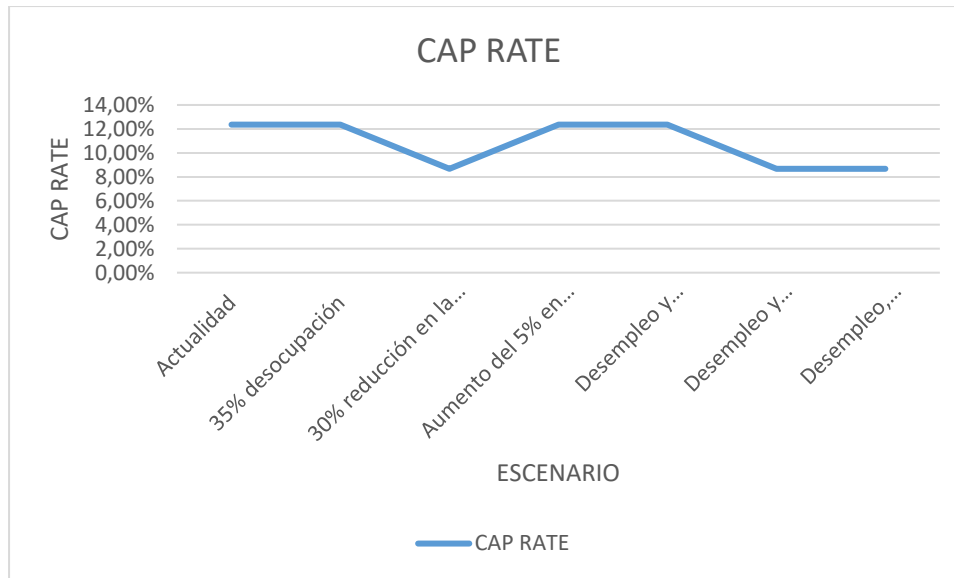


Figura 5. Cap rate por escenarios.

Nota: Cifras reflejan resultados finales de los análisis financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Un aspecto importante es determinar el crecimiento o la disminución del valor en libros del activo total del negocio en cada uno de los escenarios. Para tener una imagen de la composición de la perpetuidad en cada caso, se presenta en la Figura 6 cuánto del total corresponde al valor en libros y la proporción respectiva del crecimiento o disminución en dicho valor.

Se aprecia que en el único caso en donde se da crecimiento, y se nota en la parte superior de la columna, es en el escenario actual, en donde sobresale del valor en libros la proporción correspondiente al ingreso, es decir, solo en la situación actual se da una plusvalía por un aumento en el valor en libros de los activos totales.

En todas las simulaciones se presenta una disminución en el valor en libros, siendo la correspondiente al escenario que considera el desempleo, el aumento en el costo financiero y la retracción en las rentas la que muestra la mayor pérdida en el valor en libros del total de activos, mostrando que es el panorama en donde se tendría la mayor minusvalía.

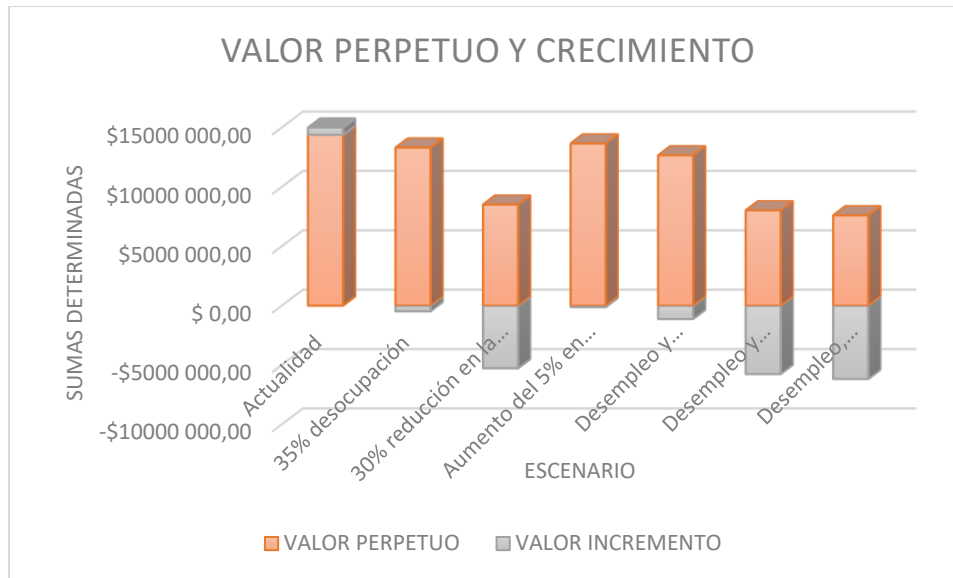


Figura 6. Valor perpetuo y crecimiento.

Nota: Cifras reflejan resultados finales de los análisis financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la Figura 7 se aprecia el comportamiento del incremento del valor en libros de menor a mayor, lo que permite determinar cuál de los escenarios presenta la mayor minusvalía y cuál muestra la mayor plusvalía.

Uno de los aspectos más relevantes del presente trabajo es determinar en cuáles escenarios los activos totales de la empresa percibirían un incremento en su valor en libros, algo que se considera la meta de todo negocio, porque el anhelo siempre es generar ganancias; unas se harán evidentes de forma inmediata mediante el efectivo, y otras se determinarán como resultado de lo contemplado en el análisis financiero. Por otro lado, establecer en qué simulaciones se presentarían minusvalías permite sugerir medidas alternas a tener en cuenta que se deben ejecutar ante la inminencia que uno o varios de esos escenarios se hagan realidad, es por ello que en el presente trabajo se analiza información relevante que permita a la empresa tomar las previsiones correspondientes y ejecutar planes que se consideren necesarios para estar preparados para esos escenarios.

Como se ha mencionado, el escenario que considera el desempleo, el aumento en el costo financiero y la retracción en las rentas es el que presenta la mayor disminución en el valor en libros de los activos, y el único que refleja incremento en dicho valor es el escenario actual.

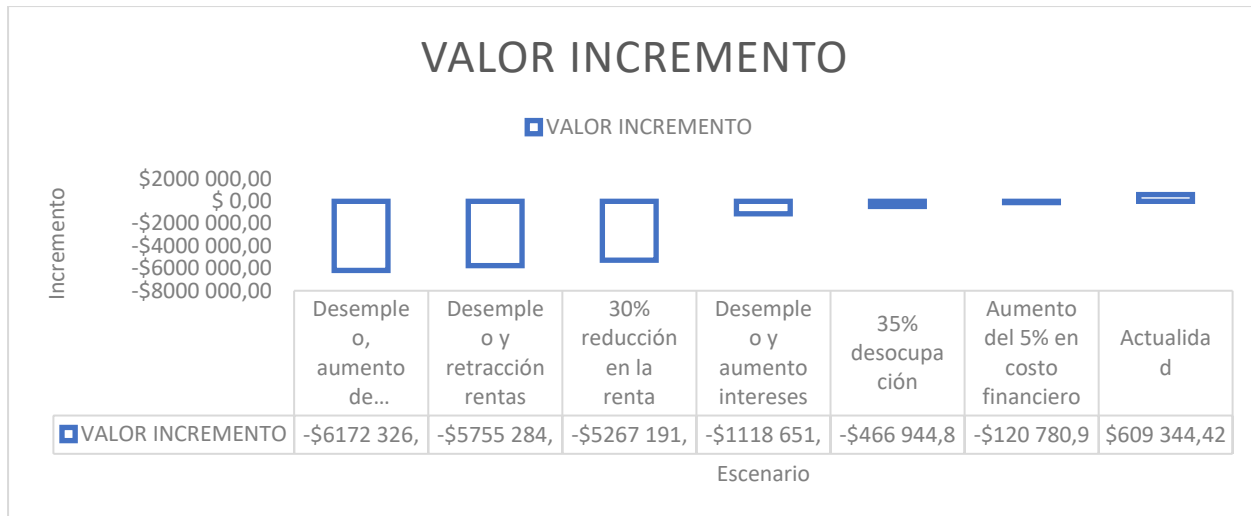


Figura 7. Valor del incremento.

Nota: Cifras reflejan resultados finales de los análisis financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Como se aprecia, la única condición en la cual la empresa no tendría un efecto catastrófico sobre la valoración del activo es en la actual; en todos los escenarios de las simulaciones se presentarían minusvalías ante las cuales la empresa administradora del Parque Comercial y de Oficinas en San José tendría que tomar medidas drásticas, a fin de evitar pérdidas mayores en la operación del alquiler de los locales.

Al no ser el objeto preciso de este trabajo, al analizar el efecto integral sobre los estados financieros de la empresa, no se puede cuantificar si la empresa tendría problemas financieros que la conducirían o no a la quiebra, en razón de que solo se analiza la estructura correspondiente a los alquileres de los locales y no la correspondiente a los gastos de operación y financieros que se tienen en la actualidad y en los que se incurriría ante los supuestos presentados.

A manera de resumen, en la Tabla 58A (ver apéndice) se contempla la lista de los 15 locales que estarían desocupados según el supuesto contemplado para el análisis, para lo cual se consideraron los mismos locales como si estuvieran desocupados, a fin de lograr uniformidad en el análisis a la hora de realizar las comparaciones financieras.

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

Se recopiló la información sobre los locales comerciales y las oficinas que se alquilan en el Parque Comercial y de Oficinas en San José, la cual evidencia que, a la hora de definir el precio por metro cuadrado, se tomaron las previsiones del caso para hacerlo tomando en cuenta la cercanía de los locales a las zonas de parqueos, el metraje de los locales, los acabados y las facilidades con que cuenta cada edificio y su ubicación en el área de las dos plantas del complejo de oficinas, así como el precio de mercado. Se concluye que el Parque Comercial y de Oficinas cuenta con los parámetros adecuados para asignar a cada local el precio por metro cuadrado que mejor se aproxime a la realidad del mercado.

En cuanto a la información recabada, se logró reunir la que se considera fundamental para realizar el mejor análisis financiero posible. Se concluye que la empresa cuenta con sistemas de información amigables y funcionales que permiten identificar claramente la información que corresponde a cada local de alquiler y que resulta sencillo presentar la información pormenorizada a los potenciales clientes de cada uno de los locales.

Sobre la base de la información recabada, se prepararon las cédulas de análisis correspondientes que reflejan la información actualizada del valor de los distintos locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José. Se concluye que con la preparación de esta información se logró proveer a la empresa de información más cercana a la realidad y pormenorizada, permitiendo que la misma tenga acceso a datos reales que les permite la toma de decisiones bien fundamentadas.

Para la actualización de los datos de los distintos locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, el estudio no se limitó a transcribir la información literal suministrada por la empresa, sino que fue sometida a los ajustes correspondientes, a fin de contar para el análisis con la información real antes de ser analizada. Se concluye que, con la aplicación de los porcentajes correspondientes por gastos asociados a la operación de los locales comerciales, así como a la consideración de que en el precio cobrado por metro cuadrado se incluye lo correspondiente a la cuota de mantenimiento, se logró llegar a un valor neto que refleja el beneficio real que la empresa recibe por cada local de alquiler, lo que permite que a la hora de su análisis financiero se realice sin la presencia de sesgos de información.

Se confeccionaron los flujos de efectivo y los análisis financieros que corresponden para el presente y para las simulaciones ante distintos escenarios. Se concluye que, con la información recabada, el analista del presente trabajo pudo realizar sin mayores inconvenientes las proyecciones financieras que se consideraron necesarias y que mejor evidencian los resultados que se obtendrían en cada simulación, proveyendo a la empresa un perfil de cómo está la situación económica de los locales en la actualidad y cómo estaría ante eventuales panoramas que no escapan de la realidad y que, como resultado de la crisis mundial que actualmente se enfrenta, pueden presentarse en cualquier momento.

Con la confección de los flujos de efectivo y los respectivos análisis, se concluye que la empresa tiene en claro los porcentajes fijos que se deben aplicar a cada local comercial por los distintos tipos de gastos asociados, y que no se están dejando por fuera en la operación diaria de los mismos ningún costo adicional que ponga en peligro la sostenibilidad financiera del Parque Comercial y de Oficinas.

Se concluye que es importante que la empresa realice simulaciones como las presentadas cada cierto tiempo, lo cual permitiría que se tomen medidas para prevenir que, si bien es cierto no van a poder mitigar todo el riesgo ni todas las consecuencias que dichas situaciones pueden ocasionar, podrían crear mejores condiciones financieras para sostener el funcionamiento del Parque Comercial y de Oficinas durante el tiempo en que permanezcan en vigencia las situaciones previstas.

Se analizaron los datos financieros del Parque Comercial y de Oficinas en San José, resultantes de los flujos de efectivo de la situación actual, el correspondiente a la simulación con un 35% de desocupación, el que contempla una reducción del 30% en el precio de alquiler por metro cuadrado, el que se tendría que enfrentar ante un aumento en el costo financiero del 5% y los correspondientes a las mezcla de estos panoramas, enfrentando desempleo y aumento en el costo financiero, desempleo y reducción en la renta y el que contempla los tres supuestos.

Se concluye que la empresa, la única situación que puede manejar con parámetros financieros positivos, es la actual, ya que los resultados obtenidos, explicados en el análisis de cada simulación, reflejan que el *cap rate* es positivo, que no enfrenta una minusvalía en el total del proyecto y que el ingreso recibido por los locales alquilados es muy satisfactorio. Por otro lado, en la situación presente se estima una perpetuidad que evidencia un alza en el valor de libros, lo que da tranquilidad en el sentido de que los activos no perderán su valor con el paso del tiempo.

Se considera que, en el porcentaje de plusvalía en la actualidad, un 4,42%, resulta muy cercano al promedio del mercado de los bienes raíces, lo que evidencia que los parámetros financieros tomados en consideración son correctos y que permiten emitir un criterio acertado de la situación del Parque Comercial y de Oficinas en estos momentos.

En cuanto al porcentaje de incremento anual del 2,85 %, se considera conveniente para el cobro en dólares. Sin embargo, la empresa debe tomar en cuenta que ciertas figuras de contratos que se manejan en el mercado no incluyen aumentos en el monto del alquiler en dólares, y no será sino hasta después de tres años, que es el tiempo acostumbrado de duración que se pacta en el contrato inicial, que se evalúa que por mutuo acuerdo se incluya algún aumento en el monto mensual del alquiler. Se concluye que es necesario que la empresa tome en cuenta este aspecto a la hora de formular nuevos contratos de alquiler, más en la situación de contracción económica que actualmente se enfrenta.

En cuanto al valor en libros de los locales, se considera que hay algunos cuyo valor es elevado en relación con los parámetros del mercado, y es necesaria una revisión minuciosa para determinar el valor correcto de cada local.

En relación al *cap rate* esperado, se considera razonable y conveniente, ya que está por encima de la tasa de descuento, y es muy acertado al tratarse de un Parque Comercial y de Oficinas que realiza sus operaciones en dólares. Se concluye que, en la actualidad, la empresa puede seguir con el modelo de cobros actual, ya que le provee una suma superior al beneficio mensual esperado.

Del análisis de los contratos de alquiler, se concluye que no se tiene una situación financiera que haga dependiente al Parque Comercial y de Oficinas del alquiler de un solo local; es decir que, al realizarse el análisis del peso del ingreso por cada local, ninguno colocaría a la empresa en una situación financiera comprometida si no se alquilara, lo que da un margen de acción considerable para enfrentar que un local determinado quede un tiempo sin alquilarse sin que su peso en los ingresos afecte el funcionamiento del Parque Comercial y de Oficinas.

En relación con los resultados de las simulaciones realizadas, se concluye que en ninguno de los escenarios analizados la empresa tendría holgura financiera en la operación del Parque Comercial y de Oficinas; más bien entraría en una situación en la cual se comprometen sus ingresos, más locales quedarían sin alquilar y se tendría una minusvalía en todos los casos y una baja significativa en la perpetuidad.

Se concluye que en la presente investigación se señalan los aspectos financieros relevantes que la empresa debe considerar para determinar la mejor opción para comercializar los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José.

Recomendaciones

A partir del análisis financiero realizado, se presentan las siguientes recomendaciones, con las cuales se contará con un mejor panorama para enfrentar el comportamiento del mercado inmobiliario con mayor músculo financiero.

Se recomienda a la gerencia de la empresa definir e implementar los indicadores de calidad, conocidos como KPI, que permitan contar con información valiosa como porcentaje de ocupación y desocupación, nivel de ingresos recibidos, sumas y porcentajes de ingresos no recibidos, rotación de inquilinos por local y total, promedio de duración de los contratos de alquiler, nivel de morosidad y puntualidad en el cobro de los alquileres, estadísticas del uso de los parqueos en cuanto a cantidad de vehículos e ingresos recibidos, proximidad de los vencimientos de contratos de alquiler, entre otros.

Con el propósito de lograr mayor competitividad y el obtener mayores ingresos, se sugiere realizar periódicamente comparativos de los precios cobrados por alquiler por metro cuadrado en relación con los precios de mercado.

Para lograr la mayor exactitud en los registros contables y dotar al analista financiero de información más precisa posible, se recomienda el realizar una revisión a los procedimientos para el ajuste del valor en libros de los locales, para lo cual se debe examinar si se han registrado correctamente los valores iniciales de cada local y se ha procedido a aplicar la respectiva depreciación, a fin de garantizar que no haya sobrevaloración ni subvaloración de estos.

Se recomienda definir un porcentaje meta como ingreso por renta anual, lo que permitirá definir las políticas a seguir en la firma de nuevos contratos de alquiler, los montos y las condiciones en las cuales se suscribirán.

A fin de mantener el ingreso por mantenimiento en un nivel razonable, se recomienda que anualmente se revise el precio por metro cuadrado que se estará cobrando, procurando mantener el costo total del alquiler por metro cuadrado en los parámetros del mercado.

La presencia de locales con bajo rendimiento al esperado es algo que llama notoriamente la atención; esto se puede presentar por varias razones, entre las que se destacan dos: que el precio

establecido por metro cuadrado esté muy por debajo del que se debe cobrar, o que el valor del activo esté registrado por un monto desproporcionado en libros.

Se recomienda realizar una revisión minuciosa de los contratos de alquiler de los locales que presentan bajo rendimiento, analizando en cada uno:

- El área del local: esto permite determinar si el precio por metro cuadrado está acorde con las dimensiones del local, ya que se puede estar cobrando un precio inferior al que corresponde por un área mayor.
- Condiciones del local: si bien es cierto se ha definido un precio determinado por metro cuadrado para los locales de oficinas y para comercios, esto no debe considerarse como algo absoluto ni que no se puede mejorar, ya que se puede dar el caso de que se cuente con locales que por sus condiciones, facilidades, ubicación y mejoras se consideren de un nivel superior, por lo que corresponde hacer un ajuste hacia arriba en el precio por metro cuadrado.
- Valor en libros: se recomienda determinar si el valor en libros es el correcto, ya que, de no ser así, se va a presentar una subvaloración o una sobrevaloración. Concretamente en el caso de los locales que presentan bajo rendimiento, la revisión del valor en libros de los activos va a permitir determinar si el mismo es por un valor superior, lo cual estaría dando lugar a una burbuja inmobiliaria que debe subsanarse, teniendo en cuenta que esto afecta negativamente el *cap rate* del activo.
- Condiciones del contrato: se deben analizar aspectos como fecha de vencimiento, condiciones pactadas para posibles ajustes y condiciones para darlo por finalizado. Esto es urgente y necesario, ya que, si para solventar los bajos rendimientos lo que corresponde es hacer un ajuste de los precios al alza, se debe ir formulando las nuevas condiciones que se le presentarán al actual inquilino en el momento de la renovación del contrato. Esto es válido para los locales que en la actualidad están alquilados y para aquellos que están desocupados, a fin de determinar las nuevas condiciones que regirán en los nuevos contratos que garanticen los mejores rendimientos.
- Conveniencia de continuar o no con el actual inquilino: se puede dar el caso de que se tengan inquilinos que por el tiempo de alquilar los locales hayan creado de manera informal un derecho a no aceptar incrementos en el precio por metro cuadrado. Al realizar el análisis de los contratos, se puede llegar a la conclusión de que la mejor opción es no

renovar los contratos a determinados arrendatarios y optar por nuevos clientes que pueden pagar el nuevo precio por metro cuadrado que se determine.

Se recomienda realizar un estudio del uso que se está dando a todas las áreas, a fin de determinar si hay espacios que pueden ser utilizados de forma adicional y que generen utilidades:

- Se sugiere brindar la opción, en donde el espacio lo permita, de alquilar los pasillos a los actuales arrendatarios, para que los utilicen ubicando mesas, sillas, centros de información u otros relacionados con sus actividades. Esta opción puede ser ofrecida a los futuros clientes también.
- Se recomienda que, en el caso de los locales ya alquilados que poseen áreas sin ser utilizadas, se les ofrezca a los arrendatarios una figura de subarrendamiento en la cual se permita que la empresa ubique en esos espacios quioscos de cobro de servicios públicos, cajeros automáticos, servicios de lavandería, farmacias, etc., que no entren en conflicto con la actividad comercial o servicios que se brindan en el local. A cambio de subarrendar el espacio, la empresa puede mejorar las condiciones de renta actual, de modo que bajo este modelo se genere un mayor ingreso en el mismo local.
- Se propone alquilar metros cuadrados en las entradas, salidas y pasillos para la ubicación de cajeros automáticos, quioscos para ventas y servicios, así como máquinas dispensadoras de productos.
- Se recomienda que, según el movimiento de los locales comerciales y de las oficinas, se pueden alquilar las zonas comunes de parqueo para la realización de eventos especiales.
- Se recomienda realizar actividades especiales los fines de semana, en las cuales se alquilen *stands* para que personas externas lleguen y ofrezcan cursos de cocina, promocionen planes de viaje, ofrezcan degustación de alimentos y bebidas, entre otros.
- Se recomienda analizar la viabilidad financiera y operativa de implementar un centro de entretenimiento para la familia, en donde se cancele una cuota de ingreso para el uso de todas las amenidades que se instalen. Esto será un atractivo para visitar el Parque Comercial y de Oficinas en San José, y atraerá público a los negocios instalados en los locales.
- Se sugiere incorporar el alquiler de espacios bajo el modelo de *coworking*, para lo cual se requiere invertir en mobiliario y equipo tecnológico de vanguardia. Este modelo permite que varios profesionales alquilen por horas o días los locales de oficinas para sostener

reuniones de trabajo, lo que propicia contar con mayor cantidad de clientes y disminuye el riesgo de que se incremente la desocupación. El *coworking* es la tendencia actual, ya que cada día son más los profesionales que consideran el no pagar un alquiler fijo por una oficina, sino que pagar estrictamente lo necesario cuando se requiera.

- Se recomienda ofrecer el alquiler de locales comerciales bajo el modelo *Pop Up*, que son tiendas efímeras, es decir, que se ubican en los locales por pocos días, una semana o un mes y luego cierran. Este modelo tiene presencia especial en lo que tiene que ver con la moda, pero también se da para tiendas de tecnología, repuestos y otros.
- Se recomienda ofrecer espacios para publicidad, tanto de los negocios instalados en el Parque Comercial y de Oficinas en San José como externos al lugar.

Se presentan otras recomendaciones que tienen que ver con la estructura de costos pero que contribuyen a obtener una mayor rentabilidad y seguridad:

- Desarrollar un plan integral de renovación de los locales, a fin de evitar que sean los inquilinos quienes las hagan, trasladando el costo al monto de los alquileres de forma prorrateada. Esto puede contribuir a que se puedan alquilar los locales a un precio mayor, lo que propiciará un incremento en los ingresos y por consiguiente un aumento en el *cap rate* del negocio. Dentro de las remodelaciones y mejoras es necesario considerar la sustitución de materiales por otros de vanguardia que requieran menor mantenimiento, lo que disminuirá el costo de mantener las instalaciones en óptimas condiciones. En cuando al acondicionamiento de los locales, darles un diseño vanguardista, instalando tecnología de punta y materiales de alta calidad.
- Se recomienda realizar un estudio detallado de cada gasto en que se incurre por mantenimiento, a fin de disminuir el monto que se gasta por ese concepto, lo que daría espacio a reducir el monto mensual que se cobra a los inquilinos o considerar el ahorro como un ingreso adicional, lo que incrementaría la rentabilidad del proyecto. Se sugiere analizar si los medios utilizados para el mantenimiento son los mejores, determinando si lo más conveniente y económico es asumir el mantenimiento con personal propio y adquirir equipo de punta para realizarlo o contratarlo externamente.
- Se sugiere ofrecer a los clientes el financiamiento del monto del alquiler, presentándoles distintos planes de pago que puede ser cancelar cada dos semanas, cada dos o tres meses, incluyendo una tasa de interés aceptable. Esto facilitaría que potenciales clientes que

reciben sus ingresos de forma distinta a la mensual puedan ajustarse al modelo de alquiler que se les proponga. Cualquier plan que se desarrolle debe garantizar que no se compromete la liquidez del Parque Comercial y de Oficinas en San José.

- Se sugiere acondicionar espacios para ofrecerlos amueblados a la hora de alquilarlos.
- Se recomienda, en la medida de lo posible, suscribir contratos de alquiler a largo plazo. Esto permitirá evitar el incurrir en gastos de entrada y salida de inquilinos.
- Se recomienda indagar en el mercado de seguros por la opción de suscribir una póliza de seguro por impago de alquileres. Estas pólizas se pagan en forma proporcional al plazo cubierto, por ejemplo, por 3, 6, 12 o más meses en que los inquilinos no paguen su renta. Hay opciones a nivel internacional que es conveniente considerar, y si ofrecen la cobertura en nuestro país.

Con la incorporación de estas sugerencias, que son algunos modelos de negocios, la empresa contará con nuevas fuentes de ingreso, además de lo percibido por concepto de alquiler de locales.

El análisis financiero simulando distintos escenarios viene a enriquecer la toma de decisiones de la gerencia, por lo que se recomienda realizarlos periódicamente, a fin de procurar preparar financieramente a la empresa para la continuidad en la operación del Parque Comercial y de Oficinas en las condiciones de calidad actuales.

CAPÍTULO VI. PROPUESTA

Introducción

El Parque Comercial y de Oficinas en San José en la actualidad concede una buena rentabilidad; sin embargo, es conveniente definir una estrategia que permita aumentar los ingresos por concepto de renta por los alquileres de los locales, garantizando que se definan precios competitivos y que se mantengan en el rango de los precios de mercado, a fin de evitar las migraciones de clientes a otros locales y que permita seguir siendo una opción atractiva para nuevos clientes.

La propuesta que se presenta a continuación se elabora para incrementar la recaudación por concepto de renta por el alquiler de los locales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, lo que concederá un porcentaje mayor de *cap rate* y permitirá prepararse mejor para enfrentar cualquiera de los panoramas que se han analizado en las distintas simulaciones efectuadas.

Justificación

En las empresas es necesario realizar evaluaciones constantes del quehacer operativo y financiero, a fin de determinar los puntos fuertes y débiles, con lo cual se pueden tomar decisiones e implementar procedimientos que fortalezcan las áreas que están proveyendo buenos resultados, y corregir las que no andan bien y que afectan negativamente las finanzas.

El análisis financiero realizado ha permitido identificar claramente que en términos generales la situación del Parque Comercial y de Oficinas en San José es favorable y no muestra indicios de que se ingresará en una situación complicada en el mediano plazo; sin embargo, al analizar el difícil momento que está pasando la economía mundial sí existe la posibilidad de que se presente alguno de los escenarios estudiados, lo que pondría a la empresa en una situación muy complicada en lo relativo a sus finanzas.

Como una medida previsoría, la propuesta permite dotar a la empresa de mayores recursos para crear las condiciones para contar con un ingreso constante mayor y la posibilidad de destinar un porcentaje más alto para una reserva de efectivo, con la intención de enfrentar posibles dificultades financieras.

Descripción de la Propuesta

La propuesta contempla el realizar un *backtesting*, que es una herramienta que permite medir qué tan conveniente es una estrategia que se define en un negocio a partir de datos históricos.

El realizar un *backtesting* contribuye a que las empresas definan el curso de acción para lograr una meta definida y para que estén mejor preparadas para enfrentar crisis futuras, teniendo en claro que no es una herramienta de pronóstico, sino de revelación de ajustes que son necesarios para alcanzar lo proyectado, y no para dar una respuesta del porqué se han presentado determinados escenarios financieros. El *backtesting* viene a sumar aspectos positivos a la empresa, como lo son tener determinados los posibles riesgos a los que se va a enfrentar, provee modelos y datos históricos para futuras decisiones, mejora la definición de procedimientos y comunicación internos, permite mejorar los procesos de planificación del capital y la liquidez y permite formular planes de contingencia.

Al momento de realizar el *backtesting*, hay que ser meticulosos y realizar un análisis de los datos de la forma más exacta, sin dar espacio a ideas preconcebidas o resultados que se esperan encontrar, ya que esto puede crear sesgos en los resultados. Es necesario ser objetivos y realistas, formulando modelos económicos que sean acordes a la situación que vive la empresa.

Lo que se busca es hacer una evaluación de cuáles son los ajustes necesarios que se deben realizar para lograr incrementar los ingresos del Parque Comercial y de Oficinas en San José, para llevarlos al menos a un 35% de aumento en diez años, a partir de lo que se hubiera logrado en el pasado si se hubiese seguido dicha estrategia.

La propuesta contempla que los locales que se encuentran actualmente desocupados se alquilen con una cláusula de incremento anual del 3,65% y no del 2,85%, que es la que se tiene en la actualidad. Por otro lado, con los locales que se tienen actualmente alquilados no se puede hacer modificación en los contratos firmados, pero, a la hora de negociar la continuidad del alquiler, se propone incluir la cláusula que a partir del inicio del año calendario posterior a su vencimiento el incremento anual sería del 3,65%.

Con esta propuesta, de haberse implementado en el pasado, el monto de la renta total anual se hubiese incrementado un 35,14% en los últimos diez años.

Propósito de la Propuesta

La presente situación del Parque Comercial y de Oficinas en San José evidencia sostenibilidad en el mediano y largo plazo y muestra un retorno mensual superior al esperado, lo que concede cierto margen de acción en la toma de decisiones financieras. Sin embargo, sobre la base de los análisis financieros efectuados en las distintas simulaciones, al enfrentarse a una situación que estrese los flujos de caja, la empresa vería comprometida su situación financiera que, en mayor o menor medida, dependiendo del panorama que se enfrente, incidiría negativamente en el valor de sus activos y en el flujo del efectivo.

La propuesta que se presenta tiene el propósito de proveer una herramienta de análisis que contribuya a mejorar la toma de decisiones de la gerencia de la empresa, para definir la estrategia para la comercialización de los locales para alquilar.

Análisis de la Situación

El Parque Comercial y de Oficinas en San José cuenta con una excelente estructura física, lo que lo hace atractivo para alquilar cada local con los que cuenta. Posee una buena proporción de locales para el uso comercial y para usarlos como oficinas.

La cantidad de locales que actualmente se encuentran alquilados y la extensión de los contratos firmados garantiza el ingreso de las rentas durante el horizonte económico de diez años, que fue el considerado para el presente estudio.

Personal al que Va Dirigida la Propuesta

La propuesta va dirigida al departamento financiero de la empresa y a la gerencia general, en procura de que se implemente para incrementar el ingreso de las rentas anuales.

Estrategia a Utilizar

Se procederá a realizar una revisión de los contratos de alquiler vigentes al momento de la implementación de la propuesta, a fin de elaborar la estrategia de negociación con cada cliente actual.

Se modificará el contrato que servirá de base para futuros alquileres, en el cual se implemente el incremento anual del 3,65%, los cuales serán aplicados de forma inmediata cuando los locales que en la actualidad se encuentran desocupados sean alquilados.

Objetivos

Objetivo General

Desarrollar una estrategia de mejora que contribuya al incremento de las rentas anuales del Parque Comercial y de Oficinas en San José, que involucre a la gerencia general y al departamento financiero.

Objetivos Específicos

- Mantener actualizado el precio del alquiler por metro cuadrado correspondiente a cada local sin que resulte desproporcionado y poco competitivo en relación con el precio de mercado.
- Fortalecer el control financiero del Parque Comercial y de Oficinas en San José, dotándolo de la herramienta de análisis requerida para evaluar el nivel de ingreso por concepto de renta que se desea recibir.
- Desarrollar el modelo financiero requerido para controlar el nivel de renta recibido en los alquileres de los locales.

Propuesta de Cambio

A partir de los resultados del análisis financiero de los alquileres del Parque Comercial y de Oficinas en San José, se elabora el *backtesting* que se presenta en la Tabla 60, para el cual se utiliza la información reflejada en la Tabla 59A (ver apéndice) con la implementación de los ajustes en el monto de aumento anual según lo indicado, con lo cual se aprecia que el nivel de ingreso de las rentas en diez años pasaría de incrementarse de un 28,78%, que sería el incremento en la situación actual, a un 35,14%, lo que en términos monetarios significaría pasar de un aumento de \$490.163,34 que se obtendría si no se incorpora la propuesta a \$598.606,18 en diez años, lo que supera la expectativa, ya que inicialmente se deseaba determinar cuáles ajustes se requerían para lograr un incremento de \$596.158.50 en diez años, que representa el 35% meta y, con lo definido, se logra un porcentaje mayor al deseado.

Tabla 60Backtesting *Parque Comercial y de Oficinas en San José.*

Operación	Balance	Ganancia	Drawdown acumulado	Drawdown máximo	Beneficio máximo
1	\$1.703.310,00	\$1.703.310,00		3,10%	35,14%
2	\$1.756.149,79	\$52.839,79	3,10%		
3	\$1.811.370,96	\$55.221,16	3,14%		
4	\$1.871.295,89	\$59.924,94	3,31%		
5	\$1.934.126,17	\$62.830,28	3,36%		
6	\$1.999.868,25	\$65.742,08	3,40%		
7	\$2.069.956,33	\$70.088,08	3,50%		
8	\$2.143.673,06	\$73.716,74	3,56%		
9	\$2.220.854,33	\$77.181,26	3,60%		
10	\$2.301.916,18	\$81.061,85	3,65%		

Nota: Tabla elaborada a partir de nuevo desglose considerado, generada en Excel.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la Tabla 61 se presenta el comportamiento de los ingresos anuales en la situación actual y el comportamiento en las sumas recibidas con los ajustes recomendados para el *backtesting*.

Tabla 61

Comparativo de ingresos actuales y los sugeridos en el backtesting.

Año	Ingresos actuales	Ingresos <i>backtesting</i>	Diferencia
1	\$1.703.310,00	\$1.703.310,00	\$0,00
2	\$1.751.854,34	\$1.756.149,79	\$4.295,45
3	\$1.801.782,18	\$1.811.370,96	\$9.588,78
4	\$1.853.132,98	\$1.871.295,89	\$18.162,91
5	\$1.905.947,27	\$1.934.126,17	\$28.178,90
6	\$1.960.266,76	\$1.999.868,25	\$39.601,49
7	\$2.016.134,37	\$2.069.956,33	\$53.821,96
8	\$2.073.594,19	\$2.143.673,06	\$70.078,87
9	\$2.132.691,63	\$2.220.854,33	\$88.162,70
10	\$2.193.473,34	\$2.301.916,18	\$108.442,84
	\$19.392.187,06	\$19.812.520,96	\$420.333,90

Nota: Tabla elaborada a partir de los nuevos montos considerados.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

En la tabla se aprecia el incremento en la renta anual. En el supuesto de que los locales desocupados se alquilen, se asume que los nuevos inquilinos firmen el contrato contemplando el 3,65% de incremento anual; se comenzaría a aplicar el incremento del 3,65% a los contratos actuales al año siguiente a su vencimiento.

En la fórmula de Excel utilizada en el *backtesting* para el cálculo del incremento total al finalizar los 10 años, se va sumando la diferencia a la base correspondiente al año anterior, por lo que el nuevo incremento se realiza de forma automática sobre una base mayor a la utilizada en el incremento actual del 2,85%.

En la Figura 8 se presenta un comparativo entre los ingresos que se obtendrían actualmente y los que se obtendrían aplicando lo analizado en el *backtesting*.

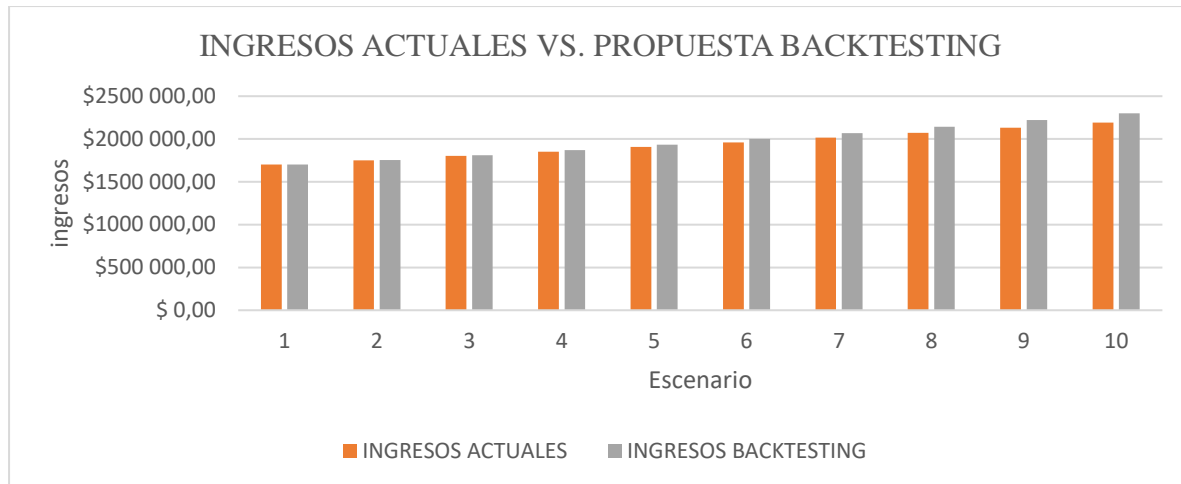


Figura 8. Ingresos actuales vs. propuesta *backtesting*.

Nota: Cifras reflejan resultados finales de los análisis financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Como se aprecia, el nivel de crecimiento es constante porque así se definió en los supuestos. Es importante resaltar que los \$420.333,90 que se refleja como la sumatoria de los crecimientos de cada año no corresponden al porcentaje de crecimiento meta del 35,14 que se lograría con el *backtesting*, ya que este utiliza para el cálculo del crecimiento del año siguiente una nueva base acumulada, que sería la cantidad del año anterior más el monto del incremento definido. En la Figura 9 se aprecia el monto del crecimiento correspondiente a cada año.

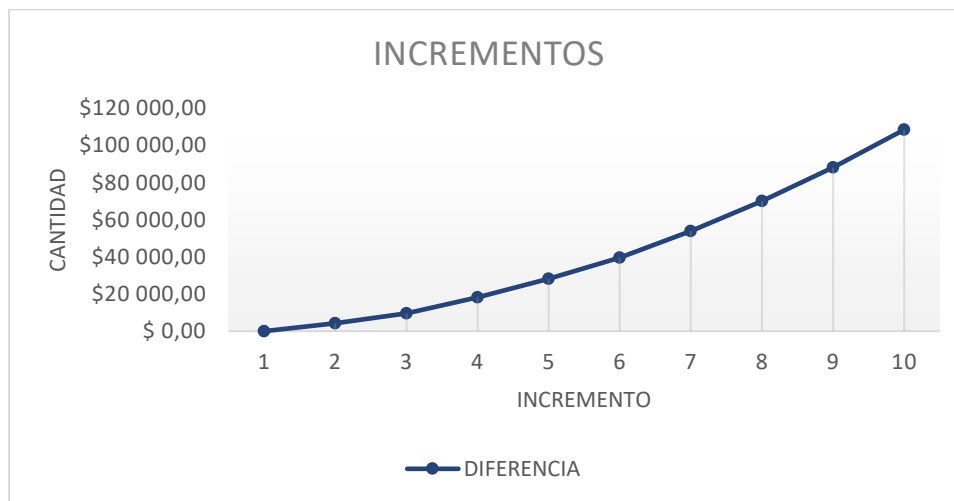


Figura 9. Monto de los incrementos.

Nota: Cifras reflejan resultados finales de los análisis financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Propuesta para la Optimización de los Activos

Hay que saber distinguir entre el análisis realizado mediante las pruebas de tensión y la optimización de los activos: con las pruebas de tensión, se hace un análisis de cuáles serían las condiciones financieras a las que se enfrentaría una empresa ante determinados supuestos, en tanto una optimización es definir una serie de acciones que permita maximizar el aprovechamiento de los activos de la empresa.

En este trabajo, se considera una serie de recomendaciones y propuestas para lograr la optimización, con una descripción del beneficio que se obtendría, de las cuales se presenta un resumen:

- Mantener actualizados los precios de alquiler por metro cuadrado, lo que permitirá tener el máximo nivel de ingresos mensual que las condiciones del mercado propicien y proveer la información necesaria para saber si los locales son competitivos.
- Mantener al día el valor de los activos, lo que permitiría contar con los índices de rendimiento más cercanos a la realidad, tales como *cap rate* y plusvalía, fundamentales para determinar si hay que tomar decisiones para obtener el mayor beneficio de los activos.
- Definir un porcentaje meta para el ingreso anual, lo que brindará una referencia para definir las políticas a seguir en la firma de nuevos contratos de alquiler, los montos y las condiciones en las cuales se suscribirán.
- Efectuar revisiones periódicas de todos los contratos, tanto los de bajo como los de alto rendimiento, a fin de evaluar si los precios definidos están acordes con el área del local, cuáles son las condiciones físicas del local y el equipamiento ofrecido a los arrendatarios, analizar si el valor cobrado es razonable en relación con el valor en libros, condiciones del contrato como fecha de vencimiento, condiciones pactadas para ajustes y condiciones para darlo por finalizado, y determinar si conviene o no continuar con el inquilino actual.
- Alquilar pasillos a los inquilinos para que los utilicen como una extensión de su actividad, ubicando mesas, sillas, centros de información u otros relacionados con sus actividades, lo que permitirá utilizar espacios vacíos y obtener ingresos adicionales.
- Utilizar la figura de subarrendamiento para ubicar dentro de los locales quioscos de cobro de servicios públicos, cajeros automáticos, servicios de lavandería, farmacia, entre otros, que no entren en conflicto con la actividad comercial o servicios que brinda el

arrendatario. Esto permitiría brindarle al cliente una mejor tarifa de alquiler y generar para el negocio de alquiler de locales un ingreso adicional en un espacio que se está subutilizando.

- Alquilar metros cuadrados en las entradas, salidas y pasillos para la ubicación de cajeros automáticos, quioscos para ventas y servicios, así como máquinas dispensadoras de productos, lo cual concederá un ingreso fijo por alquiler de metros cuadrados adicionales a los actuales.
- Alquilar las zonas de parqueos para la realización de eventos especiales, lo cual generará nuevos ingresos.
- Realizar actividades especiales los fines de semana, alquilando *stands* para que personas o empresas externas vengan y promocionen sus productos o servicios, den cursos de cocina, promocionen planes de viaje, ofrezcan degustación de alimentos y bebidas, entre otros, lo cual va a generar ingresos adicionales a los actuales.
- Establecer un centro de entretenimiento familiar en donde se cobre una cuota de ingreso para el uso de las amenidades que se instalen, para generar un ingreso adicional.
- Alquilar locales bajo el modelo de *coworking*, lo que permite contar con una mayor cantidad de clientes y contribuye a disminuir el porcentaje de desocupación; también se generaría un ingreso por el alquiler diario o semanal de dichos espacios.
- Ofrecer el alquiler de locales bajo el modelo *Pop Up*. Con la ubicación de los negocios temporales se logra tener mayor cantidad de clientes e ingresos.
- Ofrecer espacios para publicidad, lo cual concedería nuevos ingresos.
- Desarrollar una estrategia de renovación de los locales, tanto en lo que es planta física como equipamiento, lo que permitiría alquilarlos a mejores precios, lo que concedería a la empresa más ingresos.
- Realizar un estudio de lo gastado por mantenimiento, a fin de buscar mayor eficiencia y reducción en las sumas pagadas por este concepto.
- Ofrecer a los clientes el financiamiento del monto de alquiler, esto permitiría atraer más clientes y generar un ingreso adicional por los intereses que se cobrarán.
- Ofrecer locales amueblados, los cuales pueden alquilarse a un precio mayor.

- Suscribir la mayor cantidad posible de contratos a largo plazo, esto trae el beneficio de contar con clientes fijos durante plazos mayores y reducir costos asociados a la salida y entrada de nuevos clientes.
- Suscribir pólizas de seguro por impago de alquileres.
- Aplicar, en todos sus alcances, lo definido en el *backtesting*.

Con desarrollar estas propuestas, se logrará optimizar el uso de los activos, que debe ser el propósito que se tenga presente en todo momento, para asegurarse que no se está dando una subutilización de los activos y se está obteniendo el máximo provecho de la gestión de alquileres.

REFERENCIAS

- Ángel, C., López, A. y Martínez, E. (2018). *Importancia de la información no financiera para la contabilidad de gestión*.
http://www.aeca1.org/pub/on_line/comunicaciones_xviicongresoaecca/cd/36d.pdf
- Arévalo, M. (2022). ¿Qué es el riesgo de mercado en riesgos financieros? [Mensaje de blog]. *Pirani Risk*. <https://www.piranirisk.com/es/blog/que-es-el-riesgo-de-mercado>
- Arrillaga, N., Iglesias, E. (2021). Comprador o consumidor, ¿cuál es la diferencia?. *Genethico*.
<https://www.genethico.com/comprador-vs-consumidor/>
- Avecillas, L. (2020). *Proyecto de inversión en la expansión de una microempresa -Ke Chiddo Sport Bar- en la ciudad de Machala*. [Tesis de Maestría en Finanzas y Economía Empresarial]. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador.
<http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/14204/1/T-UCSG-POS-MFEE-195.pdf>
- Badré, B. (2018). La nueva fase de las finanzas. *El Financiero*.
<https://www.elfinancierocr.com/opinion/la-nueva-fase-de-las-finanzas/XOVKE3TD5FGTBNARM6B3QMDEHI/story/>
- Barrantes, L. (2017). *Propuesta de backtesting para comparar la estimación de provisión por incobrables contra la pérdida real de la cartera de préstamos hipotecarios según establecen los principios de Basilea para Ticobank*. [Tesis de Maestría Profesional en Administración y Dirección de Empresas con Énfasis en Finanzas]. Universidad de Costa Rica, Costa Rica. <http://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr:8080/jspui/handle/123456789/13323>
- Boza, G. (2021). *Modelo de valoración de pymes por descuento de flujo de fondos: conceptos y criterios utilizados por los “expertos” y valor de empresa en las pymes peruanas, 2019*. [Tesis de doctorado]. Universidad Nacional Mayor de San Marcos, Facultad de Ciencias Administrativas, Unidad de Posgrado, Perú.
http://cybertesis.unmsm.edu.pe/bitstream/handle/20.500.12672/16520/Boza_pg.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Briceño, G. (2018). Flujo de caja. *Euston*. <https://www.euston96.com/flujo-de-caja/>
- Cámara de Comercio de Oviedo. (30 de junio de 2021). Flujo de caja. ¿Qué es y cómo se calcula?. *MBA Asturias*. <https://www.mba-asturias.com/economia/flujo-de-caja/>
- Canto, C. (2019). Cap rate o tasa de capitalización, en rentas. *Uno Consulting*.
<https://unoconsulting.mx/cap-rate-o-tasa-de-capitalizacion-en-rentas/>

- Caridad, D. (2019). Stress testing y análisis de escenarios en la Gestión de Riesgos. *EALDE Business School*. <https://www.ealde.es/stress-testing-analisis-de-escenarios-gestion-de-riesgos/>
- Chávez, I. (2021). ¿Qué es la rentabilidad en el mundo de las finanzas?. *Credimejora*. <https://www.credimejora.com/informacion-hipotecaria/rentabilidad-que-es-en-finanzas>
- Chávez, J., Pacheco, M., Rebolledo, E., Rojas, Y. y Soto, A. (2022). *Estructura de capital, rentabilidad y la creación de valor en empresas de generación de energía eléctrica en el Perú*. [Tesis de Maestría]. ESAN, Perú. <https://repositorio.esan.edu.pe/handle/20.500.12640/3046>
- Coll, F. (2020). Indicador económico. *Economipedia*. <https://economipedia.com/definiciones/indicador-economico.html>
- Coll, F. (2022). Valor económico. *Economipedia*. <https://economipedia.com/definiciones/valor-economico.html#:~:text=En%20econom%C3%ADa%2C%20el%20valor%20es,asignar%C3%A1%20un%20valor%20u%20otro.>
- De Caso, M. (2020). *Las relaciones comerciales marítimas entre Andalucía occidental y el Mediterráneo central en el II milenio a.C.* Oxford: Archaeopress Publishing Ltd.
- Decreto Ejecutivo 12815. Por el cual se oficializa el Reglamento para la Regulación de Espacios de Estacionamiento en Propiedades de Uso Público y Privado. 28 de julio de 1981. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=19996&nValor3=21283&strTipM=TC#:~:text=Art%C3%ADculo%20%2C%20B%2DDimensiones%20m%C3%ADnimas,acceso%20y%20de%20maniobras%20correspondientes.
- Díez, E., Rondán, F. y Rosa, I. (2020). *Gestión de precios*. Madrid: Editorial ESIC.
- Duarte, M. (2020). Línea de tiempo finanzas. *Academia*. https://www.academia.edu/44215006/LINEA_DEL_TIEMPO_FINANZAS
- Echeverry, D., García, J. y Mesa, H. (2018). *Gerencia de proyectos. Aplicación a proyectos de construcción de edificaciones*. Colombia. Ediciones Uniandes.
- Gallardo, E., Morera, M., Reyes, J. y Rojas, L. (2019). *Estructura óptima de capital para Walmart México y Centroamérica*. [Tesis de Maestría]. Instituto Tecnológico de Costa Rica. https://repositoriotec.tec.ac.cr/bitstream/handle/2238/11305/estructura_optima_capital_walmart_mexico.pdf?sequence=1&isAllowed=y

- Gallud, J. (2015). *Manual práctico para escribir una tesis*. España: Editorial Verbum, S.L.
- García, J. (2022). *Contrato de arrendamiento*. <https://www.conceptosjuridicos.com/contrato-de-arrendamiento/>
- Gardey, A. y Pérez, J. (2021). Definición de tipos. *Definición.de*. <https://definicion.de/tipos/>
- Gómez, L. (2022). Definición de necesidad. *Definición ABC*. <https://definicionabc.com/necesidad/>
- Gómez, S. (2022). Valores económicos: qué son, ejemplos y lista. *Los valores*. <https://losvalores.online/valores-economicos/>
- González, A. (2018). Estrategias de comercialización. *Emprendepyme*. <https://www.emprendepyme.net/estrategias-decomercializacion.html#:~:text=Las%20estrategias%20de%20comercializaci%C3%B3n%20o,distribuci%C3%B3n%20y%20las%20de%20comunicaci%C3%B3n.>
- González, S. (2019a). Entradas de efectivo. *Costa Rica contable*. <http://costaricacontable.com/webnew/contabilidad/entradas-de-efectivo/>
- González, S. (2019b). Salidas de efectivo. *Costa Rica contable*. <http://costaricacontable.com/webnew/contabilidad/salidas-de-efectivo/>
- Hernández, R. y Mendoza, C. (2018). *Metodología de la investigación: las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta*. México: McGraw-Hill Education.
- Holtorf, B. (2022). Trabajar con periodos contables y ejercicios. *Microsoft*. <https://learn.microsoft.com/es-mx/dynamics365/business-central/finance-accounting-periods-and-fiscal-years>
- Instituto Interamericano de Cooperación para la Agricultura. (2018). *Manual 5: el mercado y la comercialización*. <https://repositorio.iica.int/bitstream/handle/11324/7088/BVE18040224e.pdf>
- Méndez, D. (2019). Transacción. *Mundea*. <https://numdea.com/transaccion.html>
- Merino, M. y Pérez, J. (2018). Definición de categoría. *Definición.de*. <https://definicion.de/categoria/>
- Muñoz, J. (2022). Tasa de descuento: definición, fórmula y aplicaciones. *AGICAP*. <https://agicap.com/es/articulo/tasa-de-descuento-definicion-formula-aplicaciones/>
- Narváez, J. y Rincón, C. (2017). *Presupuestos bajo normas internacionales de información financiera y taxonomía XBRL*. Bogotá: Ediciones de la U.

- Ortiz, H. y Ortiz, D. (2018). *Flujo de caja y proyecciones financieras con análisis de riesgo*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Perdigues, S. (2021). Canales de comercialización. *Consultora Help*. <https://www.consultorahelp.com.ar/canales-de-comercializacion/>
- Pérez, E. (2018). *Marketing y plan de negocio de la microempresa: planificación e iniciativa emprendedora en pequeños negocios o microempresas*. Bogotá: Centro de Estudios Adams.
- Pérez, M. (2021). Definición de objetivo. *Concepto definición.de*. <https://conceptodefinicion.de/objetivo/>
- Quiroa, M. (2020). Vendedor. *Economipedia*. <https://economipedia.com/definiciones/vendedor.html>
- Real Academia Española. (s.f.). *Desocupado*. En Diccionario de la Lengua Española. Recuperado el 20 de diciembre de 2022, de <https://dle.rae.es/desocupado>
- Real Academia Española. (s.f.). *Empresa*. En Diccionario de la Lengua Española. Recuperado el 6 de octubre de 2022, de <https://dle.rae.es/empresa>
- Real Academia Española. (s.f.). *Importancia*. En Diccionario de la Lengua Española. Recuperado el 27 de setiembre de 2022, de <https://dle.rae.es/importancia>
- Ricou, E. (2022). ¿Qué es perpetuidad en finanzas?. *Libertex*. <https://libertex.org/es/blog/que-perpetuidad-en-finanzas>
- Rodríguez, B. y Hernández, J. (2022). *Análisis comparativo de una metodología alterna para el cálculo del valor en riesgo y del requerimiento patrimonial por riesgo de precio en Costa Rica*. [Tesis de Maestría Profesional en Finanzas y Riesgo]. Universidad de Costa Rica. <https://www.kerwa.ucr.ac.cr/bitstream/handle/10669/86326/TFIA%20%20Metodolog%c3%adas%20VeR.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Rodríguez, D. (2021). Definición de estructura. *Concepto definición.de*. <https://conceptodefinicion.de/estructura/>
- Rosales, M. (2022). Negocio. *Economía 360*. <https://www.economia360.org/negocio/>
- Salazar, B. (2020). Comercialización. *Guía del empresario*. [https://guiadelempresario.com/marketing/comercializacion/#:~:text=La%20comercializaci%C3%B3n%20es%20un%20conjunto,P%20%27s%20de%20marketing\)](https://guiadelempresario.com/marketing/comercializacion/#:~:text=La%20comercializaci%C3%B3n%20es%20un%20conjunto,P%20%27s%20de%20marketing))
- Sánchez, J. (2018). Efectivo. *Economipedia*. <https://economipedia.com/definiciones/efectivo.html>

- Sánchez, J. (2019). Valor de uso. *Economipedia*. <https://economipedia.com/definiciones/valor-de-uso.html#:~:text=El%20valor%20de%20uso%20es,este%20durante%20su%20vida%20%20C3%BAtil>.
- Sánchez, J. (2022). Utilidad. *Economipedia*. <https://economipedia.com/definiciones/utilidad.html>
- Stevens, R. (2020). Backtesting: definición y ejemplos. *Rankia*. <https://www.rankia.co/blog/analisis-colcap/3606172-backtesting-definicion-ejemplos>
- Suárez, A. (2020). *Estudio correlacional entre financiamiento y rentabilidad para empresas inmobiliarias del Ecuador*. [Tesis de Maestría en Finanzas y Economía Empresarial]. Universidad Católica de Santiago de Guayaquil, Ecuador. <http://repositorio.ucsg.edu.ec/bitstream/3317/15019/1/T-UCSG-POS-MFFE-210.pdf>
- Suárez, E. (2022). Características. *Concepto definición.de*. <https://conceptodefinicion.de/caracteristicas/>
- Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia. (2021). Glosario. *Superintendencia de Industria y Comercio de Colombia*. <https://www.sic.gov.co/glosario-gcm>
- Superintendencia General de Valores. (2022). Participantes fondos de inversión. *Superintendencia General de Valores*. <https://aplicaciones.sugeval.fi.cr/Participantes/SAFI>
- Váldez, W. (2022). Definición de servicio. *Concepto definición.de*. <https://conceptodefinicion.de/servicio/>
- Villarroel, G. (2018). Intercambio. *Qué es economía*. <https://www.queeseconomia.site/intercambio/>
- Westreicher, G. (2020). Ventas. *Economipedia*. <https://economipedia.com/definiciones/ventas.html>
- Westreicher, G. (2022). Estrategia. *Economipedia*. <https://economipedia.com/definiciones/estrategia.html>
- Wetto, M. (2020). 13 características de la información financiera. *Lifeder*. <https://www.lifeder.com/caracteristicas-informacion-financiera/>
- Yargo, J. (2018). Definición de valor en libros. *Cuida tu dinero*. <https://www.cuidatudinero.com/definicion-de-valor-en-libros-8567.html>
- Zumbado, A. (2021). *Análisis de factibilidad para la puesta en marcha de una compañía que se dedique a importación y venta de productos del área textil en Costa Rica durante el año 2022*. [Tesis de Maestría Profesional en Administración de Negocios con énfasis en

Finanzas]. Universidad Latina de Costa Rica, Costa Rica.
<https://repositorio.ulatina.ac.cr/handle/20.500.12411/1405>

APÉNDICE

Tabla 1A

Muestra de activos cuasi homogéneos.

# Local	Nombre del inmueble	Actividad	Renta mensual	M2	Precio por m ²
1	Edificio Kabat	Oficinas	\$2.820,00	233,88	\$12,06
2	Local Sabana-Hospital	Comercial	\$4.000,00	300	\$13,33
3	Oficentro Padre Pío	Comercial	\$1.596,00	168	\$9,50
4	Oficentro Plaza Mayor	Oficinas	\$6.445,81	487,94	\$13,21
5	Oficentro Plaza Mayor	Comercial	\$2.244,00	188,16	\$11,92
6	Centro Comercial Plaza Rohrmoser	Oficinas	\$827,08	101,28	\$8,17
7	Centro Comercial Plaza Rohrmoser	Comercial	\$9.271,19	406,24	\$22,82
8	Torre Mercedes	Oficina	\$8.699,53	870,35	\$9,99
9	Edificio Álvarez	Comercial	\$1.112,85	156,84	\$7,09
10	Edificio Da Vinci	Oficina	\$22.000,06	1332,12	\$16,51
Promedio por metro cuadrado local oficinas					\$11,99
Promedio por metro cuadrado local comercial					\$12,93

Nota: En la tabla se visualiza el promedio de mercado por metro cuadrado tomando en cuenta edificios en distintas ubicaciones del cantón central de San José.

Fuente: SUGEVAL, 2022.

Tabla 3A

Comportamiento de las rentas netas y sus incrementos.

EDIFICIO	RENTA ANUAL: RM*12	INCREMENTO ANUAL	COMPORTAMIENTO DE LAS RENTAS NETAS Y SUS INCREMENTOS										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 42 000,00	2,85%	\$ 42 000,00	\$ 43 197,00	\$ 44 428,11	\$ 45 694,32	\$ 46 996,60	\$ 48 336,01	\$ 49 713,58	\$ 51 130,42	\$ 52 587,64	\$ 54 086,38	
2 PANADERIA SOLÍS	\$ 29 400,00	2,85%	\$ 29 400,00	\$ 30 237,90	\$ 31 099,68	\$ 31 986,02	\$ 32 897,62	\$ 33 835,20	\$ 34 799,51	\$ 35 791,29	\$ 36 811,35	\$ 37 860,47	
3 DESOCUPADO #1	\$ 14 580,00	2,85%	\$ 14 580,00	\$ 14 995,53	\$ 15 422,90	\$ 15 862,46	\$ 16 314,54	\$ 16 779,50	\$ 17 257,72	\$ 17 749,56	\$ 18 255,42	\$ 18 775,70	
4 TIENDA MINIEDADES	\$ 36 120,00	2,85%	\$ 36 120,00	\$ 37 149,42	\$ 38 208,18	\$ 39 297,11	\$ 40 417,08	\$ 41 568,97	\$ 42 753,68	\$ 43 972,16	\$ 45 225,37	\$ 46 514,29	
5 FARMACIA EL SOCORRO	\$ 25 200,00	2,85%	\$ 25 200,00	\$ 25 918,20	\$ 26 656,87	\$ 27 416,59	\$ 28 197,96	\$ 29 001,60	\$ 29 828,15	\$ 30 678,25	\$ 31 552,58	\$ 32 451,83	
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 234 000,00	2,85%	\$ 234 000,00	\$ 240 669,00	\$ 247 528,07	\$ 254 582,62	\$ 261 838,22	\$ 269 300,61	\$ 276 975,68	\$ 284 869,48	\$ 292 988,26	\$ 301 338,43	
7 BOUTIQUE CARMOL	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 14 280,00	2,85%	\$ 14 280,00	\$ 14 686,98	\$ 15 105,56	\$ 15 536,07	\$ 15 978,85	\$ 16 434,24	\$ 16 902,62	\$ 17 384,34	\$ 17 879,80	\$ 18 389,37	
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 15 120,00	2,85%	\$ 15 120,00	\$ 15 550,92	\$ 15 994,12	\$ 16 449,95	\$ 16 918,78	\$ 17 400,96	\$ 17 896,89	\$ 18 406,95	\$ 18 931,55	\$ 19 471,10	
11 DESOCUPADO #2	\$ 16 200,00	2,85%	\$ 16 200,00	\$ 16 661,70	\$ 17 136,56	\$ 17 624,95	\$ 18 127,26	\$ 18 643,89	\$ 19 175,24	\$ 19 721,73	\$ 20 283,80	\$ 20 861,89	
12 CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
13 BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72	
14 CONSORCIO RIMAX	\$ 10 800,00	2,85%	\$ 10 800,00	\$ 11 107,80	\$ 11 424,37	\$ 11 749,97	\$ 12 084,84	\$ 12 429,26	\$ 12 783,49	\$ 13 147,82	\$ 13 522,54	\$ 13 907,93	
15 ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 36 960,00	2,85%	\$ 36 960,00	\$ 38 013,36	\$ 39 096,74	\$ 40 211,00	\$ 41 357,01	\$ 42 533,69	\$ 43 747,95	\$ 44 994,77	\$ 46 277,12	\$ 47 596,02	
16 TIENDA ADIDAS	\$ 34 440,00	2,85%	\$ 34 440,00	\$ 35 421,54	\$ 36 431,05	\$ 37 469,34	\$ 38 537,22	\$ 39 635,53	\$ 40 765,14	\$ 41 926,94	\$ 43 121,86	\$ 44 350,84	
17 TIENDA B & B	\$ 35 280,00	2,85%	\$ 35 280,00	\$ 36 285,48	\$ 37 319,62	\$ 38 383,23	\$ 39 477,15	\$ 40 600,25	\$ 41 759,41	\$ 42 949,55	\$ 44 173,62	\$ 45 432,56	
18 RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 16 128,00	2,85%	\$ 16 128,00	\$ 16 587,65	\$ 17 060,40	\$ 17 546,62	\$ 18 046,70	\$ 18 561,03	\$ 19 090,02	\$ 19 634,08	\$ 20 193,65	\$ 20 769,17	
19 BANCO BCT	\$ 109 200,00	2,85%	\$ 109 200,00	\$ 112 312,20	\$ 115 513,10	\$ 118 805,22	\$ 122 191,17	\$ 125 673,62	\$ 129 255,32	\$ 132 939,09	\$ 136 727,86	\$ 140 624,60	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 24 360,00	2,85%	\$ 24 360,00	\$ 25 054,26	\$ 25 768,31	\$ 26 502,70	\$ 27 258,03	\$ 28 034,88	\$ 28 833,88	\$ 29 655,64	\$ 30 500,83	\$ 31 370,10	
21 ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 10 800,00	2,85%	\$ 10 800,00	\$ 11 107,80	\$ 11 424,37	\$ 11 749,97	\$ 12 084,84	\$ 12 429,26	\$ 12 783,49	\$ 13 147,82	\$ 13 522,54	\$ 13 907,93	
22 TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 18 480,00	2,85%	\$ 18 480,00	\$ 19 006,68	\$ 19 548,37	\$ 20 105,50	\$ 20 678,51	\$ 21 267,84	\$ 21 873,98	\$ 22 497,38	\$ 23 138,56	\$ 23 798,01	
23 DESOCUPADO #3	\$ 12 960,00	2,85%	\$ 12 960,00	\$ 13 329,36	\$ 13 709,25	\$ 14 099,96	\$ 14 501,81	\$ 14 915,11	\$ 15 340,19	\$ 15 777,39	\$ 16 227,04	\$ 16 689,51	
24 DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 11 340,00	2,85%	\$ 11 340,00	\$ 11 663,19	\$ 11 995,59	\$ 12 337,47	\$ 12 689,08	\$ 13 050,72	\$ 13 422,67	\$ 13 805,21	\$ 14 198,66	\$ 14 603,32	
25 FARMACIA LA BOMBA	\$ 18 480,00	2,85%	\$ 18 480,00	\$ 19 006,68	\$ 19 548,37	\$ 20 105,50	\$ 20 678,51	\$ 21 267,84	\$ 21 873,98	\$ 22 497,38	\$ 23 138,56	\$ 23 798,01	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
27 TECNOMAX	\$ 12 420,00	2,85%	\$ 12 420,00	\$ 12 773,97	\$ 13 138,03	\$ 13 512,46	\$ 13 897,57	\$ 14 293,65	\$ 14 701,02	\$ 15 120,00	\$ 15 550,92	\$ 15 994,12	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 19 320,00	2,85%	\$ 19 320,00	\$ 19 870,62	\$ 20 436,93	\$ 21 019,39	\$ 21 618,44	\$ 22 234,56	\$ 22 868,25	\$ 23 519,99	\$ 24 190,31	\$ 24 879,74	
29 DIGITECH	\$ 19 320,00	2,85%	\$ 19 320,00	\$ 19 870,62	\$ 20 436,93	\$ 21 019,39	\$ 21 618,44	\$ 22 234,56	\$ 22 868,25	\$ 23 519,99	\$ 24 190,31	\$ 24 879,74	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 29 400,00	2,85%	\$ 29 400,00	\$ 30 237,90	\$ 31 099,68	\$ 31 986,02	\$ 32 897,62	\$ 33 835,20	\$ 34 799,51	\$ 35 791,29	\$ 36 811,35	\$ 37 860,47	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 25 200,00	2,85%	\$ 25 200,00	\$ 25 918,20	\$ 26 656,87	\$ 27 416,59	\$ 28 197,96	\$ 29 001,60	\$ 29 828,15	\$ 30 678,25	\$ 31 552,58	\$ 32 451,83	
32 DETALLES Y MÁS	\$ 32 760,00	2,85%	\$ 32 760,00	\$ 33 693,66	\$ 34 653,93	\$ 35 641,57	\$ 36 657,35	\$ 37 702,09	\$ 38 776,59	\$ 39 881,73	\$ 41 018,36	\$ 42 187,38	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 12 960,00	2,85%	\$ 12 960,00	\$ 13 329,36	\$ 13 709,25	\$ 14 099,96	\$ 14 501,81	\$ 14 915,11	\$ 15 340,19	\$ 15 777,39	\$ 16 227,04	\$ 16 689,51	
34 DESPACHO CONTABLE MEIÍA & VALLE	\$ 10 260,00	2,85%	\$ 10 260,00	\$ 10 552,41	\$ 10 853,15	\$ 11 162,47	\$ 11 480,60	\$ 11 807,80	\$ 12 144,32	\$ 12 496,43	\$ 12 864,41	\$ 13 212,53	
35 BANCO NACIONAL	\$ 109 200,00	2,85%	\$ 109 200,00	\$ 112 312,20	\$ 115 513,10	\$ 118 805,22	\$ 122 191,17	\$ 125 673,62	\$ 129 255,32	\$ 132 939,09	\$ 136 727,86	\$ 140 624,60	
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 24 360,00	2,85%	\$ 24 360,00	\$ 25 054,26	\$ 25 768,31	\$ 26 502,70	\$ 27 258,03	\$ 28 034,88	\$ 28 833,88	\$ 29 655,64	\$ 30 500,83	\$ 31 370,10	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72	
38 MC DONALDS	\$ 92 400,00	2,85%	\$ 92 400,00	\$ 95 033,40	\$ 97 741,85	\$ 100 527,49	\$ 103 392,53	\$ 106 339,22	\$ 109 369,88	\$ 112 486,92	\$ 115 692,80	\$ 118 990,05	
39 DESOCUPADO #4	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 316 494,00	2,85%	\$ 316 494,00	\$ 325 514,08	\$ 334 791,23	\$ 344 332,78	\$ 354 146,26	\$ 364 239,43	\$ 374 620,26	\$ 385 296,93	\$ 396 277,90	\$ 407 571,82	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 92 448,00	2,85%	\$ 92 448,00	\$ 95 082,77	\$ 97 792,63	\$ 100 579,72	\$ 103 446,24	\$ 106 394,46	\$ 109 426,70	\$ 112 545,36	\$ 115 752,90	\$ 119 051,86	
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
TOTALES	\$ 1 703 310,00	2,78%	\$ 1 703 310,00	\$ 1 751 854,34	\$ 1 801 782,18	\$ 1 853 132,98	\$ 1 905 947,27	\$ 1 960 266,76	\$ 2 016 134,37	\$ 2 073 594,19	\$ 2 132 691,63	\$ 2 193 473,34	

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://drive.google.com/drive/folders/143eeVEWTaQWm-7HMvTgH2GhMat6HV8ex?usp=sharing>

Tabla 4A

Evolución de los precios por metro cuadrado.

EDIFICIO	AREAS	EVOLUCION DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	TIENDA LA VASUA DE ORO	250 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
2	PANADERIA SOLÍS	175 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
3	DESOCUPADO #1	135 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
4	TIENDA MINIEDADES	215 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
5	FARMACIA EL SOCORRO	150 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
6	SUPERMERCADO MANFRED	1500 m2	\$ 13,00	\$ 13,37	\$ 13,75	\$ 14,14	\$ 14,55	\$ 14,96	\$ 15,39	\$ 15,83	\$ 16,28	\$ 16,74
7	BOUTIQUE CARMOLI	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
8	BOUTIQUE REFLEJOS	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
11	DESOCUPADO #2	150 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
14	CONSORCIO RIMAX	100 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	220 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
16	TIENDA ADIDAS	205 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
17	TIENDA B & B	210 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
18	RELOJERÍA CAVALLINI	96 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
19	BANCO BCT	650 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	100 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	110 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
23	DESOCUPADO #3	120 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	105 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
25	FARMACIA LA BOMBA	110 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
27	TECNOMAX	115 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	115 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
29	DIGITECH	115 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
32	DETALLES Y MÁS	195 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	120 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$ 13,00	\$ 13,37	\$ 13,75	\$ 14,14	\$ 14,55	\$ 14,96	\$ 15,39	\$ 15,83	\$ 16,28	\$ 16,74
36	MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
38	MC DONALDS	550 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
39	DESOCUPADO #4	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	2 198 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	642 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
43	PARQUEOS PRIVADOS	600 m2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTALES		11 791 m2	\$ 12,14	\$ 12,49	\$ 12,84	\$ 13,21	\$ 13,58	\$ 13,97	\$ 14,37	\$ 14,78	\$ 15,20	\$ 15,63

Nota: En la tabla se visualiza el incremento de precios de acuerdo con el porcentaje definido.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://drive.google.com/drive/folders/143eeVEWTaQWm-7HMvTgH2GhMat6HV8ex?usp=sharing>

Tabla 5A

Calificación si el precio está dentro o fuera del rango.

EDIFICIO		CALIFICACION SI ESTA DENTRO O FUERA DE RANGO										
PRECIO M2 REFERENCIA DEL MERCADO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	TIENDA LA VASJA DE ORO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
2	PANADERIA SOLÍS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
3	DESOCUPADO #1	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
4	TIENDA MINIEADES	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
5	FARMACIA EL SOCORRO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 17,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
11	DESOCUPADO #2	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
14	CONSORCIO RIMAX	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
16	TIENDA ADIDAS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
17	TIENDA B & B	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
19	BANCO BCT	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
23	DESOCUPADO #3	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
25	FARMACIA LA BOMBA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
27	TECNOMAX	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
29	DIGITECH	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
32	DETALLES Y MÁS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
35	BANCO NACIONAL	\$ 18,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
38	MC DONALDS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
39	DESOCUPADO #4	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR

Nota: En la tabla se presentan precios estimados en diez años.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://drive.google.com/drive/folders/143eeVEWTaQWm-7HMvTgH2GhMat6HV8ex?usp=sharing>

Tabla 6A

Comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal.

EVALUACION DE FECHA FOCAL (CETERIS PARIBUS PESO RELATIVO DE LAS RENTAS)						COMPORTAMIENTO DE LAS CONCENTRACIONES DE LA RENTA POR FECHA FOCAL												
EDIFICIO	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	PESO RELATIVO (%)	FECHA VENCIMIENTO CONTRATO															
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030					
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 3 500,00	2,47%	1/3/2023			2,47%											
2	PANADERIA SOLÍS	\$ 2 450,00	1,73%	1/2/2024				1,73%										
3	DESOCUPADO #1	\$ 1 215,00	0,86%	1/8/2026												0,86%		
4	TIENDA MINIEDADES	\$ 3 010,00	2,12%	1/10/2028									2,12%					
5	FARMACIA EL SOCORRO	\$ 2 100,00	1,48%	31/12/2022		1,48%												
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 19 500,00	13,74%	1/2/2024				13,74%										
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$ 1 750,00	1,23%	1/1/2028									1,23%					
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 1 750,00	1,23%	1/8/2029										1,23%				
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 1 190,00	0,84%	1/2/2023			0,84%											
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 1 260,00	0,89%	1/12/2022		0,89%												
11	DESOCUPADO #2	\$ 1 350,00	0,95%	2/12/2027												0,95%		
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 1 750,00	1,23%	3/12/2025					1,23%									
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$ 990,00	0,70%	4/12/2023			0,70%											
14	CONSORCIO RIMAX	\$ 900,00	0,63%	5/12/2022		0,63%												
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 3 080,00	2,17%	6/12/2025					2,17%									
16	TIENDA ADIDAS	\$ 2 870,00	2,02%	7/12/2029										2,02%				
17	TIENDA B & B	\$ 2 940,00	2,07%	8/12/2026						2,07%								
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 1 344,00	0,95%	9/12/2024				0,95%										
19	BANCO BCT	\$ 9 100,00	6,41%	31/12/2027								6,41%						
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 2 030,00	1,43%	9/11/2024				1,43%										
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 900,00	0,63%	12/12/2025					0,63%									
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 1 540,00	1,08%	1/11/2028									1,08%					
23	DESOCUPADO #3	\$ 1 080,00	0,76%	31/12/2025												0,76%		
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 945,00	0,67%	15/12/2025					0,67%									
25	FARMACIA LA BOMBA	\$ 1 540,00	1,08%	16/12/2026						1,08%								
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 1 750,00	1,23%	17/12/2028									1,23%					
27	TECNOMAX	\$ 1 035,00	0,73%	1/7/2025					0,73%									
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 1 610,00	1,13%	19/6/2023			1,13%											
29	DIGITECH	\$ 1 610,00	1,13%	7/9/2024				1,13%										
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 2 450,00	1,73%	21/6/2029										1,73%				
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 2 100,00	1,48%	22/12/2028									1,48%					
32	DETALLES Y MÁS	\$ 2 730,00	1,92%	14/3/2026						1,92%								
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 1 080,00	0,76%	31/12/2027								0,76%						
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 855,00	0,60%	25/11/2025					0,60%									
35	BANCO NACIONAL	\$ 9 100,00	6,41%	31/12/2030												6,41%		
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 2 030,00	1,43%	27/12/2024				1,43%										
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 990,00	0,70%	17/12/2027								0,70%						
38	MC DONALDS	\$ 7 700,00	5,42%	30/11/2027								5,42%						
39	DESOCUPADO #4	\$ 990,00	0,70%	16/3/2027												0,70%		
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 1 750,00	1,23%	31/12/2022		1,23%												
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 26 374,50	18,58%	31/12/2030												18,58%		
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 7 704,00	5,43%	31/12/2030												5,43%		
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	31/12/2030												0,00%		
TOTALES						\$ 141 942,50	100,00%		0,00%	4,23%	5,14%	20,41%	6,03%	5,08%	13,29%	7,15%	4,98%	33,69%
																54,18%		

Nota: Se contempla el supuesto que los locales desocupados se alquilarán y que se firmarán contratos prorrogables a su vencimiento.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://drive.google.com/drive/folders/143eeVEWTaQWm-7HMvTgH2GhMat6HV8ex?usp=sharing>

Tabla 7A

Comportamiento del valor en libros considerando la plusvalía constante.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	PLUSVALIA 2,59%	COMPORTAMIENTO EL VALOR EN LIBROS CONSIDERANDO LA PLUSVALIA CONSTANTE									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 300 000,00	2,590%	\$ 300 000,00	\$ 307 770,00	\$ 315 741,24	\$ 323 918,94	\$ 332 308,44	\$ 340 915,23	\$ 349 744,93	\$ 358 803,33	\$ 368 096,33	\$ 377 630,03
2 PANADERIA SOLÍS	\$ 225 550,00	2,590%	\$ 225 550,00	\$ 231 391,75	\$ 237 384,79	\$ 243 533,06	\$ 249 840,56	\$ 256 311,43	\$ 262 949,90	\$ 269 760,30	\$ 276 747,09	\$ 283 914,84
3 DESOCUPADO #1	\$ 182 780,00	2,590%	\$ 182 780,00	\$ 187 514,00	\$ 192 370,61	\$ 197 353,01	\$ 202 464,46	\$ 207 708,29	\$ 213 087,93	\$ 218 606,91	\$ 224 268,83	\$ 230 077,39
4 TIENDA MINIEDADES	\$ 258 000,00	2,590%	\$ 258 000,00	\$ 264 682,20	\$ 271 537,47	\$ 278 570,29	\$ 285 785,26	\$ 293 187,10	\$ 300 780,64	\$ 308 570,86	\$ 316 562,85	\$ 324 761,83
5 FARMACIA EL SOCORRO	\$ 206 400,00	2,590%	\$ 206 400,00	\$ 211 745,76	\$ 217 229,98	\$ 222 856,23	\$ 228 628,21	\$ 234 549,68	\$ 240 624,52	\$ 246 856,69	\$ 253 250,28	\$ 259 809,46
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 2 064 000,00	2,590%	\$ 2 064 000,00	\$ 2 117 457,60	\$ 2 172 299,75	\$ 2 228 562,32	\$ 2 286 282,08	\$ 2 345 496,79	\$ 2 406 245,15	\$ 2 468 566,90	\$ 2 532 502,78	\$ 2 598 094,61
7 BOUTIQUE CARMIL	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 115 000,00	2,590%	\$ 115 000,00	\$ 117 978,50	\$ 121 034,14	\$ 124 168,93	\$ 127 384,90	\$ 130 684,17	\$ 134 068,89	\$ 137 541,28	\$ 141 103,60	\$ 144 758,18
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
11 DESOCUPADO #2	\$ 203 250,00	2,590%	\$ 203 250,00	\$ 208 514,18	\$ 213 914,69	\$ 219 455,08	\$ 225 138,97	\$ 230 970,07	\$ 236 952,19	\$ 243 089,26	\$ 249 385,27	\$ 255 844,35
12 CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
13 BUFETE DE ABOGADOS SOLÍS & VILLEGAS	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
14 CONSORCIO RIMAX	\$ 100 000,00	2,590%	\$ 100 000,00	\$ 102 590,00	\$ 105 247,08	\$ 107 972,98	\$ 110 769,48	\$ 113 638,41	\$ 116 581,64	\$ 119 601,11	\$ 122 698,78	\$ 125 876,68
15 ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 264 000,00	2,590%	\$ 264 000,00	\$ 270 837,60	\$ 277 852,29	\$ 285 048,67	\$ 292 431,43	\$ 300 005,40	\$ 307 775,54	\$ 315 746,93	\$ 323 924,77	\$ 332 314,43
16 TIENDA ADIDAS	\$ 246 000,00	2,590%	\$ 246 000,00	\$ 252 371,40	\$ 258 907,82	\$ 265 613,53	\$ 272 492,92	\$ 279 550,49	\$ 286 790,85	\$ 294 218,73	\$ 301 838,99	\$ 309 656,62
17 TIENDA B & B	\$ 252 000,00	2,590%	\$ 252 000,00	\$ 258 526,80	\$ 265 222,64	\$ 272 091,91	\$ 279 139,09	\$ 286 368,79	\$ 293 785,75	\$ 301 394,80	\$ 309 200,92	\$ 317 209,23
18 RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 115 200,00	2,590%	\$ 115 200,00	\$ 118 183,68	\$ 121 244,64	\$ 124 384,87	\$ 127 606,44	\$ 130 911,45	\$ 134 302,05	\$ 137 780,48	\$ 141 348,99	\$ 145 009,93
19 BANCO BCT	\$ 780 000,00	2,590%	\$ 780 000,00	\$ 800 202,00	\$ 820 927,23	\$ 842 189,25	\$ 864 001,95	\$ 886 379,60	\$ 909 336,83	\$ 932 888,65	\$ 957 050,47	\$ 981 838,08
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
21 ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 121 950,00	2,590%	\$ 121 950,00	\$ 125 108,51	\$ 128 348,82	\$ 131 673,05	\$ 135 083,38	\$ 138 582,04	\$ 142 171,32	\$ 145 853,55	\$ 149 631,16	\$ 153 506,61
22 TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 135 000,00	2,590%	\$ 135 000,00	\$ 138 496,50	\$ 142 083,56	\$ 145 763,52	\$ 149 538,80	\$ 153 411,85	\$ 157 385,22	\$ 161 461,50	\$ 165 643,35	\$ 169 933,51
23 DESOCUPADO #3	\$ 162 600,00	2,590%	\$ 162 600,00	\$ 166 811,34	\$ 171 131,75	\$ 175 564,07	\$ 180 111,18	\$ 184 776,05	\$ 189 561,75	\$ 194 471,40	\$ 199 508,21	\$ 204 675,48
24 DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
25 FARMACIA LA BOMBA	\$ 128 000,00	2,590%	\$ 128 000,00	\$ 131 315,20	\$ 134 716,26	\$ 138 205,41	\$ 141 784,94	\$ 145 457,16	\$ 149 224,51	\$ 153 089,42	\$ 157 054,44	\$ 161 122,15
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
27 TECNOMAX	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 145 000,00	2,590%	\$ 145 000,00	\$ 148 755,50	\$ 152 608,27	\$ 156 560,82	\$ 160 615,75	\$ 164 775,69	\$ 169 043,39	\$ 173 421,61	\$ 177 913,23	\$ 182 521,18
29 DIGITECH	\$ 158 560,00	2,590%	\$ 158 560,00	\$ 162 666,70	\$ 166 879,77	\$ 171 201,96	\$ 175 636,09	\$ 180 185,06	\$ 184 851,86	\$ 189 639,52	\$ 194 551,18	\$ 199 590,06
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 210 000,00	2,590%	\$ 210 000,00	\$ 215 439,00	\$ 221 018,87	\$ 226 743,26	\$ 232 615,91	\$ 238 640,66	\$ 244 821,45	\$ 251 162,33	\$ 257 667,43	\$ 264 341,02
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 180 000,00	2,590%	\$ 180 000,00	\$ 184 662,00	\$ 189 444,75	\$ 194 351,36	\$ 199 385,07	\$ 204 549,14	\$ 209 846,96	\$ 215 282,00	\$ 220 857,80	\$ 226 578,02
32 DETALLES Y MÁS	\$ 234 000,00	2,590%	\$ 234 000,00	\$ 240 060,60	\$ 246 278,17	\$ 252 656,77	\$ 259 200,58	\$ 265 913,88	\$ 272 801,05	\$ 279 866,60	\$ 287 115,14	\$ 294 551,42
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 120 000,00	2,590%	\$ 120 000,00	\$ 123 108,00	\$ 126 296,50	\$ 129 567,58	\$ 132 923,38	\$ 136 366,09	\$ 139 897,97	\$ 143 521,33	\$ 147 238,53	\$ 151 052,01
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 128 725,00	2,590%	\$ 128 725,00	\$ 132 058,98	\$ 135 479,31	\$ 138 988,22	\$ 142 588,01	\$ 146 281,04	\$ 150 069,72	\$ 153 956,53	\$ 157 944,00	\$ 162 034,75
35 BANCO NACIONAL	\$ 840 000,00	2,590%	\$ 840 000,00	\$ 861 756,00	\$ 884 075,48	\$ 906 973,04	\$ 930 463,64	\$ 954 562,65	\$ 979 285,82	\$ 1 004 649,32	\$ 1 030 669,74	\$ 1 057 364,08
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
38 MC DONALDS	\$ 660 000,00	2,590%	\$ 660 000,00	\$ 677 094,00	\$ 694 630,73	\$ 712 621,67	\$ 731 078,57	\$ 750 013,51	\$ 769 438,86	\$ 789 367,32	\$ 809 811,94	\$ 830 786,07
39 DESOCUPADO #4	\$ 149 050,00	2,590%	\$ 149 050,00	\$ 152 910,40	\$ 156 870,77	\$ 160 933,73	\$ 165 101,91	\$ 169 378,05	\$ 173 764,94	\$ 178 265,45	\$ 182 882,53	\$ 187 619,19
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 2 197 875,00	2,590%	\$ 2 197 875,00	\$ 2 254 799,96	\$ 2 313 199,28	\$ 2 373 111,14	\$ 2 434 574,72	\$ 2 497 630,21	\$ 2 562 318,83	\$ 2 628 682,89	\$ 2 696 765,77	\$ 2 766 612,01
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 642 000,00	2,590%	\$ 642 000,00	\$ 658 627,80	\$ 675 686,26	\$ 693 186,53	\$ 711 140,07	\$ 729 558,59	\$ 748 454,16	\$ 767 839,12	\$ 787 726,16	\$ 808 128,26
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ 600 000,00	2,590%	\$ 600 000,00	\$ 615 540,00	\$ 631 482,49	\$ 647 837,88	\$ 664 616,88	\$ 681 830,46	\$ 699 489,87	\$ 717 606,66	\$ 736 192,67	\$ 755 260,06
TOTALES	\$ 13 777 940,00		\$ 13 777 940,00	\$ 14 134 788,65	\$ 14 500 879,67	\$ 14 876 452,46	\$ 15 261 752,57	\$ 15 657 031,97	\$ 16 062 549,09	\$ 16 478 511,42	\$ 16 905 364,06	\$ 17 343 212,98

Nota: Cálculo de los incrementos de plusvalía de acuerdo con el precio actual en libros suministrado por la empresa.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://drive.google.com/drive/folders/143eeVEWTaQWm-7HMvTgH2GhMat6HV8ex?usp=sharing>

Tabla 8A

Cap rate *esperado para cada año.*

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	CAP RATE PARA CADA AÑO ESPERADO (RENTAS / VALOR LIBROS DEL ACTIVO)										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASIA DE ORO		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
2 PANADERIA SOLÍS		13,03%	13,07%	13,10%	13,13%	13,17%	13,20%	13,23%	13,27%	13,30%	13,34%	
3 DESOCUPADO #1		7,98%	8,00%	8,02%	8,04%	8,06%	8,08%	8,10%	8,12%	8,14%	8,16%	
4 TIENDA MINIEDADES		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
5 FARMACIA EL SOCORRO		12,21%	12,24%	12,27%	12,30%	12,33%	12,36%	12,40%	12,43%	12,46%	12,49%	
6 SUPERMERCADO MANFRED		11,34%	11,37%	11,39%	11,42%	11,45%	11,48%	11,51%	11,54%	11,57%	11,60%	
7 BOUTIQUE CARMOL		13,13%	13,16%	13,19%	13,23%	13,26%	13,29%	13,33%	13,36%	13,39%	13,43%	
8 BOUTIQUE REFLEJOS		13,13%	13,16%	13,19%	13,23%	13,26%	13,29%	13,33%	13,36%	13,39%	13,43%	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL		12,42%	12,45%	12,48%	12,51%	12,54%	12,58%	12,61%	12,64%	12,67%	12,70%	
10 RESTAURANTE LA MODERNA		13,75%	13,78%	13,82%	13,85%	13,89%	13,92%	13,96%	13,99%	14,03%	14,06%	
11 DESOCUPADO #2		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
12 CAFÉ BISTRÓ KALIDAD		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
13 BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS		11,31%	11,34%	11,37%	11,40%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	11,57%	
14 CONSORCIO RIMAX		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
15 ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
16 TIENDA ADIDAS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
17 TIENDA B & B		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
18 RELOJERÍA CAVALLINI		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
19 BANCO BCT		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
21 ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN		8,86%	8,88%	8,90%	8,92%	8,95%	8,97%	8,99%	9,01%	9,04%	9,06%	
22 TALABARTERÍA SIGLO XXI		13,69%	13,72%	13,76%	13,79%	13,83%	13,86%	13,90%	13,93%	13,97%	14,00%	
23 DESOCUPADO #3		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
24 DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
25 FARMACIA LA BOMBA		14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,70%	14,73%	14,77%	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
27 TECNOMAX		11,29%	11,32%	11,35%	11,38%	11,41%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		13,32%	13,36%	13,39%	13,43%	13,46%	13,49%	13,53%	13,56%	13,60%	13,63%	
29 DIGITECH		12,18%	12,22%	12,25%	12,28%	12,31%	12,34%	12,37%	12,40%	12,43%	12,47%	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
32 DETALLES Y MÁS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
35 BANCO NACIONAL		13,00%	13,03%	13,07%	13,10%	13,13%	13,17%	13,20%	13,23%	13,27%	13,30%	
36 MUNDO ACUÁTICO		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		11,31%	11,34%	11,37%	11,40%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	11,57%	
38 MC DONALDS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
39 DESOCUPADO #4		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
43 PARQUEOS PRIVADOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://drive.google.com/drive/folders/143eeVEWTaQWm-7HMvTgH2GhMat6HV8ex?usp=sharing>

Tabla 9A

Calificación del cap rate esperado con rentas y valor en libros proyectado.

EDIFICIO		CALIFICACION DEL CAP RATE ESPERADO CON RENTAS Y VALOR EN LIBROS PROYECTADO										
	CAP RATE ESPERADO	9,39%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	TIENDA LA VASIA DE ORO		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
2	PANADERIA SOLÍS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
3	DESOCUPADO #1		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
4	TIENDA MINIEDADES		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
5	FARMACIA EL SOCORRO		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
6	SUPERMERCADO MANFRED		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
7	BOUTIQUE CARMIOI		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
8	BOUTIQUE REFLEJOS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
10	RESTAURANTE LA MODERNA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
11	DESOCUPADO #2		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
14	CONSORCIO RIMAX		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
16	TIENDA ADIDAS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
17	TIENDA B & B		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
18	RELOJERÍA CAVALLINI		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
19	BANCO BCT		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
23	DESOCUPADO #3		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
25	FARMACIA LA BOMBA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
27	TECNOMAX		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
29	DIGITECH		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
32	DETALLES Y MÁS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
35	BANCO NACIONAL		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
36	MUNDO ACUÁTICO		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
38	MC DONALDS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
39	DESOCUPADO #4		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
43	PARQUEOS PRIVADOS		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://drive.google.com/drive/folders/143eeVEWTaQWm-7HMvTgH2GhMat6HV8ex?usp=sharing>

Tabla 10A

Detalle de los arrendamientos con 35% de desocupación.

DETALLE DE LOS ARRENDAMIENTOS PARQUE INDUSTRIAL DE OFICENTROS EN SAN JOSÉ

EDIFICIO	AREA	RENTA TOTAL MENSUAL	CUOTA DE MANTENIMIENTO POR M2 US\$	PRECIO PROMEDIO POR M2	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	RENTA ANUAL: RMP*12	PESO %	INCREMENTO ANUAL	ANALISIS CONCENTRACION DE RENTAS	PRECIO DEL ACTIVO VALOR EN LIBROS	CAP RATE	STATUS DEL CAP RATE 10%	DESVIACION EN PIP %	VA	K	G	VP FINAL T-10	VP FINAL T-1	VP (Valor Perpetuo)	VALOR INCREMENTO	PLUSVALIA / MINUSVALIA
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$ 4.500,00	\$ 1.000,00	\$ 18,00	\$ 3.500,00	\$ 42.000,00	2,47%	2,85%	SR	\$ 300.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 197.640,67	9,01%	0,53%	\$ 374.174,96	\$ 157.910,62	\$ 355.551,29	18,52%	Plusvalia
2 DESOCUPADO #1	175 m2	\$ 3.150,00	\$ 700,00	\$ 18,00	\$ 2.450,00	\$ 29.400,00	1,73%	2,85%	SR	\$ 225.550,00	13,03%	CORRECTO	▲ 0,67%	\$ 120.728,50	9,01%	-15,25%	\$ 17.499,17	\$ 103.229,33	\$ -54,23%	Minusvalia	
3 DESOCUPADO #2	135 m2	\$ 1.755,00	\$ 540,00	\$ 13,00	\$ 1.215,00	\$ 14.580,00	0,86%	2,85%	SR	\$ 182.780,00	7,98%	BAJO	▼ -4,39%	\$ 36.525,54	9,01%	-26,43%	\$ 15.224,60	\$ 6.425,14	\$ 42.950,68	-76,50%	Minusvalia
4 DESOCUPADO #3	215 m2	\$ 3.870,00	\$ 860,00	\$ 18,00	\$ 3.010,00	\$ 36.120,00	2,12%	2,85%	SR	\$ 258.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 152.696,47	9,01%	-14,80%	\$ 49.409,84	\$ 20.852,11	\$ 133.844,36	-48,90%	Minusvalia
5 DESOCUPADO #4	150 m2	\$ 2.700,00	\$ 600,00	\$ 18,00	\$ 2.100,00	\$ 25.200,00	1,48%	2,85%	SR	\$ 206.400,00	12,21%	CORRECTO	▼ -0,15%	\$ 100.489,59	9,01%	-15,72%	\$ 36.487,77	\$ 15.398,69	\$ 85.090,89	-58,77%	Minusvalia
6 SUPERMERCADO MAMFRED	1.500 m2	\$ 25.500,00	\$ 6.000,00	\$ 17,00	\$ 19.500,00	\$ 234.000,00	13,74%	2,85%	SR	\$ 2.064.000,00	11,34%	CORRECTO	▼ -1,03%	\$ 1.011.283,18	9,01%	0,36%	\$ 1.854.266,04	\$ 782.543,79	\$ 1.793.826,97	-13,09%	Minusvalia
7 BOUTIQUE CARMIGL	125 m2	\$ 2.250,00	\$ 500,00	\$ 18,00	\$ 1.750,00	\$ 21.000,00	1,23%	2,85%	SR	\$ 160.000,00	13,13%	CORRECTO	▲ 0,76%	\$ 96.531,38	9,01%	0,49%	\$ 181.191,14	\$ 76.466,91	\$ 172.998,30	8,12%	Plusvalia
8 BOUTIQUE REFLEJOS	125 m2	\$ 2.250,00	\$ 500,00	\$ 18,00	\$ 1.750,00	\$ 21.000,00	1,23%	2,85%	SR	\$ 160.000,00	13,13%	CORRECTO	▲ 0,76%	\$ 96.531,38	9,01%	0,49%	\$ 181.191,14	\$ 76.466,91	\$ 172.998,30	8,12%	Plusvalia
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$ 1.530,00	\$ 340,00	\$ 18,00	\$ 1.190,00	\$ 14.280,00	0,84%	2,85%	SR	\$ 115.000,00	12,42%	CORRECTO	▲ 0,05%	\$ 64.222,19	9,01%	0,44%	\$ 119.566,47	\$ 50.459,86	\$ 134.682,05	-0,28%	Minusvalia
10 RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$ 1.620,00	\$ 360,00	\$ 18,00	\$ 1.260,00	\$ 15.120,00	0,89%	2,85%	SR	\$ 110.000,00	13,75%	CORRECTO	▲ 1,38%	\$ 70.692,85	9,01%	0,52%	\$ 133.522,27	\$ 56.349,53	\$ 127.042,38	15,49%	Plusvalia
11 DESOCUPADO #5	150 m2	\$ 1.950,00	\$ 600,00	\$ 13,00	\$ 1.350,00	\$ 16.200,00	0,95%	2,85%	SR	\$ 203.250,00	7,97%	BAJO	▼ -4,39%	\$ 40.547,06	9,01%	-26,41%	\$ 16.915,99	\$ 7.138,94	\$ 47.686,00	-76,54%	Minusvalia
12 DESOCUPADO #6	125 m2	\$ 2.250,00	\$ 500,00	\$ 18,00	\$ 1.750,00	\$ 21.000,00	1,23%	2,85%	SR	\$ 150.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 88.777,02	9,01%	-14,80%	\$ 28.726,65	\$ 12.123,32	\$ 76.653,70	-48,90%	Minusvalia
13 DESOCUPADO #7	110 m2	\$ 1.430,00	\$ 440,00	\$ 13,00	\$ 990,00	\$ 11.880,00	0,70%	2,85%	SR	\$ 105.000,00	11,31%	CORRECTO	▼ -1,05%	\$ 45.611,82	9,01%	-16,34%	\$ 17.690,03	\$ 7.465,61	\$ 38.146,22	-63,67%	Minusvalia
14 DESOCUPADO #8	100 m2	\$ 1.300,00	\$ 400,00	\$ 13,00	\$ 900,00	\$ 10.800,00	0,63%	2,85%	SR	\$ 100.000,00	10,80%	CORRECTO	▼ -1,56%	\$ 40.424,86	9,01%	-16,76%	\$ 16.332,49	\$ 6.892,70	\$ 33.532,17	-66,47%	Minusvalia
15 DESOCUPADO #9	230 m2	\$ 3.960,00	\$ 880,00	\$ 18,00	\$ 3.080,00	\$ 36.960,00	2,17%	2,85%	SR	\$ 264.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 156.247,55	9,01%	-14,80%	\$ 50.558,90	\$ 21.337,04	\$ 134.910,51	-48,90%	Minusvalia
16 TIENDA ADIDAS	205 m2	\$ 3.690,00	\$ 820,00	\$ 18,00	\$ 2.870,00	\$ 34.440,00	2,02%	2,85%	SR	\$ 246.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 162.065,35	9,01%	0,53%	\$ 306.823,47	\$ 139.486,71	\$ 291.552,06	18,52%	Plusvalia
17 TIENDA B & B	210 m2	\$ 3.780,00	\$ 840,00	\$ 18,00	\$ 2.940,00	\$ 35.280,00	2,07%	2,85%	SR	\$ 252.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 166.018,16	9,01%	0,53%	\$ 314.206,97	\$ 132.644,92	\$ 298.663,08	18,52%	Plusvalia
18 RELOJERÍA CAVALLINI	96 m2	\$ 1.738,00	\$ 384,00	\$ 18,00	\$ 1.344,00	\$ 16.128,00	0,95%	2,85%	SR	\$ 115.200,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 75.804,02	9,01%	0,53%	\$ 143.683,19	\$ 60.637,68	\$ 136.531,69	18,52%	Plusvalia
19 BANCO BCT	650 m2	\$ 11.700,00	\$ 2.600,00	\$ 18,00	\$ 9.100,00	\$ 109.200,00	6,41%	2,85%	SR	\$ 780.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 513.865,75	9,01%	0,53%	\$ 972.854,91	\$ 410.567,60	\$ 924.433,35	18,52%	Plusvalia
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$ 2.610,00	\$ 580,00	\$ 18,00	\$ 2.030,00	\$ 24.360,00	1,43%	2,85%	SR	\$ 174.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 114.631,59	9,01%	0,53%	\$ 217.021,48	\$ 93.588,16	\$ 206.219,75	18,52%	Plusvalia
21 DESOCUPADO #10	100 m2	\$ 1.300,00	\$ 400,00	\$ 13,00	\$ 900,00	\$ 10.800,00	0,63%	2,85%	SR	\$ 121.950,00	8,86%	BAJO	▼ -5,31%	\$ 35.400,61	9,01%	-19,12%	\$ 17.104,68	\$ 7.218,58	\$ 28.182,04	-76,89%	Minusvalia
22 DESOCUPADO #11	110 m2	\$ 1.980,00	\$ 440,00	\$ 18,00	\$ 1.540,00	\$ 18.480,00	1,08%	2,85%	SR	\$ 135.000,00	13,69%	CORRECTO	▲ 1,33%	\$ 77.437,09	9,01%	-14,93%	\$ 25.528,28	\$ 10.773,53	\$ 68.663,56	-50,62%	Minusvalia
23 DESOCUPADO #12	120 m2	\$ 1.560,00	\$ 480,00	\$ 13,00	\$ 1.080,00	\$ 12.960,00	0,76%	2,85%	SR	\$ 162.600,00	7,97%	BAJO	▼ -4,39%	\$ 32.437,65	9,01%	-26,41%	\$ 13.532,79	\$ 5.711,15	\$ 38.148,80	-76,54%	Minusvalia
24 DESOCUPADO #13	105 m2	\$ 1.365,00	\$ 420,00	\$ 13,00	\$ 945,00	\$ 11.340,00	0,67%	2,85%	SR	\$ 105.000,00	10,80%	CORRECTO	▼ -1,56%	\$ 42.446,11	9,01%	-16,76%	\$ 17.149,12	\$ 7.237,33	\$ 35.208,78	-66,47%	Minusvalia
25 DESOCUPADO #14	110 m2	\$ 1.980,00	\$ 440,00	\$ 18,00	\$ 1.540,00	\$ 18.480,00	1,08%	2,85%	SR	\$ 128.000,00	14,44%	CORRECTO	▲ 2,07%	\$ 79.039,36	9,01%	-14,62%	\$ 24.936,59	\$ 10.523,83	\$ 68.515,53	-46,47%	Minusvalia
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	125 m2	\$ 2.250,00	\$ 500,00	\$ 18,00	\$ 1.750,00	\$ 21.000,00	1,23%	2,85%	SR	\$ 150.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 98.820,34	9,01%	0,53%	\$ 187.087,48	\$ 78.955,31	\$ 177.775,64	18,52%	Plusvalia
27 TECNOMAX	115 m2	\$ 1.495,00	\$ 460,00	\$ 13,00	\$ 1.035,00	\$ 12.420,00	0,73%	2,85%	SR	\$ 110.000,00	11,29%	CORRECTO	▼ -1,07%	\$ 53.572,97	9,01%	0,36%	\$ 98.156,85	\$ 41.424,49	\$ 94.997,47	-12,64%	Minusvalia
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZALEZ	115 m2	\$ 2.070,00	\$ 460,00	\$ 18,00	\$ 1.610,00	\$ 19.320,00	1,13%	2,85%	SR	\$ 145.000,00	13,32%	CORRECTO	▲ 0,96%	\$ 89.312,44	9,01%	0,50%	\$ 167.991,35	\$ 70.896,29	\$ 160.208,74	10,49%	Plusvalia
29 DIGITECH	115 m2	\$ 2.070,00	\$ 460,00	\$ 18,00	\$ 1.610,00	\$ 19.320,00	1,13%	2,85%	SR	\$ 158.560,00	12,18%	CORRECTO	▼ -0,18%	\$ 86.208,62	9,01%	0,43%	\$ 160.023,93	\$ 67.533,85	\$ 153.742,48	-0,04%	Minusvalia
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$ 3.150,00	\$ 700,00	\$ 18,00	\$ 2.450,00	\$ 29.400,00	1,73%	2,85%	SR	\$ 210.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 138.348,47	9,01%	0,53%	\$ 261.922,47	\$ 110.537,43	\$ 248.885,90	18,52%	Plusvalia
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$ 2.700,00	\$ 600,00	\$ 18,00	\$ 2.100,00	\$ 25.200,00	1,48%	2,85%	SR	\$ 180.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 118.584,40	9,01%	0,53%	\$ 224.504,98	\$ 94.746,37	\$ 213.330,77	18,52%	Plusvalia
32 DETALLES V MAS	195 m2	\$ 3.510,00	\$ 780,00	\$ 18,00	\$ 2.730,00	\$ 32.760,00	1,92%	2,85%	SR	\$ 234.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 154.159,72	9,01%	0,53%	\$ 291.857,47	\$ 123.170,28	\$ 277.330,00	18,52%	Plusvalia
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMAN	120 m2	\$ 1.560,00	\$ 480,00	\$ 13,00	\$ 1.080,00	\$ 12.960,00	0,76%	2,85%	SR	\$ 120.000,00	10,80%	CORRECTO	▼ -1,56%	\$ 54.708,00	9,01%	0,31%	\$ 99.388,74	\$ 41.944,38	\$ 96.652,38	-19,46%	Minusvalia
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$ 1.235,00	\$ 380,00	\$ 13,00	\$ 855,00	\$ 10.260,00	0,60%	2,85%	SR	\$ 128.725,00	7,97%	BAJO	▼ -4,39%	\$ 35.591,01	9,01%	-15,15%	\$ 59.422,82	\$ 25.077,83	\$ 60.668,83	-52,87%	Minusvalia
35 BANCO NACIONAL	700 m2	\$ 11.900,00	\$ 2.800,00	\$ 17,00	\$ 9.100,00	\$ 109.200,00	6,41%	2,85%	SR	\$ 840.000,00	13,00%	CORRECTO	▲ 0,64%	\$ 500.132,04	9,01%	0,48%	\$ 937.486,26	\$ 395.641,20	\$ 895.773,24	6,64%	Plusvalia
36 MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$ 2.610,00	\$ 580,00	\$ 18,00	\$ 2.030,00	\$ 24.360,00	1,43%	2,85%	SR	\$ 174.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 114.631,59	9,01%	0,53%	\$ 217.021,48	\$ 93.588,16	\$ 206.219,75	18,52%	Plusvalia
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$ 1.430,00	\$ 440,00	\$ 13,00	\$ 990,00	\$ 11.880,00	0,70%	2,85%	SR	\$ 105.000,00	11,31%	CORRECTO	▼ -1,05%	\$ 51.293,47	9,01%	0,36%	\$ 94.015,88	\$ 39.676,91	\$ 90.970,38	-13,36%	Minusvalia
38 MC DONALDS	550 m2	\$ 9.900,00	\$ 2.200,00	\$ 18,00	\$ 7.700,00	\$ 92.400,00	5,42%	2,85%	SR	\$ 660.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 434.809,48	9,01%	0,53%	\$ 823.184,92	\$ 347.403,36	\$ 782.212,83	18,52%	Plusvalia
39 DESOCUPADO #15	110 m2	\$ 1.430,00	\$ 440,00	\$ 13,00	\$ 990,00	\$ 11.880,00	0,70%	2,85%	SR	\$ 149.050,00	7,97%	BAJO	▼ -4,39%	\$ 29.734,51	9,01%	-26,41%	\$ 12.405,00	\$ 5.235,23	\$ 34.969,74	-76,54%	Minusvalia
40 SALÓN DE RELEZA HELLEN	125 m2	\$ 2.250,00	\$ 500,00	\$ 18,00	\$ 1.750,00	\$ 21.000,00	1,23%	2,85%	SR	\$ 150.000,00	14,00%	CORRECTO	▲ 1,64%	\$ 98.820,34	9,01%	0,53%	\$ 187.087,48	\$ 78.955,31	\$ 177.775,64	18,52%	Plusvalia
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	2.198 m2	\$ 26.374,50	\$ -	\$ 12,00	\$ 26.374,50	\$ 316.494,00	18,58%	2,85%	SR	\$ 2.197.875,00	14,40%	CORRECTO	▲ 2,04%	\$ 1.493.016,90	9,01%	2,94%	\$ 4.565.419,31	\$ 1.926.714,10	\$ 3.417.731,00	55,50%	Plusvalia
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	642 m2	\$ 7.704,00	\$ -	\$ 12,00	\$ 7.704,00	\$ 92.448,00	5,43%	2,85%	SR	\$ 642.000,00	14,40%	COR									

Tabla 11A

Comportamiento de las rentas netas y sus incrementos con simulación de 35% de desocupación.

EDIFICIO	RENTA ANUAL: RM*12	INCREMENTO ANUAL	COMPORTAMIENTO DE LAS RENTAS NETAS Y SUS INCREMENTOS										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 42 000,00	2,85%	\$ 42 000,00	\$ 43 197,00	\$ 44 428,11	\$ 45 694,32	\$ 46 996,60	\$ 48 336,01	\$ 49 713,58	\$ 51 130,42	\$ 52 587,64	\$ 54 086,38	
2 DESOCUPADO #1	\$ 29 400,00	2,85%	\$ 29 400,00	\$ 30 237,90	\$ 31 099,68	\$ 31 986,02	\$ 32 897,62	\$ 33 835,20	\$ 34 799,51	\$ 35 791,29	\$ 36 811,35	\$ 37 860,47	
3 DESOCUPADO #2	\$ 14 580,00	2,85%	\$ 14 580,00	\$ 14 995,53	\$ 15 422,90	\$ 15 862,46	\$ 16 314,54	\$ 16 779,50	\$ 17 257,72	\$ 17 749,56	\$ 18 255,42	\$ 18 775,70	
4 DESOCUPADO #3	\$ 36 120,00	2,85%	\$ 36 120,00	\$ 37 149,42	\$ 38 208,18	\$ 39 297,11	\$ 40 417,08	\$ 41 568,97	\$ 42 753,68	\$ 43 972,16	\$ 45 225,37	\$ 46 514,29	
5 DESOCUPADO #4	\$ 25 200,00	2,85%	\$ 25 200,00	\$ 25 918,20	\$ 26 656,87	\$ 27 416,59	\$ 28 197,96	\$ 29 001,60	\$ 29 828,15	\$ 30 678,25	\$ 31 552,58	\$ 32 451,83	
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 234 000,00	2,85%	\$ 234 000,00	\$ 240 669,00	\$ 247 528,07	\$ 254 582,62	\$ 261 838,22	\$ 269 300,61	\$ 276 975,68	\$ 284 869,48	\$ 292 988,26	\$ 301 338,43	
7 BOUTIQUE CARMOLI	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 14 280,00	2,85%	\$ 14 280,00	\$ 14 686,98	\$ 15 105,56	\$ 15 536,07	\$ 15 978,85	\$ 16 434,24	\$ 16 902,62	\$ 17 384,34	\$ 17 879,80	\$ 18 389,37	
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 15 120,00	2,85%	\$ 15 120,00	\$ 15 550,92	\$ 15 994,12	\$ 16 449,95	\$ 16 918,78	\$ 17 400,96	\$ 17 896,89	\$ 18 406,95	\$ 18 931,55	\$ 19 471,10	
11 DESOCUPADO #5	\$ 16 200,00	2,85%	\$ 16 200,00	\$ 16 661,70	\$ 17 136,56	\$ 17 624,95	\$ 18 127,26	\$ 18 643,89	\$ 19 175,24	\$ 19 721,73	\$ 20 283,80	\$ 20 861,89	
12 DESOCUPADO #6	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
13 DESOCUPADO #7	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 118,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72	
14 DESOCUPADO #8	\$ 10 800,00	2,85%	\$ 10 800,00	\$ 11 107,80	\$ 11 424,37	\$ 11 749,97	\$ 12 084,84	\$ 12 429,26	\$ 12 783,49	\$ 13 147,82	\$ 13 522,54	\$ 13 907,93	
15 DESOCUPADO #9	\$ 36 960,00	2,85%	\$ 36 960,00	\$ 38 013,36	\$ 39 096,74	\$ 40 211,00	\$ 41 357,01	\$ 42 535,69	\$ 43 747,95	\$ 44 994,77	\$ 46 277,12	\$ 47 596,02	
16 TIENDA ADIDAS	\$ 34 440,00	2,85%	\$ 34 440,00	\$ 35 421,54	\$ 36 431,05	\$ 37 469,34	\$ 38 537,22	\$ 39 635,53	\$ 40 765,14	\$ 41 926,94	\$ 43 121,86	\$ 44 350,84	
17 TIENDA B & B	\$ 35 280,00	2,85%	\$ 35 280,00	\$ 36 285,48	\$ 37 319,62	\$ 38 383,23	\$ 39 477,15	\$ 40 602,25	\$ 41 759,41	\$ 42 949,55	\$ 44 173,62	\$ 45 432,56	
18 RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 16 128,00	2,85%	\$ 16 128,00	\$ 16 587,65	\$ 17 060,40	\$ 17 546,62	\$ 18 046,70	\$ 18 561,03	\$ 19 090,02	\$ 19 634,08	\$ 20 193,65	\$ 20 769,17	
19 BANCO BCT	\$ 109 200,00	2,85%	\$ 109 200,00	\$ 112 312,20	\$ 115 513,10	\$ 118 805,22	\$ 122 191,17	\$ 125 673,62	\$ 129 255,32	\$ 132 939,09	\$ 136 727,86	\$ 140 624,60	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 24 360,00	2,85%	\$ 24 360,00	\$ 25 054,26	\$ 25 768,31	\$ 26 502,70	\$ 27 258,03	\$ 28 034,88	\$ 28 833,88	\$ 29 655,64	\$ 30 500,83	\$ 31 370,10	
21 DESOCUPADO #10	\$ 10 800,00	2,85%	\$ 10 800,00	\$ 11 107,80	\$ 11 424,37	\$ 11 749,97	\$ 12 084,84	\$ 12 429,26	\$ 12 783,49	\$ 13 147,82	\$ 13 522,54	\$ 13 907,93	
22 DESOCUPADO #11	\$ 18 480,00	2,85%	\$ 18 480,00	\$ 19 006,68	\$ 19 548,37	\$ 20 105,50	\$ 20 678,51	\$ 21 267,84	\$ 21 873,98	\$ 22 497,38	\$ 23 138,56	\$ 23 798,01	
23 DESOCUPADO #12	\$ 12 960,00	2,85%	\$ 12 960,00	\$ 13 329,36	\$ 13 709,25	\$ 14 099,96	\$ 14 501,81	\$ 14 915,11	\$ 15 340,19	\$ 15 777,39	\$ 16 227,04	\$ 16 689,51	
24 DESOCUPADO #13	\$ 11 340,00	2,85%	\$ 11 340,00	\$ 11 663,19	\$ 11 995,59	\$ 12 337,47	\$ 12 689,08	\$ 13 050,72	\$ 13 422,67	\$ 13 805,21	\$ 14 198,66	\$ 14 603,32	
25 DESOCUPADO #14	\$ 18 480,00	2,85%	\$ 18 480,00	\$ 19 006,68	\$ 19 548,37	\$ 20 105,50	\$ 20 678,51	\$ 21 267,84	\$ 21 873,98	\$ 22 497,38	\$ 23 138,56	\$ 23 798,01	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
27 TECNOMAX	\$ 12 420,00	2,85%	\$ 12 420,00	\$ 12 773,97	\$ 13 138,03	\$ 13 512,46	\$ 13 897,57	\$ 14 293,65	\$ 14 701,02	\$ 15 120,00	\$ 15 550,92	\$ 15 994,12	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 19 320,00	2,85%	\$ 19 320,00	\$ 19 870,62	\$ 20 436,93	\$ 21 019,39	\$ 21 618,44	\$ 22 234,56	\$ 22 868,25	\$ 23 519,99	\$ 24 190,31	\$ 24 879,74	
29 DIGITECH	\$ 19 320,00	2,85%	\$ 19 320,00	\$ 19 870,62	\$ 20 436,93	\$ 21 019,39	\$ 21 618,44	\$ 22 234,56	\$ 22 868,25	\$ 23 519,99	\$ 24 190,31	\$ 24 879,74	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 29 400,00	2,85%	\$ 29 400,00	\$ 30 237,90	\$ 31 099,68	\$ 31 986,02	\$ 32 897,62	\$ 33 835,20	\$ 34 799,51	\$ 35 791,29	\$ 36 811,35	\$ 37 860,47	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 25 200,00	2,85%	\$ 25 200,00	\$ 25 918,20	\$ 26 656,87	\$ 27 416,59	\$ 28 197,96	\$ 29 001,60	\$ 29 828,15	\$ 30 678,25	\$ 31 552,58	\$ 32 451,83	
32 DETALLES Y MÁS	\$ 32 760,00	2,85%	\$ 32 760,00	\$ 33 693,66	\$ 34 653,93	\$ 35 641,57	\$ 36 657,35	\$ 37 702,09	\$ 38 776,59	\$ 39 881,73	\$ 41 018,36	\$ 42 187,38	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 12 960,00	2,85%	\$ 12 960,00	\$ 13 329,36	\$ 13 709,25	\$ 14 099,96	\$ 14 501,81	\$ 14 915,11	\$ 15 340,19	\$ 15 777,39	\$ 16 227,04	\$ 16 689,51	
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 10 260,00	2,85%	\$ 10 260,00	\$ 10 552,41	\$ 10 853,15	\$ 11 162,47	\$ 11 480,60	\$ 11 807,80	\$ 12 144,32	\$ 12 490,43	\$ 12 846,41	\$ 13 212,53	
35 BANCO NACIONAL	\$ 109 200,00	2,85%	\$ 109 200,00	\$ 112 312,20	\$ 115 513,10	\$ 118 805,22	\$ 122 191,17	\$ 125 673,62	\$ 129 255,32	\$ 132 939,09	\$ 136 727,86	\$ 140 624,60	
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 24 360,00	2,85%	\$ 24 360,00	\$ 25 054,26	\$ 25 768,31	\$ 26 502,70	\$ 27 258,03	\$ 28 034,88	\$ 28 833,88	\$ 29 655,64	\$ 30 500,83	\$ 31 370,10	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 118,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72	
38 MC DONALDS	\$ 92 400,00	2,85%	\$ 92 400,00	\$ 95 033,40	\$ 97 741,85	\$ 100 527,49	\$ 103 392,53	\$ 106 339,22	\$ 109 369,88	\$ 112 486,92	\$ 115 692,80	\$ 118 990,05	
39 DESOCUPADO #15	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 118,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 316 494,00	2,85%	\$ 316 494,00	\$ 325 514,08	\$ 334 791,23	\$ 344 332,78	\$ 354 146,26	\$ 364 239,43	\$ 374 620,26	\$ 385 296,93	\$ 396 277,90	\$ 407 571,82	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 92 448,00	2,85%	\$ 92 448,00	\$ 95 082,77	\$ 97 792,63	\$ 100 579,62	\$ 103 446,24	\$ 106 394,46	\$ 109 426,70	\$ 112 545,36	\$ 115 752,90	\$ 119 051,86	
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
TOTALES	\$ 1 703 310,00	2,78%	\$ 1 703 310,00	\$ 1 751 854,34	\$ 1 801 782,18	\$ 1 853 132,98	\$ 1 905 947,27	\$ 1 960 266,76	\$ 2 016 134,37	\$ 2 073 594,19	\$ 2 132 691,63	\$ 2 193 473,34	

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JAtpQ-sxVSATZBIHXpvUOgisRQ5_meua/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 12A

Evolución de los precios por metro cuadrado en simulación de 35% desocupación.

	EDIFICIO	AREAS	EVOLUCION DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
2	DESOCUPADO #1	175 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
3	DESOCUPADO #2	135 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
4	DESOCUPADO #3	215 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
5	DESOCUPADO #4	150 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
6	SUPERMERCADO MANFRED	1 500 m2	\$ 13,00	\$ 13,37	\$ 13,75	\$ 14,14	\$ 14,55	\$ 14,96	\$ 15,39	\$ 15,83	\$ 16,28	\$ 16,74
7	BOUTIQUE CARMOL	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
8	BOUTIQUE REFLEJOS	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
11	DESOCUPADO #5	150 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
12	DESOCUPADO #6	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
13	DESOCUPADO #7	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
14	DESOCUPADO #8	100 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
15	DESOCUPADO #9	220 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
16	TIENDA ADIDAS	205 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
17	TIENDA B & B	210 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
18	RELOJERÍA CAVALLINI	96 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
19	BANCO BCT	650 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
21	DESOCUPADO #10	100 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
22	DESOCUPADO #11	110 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
23	DESOCUPADO #12	120 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
24	DESOCUPADO #13	105 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
25	DESOCUPADO #14	110 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
27	TECNOMAX	115 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	115 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
29	DIGITECH	115 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
32	DETALLES Y MÁS	195 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	120 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$ 13,00	\$ 13,37	\$ 13,75	\$ 14,14	\$ 14,55	\$ 14,96	\$ 15,39	\$ 15,83	\$ 16,28	\$ 16,74
36	MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
38	MC DONALDS	550 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
39	DESOCUPADO #15	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	2 198 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	642 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
43	PARQUEOS PRIVADOS	600 m2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	TOTALES	11 791 m2	\$ 12,14	\$ 12,49	\$ 12,84	\$ 13,21	\$ 13,58	\$ 13,97	\$ 14,37	\$ 14,78	\$ 15,20	\$ 15,63

Nota: En la tabla se visualiza el incremento de precios de acuerdo con porcentaje definido.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JAtpQ-sxVSATZBIHXpvUOgisRQ5_meua/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 13A

Calificación si el precio está dentro o fuera del rango en simulación de 35% desocupación.

EDIFICIO		CALIFICACION SI ESTA DENTRO O FUERA DE RANGO									
PRECIO M2 REFERENCIA DEL MERCADO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
2	DESOCUPADO #1	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
3	DESOCUPADO #2	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
4	DESOCUPADO #3	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
5	DESOCUPADO #4	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 17,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
11	DESOCUPADO #5	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
12	DESOCUPADO #6	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
13	DESOCUPADO #7	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
14	DESOCUPADO #8	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
15	DESOCUPADO #9	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
16	TIENDA ADIDAS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
17	TIENDA B & B	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
19	BANCO BCT	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
21	DESOCUPADO #10	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
22	DESOCUPADO #11	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
23	DESOCUPADO #12	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
24	DESOCUPADO #13	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
25	DESOCUPADO #14	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
27	TECNOMAX	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
29	DIGITECH	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
32	DETALLES Y MÁS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
35	BANCO NACIONAL	\$ 18,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
38	MC DONALDS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
39	DESOCUPADO #15	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR

Nota: En la tabla se presentan precios estimados en diez años.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JAtpQ-sxVSATZBIHXpvUOgisRQ5_meua/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 14A

Comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal en supuesto de 35% desocupación.

EVALUACION DE FECHA FOCAL (CETERIS PARIBUS PESO RELATIVO DE LAS RENTAS)					COMPORTAMIENTO DE LAS CONCENTRACIONES DE LA RENTA POR FECHA FOCAL																
EDIFICIO	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	PESO RELATIVO (%)	FECHA VENCIMIENTO CONTRATO																		
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030								
1	TIENDA LA VASJA DE ORO	\$ 3 500,00	2,47%	1/3/2023			2,47%														
2	DESOCUPADO #1	\$ 2 450,00	1,73%	1/2/2024																	1,73%
3	DESOCUPADO #2	\$ 1 215,00	0,86%	1/8/2026																	0,86%
4	DESOCUPADO #3	\$ 3 010,00	2,12%	1/10/2027																	2,12%
5	DESOCUPADO #4	\$ 2 100,00	1,48%	3/12/2026																	1,48%
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 19 500,00	13,74%	1/2/2024				13,74%													
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$ 1 750,00	1,23%	1/1/2028																1,23%	
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 1 750,00	1,23%	1/8/2029																	1,23%
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 1 190,00	0,84%	1/2/2023			0,84%														
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 1 260,00	0,89%	1/12/2022		0,89%															
11	DESOCUPADO #5	\$ 1 350,00	0,95%	2/12/2027																	0,95%
12	DESOCUPADO #6	\$ 1 750,00	1,23%	3/12/2025																	1,23%
13	DESOCUPADO #7	\$ 990,00	0,70%	4/12/2027																	0,70%
14	DESOCUPADO #8	\$ 900,00	0,63%	5/12/2026																	0,63%
15	DESOCUPADO #9	\$ 3 080,00	2,17%	6/12/2025																	2,17%
16	TIENDA ADIDAS	\$ 2 870,00	2,02%	7/12/2029																	2,02%
17	TIENDA B & B	\$ 2 940,00	2,07%	8/12/2026							2,07%										
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 1 344,00	0,95%	9/12/2024				0,95%													
19	BANCO BCT	\$ 9 100,00	6,41%	31/12/2027																6,41%	
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 2 030,00	1,43%	9/11/2024				1,43%													
21	DESOCUPADO #10	\$ 900,00	0,63%	12/12/2025																	0,63%
22	DESOCUPADO #11	\$ 1 540,00	1,08%	1/11/2028																	1,08%
23	DESOCUPADO #12	\$ 1 080,00	0,76%	31/12/2025																	0,76%
24	DESOCUPADO #13	\$ 945,00	0,67%	15/12/2025																	0,67%
25	DESOCUPADO #14	\$ 1 540,00	1,08%	16/12/2026																	1,08%
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 1 750,00	1,23%	17/12/2028																1,23%	
27	TECNOMAX	\$ 1 035,00	0,73%	1/7/2025						0,73%											
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 1 610,00	1,13%	19/6/2023			1,13%														
29	DIGITECH	\$ 1 610,00	1,13%	7/9/2024				1,13%													
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 2 450,00	1,73%	21/6/2029																	1,73%
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 2 100,00	1,48%	22/12/2028																	1,48%
32	DETALLES Y MÁS	\$ 2 730,00	1,92%	14/3/2026							1,92%										
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 1 080,00	0,76%	31/12/2027																	0,76%
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 855,00	0,60%	25/11/2025						0,60%											
35	BANCO NACIONAL	\$ 9 100,00	6,41%	31/12/2030																	6,41%
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 2 030,00	1,43%	27/12/2024				1,43%													
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 990,00	0,70%	17/12/2027																	0,70%
38	MC DONALDS	\$ 7 700,00	5,42%	30/11/2027																	5,42%
39	DESOCUPADO #15	\$ 990,00	0,70%	16/3/2027																	0,70%
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 1 750,00	1,23%	31/12/2022		1,23%															
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 26 374,50	18,58%	31/12/2030																	18,58%
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 7 704,00	5,43%	31/12/2030																	5,43%
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	31/12/2030																	0,00%
TOTALES		\$ 141 942,50	100,00%		0,00%	2,12%	4,44%	18,68%	1,33%	3,99%	13,29%	3,95%	4,98%	47,22%	52,78%	100,00%					

Nota: Se contempla el supuesto que los locales desocupados se alquilarán y que se firmarán contratos prorrogables a su vencimiento.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JAtpQ-sxVSATZBIHXpvUOgisRQ5_meua/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 15A

Comportamiento del valor en libros considerando la plusvalía constante en simulación con 35% de desocupación.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	PLUSVALIA 2,59%	COMPORTAMIENTO EL VALOR EN LIBROS CONSIDERANDO LA PLUSVALIA CONSTANTE									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 300 000,00	2,590%	\$ 300 000,00	\$ 307 770,00	\$ 315 741,24	\$ 323 918,94	\$ 332 308,44	\$ 340 915,23	\$ 349 744,93	\$ 358 803,33	\$ 368 096,33	\$ 377 630,03
2 DESOCUPADO #1	\$ 225 550,00	2,590%	\$ 225 550,00	\$ 231 391,75	\$ 237 384,79	\$ 243 533,06	\$ 249 840,56	\$ 256 311,43	\$ 262 949,90	\$ 269 760,30	\$ 276 747,09	\$ 283 914,84
3 DESOCUPADO #2	\$ 182 780,00	2,590%	\$ 182 780,00	\$ 187 514,00	\$ 192 370,61	\$ 197 353,01	\$ 202 464,46	\$ 207 708,29	\$ 213 087,93	\$ 218 606,91	\$ 224 268,83	\$ 230 077,39
4 DESOCUPADO #3	\$ 258 000,00	2,590%	\$ 258 000,00	\$ 264 682,20	\$ 271 537,47	\$ 278 570,29	\$ 285 785,26	\$ 293 187,10	\$ 300 780,64	\$ 308 570,86	\$ 316 562,85	\$ 324 761,83
5 DESOCUPADO #4	\$ 206 400,00	2,590%	\$ 206 400,00	\$ 211 745,76	\$ 217 229,98	\$ 222 856,23	\$ 228 628,21	\$ 234 549,68	\$ 240 624,52	\$ 246 856,69	\$ 253 250,28	\$ 259 809,46
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 2 064 000,00	2,590%	\$ 2 064 000,00	\$ 2 117 457,60	\$ 2 172 299,75	\$ 2 228 562,32	\$ 2 286 282,08	\$ 2 345 496,79	\$ 2 406 245,15	\$ 2 468 566,90	\$ 2 532 502,78	\$ 2 598 094,61
7 BOUTIQUE CARMOL	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 115 000,00	2,590%	\$ 115 000,00	\$ 117 978,50	\$ 121 034,14	\$ 124 168,93	\$ 127 384,90	\$ 130 684,17	\$ 134 068,89	\$ 137 541,28	\$ 141 103,60	\$ 144 758,18
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
11 DESOCUPADO #5	\$ 203 250,00	2,590%	\$ 203 250,00	\$ 208 514,18	\$ 213 914,69	\$ 219 455,08	\$ 225 138,97	\$ 230 970,07	\$ 236 952,19	\$ 243 089,26	\$ 249 385,27	\$ 255 844,35
12 DESOCUPADO #6	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
13 DESOCUPADO #7	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
14 DESOCUPADO #8	\$ 100 000,00	2,590%	\$ 100 000,00	\$ 102 590,00	\$ 105 247,08	\$ 107 972,98	\$ 110 769,48	\$ 113 638,41	\$ 116 581,64	\$ 119 601,11	\$ 122 698,78	\$ 125 876,68
15 DESOCUPADO #9	\$ 264 000,00	2,590%	\$ 264 000,00	\$ 270 837,60	\$ 277 852,29	\$ 285 048,67	\$ 292 431,43	\$ 300 005,40	\$ 307 775,54	\$ 315 746,93	\$ 323 924,77	\$ 332 314,43
16 TIENDA ADIDAS	\$ 246 000,00	2,590%	\$ 246 000,00	\$ 252 371,40	\$ 258 907,82	\$ 265 613,53	\$ 272 492,92	\$ 279 550,49	\$ 286 790,85	\$ 294 218,73	\$ 301 838,99	\$ 309 656,62
17 TIENDA B & B	\$ 252 000,00	2,590%	\$ 252 000,00	\$ 258 526,80	\$ 265 222,64	\$ 272 091,91	\$ 279 139,09	\$ 286 368,79	\$ 293 785,75	\$ 301 394,80	\$ 309 200,92	\$ 317 209,23
18 RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 115 200,00	2,590%	\$ 115 200,00	\$ 118 183,68	\$ 121 244,64	\$ 124 384,87	\$ 127 606,44	\$ 130 911,45	\$ 134 302,05	\$ 137 780,48	\$ 141 348,99	\$ 145 009,93
19 BANCO BCT	\$ 780 000,00	2,590%	\$ 780 000,00	\$ 800 202,00	\$ 820 927,23	\$ 842 189,25	\$ 864 001,95	\$ 886 379,60	\$ 909 336,83	\$ 932 888,65	\$ 957 050,47	\$ 981 838,08
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
21 DESOCUPADO #10	\$ 121 950,00	2,590%	\$ 121 950,00	\$ 125 108,51	\$ 128 348,82	\$ 131 673,05	\$ 135 083,38	\$ 138 582,04	\$ 142 171,32	\$ 145 853,55	\$ 149 631,16	\$ 153 506,61
22 DESOCUPADO #11	\$ 135 000,00	2,590%	\$ 135 000,00	\$ 138 496,50	\$ 142 083,56	\$ 145 763,52	\$ 149 538,80	\$ 153 411,85	\$ 157 385,22	\$ 161 461,50	\$ 165 643,35	\$ 169 933,51
23 DESOCUPADO #12	\$ 162 600,00	2,590%	\$ 162 600,00	\$ 166 811,34	\$ 171 131,75	\$ 175 564,07	\$ 180 111,18	\$ 184 776,05	\$ 189 561,75	\$ 194 471,40	\$ 199 508,21	\$ 204 675,48
24 DESOCUPADO #13	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
25 DESOCUPADO #14	\$ 128 000,00	2,590%	\$ 128 000,00	\$ 131 315,20	\$ 134 716,26	\$ 138 205,41	\$ 141 784,94	\$ 145 457,16	\$ 149 224,51	\$ 153 089,42	\$ 157 054,44	\$ 161 122,15
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
27 TECNOMAX	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 145 000,00	2,590%	\$ 145 000,00	\$ 148 755,50	\$ 152 608,27	\$ 156 560,82	\$ 160 615,75	\$ 164 775,69	\$ 169 043,39	\$ 173 421,61	\$ 177 913,23	\$ 182 521,18
29 DIGITECH	\$ 158 560,00	2,590%	\$ 158 560,00	\$ 162 666,70	\$ 166 879,77	\$ 171 201,96	\$ 175 636,09	\$ 180 185,06	\$ 184 851,86	\$ 189 639,52	\$ 194 551,18	\$ 199 590,06
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 210 000,00	2,590%	\$ 210 000,00	\$ 215 439,00	\$ 221 018,87	\$ 226 743,26	\$ 232 615,91	\$ 238 640,66	\$ 244 821,45	\$ 251 162,33	\$ 257 667,43	\$ 264 341,02
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 180 000,00	2,590%	\$ 180 000,00	\$ 184 662,00	\$ 189 444,75	\$ 194 351,36	\$ 199 385,07	\$ 204 549,14	\$ 209 846,96	\$ 215 282,00	\$ 220 857,80	\$ 226 578,02
32 DETALLES Y MÁS	\$ 234 000,00	2,590%	\$ 234 000,00	\$ 240 060,60	\$ 246 278,17	\$ 252 656,77	\$ 259 200,58	\$ 265 913,88	\$ 272 801,05	\$ 279 866,60	\$ 287 115,14	\$ 294 551,42
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 120 000,00	2,590%	\$ 120 000,00	\$ 123 108,00	\$ 126 296,50	\$ 129 567,58	\$ 132 923,38	\$ 136 366,09	\$ 139 897,97	\$ 143 521,33	\$ 147 238,53	\$ 151 052,01
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 128 725,00	2,590%	\$ 128 725,00	\$ 132 058,98	\$ 135 479,31	\$ 138 988,22	\$ 142 588,01	\$ 146 281,04	\$ 150 069,72	\$ 153 956,53	\$ 157 944,00	\$ 162 034,75
35 BANCO NACIONAL	\$ 840 000,00	2,590%	\$ 840 000,00	\$ 861 756,00	\$ 884 075,48	\$ 906 973,04	\$ 930 463,64	\$ 954 562,65	\$ 979 285,82	\$ 1 004 649,32	\$ 1 030 669,74	\$ 1 057 364,08
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
38 MC DONALDS	\$ 660 000,00	2,590%	\$ 660 000,00	\$ 677 094,00	\$ 694 630,73	\$ 712 621,67	\$ 731 078,57	\$ 750 013,51	\$ 769 438,86	\$ 789 367,32	\$ 809 811,94	\$ 830 786,07
39 DESOCUPADO #15	\$ 149 050,00	2,590%	\$ 149 050,00	\$ 152 910,40	\$ 156 870,77	\$ 160 933,73	\$ 165 101,91	\$ 169 378,05	\$ 173 764,94	\$ 178 265,45	\$ 182 882,53	\$ 187 619,19
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 2 197 875,00	2,590%	\$ 2 197 875,00	\$ 2 254 799,96	\$ 2 313 199,28	\$ 2 373 111,14	\$ 2 434 574,72	\$ 2 497 630,21	\$ 2 562 318,83	\$ 2 628 682,89	\$ 2 696 765,77	\$ 2 766 612,01
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 642 000,00	2,590%	\$ 642 000,00	\$ 658 627,80	\$ 675 686,26	\$ 693 186,53	\$ 711 140,07	\$ 729 558,59	\$ 748 454,16	\$ 767 839,12	\$ 787 726,16	\$ 808 128,26
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ 600 000,00	2,590%	\$ 600 000,00	\$ 615 540,00	\$ 631 482,49	\$ 647 837,88	\$ 664 616,88	\$ 681 830,46	\$ 699 489,87	\$ 717 606,66	\$ 736 192,67	\$ 755 260,06
TOTALES	\$ 13 777 940,00		\$ 13 777 940,00	\$ 14 134 788,65	\$ 14 500 879,67	\$ 14 876 452,46	\$ 15 261 752,57	\$ 15 657 031,97	\$ 16 062 549,09	\$ 16 478 569,12	\$ 16 905 364,06	\$ 17 343 212,98

Nota: Cálculo de los incrementos de plusvalía de acuerdo al precio actual en libros suministrado por la empresa.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JAtpQ-sxVSATZBIHXpvUOgisRQ5_meua/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 16A

Cap rate esperado para cada año en simulación con 35% de desocupación.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	CAP RATE PARA CADA AÑO ESPERADO (RENTAS / VALOR LIBROS DEL ACTIVO)										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASIA DE ORO		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
2 DESOCUPADO #1		13,03%	13,07%	13,10%	13,13%	13,17%	13,20%	13,23%	13,27%	13,30%	13,34%	
3 DESOCUPADO #2		7,98%	8,00%	8,02%	8,04%	8,06%	8,08%	8,10%	8,12%	8,14%	8,16%	
4 DESOCUPADO #3		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
5 DESOCUPADO #4		12,21%	12,24%	12,27%	12,30%	12,33%	12,36%	12,40%	12,43%	12,46%	12,49%	
6 SUPERMERCADO MANFRED		11,34%	11,37%	11,39%	11,42%	11,45%	11,48%	11,51%	11,54%	11,57%	11,60%	
7 BOUTIQUE CARMOL		13,13%	13,16%	13,19%	13,23%	13,26%	13,29%	13,33%	13,36%	13,39%	13,43%	
8 BOUTIQUE REFLEIOS		13,13%	13,16%	13,19%	13,23%	13,26%	13,29%	13,33%	13,36%	13,39%	13,43%	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL		12,42%	12,45%	12,48%	12,51%	12,54%	12,58%	12,61%	12,64%	12,67%	12,70%	
10 RESTAURANTE LA MODERNA		13,75%	13,78%	13,82%	13,85%	13,89%	13,92%	13,96%	13,99%	14,03%	14,06%	
11 DESOCUPADO #5		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
12 DESOCUPADO #6		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
13 DESOCUPADO #7		11,31%	11,34%	11,37%	11,40%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	11,57%	
14 DESOCUPADO #8		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
15 DESOCUPADO #9		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
16 TIENDA ADIDAS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
17 TIENDA B & B		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
18 RELOJERÍA CAVALLINI		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
19 BANCO BCT		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
21 DESOCUPADO #10		8,86%	8,88%	8,90%	8,92%	8,95%	8,97%	8,99%	9,01%	9,04%	9,06%	
22 DESOCUPADO #11		13,69%	13,72%	13,76%	13,79%	13,83%	13,86%	13,90%	13,93%	13,97%	14,00%	
23 DESOCUPADO #12		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
24 DESOCUPADO #13		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
25 DESOCUPADO #14		14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,70%	14,73%	14,77%	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
27 TECNOMAX		11,29%	11,32%	11,35%	11,38%	11,41%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		13,32%	13,36%	13,39%	13,43%	13,46%	13,49%	13,53%	13,56%	13,60%	13,63%	
29 DIGITECH		12,18%	12,22%	12,25%	12,28%	12,31%	12,34%	12,37%	12,40%	12,43%	12,47%	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
32 DETALLES Y MÁS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
35 BANCO NACIONAL		13,00%	13,03%	13,07%	13,10%	13,13%	13,17%	13,20%	13,23%	13,27%	13,30%	
36 MUNDO ACUÁTICO		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		11,31%	11,34%	11,37%	11,40%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	11,57%	
38 MC DONALDS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
39 DESOCUPADO #15		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
43 PARQUEOS PRIVADOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JAtpQ-sxVSATZBIHXpvUOgisRQ5_meua/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 17A

Calificación del cap rate esperado con rentas y valor en libros proyectado en simulación con 35% de desocupación.

EDIFICIO		CALIFICACION DEL CAP RATE ESPERADO CON RENTAS Y VALOR EN LIBROS PROYECTADO											
	CAP RATE ESPERADO	9,39%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	TIENDA LA VASIA DE ORO		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
2	DESOCUPADO #1		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
3	DESOCUPADO #2		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	
4	DESOCUPADO #3		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
5	DESOCUPADO #4		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
6	SUPERMERCADO MANFRED		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
7	BOUTIQUE CARMOL		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
8	BOUTIQUE REFLEJOS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
10	RESTAURANTE LA MODERNA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
11	DESOCUPADO #5		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	
12	DESOCUPADO #6		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
13	DESOCUPADO #7		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
14	DESOCUPADO #8		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
15	DESOCUPADO #9		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
16	TIENDA ADIDAS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
17	TIENDA B & B		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
18	RELOJERÍA CAVALLINI		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
19	BANCO BCT		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
21	DESOCUPADO #10		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	
22	DESOCUPADO #11		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
23	DESOCUPADO #12		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	
24	DESOCUPADO #13		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
25	DESOCUPADO #14		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
27	TECNOMAX		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
29	DIGITECH		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
32	DETALLES Y MÁS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	
35	BANCO NACIONAL		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
36	MUNDO ACUÁTICO		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
38	MC DONALDS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
39	DESOCUPADO #15		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	
43	PARQUEOS PRIVADOS		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JAtpQ-sxVSATZBIHXpvUOgisRQ5_meua/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 18A

Detalle de los arrendamientos con reducción del 30% en precio de renta.

DETALLE DE LOS ARRENDAMIENTO PARQUE INDUSTRIAL DE OFICENTROS EN SAN JOSÉ																																
EDIFICIO	AREA	RENTA TOTAL MENSUAL	CUOTA DE MANTENIMIENTO POR M2 USUA	PRECIO PROMEDIO POR M2	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	RENTA ANUAL R/M ²	PESO %	INCREMENTO ANUAL	ANALISE CONCENTRACION DE RENTAS	PRECIO DEL ACTIVO VALOR FLUJIDOS	CAP RATE	STATUS DEL CAP RATE 10%	DESVIACION EN PP %	VA	K	G	VP FINAL T-10	VP FINAL T-1	VP (Valor Perpetuo)	VALOR INCREMENTO	PLUSVALIA / MINUSVALIA											
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$	3 150,00	\$	1 000,00	\$	12,60	\$	3 150,00	\$	25 800,00	2,16%	2,85%	SR	\$	300 000,00	8,00%	BAJO	▼ -0,07%	\$	94 921,40	9,01%	0,00%	\$	162 774,67	\$	68 694,73	\$	163 616,13	-45,46%	Minusvalia
2	PANADERIA SOLÉS	175 m2	\$	2 205,00	\$	700,00	\$	12,60	\$	2 205,00	\$	18 060,00	1,51%	2,85%	SR	\$	225 550,00	8,01%	BAJO	▼ -0,66%	\$	62 885,66	9,01%	-0,14%	\$	105 178,48	\$	44 387,79	\$	107 273,45	-52,44%	Minusvalia
3	DESCOUPADO #1	135 m2	\$	1 238,50	\$	540,00	\$	9,10	\$	688,50	\$	8 262,00	0,69%	2,85%	SR	\$	182 780,00	4,52%	BAJO	▼ -4,15%	\$	2 568,24	9,01%	-19,84%	\$	2 598,06	\$	1 096,44	\$	3 664,69	-98,00%	Minusvalia
4	TIENDA MINIEDADES	215 m2	\$	2 709,00	\$	860,00	\$	12,60	\$	1 849,00	\$	22 188,00	1,86%	2,85%	SR	\$	258 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	81 632,41	9,01%	0,00%	\$	139 986,22	\$	59 077,47	\$	140 709,88	-45,46%	Minusvalia
5	FARMACIA EL SOCORRO	150 m2	\$	1 890,00	\$	600,00	\$	12,60	\$	1 290,00	\$	15 480,00	1,30%	2,85%	SR	\$	206 400,00	7,50%	BAJO	▼ -1,17%	\$	50 910,01	9,01%	-0,39%	\$	82 871,67	\$	34 973,79	\$	85 883,80	-58,39%	Minusvalia
6	SUPERMERCADO MANFRED	1 500 m2	\$	17 850,00	\$	6 000,00	\$	11,90	\$	11 850,00	\$	142 200,00	11,90%	2,85%	SR	\$	2 064 000,00	6,89%	BAJO	▼ -1,78%	\$	429 207,32	9,01%	-0,53%	\$	669 164,79	\$	282 403,25	\$	711 610,57	-65,52%	Minusvalia
7	BOUITIQUE CARMIL	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	12,60	\$	1 075,00	\$	12 900,00	1,08%	2,85%	SR	\$	160 000,00	8,06%	BAJO	▼ -0,61%	\$	45 171,75	9,01%	-0,13%	\$	75 748,29	\$	31 967,56	\$	77 139,31	-51,79%	Minusvalia
8	BOUITIQUE REFLEJOS	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	12,60	\$	1 075,00	\$	12 900,00	1,08%	2,85%	SR	\$	160 000,00	8,06%	BAJO	▼ -0,61%	\$	45 171,75	9,01%	-0,13%	\$	75 748,29	\$	31 967,56	\$	77 139,31	-51,79%	Minusvalia
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$	1 071,00	\$	340,00	\$	12,60	\$	731,00	\$	8 772,00	0,73%	2,85%	SR	\$	115 000,00	7,63%	BAJO	▼ -1,04%	\$	29 297,64	9,01%	-0,25%	\$	48 047,43	\$	20 277,14	\$	49 574,78	-56,89%	Minusvalia
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$	1 134,00	\$	360,00	\$	12,60	\$	774,00	\$	9 288,00	0,78%	2,85%	SR	\$	110 000,00	8,44%	BAJO	▼ -0,23%	\$	33 713,91	9,01%	-0,04%	\$	57 467,06	\$	24 252,45	\$	57 966,36	-47,30%	Minusvalia
11	DESCOUPADO #2	150 m2	\$	1 365,00	\$	600,00	\$	9,10	\$	765,00	\$	9 180,00	0,77%	2,85%	SR	\$	203 250,00	4,52%	BAJO	▼ -1,15%	\$	2 816,73	9,01%	-19,86%	\$	2 866,04	\$	1 209,92	\$	4 036,64	-98,02%	Minusvalia
12	Café BISTRO KAID	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	12,60	\$	1 075,00	\$	12 900,00	1,08%	2,85%	SR	\$	150 000,00	8,00%	BAJO	▼ -0,07%	\$	47 460,70	9,01%	0,00%	\$	81 387,34	\$	34 347,37	\$	81 808,07	-45,46%	Minusvalia
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	110 m2	\$	1 001,00	\$	440,00	\$	9,10	\$	561,00	\$	6 732,00	0,56%	2,85%	SR	\$	105 000,00	6,41%	BAJO	▼ -2,26%	\$	18 651,57	9,01%	-0,79%	\$	27 768,00	\$	11 718,75	\$	30 370,32	-71,08%	Minusvalia
14	CONSORCIO RIMAX	100 m2	\$	910,00	\$	400,00	\$	9,10	\$	510,00	\$	6 120,00	0,51%	2,85%	SR	\$	100 000,00	6,12%	BAJO	▼ -2,55%	\$	15 915,54	9,01%	-0,99%	\$	22 851,91	\$	9 644,04	\$	25 559,58	-74,44%	Minusvalia
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	220 m2	\$	2 772,00	\$	880,00	\$	12,60	\$	1 892,00	\$	22 704,00	1,90%	2,85%	SR	\$	264 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	83 530,83	9,01%	0,00%	\$	143 241,71	\$	60 451,36	\$	143 982,20	-45,46%	Minusvalia
16	TIENDA AIDIAS	205 m2	\$	2 583,00	\$	820,00	\$	12,60	\$	1 763,00	\$	21 156,00	1,77%	2,85%	SR	\$	246 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	77 835,55	9,01%	0,00%	\$	133 475,23	\$	56 329,68	\$	134 165,23	-45,46%	Minusvalia
17	TIENDA B & B	210 m2	\$	2 646,00	\$	840,00	\$	12,60	\$	1 806,00	\$	21 672,00	1,81%	2,85%	SR	\$	252 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	79 733,98	9,01%	0,00%	\$	127 730,73	\$	57 703,58	\$	127 437,55	-45,46%	Minusvalia
18	RELOJERIA CAVALLINI	96 m2	\$	1 209,60	\$	384,00	\$	12,60	\$	825,60	\$	9 907,20	0,83%	2,85%	SR	\$	115 200,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	36 449,82	9,01%	0,00%	\$	62 505,47	\$	26 378,78	\$	62 828,60	-45,46%	Minusvalia
19	BANCO BCT	650 m2	\$	8 190,00	\$	2 600,00	\$	12,60	\$	5 590,00	\$	67 080,00	5,61%	2,85%	SR	\$	780 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	346 795,64	9,01%	0,00%	\$	423 214,15	\$	178 606,30	\$	425 401,95	-45,46%	Minusvalia
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$	1 827,00	\$	580,00	\$	12,60	\$	1 247,00	\$	14 964,00	1,25%	2,85%	SR	\$	174 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	55 054,41	9,01%	0,00%	\$	94 409,31	\$	39 842,94	\$	94 897,36	-45,46%	Minusvalia
21	ASESORIAS FINANCIERAS CALDERÓN	400 m2	\$	910,00	\$	400,00	\$	9,10	\$	510,00	\$	6 120,00	0,51%	2,85%	SR	\$	121 950,00	5,02%	BAJO	▼ -3,65%	\$	10 891,29	9,01%	-2,46%	\$	12 045,60	\$	5 083,52	\$	15 974,82	-86,90%	Minusvalia
22	TALABARERÍA SIGLO XXI	110 m2	\$	1 386,00	\$	440,00	\$	12,60	\$	946,00	\$	11 352,00	0,95%	2,85%	SR	\$	135 000,00	8,41%	BAJO	▼ -0,26%	\$	41 078,73	9,01%	-0,04%	\$	69 923,64	\$	29 509,42	\$	70 588,15	-47,71%	Minusvalia
23	DESCOUPADO #3	120 m2	\$	1 092,00	\$	480,00	\$	9,10	\$	612,00	\$	7 344,00	0,61%	2,85%	SR	\$	162 600,00	4,52%	BAJO	▼ -4,15%	\$	2 293,55	9,01%	-19,86%	\$	2 293,55	\$	967,93	\$	3 221,31	-98,02%	Minusvalia
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	105 m2	\$	955,50	\$	420,00	\$	12,60	\$	535,50	\$	6 426,00	0,54%	2,85%	SR	\$	105 000,00	6,12%	BAJO	▼ -2,55%	\$	16 711,32	9,01%	-0,99%	\$	23 924,51	\$	10 126,24	\$	26 837,56	-74,44%	Minusvalia
25	FARMACIA LA BOMBA	110 m2	\$	1 386,00	\$	440,00	\$	12,60	\$	946,00	\$	11 352,00	0,95%	2,85%	SR	\$	128 000,00	8,87%	BAJO	▲ 0,20%	\$	42 681,00	9,01%	0,05%	\$	73 892,37	\$	31 384,27	\$	73 865,27	-42,29%	Minusvalia
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	12,60	\$	1 075,00	\$	12 900,00	1,08%	2,85%	SR	\$	150 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	47 460,70	9,01%	0,00%	\$	81 387,34	\$	34 347,37	\$	81 808,07	-45,46%	Minusvalia
27	TECONOMAX	115 m2	\$	1 046,50	\$	460,00	\$	9,10	\$	586,50	\$	7 038,00	0,59%	2,85%	SR	\$	110 000,00	6,40%	BAJO	▼ -2,27%	\$	19 447,25	9,01%	-0,80%	\$	28 909,60	\$	12 200,52	\$	31 647,88	-71,23%	Minusvalia
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	115 m2	\$	1 449,00	\$	460,00	\$	12,60	\$	989,00	\$	11 868,00	0,99%	2,85%	SR	\$	145 000,00	8,18%	BAJO	▼ -0,49%	\$	42 061,58	9,01%	-0,10%	\$	70 924,29	\$	29 931,72	\$	71 993,29	-50,35%	Minusvalia
29	DIGITECH	115 m2	\$	1 449,00	\$	460,00	\$	12,60	\$	989,00	\$	11 868,00	0,99%	2,85%	SR	\$	158 560,00	7,48%	BAJO	▼ -1,19%	\$	38 957,76	9,01%	-0,30%	\$	63 357,84	\$	26 738,50	\$	65 696,26	-58,75%	Minusvalia
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$	2 205,00	\$	700,00	\$	12,60	\$	1 505,00	\$	18 060,00	1,51%	2,85%	SR	\$	210 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	66 444,98	9,01%	0,00%	\$	113 942,27	\$	48 086,31	\$	114 531,29	-45,46%	Minusvalia
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$	1 890,00	\$	600,00	\$	12,60	\$	1 290,00	\$	15 480,00	1,30%	2,85%	SR	\$	180 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	56 952,84	9,01%	0,00%	\$	97 664,80	\$	41 216,84	\$	98 169,68	-45,46%	Minusvalia
32	DETALLES Y MÁS	195 m2	\$	2 457,00	\$	780,00	\$	12,60	\$	1 677,00	\$	20 124,00	1,68%	2,85%	SR	\$	234 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	74 038,69	9,01%	0,00%	\$	126 964,25	\$	53 581,89	\$	127 620,58	-45,46%	Minusvalia
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	120 m2	\$	1 092,00	\$	480,00	\$	9,10	\$	612,00	\$	7 344,00	0,61%	2,85%	SR	\$	120 000,00	6,12%	BAJO	▼ -2,55%	\$	19 098,65	9,01%	-0,99%	\$	27 422,29	\$	11 572,85	\$	30 671,50	-74,44%	Minusvalia
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$	864,50	\$	380,00	\$	9,10	\$	484,50	\$	5 814,00	0,49%	2,85%	SR	\$	128 725,00	4,52%	BAJO	▼ -4,15%	\$	7 400,28	9,01%	-4,17%	\$	5 974,26	\$	2 521,28	\$	9 231,55	-92,29%	Minusvalia
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$	8 330,00	\$	2 800,00	\$	11,90	\$	5 530,00	\$	66 360,00	5,55%	2,85%	SR	\$	840 000,00	7,90%	BAJO	▼ -0,77%	\$	228 496,63	9,01%	-0,17%	\$	380 181,05	\$	160 445,33	\$	388 941,96	-53,70%	Minusvalia
36	MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$	1 827,00	\$	580,00	\$	12,60	\$	1 247,00	\$	14 964,00	1,25%	2,85%	SR	\$	174 000,00	8,60%	BAJO	▼ -0,07%	\$	55 054,41	9,01%	0,00%	\$	94 409,31	\$	39 842,94	\$	94 897,36	-45,46%	Minusvalia
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$	1 001,00	\$	440,00	\$	9,10	\$	561,00	\$	6 732,00	0,56%	2,85%	SR	\$	105 000,00	6,41%	BAJO	▼ -2,26%	\$	18 651,57	9,01%	-0,79%	\$	27 768,00	\$	11 718,75	\$	30 370,32	-71,08%	Minusvalia
38	MC DONALDS	550 m2	\$	6 930,00	\$	2 200,00	\$	12,60	\$	4 730,00	\$	56 760,00	4,75%	2,85%	SR	\$	660 000,00	8,40%	BAJO	▼ -0,07%	\$	208 827,08	9,01%	0,00%	\$	358 104,28	\$	151 128,41	\$	359 955,49	-45,46%	Minusvalia
39	DESCOUPADO #4	110 m2	\$	1 001,00	\$	440,00	\$	9,10	\$	561,00	\$	6 732,00	0,56%	2,85%	SR	\$	149 050,00	4,52%	BAJO	▼ -4,15%	\$	2 065,60	9,01%	-19,86%	\$	2 102,43	\$	887,27	\$	2 952,87	-98,02%	Minusvalia
40	SALÓN DE BELLEZA HELEN	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	12,60	\$	1 075,00	\$																					

Tabla 19A

Comportamiento de las rentas netas y sus incrementos con reducción del 30% en precio de renta.

EDIFICIO	RENTA ANUAL: RM*12	INCREMENTO ANUAL	COMPORTAMIENTO DE LAS RENTAS NETAS Y SUS INCREMENTOS													
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 25 800,00	2,85%	\$ 25 800,00	\$ 26 535,30	\$ 27 291,56	\$ 28 069,37	\$ 28 869,34	\$ 29 692,12	\$ 30 538,34	\$ 31 408,69	\$ 32 303,83	\$ 33 224,49			
2	PANADERIA SOLÍS	\$ 18 060,00	2,85%	\$ 18 060,00	\$ 18 574,71	\$ 19 104,09	\$ 19 648,56	\$ 20 208,54	\$ 20 784,48	\$ 21 376,84	\$ 21 986,08	\$ 22 612,68	\$ 23 257,15			
3	DESOCUPADO #1	\$ 8 262,00	2,85%	\$ 8 262,00	\$ 8 497,47	\$ 8 739,64	\$ 8 988,72	\$ 9 244,90	\$ 9 508,38	\$ 9 779,37	\$ 10 058,08	\$ 10 344,74	\$ 10 639,56			
4	TIENDA MINIEDADES	\$ 22 188,00	2,85%	\$ 22 188,00	\$ 22 820,36	\$ 23 470,74	\$ 24 139,65	\$ 24 827,63	\$ 25 535,22	\$ 26 262,98	\$ 27 011,47	\$ 27 781,30	\$ 28 573,06			
5	FARMACIA EL SOCORRO	\$ 15 480,00	2,85%	\$ 15 480,00	\$ 15 921,18	\$ 16 374,93	\$ 16 841,62	\$ 17 321,61	\$ 17 815,27	\$ 18 323,01	\$ 18 845,21	\$ 19 382,30	\$ 19 934,70			
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 142 200,00	2,85%	\$ 142 200,00	\$ 146 252,70	\$ 150 420,90	\$ 154 707,90	\$ 159 117,07	\$ 163 651,91	\$ 168 315,99	\$ 173 112,99	\$ 178 046,71	\$ 183 121,05			
7	BOUTIQUE CARMIL	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25			
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25			
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 8 772,00	2,85%	\$ 8 772,00	\$ 9 022,00	\$ 9 279,13	\$ 9 543,58	\$ 9 815,58	\$ 10 095,32	\$ 10 383,04	\$ 10 678,95	\$ 10 983,30	\$ 11 296,33			
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 9 288,00	2,85%	\$ 9 288,00	\$ 9 552,71	\$ 9 824,96	\$ 10 104,97	\$ 10 392,96	\$ 10 689,16	\$ 10 993,80	\$ 11 307,13	\$ 11 629,38	\$ 11 960,82			
11	DESOCUPADO #2	\$ 9 180,00	2,85%	\$ 9 180,00	\$ 9 441,63	\$ 9 710,72	\$ 9 987,47	\$ 10 272,11	\$ 10 564,87	\$ 10 865,97	\$ 11 175,65	\$ 11 494,16	\$ 11 821,74			
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25			
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$ 6 732,00	2,85%	\$ 6 732,00	\$ 6 923,86	\$ 7 121,19	\$ 7 324,15	\$ 7 532,88	\$ 7 747,57	\$ 7 968,38	\$ 8 195,48	\$ 8 429,05	\$ 8 669,27			
14	CONSORCIO RIMAX	\$ 6 120,00	2,85%	\$ 6 120,00	\$ 6 294,42	\$ 6 473,81	\$ 6 658,31	\$ 6 848,08	\$ 7 043,25	\$ 7 243,98	\$ 7 450,43	\$ 7 662,77	\$ 7 881,16			
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 22 704,00	2,85%	\$ 22 704,00	\$ 23 351,06	\$ 24 016,57	\$ 24 701,04	\$ 25 405,02	\$ 26 129,06	\$ 26 873,74	\$ 27 639,64	\$ 28 427,37	\$ 29 237,55			
16	TIENDA ADIDAS	\$ 21 156,00	2,85%	\$ 21 156,00	\$ 21 758,95	\$ 22 379,08	\$ 23 016,88	\$ 23 672,86	\$ 24 347,54	\$ 25 041,44	\$ 25 755,12	\$ 26 489,14	\$ 27 244,08			
17	TIENDA B & B	\$ 21 672,00	2,85%	\$ 21 672,00	\$ 22 289,65	\$ 22 924,91	\$ 23 578,27	\$ 24 250,25	\$ 24 941,38	\$ 25 652,21	\$ 26 383,30	\$ 27 135,22	\$ 27 908,57			
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 9 907,20	2,85%	\$ 9 907,20	\$ 10 189,56	\$ 10 479,96	\$ 10 778,64	\$ 11 085,83	\$ 11 401,77	\$ 11 726,72	\$ 12 060,94	\$ 12 404,67	\$ 12 758,21			
19	BANCO BCT	\$ 67 080,00	2,85%	\$ 67 080,00	\$ 68 991,78	\$ 70 958,05	\$ 72 980,35	\$ 75 060,29	\$ 77 199,51	\$ 79 399,69	\$ 81 662,59	\$ 83 989,97	\$ 86 383,68			
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 14 964,00	2,85%	\$ 14 964,00	\$ 15 390,47	\$ 15 829,10	\$ 16 280,23	\$ 16 744,22	\$ 17 221,43	\$ 17 712,24	\$ 18 217,04	\$ 18 736,22	\$ 19 270,21			
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 6 120,00	2,85%	\$ 6 120,00	\$ 6 294,42	\$ 6 473,81	\$ 6 658,31	\$ 6 848,08	\$ 7 043,25	\$ 7 243,98	\$ 7 450,43	\$ 7 662,77	\$ 7 881,16			
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 11 352,00	2,85%	\$ 11 352,00	\$ 11 675,53	\$ 12 008,28	\$ 12 350,52	\$ 12 702,51	\$ 13 064,53	\$ 13 436,87	\$ 13 819,82	\$ 14 213,69	\$ 14 618,78			
23	DESOCUPADO #3	\$ 7 344,00	2,85%	\$ 7 344,00	\$ 7 553,30	\$ 7 768,57	\$ 7 989,98	\$ 8 217,69	\$ 8 451,90	\$ 8 692,78	\$ 8 940,52	\$ 9 195,32	\$ 9 457,39			
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 6 426,00	2,85%	\$ 6 426,00	\$ 6 609,14	\$ 6 797,50	\$ 6 991,23	\$ 7 190,48	\$ 7 395,41	\$ 7 606,18	\$ 7 822,95	\$ 8 045,91	\$ 8 275,22			
25	FARMACIA LA BOMBA	\$ 11 352,00	2,85%	\$ 11 352,00	\$ 11 675,53	\$ 12 008,28	\$ 12 350,52	\$ 12 702,51	\$ 13 064,53	\$ 13 436,87	\$ 13 819,82	\$ 14 213,69	\$ 14 618,78			
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25			
27	TECNOMAX	\$ 7 038,00	2,85%	\$ 7 038,00	\$ 7 238,58	\$ 7 444,88	\$ 7 657,06	\$ 7 875,29	\$ 8 099,73	\$ 8 330,58	\$ 8 568,00	\$ 8 812,19	\$ 9 063,33			
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 11 868,00	2,85%	\$ 11 868,00	\$ 12 206,24	\$ 12 554,12	\$ 12 911,91	\$ 13 279,90	\$ 13 658,37	\$ 14 047,64	\$ 14 448,00	\$ 14 859,76	\$ 15 283,27			
29	DIGITECH	\$ 11 868,00	2,85%	\$ 11 868,00	\$ 12 206,24	\$ 12 554,12	\$ 12 911,91	\$ 13 279,90	\$ 13 658,37	\$ 14 047,64	\$ 14 448,00	\$ 14 859,76	\$ 15 283,27			
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 18 060,00	2,85%	\$ 18 060,00	\$ 18 574,71	\$ 19 104,09	\$ 19 648,56	\$ 20 208,54	\$ 20 784,48	\$ 21 376,84	\$ 21 986,08	\$ 22 612,68	\$ 23 257,15			
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 15 480,00	2,85%	\$ 15 480,00	\$ 15 921,18	\$ 16 374,93	\$ 16 841,62	\$ 17 321,61	\$ 17 815,27	\$ 18 323,01	\$ 18 845,21	\$ 19 382,30	\$ 19 934,70			
32	DETALLES Y MÁS	\$ 20 124,00	2,85%	\$ 20 124,00	\$ 20 697,53	\$ 21 287,41	\$ 21 894,11	\$ 22 518,09	\$ 23 159,85	\$ 23 819,91	\$ 24 498,78	\$ 25 196,99	\$ 25 915,11			
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 7 344,00	2,85%	\$ 7 344,00	\$ 7 553,30	\$ 7 768,57	\$ 7 989,98	\$ 8 217,69	\$ 8 451,90	\$ 8 692,78	\$ 8 940,52	\$ 9 195,32	\$ 9 457,39			
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 5 814,00	2,85%	\$ 5 814,00	\$ 5 979,70	\$ 6 150,12	\$ 6 325,40	\$ 6 505,67	\$ 6 691,08	\$ 6 881,78	\$ 7 077,91	\$ 7 279,63	\$ 7 487,10			
35	BANCO NACIONAL	\$ 66 360,00	2,85%	\$ 66 360,00	\$ 68 251,26	\$ 70 196,42	\$ 72 197,02	\$ 74 254,63	\$ 76 370,89	\$ 78 547,46	\$ 80 786,06	\$ 83 088,47	\$ 85 456,49			
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 14 964,00	2,85%	\$ 14 964,00	\$ 15 390,47	\$ 15 829,10	\$ 16 280,23	\$ 16 744,22	\$ 17 221,43	\$ 17 712,24	\$ 18 217,04	\$ 18 736,22	\$ 19 270,21			
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 6 732,00	2,85%	\$ 6 732,00	\$ 6 923,86	\$ 7 121,19	\$ 7 324,15	\$ 7 532,88	\$ 7 747,57	\$ 7 968,38	\$ 8 195,48	\$ 8 429,05	\$ 8 669,27			
38	MC DONALDS	\$ 56 760,00	2,85%	\$ 56 760,00	\$ 58 377,66	\$ 60 041,42	\$ 61 752,60	\$ 63 512,55	\$ 65 322,66	\$ 67 184,36	\$ 69 099,11	\$ 71 068,44	\$ 73 093,89			
39	DESOCUPADO #4	\$ 6 732,00	2,85%	\$ 6 732,00	\$ 6 923,86	\$ 7 121,19	\$ 7 324,15	\$ 7 532,88	\$ 7 747,57	\$ 7 968,38	\$ 8 195,48	\$ 8 429,05	\$ 8 669,27			
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25			
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 316 494,00	2,85%	\$ 316 494,00	\$ 325 514,08	\$ 334 791,23	\$ 344 332,78	\$ 354 146,26	\$ 364 239,43	\$ 374 620,26	\$ 385 296,93	\$ 396 277,90	\$ 407 571,82			
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 92 448,00	2,85%	\$ 92 448,00	\$ 95 082,77	\$ 97 792,63	\$ 100 579,72	\$ 103 446,24	\$ 106 394,46	\$ 109 426,70	\$ 112 545,36	\$ 115 752,90	\$ 119 051,86			
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -			
TOTALES				\$ 1 194 745,20	2,78%	\$ 1 194 745,20	\$ 1 228 795,44	\$ 1 263 816,11	\$ 1 299 834,87	\$ 1 336 880,16	\$ 1 374 981,25	\$ 1 414 168,21	\$ 1 454 472,01	\$ 1 495 924,46	\$ 1 538 558,30	

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JEP3OSTtf5ix0Q3z5Wxd3Bd-xBxX0y8_/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 20A

Evolución de los precios por metro cuadrado con reducción del 30% en precio de renta.

EDIFICIO	AREAS	EVOLUCION DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
2	PANADERIA SOLÍS	175 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
3	DESOCUPADO #1	135 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
4	TIENDA MINIEDADES	215 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
5	FARMACIA EL SOCORRO	150 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
6	SUPERMERCADO MANFRED	1500 m2	\$ 7,90	\$ 8,13	\$ 8,36	\$ 8,59	\$ 8,84	\$ 9,09	\$ 9,35	\$ 9,62	\$ 9,89	\$ 10,17
7	BOUTIQUE CARMOL	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
8	BOUTIQUE REFLEJOS	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
11	DESOCUPADO #2	150 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	110 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
14	CONSORCIO RIMAX	100 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	220 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
16	TIENDA ADIDAS	205 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
17	TIENDA B & B	210 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
18	RELOJERÍA CAVALLINI	96 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
19	BANCO BCT	650 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	100 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	110 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
23	DESOCUPADO #3	120 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	105 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
25	FARMACIA LA BOMBA	110 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
27	TECNOMAX	115 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	115 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
29	DIGITECH	115 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
32	DETALLES Y MÁS	195 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	120 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$ 7,90	\$ 8,13	\$ 8,36	\$ 8,59	\$ 8,84	\$ 9,09	\$ 9,35	\$ 9,62	\$ 9,89	\$ 10,17
36	MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
38	MC DONALDS	550 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
39	DESOCUPADO #4	110 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	2 198 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	642 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
43	PARQUEOS PRIVADOS	600 m2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTALES		11 791 m2	\$ 7,55	\$ 7,76	\$ 7,99	\$ 8,21	\$ 8,45	\$ 8,69	\$ 8,94	\$ 9,19	\$ 9,45	\$ 9,72

Nota: En la tabla se visualiza el incremento de precios de acuerdo con porcentaje definido.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JEP3OSTf5ix0Q3z5Wxd3Bd-xBxX0y8_/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtppof=true&sd=true

Tabla 21A

Calificación si el precio está dentro o fuera de rango con reducción del 30% en precio de renta.

	EDIFICIO	PRECIO M2 REFERENCIA DEL MERCADO	CALIFICACION SI ESTA DENTRO O FUERA DE RANGO											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
			1	TIENDA LA VASAJA DE ORO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
2	PANADERIA SOLÍS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
3	DESOCUPADO #1	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
4	TIENDA MINIEADES	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
5	FARMACIA EL SOCORRO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 17,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
11	DESOCUPADO #2	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
14	CONSORCIO RIMAX	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
16	TIENDA ADIDAS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
17	TIENDA B & B	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
19	BANCO BCT	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
23	DESOCUPADO #3	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
25	FARMACIA LA BOMBA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
27	TECNOMAX	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
29	DIGITECH	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
32	DETALLES Y MÁS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
35	BANCO NACIONAL	\$ 18,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
38	MC DONALDS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
39	DESOCUPADO #4	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR

Nota: En la tabla se presentan precios estimados en diez años.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JEP3OSTtf5ix0Q3z5Wxd3Bd-xBxX0y8_/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 22A

Comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal con 30% reducción en precio de renta.

EVALUACION DE FECHA FOCAL (CETERIS PARIBUS PESO RELATIVO DE LAS RENTAS)		RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	PESO RELATIVO (%)	FECHA VENCIMIENTO CONTRATO	COMPORTAMIENTO DE LAS CONCENTRACIONES DE LA RENTA POR FECHA FOCAL															
EDIFICIO					2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030						
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	\$	2 150,00	2,16%	1/3/2023			2,16%												
2	PANADERIA SOLÍS	\$	1 505,00	1,51%	1/2/2024				1,51%											
3	DESOCUPADO #1	\$	688,50	0,69%	1/8/2026															0,69%
4	TIENDA MINIEDADES	\$	1 849,00	1,86%	1/10/2028															1,86%
5	FARMACIA EL SOCORRO	\$	1 290,00	1,30%	31/12/2022		1,30%													
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$	11 850,00	11,90%	1/2/2024				11,90%											
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$	1 075,00	1,08%	1/1/2028															1,08%
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$	1 075,00	1,08%	1/8/2029															1,08%
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$	731,00	0,73%	1/2/2023			0,73%												
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$	774,00	0,78%	1/12/2022		0,78%													
11	DESOCUPADO #2	\$	765,00	0,77%	2/12/2027															0,77%
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$	1 075,00	1,08%	3/12/2025					1,08%										
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$	561,00	0,56%	4/12/2023			0,56%												
14	CONSORCIO RIMAX	\$	510,00	0,51%	5/12/2022		0,51%													
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$	1 892,00	1,90%	6/12/2025					1,90%										
16	TIENDA ADIDAS	\$	1 763,00	1,77%	7/12/2029															1,77%
17	TIENDA B & B	\$	1 806,00	1,81%	8/12/2026						1,81%									
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$	825,60	0,83%	9/12/2024				0,83%											
19	BANCO BCT	\$	5 590,00	5,61%	31/12/2027								5,61%							
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$	1 247,00	1,25%	9/11/2024				1,25%											
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$	510,00	0,51%	12/12/2025					0,51%										
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$	946,00	0,95%	1/11/2028															0,95%
23	DESOCUPADO #3	\$	612,00	0,61%	31/12/2025															0,61%
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$	535,50	0,54%	15/12/2025					0,54%										
25	FARMACIA LA BOMBA	\$	946,00	0,95%	16/12/2026						0,95%									
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$	1 075,00	1,08%	17/12/2028															1,08%
27	TECNOMAX	\$	586,50	0,59%	1/7/2025					0,59%										
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$	989,00	0,99%	19/6/2023			0,99%												
29	DIGITECH	\$	989,00	0,99%	7/9/2024				0,99%											
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$	1 505,00	1,51%	21/6/2029															1,51%
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$	1 290,00	1,30%	22/12/2028															1,30%
32	DETALLES Y MÁS	\$	1 677,00	1,68%	14/3/2026						1,68%									
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$	612,00	0,61%	31/12/2027								0,61%							
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$	484,50	0,49%	25/11/2025					0,49%										
35	BANCO NACIONAL	\$	5 530,00	5,55%	31/12/2030															5,55%
36	MUNDO ACUÁTICO	\$	1 247,00	1,25%	27/12/2024				1,25%											
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$	561,00	0,56%	17/12/2027								0,56%							
38	MC DONALDS	\$	4 730,00	4,75%	30/11/2027								4,75%							
39	DESOCUPADO #4	\$	561,00	0,56%	16/3/2027															0,56%
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$	1 075,00	1,08%	31/12/2022		1,08%													
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$	26 374,50	26,49%	31/12/2030															26,49%
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$	7 704,00	7,74%	31/12/2030															7,74%
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$	-	0,00%	31/12/2030															0,00%
TOTALES		\$	99 562,10	100,00%		0,00%	3,67%	4,45%	17,74%	5,11%	4,45%	11,54%	6,26%	4,36%	42,42%	53,22%	100,00%			

Nota: Se contempla el supuesto que los locales desocupados se alquilarán y que se firmarán contratos prorrogables a su vencimiento.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JEP3OSTtf5ix0Q3z5Wxd3Bd-xBxX0y8_/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtfpof=true&sd=true

Tabla 23A

Comportamiento del valor en libros considerando la plusvalía constante con disminución del 30% en precio de renta.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	PLUSVALIA 2,59%	COMPORTAMIENTO EL VALOR EN LIBROS CONSIDERANDO LA PLUSVALIA CONSTANTE									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 TIENDA LA VASJA DE ORO	\$ 300 000,00	2,590%	\$ 300 000,00	\$ 307 770,00	\$ 315 741,24	\$ 323 918,94	\$ 332 308,44	\$ 340 915,23	\$ 349 744,93	\$ 358 803,33	\$ 368 096,33	\$ 377 630,03
2 PANADERIA SOLÍS	\$ 225 550,00	2,590%	\$ 225 550,00	\$ 231 391,75	\$ 237 384,79	\$ 243 533,06	\$ 249 840,56	\$ 256 311,43	\$ 262 949,90	\$ 269 760,30	\$ 276 747,09	\$ 283 914,84
3 DESOCUPADO #1	\$ 182 780,00	2,590%	\$ 182 780,00	\$ 187 514,00	\$ 192 370,61	\$ 197 353,01	\$ 202 464,46	\$ 207 708,29	\$ 213 087,93	\$ 218 606,91	\$ 224 268,83	\$ 230 077,39
4 TIENDA MINIEDADES	\$ 258 000,00	2,590%	\$ 258 000,00	\$ 264 682,20	\$ 271 537,47	\$ 278 570,29	\$ 285 785,26	\$ 293 187,10	\$ 300 780,64	\$ 308 570,86	\$ 316 562,85	\$ 324 761,83
5 FARMACIA EL SOCORRO	\$ 206 400,00	2,590%	\$ 206 400,00	\$ 211 745,76	\$ 217 229,98	\$ 222 856,23	\$ 228 628,21	\$ 234 549,68	\$ 240 624,52	\$ 246 856,69	\$ 253 250,28	\$ 259 809,46
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 2 064 000,00	2,590%	\$ 2 064 000,00	\$ 2 117 457,60	\$ 2 172 299,75	\$ 2 228 562,32	\$ 2 286 282,08	\$ 2 345 496,79	\$ 2 406 245,15	\$ 2 468 566,90	\$ 2 532 502,78	\$ 2 598 094,61
7 BOUTIQUE CARMIL	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 115 000,00	2,590%	\$ 115 000,00	\$ 117 978,50	\$ 121 034,14	\$ 124 168,93	\$ 127 384,90	\$ 130 684,17	\$ 134 068,89	\$ 137 541,28	\$ 141 103,60	\$ 144 758,18
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
11 DESOCUPADO #2	\$ 203 250,00	2,590%	\$ 203 250,00	\$ 208 514,18	\$ 213 914,69	\$ 219 455,08	\$ 225 138,97	\$ 230 970,07	\$ 236 952,19	\$ 243 089,26	\$ 249 385,27	\$ 255 844,35
12 CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
13 BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
14 CONSORCIO RIMAX	\$ 100 000,00	2,590%	\$ 100 000,00	\$ 102 590,00	\$ 105 247,08	\$ 107 972,98	\$ 110 769,48	\$ 113 638,41	\$ 116 581,64	\$ 119 601,11	\$ 122 698,78	\$ 125 876,68
15 ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 264 000,00	2,590%	\$ 264 000,00	\$ 270 837,60	\$ 277 852,29	\$ 285 048,67	\$ 292 431,43	\$ 300 005,40	\$ 307 775,54	\$ 315 746,93	\$ 323 924,77	\$ 332 314,43
16 TIENDA ADIDAS	\$ 248 000,00	2,590%	\$ 248 000,00	\$ 252 371,40	\$ 258 907,82	\$ 265 613,53	\$ 272 492,92	\$ 279 550,49	\$ 286 790,85	\$ 294 218,73	\$ 301 838,99	\$ 309 656,62
17 TIENDA B & B	\$ 252 000,00	2,590%	\$ 252 000,00	\$ 258 526,80	\$ 265 222,64	\$ 272 091,91	\$ 279 139,09	\$ 286 368,79	\$ 293 785,75	\$ 301 394,80	\$ 309 200,92	\$ 317 209,23
18 RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 115 200,00	2,590%	\$ 115 200,00	\$ 118 183,68	\$ 121 244,64	\$ 124 384,87	\$ 127 606,44	\$ 130 911,45	\$ 134 302,05	\$ 137 780,48	\$ 141 348,99	\$ 145 009,93
19 BANCO BCT	\$ 780 000,00	2,590%	\$ 780 000,00	\$ 800 202,00	\$ 820 927,23	\$ 842 189,25	\$ 864 001,95	\$ 886 379,60	\$ 909 336,83	\$ 932 888,65	\$ 957 050,47	\$ 981 838,08
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
21 ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 121 950,00	2,590%	\$ 121 950,00	\$ 125 108,51	\$ 128 348,82	\$ 131 673,05	\$ 135 083,38	\$ 138 582,04	\$ 142 171,32	\$ 145 853,55	\$ 149 631,16	\$ 153 506,61
22 TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 135 000,00	2,590%	\$ 135 000,00	\$ 138 496,50	\$ 142 083,56	\$ 145 763,52	\$ 149 538,80	\$ 153 411,85	\$ 157 385,22	\$ 161 461,50	\$ 165 643,35	\$ 169 933,51
23 DESOCUPADO #3	\$ 162 600,00	2,590%	\$ 162 600,00	\$ 166 811,34	\$ 171 131,75	\$ 175 564,07	\$ 180 111,18	\$ 184 776,05	\$ 189 561,75	\$ 194 471,40	\$ 199 508,21	\$ 204 675,48
24 DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
25 FARMACIA LA BOMBA	\$ 128 000,00	2,590%	\$ 128 000,00	\$ 131 315,20	\$ 134 716,26	\$ 138 205,41	\$ 141 784,94	\$ 145 457,16	\$ 149 224,51	\$ 153 089,42	\$ 157 054,44	\$ 161 122,15
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
27 TECNOMAX	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 145 000,00	2,590%	\$ 145 000,00	\$ 148 755,50	\$ 152 608,27	\$ 156 560,82	\$ 160 615,75	\$ 164 775,69	\$ 169 043,39	\$ 173 421,61	\$ 177 913,23	\$ 182 521,18
29 DIGITECH	\$ 158 560,00	2,590%	\$ 158 560,00	\$ 162 666,70	\$ 166 879,77	\$ 171 201,96	\$ 175 636,09	\$ 180 185,06	\$ 184 851,86	\$ 189 639,52	\$ 194 551,18	\$ 199 590,06
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 210 000,00	2,590%	\$ 210 000,00	\$ 215 439,00	\$ 221 018,87	\$ 226 743,26	\$ 232 615,91	\$ 238 640,66	\$ 244 821,45	\$ 251 162,33	\$ 257 667,43	\$ 264 341,02
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 180 000,00	2,590%	\$ 180 000,00	\$ 184 662,00	\$ 189 444,75	\$ 194 351,36	\$ 199 385,07	\$ 204 549,14	\$ 209 846,96	\$ 215 282,00	\$ 220 857,80	\$ 226 578,02
32 DETALLES Y MÁS	\$ 234 000,00	2,590%	\$ 234 000,00	\$ 240 060,60	\$ 246 278,17	\$ 252 656,77	\$ 259 200,58	\$ 265 913,88	\$ 272 801,05	\$ 279 866,60	\$ 287 115,14	\$ 294 551,42
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 120 000,00	2,590%	\$ 120 000,00	\$ 123 108,00	\$ 126 296,50	\$ 129 567,58	\$ 132 923,38	\$ 136 366,09	\$ 139 897,97	\$ 143 521,33	\$ 147 238,53	\$ 151 052,01
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 128 725,00	2,590%	\$ 128 725,00	\$ 132 058,98	\$ 135 479,31	\$ 138 988,22	\$ 142 588,01	\$ 146 281,04	\$ 150 069,72	\$ 153 956,53	\$ 157 944,00	\$ 162 034,75
35 BANCO NACIONAL	\$ 840 000,00	2,590%	\$ 840 000,00	\$ 861 756,00	\$ 884 075,48	\$ 906 973,04	\$ 930 463,64	\$ 954 562,65	\$ 979 285,82	\$ 1 004 649,32	\$ 1 030 669,74	\$ 1 057 364,08
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
38 MC DONALDS	\$ 660 000,00	2,590%	\$ 660 000,00	\$ 677 094,00	\$ 694 630,73	\$ 712 621,67	\$ 731 078,57	\$ 750 013,51	\$ 769 438,86	\$ 789 367,32	\$ 809 811,94	\$ 830 786,07
39 DESOCUPADO #4	\$ 149 050,00	2,590%	\$ 149 050,00	\$ 152 910,40	\$ 156 870,77	\$ 160 933,73	\$ 165 101,91	\$ 169 378,05	\$ 173 764,94	\$ 178 265,45	\$ 182 882,53	\$ 187 619,19
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 2 197 875,00	2,590%	\$ 2 197 875,00	\$ 2 254 799,96	\$ 2 313 199,28	\$ 2 373 111,14	\$ 2 434 574,72	\$ 2 497 630,21	\$ 2 562 318,83	\$ 2 628 682,89	\$ 2 696 765,77	\$ 2 766 612,01
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 642 000,00	2,590%	\$ 642 000,00	\$ 658 627,80	\$ 675 686,26	\$ 693 186,53	\$ 711 140,07	\$ 729 558,59	\$ 748 454,16	\$ 767 839,12	\$ 787 726,16	\$ 808 128,26
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ 600 000,00	2,590%	\$ 600 000,00	\$ 615 540,00	\$ 631 482,49	\$ 647 837,88	\$ 664 616,88	\$ 681 830,46	\$ 699 489,87	\$ 717 606,66	\$ 736 192,67	\$ 755 260,06
TOTALES	\$ 13 777 940,00		\$ 13 777 940,00	\$ 14 134 788,65	\$ 14 500 879,67	\$ 14 876 452,46	\$ 15 261 752,57	\$ 15 657 031,97	\$ 16 062 549,09	\$ 16 478 569,12	\$ 16 905 364,06	\$ 17 343 212,98

Nota: Cálculo de los incrementos de plusvalía de acuerdo con el precio actual en libros suministrado por la empresa.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JEP3OSTtf5ix0Q3z5Wxd3Bd-xBxX0y8_/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 24A

Cap rate esperado para cada año con 30% reducción en precio de renta.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	CAP RATE PARA CADA AÑO ESPERADO (RENTAS / VALOR LIBROS DEL ACTIVO)										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASJA DE ORO		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
2 PANADERIA SOLÍS		8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	8,17%	8,19%	
3 DESOCUPADO #1		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,57%	4,58%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
4 TIENDA MINIEDADES		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
5 FARMACIA EL SOCORRO		7,50%	7,52%	7,54%	7,56%	7,58%	7,60%	7,61%	7,63%	7,65%	7,67%	
6 SUPERMERCADO MANFRED		6,89%	6,91%	6,92%	6,94%	6,96%	6,98%	6,99%	7,01%	7,03%	7,05%	
7 BOUTIQUE CARMIL		8,06%	8,08%	8,10%	8,12%	8,14%	8,17%	8,19%	8,21%	8,23%	8,25%	
8 BOUTIQUE REFLEJOS		8,06%	8,08%	8,10%	8,12%	8,14%	8,17%	8,19%	8,21%	8,23%	8,25%	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL		7,63%	7,65%	7,67%	7,69%	7,71%	7,72%	7,74%	7,76%	7,78%	7,80%	
10 RESTAURANTE LA MODERNA		8,44%	8,47%	8,49%	8,51%	8,53%	8,55%	8,57%	8,59%	8,62%	8,64%	
11 DESOCUPADO #2		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,57%	4,58%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
12 CAFÉ BISTRÓ KALIDAD		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
13 BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS		6,41%	6,43%	6,44%	6,46%	6,48%	6,49%	6,51%	6,53%	6,54%	6,56%	
14 CONSORCIO RIMAX		6,12%	6,14%	6,15%	6,17%	6,18%	6,20%	6,21%	6,23%	6,25%	6,26%	
15 ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
16 TIENDA ADIDAS		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
17 TIENDA B & B		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
18 RELOJERÍA CAVALLINI		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
19 BANCO BCT		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
21 ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN		5,02%	5,03%	5,04%	5,06%	5,07%	5,08%	5,10%	5,11%	5,12%	5,13%	
22 TALABARTERÍA SIGLO XXI		8,41%	8,43%	8,45%	8,47%	8,49%	8,52%	8,54%	8,56%	8,58%	8,60%	
23 DESOCUPADO #3		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,56%	4,57%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
24 DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS		6,12%	6,14%	6,15%	6,17%	6,18%	6,20%	6,21%	6,23%	6,25%	6,26%	
25 FARMACIA LA BOMBA		8,87%	8,89%	8,91%	8,94%	8,96%	8,98%	9,00%	9,03%	9,05%	9,07%	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
27 TECNOMAX		6,40%	6,41%	6,43%	6,45%	6,46%	6,48%	6,50%	6,51%	6,53%	6,55%	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		8,18%	8,21%	8,23%	8,25%	8,27%	8,29%	8,31%	8,33%	8,35%	8,37%	
29 DIGITECH		7,48%	7,50%	7,52%	7,54%	7,56%	7,58%	7,60%	7,62%	7,64%	7,66%	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
32 DETALLES Y MÁS		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		6,12%	6,14%	6,15%	6,17%	6,18%	6,20%	6,21%	6,23%	6,25%	6,26%	
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,56%	4,57%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
35 BANCO NACIONAL		7,90%	7,92%	7,94%	7,96%	7,98%	8,00%	8,02%	8,04%	8,06%	8,08%	
36 MUNDO ACUÁTICO		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		6,41%	6,43%	6,44%	6,46%	6,48%	6,49%	6,51%	6,53%	6,54%	6,56%	
38 IMC DONALDS		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
39 DESOCUPADO #4		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,56%	4,57%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
43 PARQUEOS PRIVADOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JEP3OSTtf5ix0Q3z5Wxd3Bd-xBxX0y8_/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true

Tabla 25A

Calificación del cap rate esperado con 30% de reducción en precio de renta.

EDIFICIO	CALIFICACION DEL CAP RATE ESPERADO CON RENTAS Y VALOR EN LIBROS PROYECTADO											
	CAP RATE ESPERADO	9.39%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 TIENDA LA VASIA DE ORO			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
2 PANADERIA SOLÍS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
3 DESOCUPADO #1			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
4 TIENDA MINIEDADES			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
5 FARMACIA EL SOCORRO			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
6 SUPERMERCADO MANFRED			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
7 BOUTIQUE CARMIOI			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
8 BOUTIQUE REFLEJOS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
10 RESTAURANTE LA MODERNA			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
11 DESOCUPADO #2			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
12 CAFÉ BISTRÓ KALIDAD			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
13 BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
14 CONSORCIO RIMAX			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
15 ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
16 TIENDA ABIDAS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
17 TIENDA B & B			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
18 RELOJERÍA CAVALLINI			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
19 BANCO BCT			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
21 ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
22 TALABARTERÍA SIGLO XXI			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
23 DESOCUPADO #3			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
24 DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
25 FARMACIA LA BOMBA			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
27 TECNOMAX			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
29 DIGITECH			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
32 DETALLES Y MÁS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
35 BANCO NACIONAL			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
36 MUNDO ACUÁTICO			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
38 MC DONALDS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
39 DESOCUPADO #4			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
43 PARQUEOS PRIVADOS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1JEP3OSTf5ix0Q3z5Wxd3Bd-xBxX0y8_/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtopf=true&sd=true

Tabla 26A

Detalle de los arrendamientos con simulación de aumento costo financiero.

DETALLE DE LOS ARRENDAMIENTO PARQUE INDUSTRIAL DE OFICENTROS EN SAN JOSÉ																						
EDIFICIO	AREA	RENTA TOTAL MENSUAL	CUOTA DE MANTENIMIENTO POR M2 USG	PRECIO PROMEDIO FON M2	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	RENTA ANUAL R/M2	PESO %	INCREMENTO ANUAL	ANALISIS CONCENTRACION DE RENTAS	PRECIO DEL ACTIVO VALOR EN LIBROS	CAP RATE	STATUS DEL CAP RATE 10%	DESVIACION EN PP %	VA	K	G	VP FINAL T-10	VP FINAL T-1	VP (Valor Perpetuo)	VALOR INCREMENTO	PLUSVALIA / MINUSVALIA	
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$ 4 500,00	\$ 1 000,00	\$ 18,00	\$ 3 500,00	2,47%	2,85%	SR	\$ 300 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 194 026,13	0,42%	0,53%	\$ 356 909,11	\$ 145 074,31	\$ 339 300,44	13,03%	Plusvalia	
2	PANADERIA SOLIS	175 m2	\$ 3 150,00	\$ 700,00	\$ 18,00	\$ 2 450,00	1,73%	2,85%	SR	\$ 225 550,00	13,03%	CORRECTO	0,67%	\$ 241 159,62	\$ 98 025,14	\$ 230 350,13	2,13%					Plusvalia
3	DESCUPOADO #1	135 m2	\$ 1 755,00	\$ 540,00	\$ 13,00	\$ 1 215,00	14 580,00	0,86%	2,85%	SR	\$ 182 780,00	7,98%	BAJO	-4,39%	\$ 35 691,57	0,42%	-26,43%	\$ 15 050,46	\$ 6 117,62	\$ 41 809,19	-77,13%	Minusvalia
4	TIENDA MINEDADES	215 m2	\$ 3 870,00	\$ 860,00	\$ 18,00	\$ 3 010,00	36 120,00	2,12%	2,85%	SR	\$ 258 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 166 862,47	0,42%	0,53%	\$ 306 941,83	\$ 124 763,91	\$ 291 626,38	13,03%	Plusvalia
5	FARMACIA EL SOCORRO	150 m2	\$ 2 700,00	\$ 600,00	\$ 18,00	\$ 2 100,00	25 200,00	1,48%	2,85%	SR	\$ 206 400,00	12,21%	CORRECTO	-0,15%	\$ 110 484,93	0,42%	0,43%	\$ 199 441,05	\$ 81 067,63	\$ 191 552,55	-7,19%	Minusvalia
6	SUPERMERCADO MANFRED	1 500 m2	\$ 25 500,00	\$ 6 000,00	\$ 17,00	\$ 19 500,00	234 000,00	13,74%	2,85%	SR	\$ 2 064 000,00	11,34%	CORRECTO	-1,03%	\$ 992 811,69	0,42%	0,36%	\$ 1 770 337,32	\$ 719 586,30	\$ 1 712 407,99	-17,03%	Minusvalia
7	BOUTIQUE CARMOL	125 m2	\$ 2 250,00	\$ 500,00	\$ 18,00	\$ 1 750,00	21 000,00	1,23%	2,85%	SR	\$ 160 000,00	13,13%	CORRECTO	0,76%	\$ 94 766,57	0,42%	0,49%	\$ 172 873,64	\$ 70 268,66	\$ 165 035,23	3,15%	Plusvalia
8	BOUTIQUE REFLEJOS	125 m2	\$ 2 250,00	\$ 500,00	\$ 18,00	\$ 1 750,00	21 000,00	1,23%	2,85%	SR	\$ 160 000,00	13,13%	CORRECTO	0,76%	\$ 94 766,57	0,42%	0,49%	\$ 172 873,64	\$ 70 268,66	\$ 165 035,23	3,15%	Plusvalia
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$ 1 530,00	\$ 340,00	\$ 18,00	\$ 1 190,00	14 280,00	0,84%	2,85%	SR	\$ 115 000,00	12,42%	CORRECTO	0,05%	\$ 63 048,44	0,42%	0,44%	\$ 114 104,78	\$ 46 380,64	\$ 109 429,08	-4,84%	Minusvalia
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$ 1 620,00	\$ 360,00	\$ 18,00	\$ 1 260,00	15 120,00	0,89%	2,85%	SR	\$ 110 000,00	13,75%	CORRECTO	1,38%	\$ 69 400,11	0,42%	0,52%	\$ 127 369,81	\$ 51 772,53	\$ 121 172,64	10,16%	Plusvalia
11	DESCUPOADO #2	150 m2	\$ 1 950,00	\$ 600,00	\$ 13,00	\$ 1 350,00	16 200,00	0,95%	2,85%	SR	\$ 203 250,00	7,97%	BAJO	-4,39%	\$ 39 623,10	0,42%	-36,41%	\$ 16 722,40	\$ 6 797,32	\$ 46 418,33	-77,10%	Minusvalia
12	CAFE BISTRO KAUIDA	125 m2	\$ 2 250,00	\$ 500,00	\$ 18,00	\$ 1 750,00	21 000,00	1,23%	2,85%	SR	\$ 150 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 97 013,07	0,42%	0,53%	\$ 178 454,55	\$ 72 537,16	\$ 169 550,32	13,03%	Plusvalia
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS Y VILLEGAS	110 m2	\$ 1 430,00	\$ 440,00	\$ 13,00	\$ 990,00	11 880,00	0,70%	2,85%	SR	\$ 105 000,00	11,31%	CORRECTO	-1,05%	\$ 50 356,59	0,42%	0,36%	\$ 89 761,43	\$ 36 485,70	\$ 86 842,39	-17,29%	Minusvalia
14	CONSORCIO RIMAX	100 m2	\$ 1 300,00	\$ 400,00	\$ 13,00	\$ 900,00	10 800,00	0,63%	2,85%	SR	\$ 100 000,00	10,80%	CORRECTO	-1,56%	\$ 44 752,58	0,42%	0,31%	\$ 79 095,78	\$ 32 550,39	\$ 76 907,97	-23,09%	Minusvalia
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	220 m2	\$ 3 960,00	\$ 880,00	\$ 18,00	\$ 3 080,00	36 960,00	2,17%	2,85%	SR	\$ 264 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 170 742,99	0,42%	0,53%	\$ 314 080,02	\$ 127 665,40	\$ 298 408,39	13,03%	Plusvalia
16	TIENDA AODAS	205 m2	\$ 3 690,00	\$ 820,00	\$ 18,00	\$ 2 870,00	34 440,00	2,02%	2,85%	SR	\$ 246 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 159 014,43	0,42%	0,53%	\$ 292 665,47	\$ 118 960,94	\$ 278 062,36	13,03%	Plusvalia
17	TIENDA B & B	210 m2	\$ 3 780,00	\$ 840,00	\$ 18,00	\$ 2 940,00	35 280,00	2,07%	2,85%	SR	\$ 252 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 162 981,05	0,42%	0,53%	\$ 299 803,65	\$ 121 862,42	\$ 284 844,37	13,03%	Plusvalia
18	RELOJERIA CAVALLINI	96 m2	\$ 1 728,00	\$ 384,00	\$ 18,00	\$ 1 344,00	16 128,00	0,95%	2,85%	SR	\$ 115 200,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 74 506,03	0,42%	0,53%	\$ 137 053,10	\$ 55 708,54	\$ 130 214,57	13,03%	Plusvalia
19	BANCO BCT	650 m2	\$ 11 700,00	\$ 2 600,00	\$ 18,00	\$ 9 100,00	109 200,00	6,41%	2,85%	SR	\$ 760 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 507 963,68	0,42%	0,53%	\$ 927 963,68	\$ 377 193,22	\$ 881 661,16	13,03%	Plusvalia
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$ 2 610,00	\$ 580,00	\$ 18,00	\$ 2 030,00	24 360,00	1,43%	2,85%	SR	\$ 174 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 112 535,16	0,42%	0,53%	\$ 207 007,28	\$ 84 143,10	\$ 196 678,26	13,03%	Plusvalia
21	ASESORIAS FINANCIERAS CALDERÓN	100 m2	\$ 1 300,00	\$ 400,00	\$ 13,00	\$ 900,00	10 800,00	0,63%	2,85%	SR	\$ 121 950,00	8,86%	BAJO	-3,51%	\$ 39 626,52	0,42%	0,05%	\$ 67 129,65	\$ 27 286,47	\$ 67 112,99	-44,97%	Minusvalia
22	TALABARTERIA SIGLO XXI	110 m2	\$ 1 980,00	\$ 480,00	\$ 18,00	\$ 1 500,00	18 000,00	1,08%	2,85%	SR	\$ 135 000,00	13,69%	CORRECTO	1,33%	\$ 84 697,55	0,42%	0,52%	\$ 155 363,97	\$ 63 151,43	\$ 147 888,98	9,52%	Plusvalia
23	DESCUPOADO #3	120 m2	\$ 1 560,00	\$ 480,00	\$ 13,00	\$ 1 080,00	12 960,00	0,76%	2,85%	SR	\$ 162 600,00	7,97%	BAJO	-4,39%	\$ 31 377,92	0,42%	-26,41%	\$ 13 737,92	\$ 5 437,78	\$ 37 134,66	-77,16%	Minusvalia
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	105 m2	\$ 1 365,00	\$ 420,00	\$ 13,00	\$ 945,00	11 340,00	0,67%	2,85%	SR	\$ 105 000,00	10,80%	CORRECTO	-1,56%	\$ 46 995,46	0,42%	0,31%	\$ 83 050,56	\$ 33 757,90	\$ 80 753,37	-23,09%	Minusvalia
25	FARMACIA LA BOMBA	110 m2	\$ 1 980,00	\$ 480,00	\$ 18,00	\$ 1 500,00	18 000,00	1,08%	2,85%	SR	\$ 128 000,00	14,44%	CORRECTO	2,07%	\$ 86 270,10	0,42%	0,56%	\$ 159 277,49	\$ 64 742,18	\$ 151 012,27	17,98%	Plusvalia
26	LA CASA DE LA GASTRONOMIA	125 m2	\$ 2 250,00	\$ 500,00	\$ 18,00	\$ 1 750,00	21 000,00	1,23%	2,85%	SR	\$ 150 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 97 013,07	0,42%	0,53%	\$ 178 454,55	\$ 72 537,16	\$ 169 550,32	13,03%	Plusvalia
27	TECNOMAX	115 m2	\$ 1 495,00	\$ 460,00	\$ 13,00	\$ 1 035,00	12 420,00	0,73%	2,85%	SR	\$ 110 000,00	11,29%	CORRECTO	-1,07%	\$ 52 594,47	0,42%	0,36%	\$ 93 716,01	\$ 38 093,13	\$ 90 687,60	-17,56%	Minusvalia
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	115 m2	\$ 2 070,00	\$ 460,00	\$ 18,00	\$ 1 610,00	19 320,00	1,13%	2,85%	SR	\$ 145 000,00	13,32%	CORRECTO	0,96%	\$ 87 679,47	0,42%	0,50%	\$ 160 270,05	\$ 65 145,63	\$ 152 825,10	5,40%	Plusvalia
29	DIGITECH	115 m2	\$ 2 070,00	\$ 460,00	\$ 18,00	\$ 1 610,00	19 320,00	1,13%	2,85%	SR	\$ 158 560,00	12,18%	CORRECTO	-0,18%	\$ 84 633,22	0,42%	0,43%	\$ 152 727,24	\$ 62 079,67	\$ 146 712,89	-7,47%	Minusvalia
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$ 3 150,00	\$ 700,00	\$ 18,00	\$ 2 450,00	29 400,00	1,73%	2,85%	SR	\$ 210 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 135 818,29	0,42%	0,53%	\$ 249 836,38	\$ 101 552,02	\$ 237 370,31	13,03%	Plusvalia
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$ 2 700,00	\$ 600,00	\$ 18,00	\$ 2 100,00	25 200,00	1,48%	2,85%	SR	\$ 180 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 116 415,68	0,42%	0,53%	\$ 214 145,47	\$ 87 044,59	\$ 203 460,27	13,03%	Plusvalia
32	DETALLES Y MÁS	195 m2	\$ 3 510,00	\$ 780,00	\$ 18,00	\$ 2 730,00	32 760,00	1,92%	2,85%	SR	\$ 234 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 151 340,38	0,42%	0,53%	\$ 278 389,10	\$ 113 157,97	\$ 264 498,35	13,03%	Plusvalia
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	120 m2	\$ 1 560,00	\$ 480,00	\$ 13,00	\$ 1 080,00	12 960,00	0,76%	2,85%	SR	\$ 120 000,00	10,80%	CORRECTO	-1,56%	\$ 53 709,10	0,42%	0,31%	\$ 94 914,93	\$ 38 804,46	\$ 92 280,56	-23,09%	Minusvalia
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$ 1 235,00	\$ 380,00	\$ 13,00	\$ 855,00	10 260,00	0,60%	2,85%	SR	\$ 128 725,00	7,97%	BAJO	-4,39%	\$ 34 943,40	0,42%	-0,15%	\$ 56 877,35	\$ 23 113,33	\$ 58 062,53	-54,89%	Minusvalia
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$ 11 900,00	\$ 2 800,00	\$ 17,00	\$ 9 100,00	109 200,00	6,41%	2,85%	SR	\$ 840 000,00	13,00%	CORRECTO	0,64%	\$ 490 988,96	0,42%	0,48%	\$ 894 486,58	\$ 363 885,64	\$ 854 574,60	1,74%	Plusvalia
36	MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$ 2 610,00	\$ 580,00	\$ 18,00	\$ 2 030,00	24 360,00	1,43%	2,85%	SR	\$ 174 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 112 535,16	0,42%	0,53%	\$ 207 007,28	\$ 84 143,10	\$ 196 678,26	13,03%	Plusvalia
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$ 1 430,00	\$ 440,00	\$ 13,00	\$ 990,00	11 880,00	0,70%	2,85%	SR	\$ 105 000,00	11,31%	CORRECTO	-1,05%	\$ 50 356,59	0,42%	0,36%	\$ 89 761,43	\$ 36 485,70	\$ 86 842,39	-17,29%	Minusvalia
38	MC DONALD	550 m2	\$ 9 900,00	\$ 2 200,00	\$ 18,00	\$ 7 700,00	92 400,00	5,42%	2,85%	SR	\$ 660 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 426 857,49	0,42%	0,53%	\$ 785 200,04	\$ 319 163,49	\$ 746 020,98	13,03%	Plusvalia
39	DESCUPOADO #4	110 m2	\$ 1 430,00	\$ 440,00	\$ 13,00	\$ 990,00	11 880,00	0,70%	2,85%	SR	\$ 149 050,00	7,97%	BAJO	-4,39%	\$ 29 055,48	0,42%	-26,41%	\$ 12 263,09	\$ 4 986,63	\$ 34 040,11	-77,16%	Minusvalia
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	125 m2	\$ 2 250,00	\$ 500,00	\$ 18,00	\$ 1 750,00	21 000,00	1,23%	2,85%	SR	\$ 150 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$ 97 013,07	0,42%	0,53%	\$ 178 454,55	\$ 72 537,16	\$ 169 550,32	13,03%	Plusvalia
41	PARQUES COMUNES TIPO 1	2 198 m2	\$ 26 374,50	\$ -	\$ 12,00	\$ 26 374,50	\$ 316 494,00	18,56%	2,85%	SR	\$ 2 197 875,00	14,40%	CORRECTO	2,04%	\$ 1 463 211,24	0,42%	2,94%	\$ 4 276 658,87	\$ 1 738 351,13	\$ 3 201 562,37	45,67%	Plusvalia
42	PARQUES COMUNES TIPO 2	642 m2	\$ 7 704,00	\$ -	\$ 12,00	\$ 7 704,00	\$ 92 448,00	5,43%	2,85%	SR	\$ 642 000,00	14,40%	CORRECTO	2,04%	\$ 427 404,48	0,42%	2,94%	\$ 1 249 213,44	\$ 507 772,93	\$ 935 177,41	45,67%	Plusvalia
43	PARQUES PRIVADOS	600 m2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%	SR	\$ 600 000,00	0,00%	BAJO	-12,36%	\$ 134 789,79	0,42%	2,59%	\$ 366 376,16	\$ 148 923,24	\$ 283 713,03	-147,29%	Minusvalia
TOTALES		11 791 m2	\$ 175 346,50	\$ 33 404,00	\$ 12,04	\$ 141 942,50	\$ 1 703 310,00	100,00%	2,78%	\$ 13 777 940,00	12,36%	CORRECTO							\$ 13 657 150,09	\$ 120 780,91	-0,88%	Minusvalia
DESCUPOADO		11 276 m2	\$ 95,63%	\$ 4,37%	DESCUPOADO	\$ 137 307,50	96,73%			\$ 11 276 000,00												
DESCUPOADO		515 m2	\$ 4,37%		DESCUPOADO	\$ 4 635,00	3,27%			\$ 51 500,00												

Tabla 27A

Comportamiento de las rentas netas y sus incrementos bajo la simulación del incremento del 5% en el costo financiero.

EDIFICIO	RENTA ANUAL: RM*12	INCREMENTO ANUAL	COMPORTAMIENTO DE LAS RENTAS NETAS Y SUS INCREMENTOS										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 42 000,00	2,85%	\$ 42 000,00	\$ 43 197,00	\$ 44 428,11	\$ 45 694,32	\$ 46 996,60	\$ 48 336,01	\$ 49 713,58	\$ 51 130,42	\$ 52 587,64	\$ 54 086,38
2	PANADERIA SOLÍS	\$ 29 400,00	2,85%	\$ 29 400,00	\$ 30 237,90	\$ 31 099,68	\$ 31 986,02	\$ 32 897,62	\$ 33 835,20	\$ 34 799,51	\$ 35 791,29	\$ 36 811,35	\$ 37 860,47
3	DESOCUPADO #1	\$ 14 580,00	2,85%	\$ 14 580,00	\$ 14 995,53	\$ 15 422,90	\$ 15 862,46	\$ 16 314,54	\$ 16 779,50	\$ 17 257,72	\$ 17 749,56	\$ 18 255,42	\$ 18 775,70
4	TIENDA MINIEDES	\$ 36 120,00	2,85%	\$ 36 120,00	\$ 37 149,42	\$ 38 208,18	\$ 39 297,11	\$ 40 417,08	\$ 41 568,97	\$ 42 753,68	\$ 43 972,16	\$ 45 225,37	\$ 46 514,29
5	FARMACIA EL SOCORRO	\$ 25 200,00	2,85%	\$ 25 200,00	\$ 25 918,20	\$ 26 656,87	\$ 27 416,59	\$ 28 197,96	\$ 29 001,60	\$ 29 828,15	\$ 30 678,25	\$ 31 552,58	\$ 32 451,83
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 234 000,00	2,85%	\$ 234 000,00	\$ 240 669,00	\$ 247 528,07	\$ 254 582,62	\$ 261 838,22	\$ 269 300,61	\$ 276 975,68	\$ 284 869,48	\$ 292 988,26	\$ 301 338,43
7	BOUQUITE CARMIL	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 14 280,00	2,85%	\$ 14 280,00	\$ 14 686,98	\$ 15 105,56	\$ 15 536,07	\$ 15 978,85	\$ 16 434,24	\$ 16 902,62	\$ 17 384,34	\$ 17 879,80	\$ 18 389,37
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 15 120,00	2,85%	\$ 15 120,00	\$ 15 550,92	\$ 15 994,12	\$ 16 449,95	\$ 16 918,78	\$ 17 400,96	\$ 17 896,89	\$ 18 406,95	\$ 18 931,55	\$ 19 471,10
11	DESOCUPADO #2	\$ 16 200,00	2,85%	\$ 16 200,00	\$ 16 661,70	\$ 17 136,56	\$ 17 624,95	\$ 18 127,26	\$ 18 643,89	\$ 19 175,24	\$ 19 721,73	\$ 20 283,80	\$ 20 861,89
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLÍS & VILLEGAS	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72
14	CONSORCIO RIMAX	\$ 10 800,00	2,85%	\$ 10 800,00	\$ 11 107,80	\$ 11 424,37	\$ 11 749,97	\$ 12 084,84	\$ 12 429,26	\$ 12 783,49	\$ 13 147,82	\$ 13 522,54	\$ 13 907,93
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 36 960,00	2,85%	\$ 36 960,00	\$ 38 013,36	\$ 39 096,74	\$ 40 211,01	\$ 41 357,01	\$ 42 535,69	\$ 43 747,95	\$ 44 994,77	\$ 46 277,12	\$ 47 596,02
16	TIENDA ADIDAS	\$ 34 440,00	2,85%	\$ 34 440,00	\$ 35 421,54	\$ 36 431,05	\$ 37 469,34	\$ 38 537,22	\$ 39 635,53	\$ 40 765,14	\$ 41 926,94	\$ 43 121,86	\$ 44 350,84
17	TIENDA B & B	\$ 35 280,00	2,85%	\$ 35 280,00	\$ 36 285,48	\$ 37 319,62	\$ 38 383,23	\$ 39 477,15	\$ 40 602,25	\$ 41 759,41	\$ 42 949,55	\$ 44 173,62	\$ 45 432,56
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 16 128,00	2,85%	\$ 16 128,00	\$ 16 587,65	\$ 17 060,40	\$ 17 546,62	\$ 18 046,70	\$ 18 561,03	\$ 19 090,02	\$ 19 634,08	\$ 20 193,65	\$ 20 769,17
19	BANCO BCT	\$ 109 200,00	2,85%	\$ 109 200,00	\$ 112 312,20	\$ 115 513,10	\$ 118 805,22	\$ 122 191,17	\$ 125 673,62	\$ 129 255,32	\$ 132 939,09	\$ 136 727,86	\$ 140 624,60
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 24 360,00	2,85%	\$ 24 360,00	\$ 25 054,26	\$ 25 768,31	\$ 26 502,70	\$ 27 258,03	\$ 28 034,88	\$ 28 833,88	\$ 29 655,64	\$ 30 500,83	\$ 31 370,10
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 10 800,00	2,85%	\$ 10 800,00	\$ 11 107,80	\$ 11 424,37	\$ 11 749,97	\$ 12 084,84	\$ 12 429,26	\$ 12 783,49	\$ 13 147,82	\$ 13 522,54	\$ 13 907,93
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 18 480,00	2,85%	\$ 18 480,00	\$ 19 006,68	\$ 19 548,37	\$ 20 105,50	\$ 20 678,51	\$ 21 267,84	\$ 21 873,98	\$ 22 497,38	\$ 23 138,56	\$ 23 798,01
23	DESOCUPADO #3	\$ 12 960,00	2,85%	\$ 12 960,00	\$ 13 329,36	\$ 13 709,25	\$ 14 099,96	\$ 14 501,81	\$ 14 915,11	\$ 15 340,19	\$ 15 777,39	\$ 16 227,04	\$ 16 689,51
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 11 340,00	2,85%	\$ 11 340,00	\$ 11 663,19	\$ 11 995,59	\$ 12 337,47	\$ 12 689,08	\$ 13 050,72	\$ 13 422,67	\$ 13 805,21	\$ 14 198,66	\$ 14 603,32
25	FARMACIA LA BOMBA	\$ 18 480,00	2,85%	\$ 18 480,00	\$ 19 006,68	\$ 19 548,37	\$ 20 105,50	\$ 20 678,51	\$ 21 267,84	\$ 21 873,98	\$ 22 497,38	\$ 23 138,56	\$ 23 798,01
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19
27	TECNOMAX	\$ 12 420,00	2,85%	\$ 12 420,00	\$ 12 773,97	\$ 13 138,03	\$ 13 512,46	\$ 13 897,57	\$ 14 293,65	\$ 14 701,02	\$ 15 120,00	\$ 15 550,92	\$ 15 994,12
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 19 320,00	2,85%	\$ 19 320,00	\$ 19 870,62	\$ 20 436,93	\$ 21 019,39	\$ 21 618,44	\$ 22 234,56	\$ 22 868,25	\$ 23 519,99	\$ 24 190,31	\$ 24 879,74
29	DIGITECH	\$ 19 320,00	2,85%	\$ 19 320,00	\$ 19 870,62	\$ 20 436,93	\$ 21 019,39	\$ 21 618,44	\$ 22 234,56	\$ 22 868,25	\$ 23 519,99	\$ 24 190,31	\$ 24 879,74
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 29 400,00	2,85%	\$ 29 400,00	\$ 30 237,90	\$ 31 099,68	\$ 31 986,02	\$ 32 897,62	\$ 33 835,20	\$ 34 799,51	\$ 35 791,29	\$ 36 811,35	\$ 37 860,47
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 25 200,00	2,85%	\$ 25 200,00	\$ 25 918,20	\$ 26 656,87	\$ 27 416,59	\$ 28 197,96	\$ 29 001,60	\$ 29 828,15	\$ 30 678,25	\$ 31 552,58	\$ 32 451,83
32	DETALLES Y MÁS	\$ 32 760,00	2,85%	\$ 32 760,00	\$ 33 693,66	\$ 34 653,93	\$ 35 641,57	\$ 36 657,35	\$ 37 702,09	\$ 38 776,59	\$ 39 881,73	\$ 41 018,36	\$ 42 187,38
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 12 960,00	2,85%	\$ 12 960,00	\$ 13 329,36	\$ 13 709,25	\$ 14 099,96	\$ 14 501,81	\$ 14 915,11	\$ 15 340,19	\$ 15 777,39	\$ 16 227,04	\$ 16 689,51
34	DESPECHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 10 260,00	2,85%	\$ 10 260,00	\$ 10 552,41	\$ 10 853,15	\$ 11 162,47	\$ 11 480,60	\$ 11 807,80	\$ 12 144,32	\$ 12 490,43	\$ 12 846,41	\$ 13 212,53
35	BANCO NACIONAL	\$ 109 200,00	2,85%	\$ 109 200,00	\$ 112 312,20	\$ 115 513,10	\$ 118 805,22	\$ 122 191,17	\$ 125 673,62	\$ 129 255,32	\$ 132 939,09	\$ 136 727,86	\$ 140 624,60
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 24 360,00	2,85%	\$ 24 360,00	\$ 25 054,26	\$ 25 768,31	\$ 26 502,70	\$ 27 258,03	\$ 28 034,88	\$ 28 833,88	\$ 29 655,64	\$ 30 500,83	\$ 31 370,10
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72
38	MC DONALDS	\$ 92 400,00	2,85%	\$ 92 400,00	\$ 95 033,40	\$ 97 741,85	\$ 100 527,49	\$ 103 392,53	\$ 106 339,22	\$ 109 369,88	\$ 112 486,92	\$ 115 692,80	\$ 118 990,05
39	DESOCUPADO #4	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 316 494,00	2,85%	\$ 316 494,00	\$ 325 514,08	\$ 334 791,23	\$ 344 332,78	\$ 354 146,26	\$ 364 239,43	\$ 374 620,26	\$ 385 296,93	\$ 396 277,90	\$ 407 571,82
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 92 448,00	2,85%	\$ 92 448,00	\$ 95 082,77	\$ 97 792,63	\$ 100 579,72	\$ 103 446,24	\$ 106 394,46	\$ 109 426,70	\$ 112 545,36	\$ 115 752,90	\$ 119 051,86
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTALES			2,78%	\$ 1 703 310,00	\$ 1 751 854,34	\$ 1 801 782,18	\$ 1 853 132,98	\$ 1 905 947,27	\$ 1 960 266,76	\$ 2 016 134,37	\$ 2 073 594,19	\$ 2 132 691,63	\$ 2 193 473,34

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1UL1-82aCi6k3WhTgFWgO4RxN7MjJXmCv/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 28A

Evolución de los precios por metro cuadrado bajo el supuesto de un aumento del 5% en el costo financiero.

EDIFICIO	AREAS	EVOLUCION DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
2	PANADERIA SOLÍS	175 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
3	DESOCUPADO #1	135 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
4	TIENDA MINIEDADES	215 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
5	FARMACIA EL SOCORRO	150 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
6	SUPERMERCADO MANFRED	1 500 m2	\$ 13,00	\$ 13,37	\$ 13,75	\$ 14,14	\$ 14,55	\$ 14,96	\$ 15,39	\$ 15,83	\$ 16,28	\$ 16,74
7	BOUTIQUE CARMOL	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
8	BOUTIQUE REFLEJOS	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
11	DESOCUPADO #2	150 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
14	CONSORCIO RIMAX	100 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	220 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
16	TIENDA ADIDAS	205 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
17	TIENDA B & B	210 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
18	RELOJERÍA CAVALLINI	96 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
19	BANCO BCT	650 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	100 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	110 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
23	DESOCUPADO #3	120 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	105 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
25	FARMACIA LA BOMBA	110 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
27	TECNOMAX	115 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	115 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
29	DIGITECH	115 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
32	DETALLES Y MÁS	195 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	120 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$ 13,00	\$ 13,37	\$ 13,75	\$ 14,14	\$ 14,55	\$ 14,96	\$ 15,39	\$ 15,83	\$ 16,28	\$ 16,74
36	MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
38	MC DONALDS	550 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
39	DESOCUPADO #4	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	2 198 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	642 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
43	PARQUEOS PRIVADOS	600 m2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTALES		11 791 m2	\$ 12,14	\$ 12,49	\$ 12,84	\$ 13,21	\$ 13,58	\$ 13,97	\$ 14,37	\$ 14,78	\$ 15,20	\$ 15,63

Nota: En la tabla se visualiza el incremento de precios de acuerdo a porcentaje definido.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1UL1-82aCi6k3WhTgFWgO4RxN7MjJXmCv/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 29A

Calificación si precio estará dentro o fuera de rango bajo el supuesto de un aumento del 5% en el costo financiero.

EDIFICIO		CALIFICACION SI ESTA DENTRO O FUERA DE RANGO											
PRECIO M2 REFERENCIA DEL MERCADO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1	TIENDA LA VASAJA DE ORO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
2	PANADERIA SOLÍS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
3	DESOCUPADO #1	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
4	TIENDA MINIEADES	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
5	FARMACIA EL SOCORRO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 17,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
11	DESOCUPADO #2	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
14	CONSORCIO RIMAX	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
16	TIENDA ADIDAS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
17	TIENDA B & B	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
19	BANCO BCT	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
23	DESOCUPADO #3	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
25	FARMACIA LA BOMBA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
27	TECNOMAX	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
29	DIGITECH	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
32	DETALLES Y MÁS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
35	BANCO NACIONAL	\$ 18,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
38	MC DONALDS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
39	DESOCUPADO #4	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	

Nota: En la tabla se presentan precios estimados en diez años.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1UL1-82aCi6k3WhTgFWgO4RxN7MjJXmCv/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 30A

Comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal bajo el supuesto de un incremento del 5% en el costo financiero.

EVALUACION DE FECHA FOCAL (CETERIS PARIBUS PESO RELATIVO DE LAS RENTAS)																							
EDIFICIO	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	PESO RELATIVO (%)	FECHA VENCIMIENTO CONTRATO	COMPORTAMIENTO DE LAS CONCENTRACIONES DE LA RENTA POR FECHA FOCAL																			
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030										
1	TIENDA LA VASJA DE ORO	\$ 3 500,00	2,47%	1/3/2023			2,47%																
2	PANADERIA SOLÍS	\$ 2 450,00	1,73%	1/2/2024				1,73%															
3	DESOCUPADO #1	\$ 1 215,00	0,86%	1/8/2026																		0,86%	
4	TIENDA MINIEDADES	\$ 3 010,00	2,12%	1/10/2028																		2,12%	
5	FARMACIA EL SOCORRO	\$ 2 100,00	1,48%	31/12/2022		1,48%																	
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 19 500,00	13,74%	1/2/2024				13,74%															
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$ 1 750,00	1,23%	1/1/2028																		1,23%	
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 1 750,00	1,23%	1/8/2029																		1,23%	
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 1 190,00	0,84%	1/2/2023			0,84%																
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 1 260,00	0,89%	1/12/2022		0,89%																	
11	DESOCUPADO #2	\$ 1 350,00	0,95%	2/12/2027																		0,95%	
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 1 750,00	1,23%	3/12/2025					1,23%														
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$ 990,00	0,70%	4/12/2023			0,70%																
14	CONSORCIO RIMAX	\$ 900,00	0,63%	5/12/2022		0,63%																	
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 3 080,00	2,17%	6/12/2025					2,17%														
16	TIENDA ADIDAS	\$ 2 870,00	2,02%	7/12/2029																		2,02%	
17	TIENDA B & B	\$ 2 940,00	2,07%	8/12/2026							2,07%												
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 1 344,00	0,95%	9/12/2024				0,95%															
19	BANCO BCT	\$ 9 100,00	6,41%	31/12/2027																		6,41%	
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 2 030,00	1,43%	9/11/2024				1,43%															
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 900,00	0,63%	12/12/2025					0,63%														
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 1 540,00	1,08%	1/11/2028																		1,08%	
23	DESOCUPADO #3	\$ 1 080,00	0,76%	31/12/2025																		0,76%	
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 945,00	0,67%	15/12/2025					0,67%														
25	FARMACIA LA BOMBA	\$ 1 540,00	1,08%	16/12/2026							1,08%												
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 1 750,00	1,23%	17/12/2028																		1,23%	
27	TECNOMAX	\$ 1 035,00	0,73%	1/7/2025					0,73%														
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 1 610,00	1,13%	19/6/2023			1,13%																
29	DIGITECH	\$ 1 610,00	1,13%	7/9/2024				1,13%															
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 2 450,00	1,73%	21/6/2029																		1,73%	
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 2 100,00	1,48%	22/12/2028																		1,48%	
32	DETALLES Y MÁS	\$ 2 730,00	1,92%	14/3/2026																			
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 1 080,00	0,76%	31/12/2027																		0,76%	
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 855,00	0,60%	25/11/2025					0,60%														
35	BANCO NACIONAL	\$ 9 100,00	6,41%	31/12/2030																		6,41%	
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 2 030,00	1,43%	27/12/2024				1,43%															
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 990,00	0,70%	17/12/2027																		0,70%	
38	MC DONALDS	\$ 7 700,00	5,42%	30/11/2027																		5,42%	
39	DESOCUPADO #4	\$ 990,00	0,70%	16/3/2027																		0,70%	
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 1 750,00	1,23%	31/12/2022		1,23%																	
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 26 374,50	18,58%	31/12/2030																		18,58%	
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 7 704,00	5,43%	31/12/2030																		5,43%	
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	31/12/2030																		0,00%	
TOTALES					\$ 141 942,50	100,00%		0,00%	4,23%	5,14%	20,41%	6,03%	5,08%	13,29%	7,15%	4,98%	33,69%	54,18%	100,00%				

Nota: Se contempla el supuesto de que los locales desocupados se alquilarán y que se firmarán contratos prorrogables a su vencimiento.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1UL1-82aCi6k3WhTgFWgO4RxN7MjJXmCv/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 31A

Comportamiento del valor en libros considerando la plusvalía constante bajo el supuesto de un incremento del 5% en el costo financiero.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	PLUSVALIA 2,59%	COMPORTAMIENTO EL VALOR EN LIBROS CONSIDERANDO LA PLUSVALIA CONSTANTE									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 300 000,00	2,590%	\$ 300 000,00	\$ 307 770,00	\$ 315 741,24	\$ 323 918,94	\$ 332 308,44	\$ 340 915,23	\$ 349 744,93	\$ 358 803,33	\$ 368 096,33	\$ 377 630,03
2 PANADERIA SOLÍS	\$ 225 550,00	2,590%	\$ 225 550,00	\$ 231 391,75	\$ 237 384,79	\$ 243 533,06	\$ 249 840,56	\$ 256 311,43	\$ 262 949,90	\$ 269 760,30	\$ 276 747,09	\$ 283 914,84
3 DESOCUPADO #1	\$ 182 780,00	2,590%	\$ 182 780,00	\$ 187 514,00	\$ 192 370,61	\$ 197 353,01	\$ 202 464,46	\$ 207 708,29	\$ 213 087,93	\$ 218 606,91	\$ 224 268,83	\$ 230 077,39
4 TIENDA MINIEDADES	\$ 258 000,00	2,590%	\$ 258 000,00	\$ 264 682,20	\$ 271 537,47	\$ 278 570,29	\$ 285 785,26	\$ 293 187,10	\$ 300 780,64	\$ 308 570,86	\$ 316 562,85	\$ 324 761,83
5 FARMACIA EL SOCORRO	\$ 206 400,00	2,590%	\$ 206 400,00	\$ 211 745,76	\$ 217 229,98	\$ 222 856,23	\$ 228 628,21	\$ 234 549,68	\$ 240 624,52	\$ 246 856,69	\$ 253 250,28	\$ 259 809,46
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 2 064 000,00	2,590%	\$ 2 064 000,00	\$ 2 117 457,60	\$ 2 172 299,75	\$ 2 228 562,32	\$ 2 286 282,08	\$ 2 345 496,79	\$ 2 406 245,15	\$ 2 468 566,90	\$ 2 532 502,78	\$ 2 598 094,61
7 BOUTIQUE CARMIL	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 115 000,00	2,590%	\$ 115 000,00	\$ 117 978,50	\$ 121 034,14	\$ 124 168,93	\$ 127 384,90	\$ 130 684,17	\$ 134 068,89	\$ 137 541,28	\$ 141 103,60	\$ 144 758,18
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
11 DESOCUPADO #2	\$ 203 250,00	2,590%	\$ 203 250,00	\$ 208 514,18	\$ 213 914,69	\$ 219 455,08	\$ 225 138,97	\$ 230 970,07	\$ 236 952,19	\$ 243 089,26	\$ 249 385,27	\$ 255 844,35
12 CAFÉ BISTRÓ KALIDAD	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
13 BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
14 CONSORCIO RIMAX	\$ 100 000,00	2,590%	\$ 100 000,00	\$ 102 590,00	\$ 105 247,08	\$ 107 972,98	\$ 110 769,48	\$ 113 638,41	\$ 116 581,64	\$ 119 601,11	\$ 122 698,78	\$ 125 876,68
15 ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 264 000,00	2,590%	\$ 264 000,00	\$ 270 837,60	\$ 277 852,29	\$ 285 048,67	\$ 292 431,43	\$ 300 005,40	\$ 307 775,54	\$ 315 746,93	\$ 324 924,77	\$ 332 314,43
16 TIENDA ADIDAS	\$ 246 000,00	2,590%	\$ 246 000,00	\$ 252 371,40	\$ 258 907,82	\$ 265 613,53	\$ 272 492,92	\$ 279 550,49	\$ 286 790,85	\$ 294 218,73	\$ 301 838,99	\$ 309 656,62
17 TIENDA B & B	\$ 252 000,00	2,590%	\$ 252 000,00	\$ 258 526,80	\$ 265 222,64	\$ 272 091,91	\$ 279 139,09	\$ 286 368,79	\$ 293 785,75	\$ 301 394,80	\$ 309 200,92	\$ 317 209,23
18 RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 115 200,00	2,590%	\$ 115 200,00	\$ 118 183,68	\$ 121 244,64	\$ 124 384,87	\$ 127 606,44	\$ 130 911,45	\$ 134 302,05	\$ 137 780,48	\$ 141 348,99	\$ 145 009,93
19 BANCO BCT	\$ 780 000,00	2,590%	\$ 780 000,00	\$ 800 202,00	\$ 820 927,23	\$ 842 189,25	\$ 864 001,95	\$ 886 379,60	\$ 909 336,83	\$ 932 888,65	\$ 957 050,47	\$ 981 838,08
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
21 ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 121 950,00	2,590%	\$ 121 950,00	\$ 125 108,51	\$ 128 348,82	\$ 131 673,05	\$ 135 083,38	\$ 138 582,04	\$ 142 171,32	\$ 145 853,55	\$ 149 631,16	\$ 153 506,61
22 TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 135 000,00	2,590%	\$ 135 000,00	\$ 138 496,50	\$ 142 083,56	\$ 145 763,52	\$ 149 538,80	\$ 153 411,85	\$ 157 385,22	\$ 161 461,50	\$ 165 643,35	\$ 169 933,51
23 DESOCUPADO #3	\$ 162 600,00	2,590%	\$ 162 600,00	\$ 166 811,34	\$ 171 131,75	\$ 175 564,07	\$ 180 111,18	\$ 184 776,05	\$ 189 561,75	\$ 194 471,40	\$ 199 508,62	\$ 204 675,48
24 DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
25 FARMACIA LA BOMBA	\$ 128 000,00	2,590%	\$ 128 000,00	\$ 131 315,20	\$ 134 716,26	\$ 138 205,41	\$ 141 784,94	\$ 145 457,16	\$ 149 224,51	\$ 153 089,42	\$ 157 054,44	\$ 161 122,15
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
27 TECNOMAX	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 145 000,00	2,590%	\$ 145 000,00	\$ 148 755,50	\$ 152 608,27	\$ 156 560,82	\$ 160 615,75	\$ 164 775,69	\$ 169 043,39	\$ 173 421,61	\$ 177 913,23	\$ 182 521,18
29 DIGITECH	\$ 158 560,00	2,590%	\$ 158 560,00	\$ 162 666,70	\$ 166 879,77	\$ 171 201,96	\$ 175 636,09	\$ 180 185,06	\$ 184 851,86	\$ 189 639,52	\$ 194 551,18	\$ 199 590,06
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 210 000,00	2,590%	\$ 210 000,00	\$ 215 439,00	\$ 221 018,87	\$ 226 743,26	\$ 232 615,91	\$ 238 640,66	\$ 244 821,45	\$ 251 162,33	\$ 257 667,43	\$ 264 341,02
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 180 000,00	2,590%	\$ 180 000,00	\$ 184 662,00	\$ 189 444,75	\$ 194 351,36	\$ 199 385,07	\$ 204 549,14	\$ 209 846,96	\$ 215 282,00	\$ 220 857,80	\$ 226 578,02
32 DETALLES Y MÁS	\$ 234 000,00	2,590%	\$ 234 000,00	\$ 240 060,60	\$ 246 278,17	\$ 252 656,77	\$ 259 200,58	\$ 265 913,88	\$ 272 801,05	\$ 279 866,60	\$ 287 115,14	\$ 294 551,42
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 120 000,00	2,590%	\$ 120 000,00	\$ 123 108,00	\$ 126 296,50	\$ 129 567,58	\$ 132 923,38	\$ 136 366,09	\$ 139 897,97	\$ 143 521,33	\$ 147 238,53	\$ 151 052,01
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 128 725,00	2,590%	\$ 128 725,00	\$ 132 058,98	\$ 135 479,31	\$ 138 988,22	\$ 142 588,01	\$ 146 281,04	\$ 150 069,72	\$ 153 956,53	\$ 157 944,00	\$ 162 034,75
35 BANCO NACIONAL	\$ 840 000,00	2,590%	\$ 840 000,00	\$ 861 756,00	\$ 884 075,48	\$ 906 973,04	\$ 930 463,64	\$ 954 562,65	\$ 979 285,82	\$ 1 004 649,32	\$ 1 030 669,74	\$ 1 057 364,08
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
38 MC DONALDS	\$ 660 000,00	2,590%	\$ 660 000,00	\$ 677 094,00	\$ 694 630,73	\$ 712 621,67	\$ 731 078,57	\$ 750 013,51	\$ 769 438,86	\$ 789 367,32	\$ 809 811,94	\$ 830 786,07
39 DESOCUPADO #4	\$ 149 050,00	2,590%	\$ 149 050,00	\$ 152 910,40	\$ 156 870,77	\$ 160 933,73	\$ 165 101,91	\$ 169 378,05	\$ 173 764,94	\$ 178 265,45	\$ 182 882,53	\$ 187 619,19
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 2 197 875,00	2,590%	\$ 2 197 875,00	\$ 2 254 799,96	\$ 2 313 199,28	\$ 2 373 111,14	\$ 2 434 574,72	\$ 2 497 630,21	\$ 2 562 318,83	\$ 2 628 682,89	\$ 2 696 765,77	\$ 2 766 612,01
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 642 000,00	2,590%	\$ 642 000,00	\$ 658 627,80	\$ 675 686,26	\$ 693 186,53	\$ 711 140,07	\$ 729 558,59	\$ 748 454,16	\$ 767 839,12	\$ 787 726,16	\$ 808 128,26
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ 600 000,00	2,590%	\$ 600 000,00	\$ 615 540,00	\$ 631 482,49	\$ 647 837,88	\$ 664 616,88	\$ 681 830,46	\$ 699 489,87	\$ 717 606,66	\$ 736 192,67	\$ 755 260,06
TOTALES	\$ 13 777 940,00		\$ 13 777 940,00	\$ 14 134 788,65	\$ 14 500 879,67	\$ 14 876 452,46	\$ 15 261 752,57	\$ 15 657 031,97	\$ 16 062 549,09	\$ 16 478 569,12	\$ 16 905 364,06	\$ 17 343 212,98

Nota: Cálculo de los incrementos de plusvalía de acuerdo con el precio actual en libros suministrado por la empresa.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1UL1-82aCi6k3WhTgFWgO4RxN7MjJXmCv/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 32A

Cap rate esperado para cada año bajo el supuesto de un incremento del 5% en el costo financiero.

	EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	CAP RATE PARA CADA AÑO ESPERADO (RENTAS / VALOR LIBROS DEL ACTIVO)										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	TIENDA LA VASJA DE ORO		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
2	PANADERIA SOLÍS		13,03%	13,07%	13,10%	13,13%	13,17%	13,20%	13,23%	13,27%	13,30%	13,34%	
3	DESOCUPADO #1		7,98%	8,00%	8,02%	8,04%	8,06%	8,08%	8,10%	8,12%	8,14%	8,16%	
4	TIENDA MINIEDADES		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
5	FARMACIA EL SOCORRO		12,21%	12,24%	12,27%	12,30%	12,33%	12,36%	12,40%	12,43%	12,46%	12,49%	
6	SUPERMERCADO MANFRED		11,34%	11,37%	11,39%	11,42%	11,45%	11,48%	11,51%	11,54%	11,57%	11,60%	
7	BOUOTIQUE CARMIL		13,13%	13,16%	13,19%	13,23%	13,26%	13,29%	13,33%	13,36%	13,39%	13,43%	
8	BOUOTIQUE REFLEJOS		13,13%	13,16%	13,19%	13,23%	13,26%	13,29%	13,33%	13,36%	13,39%	13,43%	
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL		12,42%	12,45%	12,48%	12,51%	12,54%	12,58%	12,61%	12,64%	12,67%	12,70%	
10	RESTAURANTE LA MODERNA		13,75%	13,78%	13,82%	13,85%	13,89%	13,92%	13,96%	13,99%	14,03%	14,06%	
11	DESOCUPADO #2		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS		11,31%	11,34%	11,37%	11,40%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	11,57%	
14	CONSORCIO RIMAX		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
16	TIENDA ADIDAS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
17	TIENDA B & B		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
18	RELOJERÍA CAVALLINI		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
19	BANCO BCT		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN		8,86%	8,88%	8,90%	8,92%	8,95%	8,97%	8,99%	9,01%	9,04%	9,06%	
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI		13,69%	13,72%	13,76%	13,79%	13,83%	13,86%	13,90%	13,93%	13,97%	14,00%	
23	DESOCUPADO #3		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
25	FARMACIA LA BOMBA		14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,70%	14,73%	14,77%	
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
27	TECNOMAX		11,29%	11,32%	11,35%	11,38%	11,41%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		13,32%	13,36%	13,39%	13,43%	13,46%	13,49%	13,53%	13,56%	13,60%	13,63%	
29	DIGITECH		12,18%	12,22%	12,25%	12,28%	12,31%	12,34%	12,37%	12,40%	12,43%	12,47%	
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
32	DETALLES Y MÁS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
35	BANCO NACIONAL		13,00%	13,03%	13,07%	13,10%	13,13%	13,17%	13,20%	13,23%	13,27%	13,30%	
36	MUNDO ACUÁTICO		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		11,31%	11,34%	11,37%	11,40%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	11,57%	
38	MC DONALDS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
39	DESOCUPADO #4		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
43	PARQUEOS PRIVADOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1UL1-82aCi6k3WhTgFWgO4RxN7MjJXmCv/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 33A

Calificación del cap rate esperado bajo el supuesto de un incremento del 5% en el costo financiero.

EDIFICIO		CALIFICACION DEL CAP RATE ESPERADO CON RENTAS Y VALOR EN LIBROS PROYECTADO										
	CAP RATE ESPERADO	9,39%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	TIENDA LA VASJA DE ORO		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
2	PANADERIA SOLÍS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
3	DESOCUPADO #1		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
4	TIENDA MINIEDADES		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
5	FARMACIA EL SOCORRO		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
6	SUPERMERCADO MANFRED		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
7	BOUTIQUE CARMOL		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
8	BOUTIQUE REFLEJOS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
10	RESTAURANTE LA MODERNA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
11	DESOCUPADO #2		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
12	CAFÉ BISTRÓ KALIDAD		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
14	CONSORCIO RIMAX		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
16	TIENDA ADIDAS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
17	TIENDA B & B		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
18	RELOJERÍA CAVALLINI		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
19	BANCO BCT		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
22	TALABARBERÍA SIGLO XXI		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
23	DESOCUPADO #3		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
25	FARMACIA LA BOMBA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
27	TECNOMAX		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
29	DIGITECH		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
32	DETALLES Y MÁS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
35	BANCO NACIONAL		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
36	MUNDO ACUÁTICO		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
38	MC DONALDS		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
39	DESOCUPADO #4		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
43	PARQUEOS PRIVADOS		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1UL1-82aCi6k3WhTgFWgO4RxN7MjJXmCv/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 34A

Detalle de los arrendamientos con simulación por desempleo y aumento del costo financiero.

DETALLE DE LOS ARRENDAMIENTO PARQUE INDUSTRIAL DE OFICENTROS EN SAN JOSÉ																																
EDIFICIO	AREA	RENDA TOTAL MENSUAL	CUOTA DE MANTENIMIENTO POR M2 USG	PRECIO PROMEDIO POR M2	RENDA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	RENDA ANUAL RM*12	PESO %	INCREMENTO ANUAL	ANALISIS CONCENTRACION DE RENTAS	PRECIO DEL ACTIVO VALOR EN LIBROS	CAP RATE	STATUS DEL CAP RATE 10%	DEVIACION EN P P %	VA	K	G	VP FINAL T-10	VP FINAL T-1	VP (Valor Perpetuo)	VALOR INCREMENTO	PLUSVALIA / MINUSVALIA											
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$	4 500,00	\$	1 000,00	\$	18,00	\$	3 500,00	\$	42 000,00	2,47%	2,85%	SR	\$	300 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	194 026,13	0,42%	0,53%	\$	356 909,11	\$	145 074,31	\$	339 100,44	13,03%	Plusvalia
2	DESOCUPADO #1	175 m2	\$	3 150,00	\$	700,00	\$	18,00	\$	2 450,00	\$	29 400,00	1,73%	2,85%	SR	\$	225 550,00	13,03%	CORRECTO	0,67%	\$	118 782,40	0,42%	-15,25%	\$	40 775,78	\$	16 574,30	\$	102 208,10	-54,68%	Minusvalia
3	DESOCUPADO #2	135 m2	\$	1 755,00	\$	540,00	\$	13,00	\$	1 215,00	\$	14 580,00	0,86%	2,85%	SR	\$	182 780,00	7,98%	BAJO	-4,39%	\$	35 691,57	0,42%	-26,43%	\$	15 050,46	\$	6 117,62	\$	41 800,19	-77,13%	Minusvalia
4	DESOCUPADO #3	215 m2	\$	3 870,00	\$	860,00	\$	18,00	\$	3 010,00	\$	36 120,00	2,12%	2,85%	SR	\$	258 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	150 224,44	0,42%	-14,80%	\$	48 573,28	\$	19 743,78	\$	130 480,66	-49,43%	Minusvalia
5	DESOCUPADO #4	150 m2	\$	2 700,00	\$	600,00	\$	18,00	\$	2 100,00	\$	25 200,00	1,48%	2,85%	SR	\$	206 400,00	12,21%	CORRECTO	-0,15%	\$	98 877,00	0,42%	-15,72%	\$	35 892,62	\$	14 589,42	\$	84 287,58	-59,16%	Minusvalia
6	SUPERMERCADO MANFRED	1 500 m2	\$	25 500,00	\$	6 000,00	\$	17,00	\$	19 500,00	\$	234 000,00	13,74%	2,85%	SR	\$	2 064 000,00	11,34%	CORRECTO	-1,03%	\$	992 811,69	0,42%	0,36%	\$	1 770 337,32	\$	749 596,30	\$	1 712 407,99	-17,03%	Minusvalia
7	BOUITIQUE CARMOL	125 m2	\$	2 250,00	\$	500,00	\$	18,00	\$	1 750,00	\$	21 000,00	1,23%	2,85%	SR	\$	160 000,00	13,13%	CORRECTO	0,76%	\$	94 766,57	0,42%	0,49%	\$	172 873,64	\$	70 268,66	\$	165 035,23	3,15%	Plusvalia
8	BOUITIQUE REFLEJOS	125 m2	\$	2 250,00	\$	500,00	\$	18,00	\$	1 750,00	\$	21 000,00	1,23%	2,85%	SR	\$	160 000,00	13,13%	CORRECTO	0,76%	\$	94 766,57	0,42%	0,49%	\$	172 873,64	\$	70 268,66	\$	165 035,23	3,15%	Plusvalia
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$	1 530,00	\$	340,00	\$	18,00	\$	1 190,00	\$	14 280,00	0,84%	2,85%	SR	\$	115 000,00	12,42%	CORRECTO	0,05%	\$	63 048,44	0,42%	0,44%	\$	114 104,78	\$	46 380,64	\$	109 429,08	-4,84%	Minusvalia
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$	1 620,00	\$	360,00	\$	18,00	\$	1 260,00	\$	15 120,00	0,89%	2,85%	SR	\$	110 000,00	13,75%	CORRECTO	1,38%	\$	69 400,11	0,42%	0,52%	\$	127 369,81	\$	51 772,53	\$	121 172,64	10,16%	Plusvalia
11	DESOCUPADO #5	150 m2	\$	1 950,00	\$	600,00	\$	13,00	\$	1 350,00	\$	16 200,00	0,95%	2,85%	SR	\$	203 250,00	7,97%	BAJO	-4,39%	\$	39 621,10	0,42%	-26,41%	\$	16 722,40	\$	6 797,22	\$	46 418,33	-77,16%	Minusvalia
12	DESOCUPADO #6	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	18,00	\$	1 075,00	\$	12 900,00	0,78%	2,85%	SR	\$	150 000,00	12,31%	CORRECTO	1,64%	\$	87 336,79	0,42%	-14,80%	\$	28 240,28	\$	11 478,94	\$	75 860,85	-49,43%	Minusvalia
13	DESOCUPADO #7	110 m2	\$	1 430,00	\$	440,00	\$	13,00	\$	990,00	\$	11 880,00	0,70%	2,85%	SR	\$	105 000,00	11,31%	CORRECTO	-1,05%	\$	44 884,28	0,42%	-16,34%	\$	17 408,44	\$	7 076,08	\$	37 808,20	-63,99%	Minusvalia
14	DESOCUPADO #8	100 m2	\$	1 300,00	\$	400,00	\$	13,00	\$	900,00	\$	10 800,00	0,63%	2,85%	SR	\$	100 000,00	10,80%	CORRECTO	-1,56%	\$	39 782,76	0,42%	-16,76%	\$	16 076,74	\$	6 534,78	\$	33 247,98	-66,75%	Minusvalia
15	DESOCUPADO #9	220 m2	\$	3 860,00	\$	800,00	\$	18,00	\$	3 060,00	\$	36 960,00	2,17%	2,85%	SR	\$	264 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	153 718,03	0,42%	-14,80%	\$	49 702,89	\$	20 202,94	\$	133 515,09	-49,43%	Minusvalia
16	TIENDA ADIDAS	205 m2	\$	3 690,00	\$	820,00	\$	18,00	\$	2 870,00	\$	34 440,00	2,02%	2,85%	SR	\$	246 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	159 101,43	0,42%	0,53%	\$	292 665,47	\$	118 960,94	\$	278 062,36	13,03%	Plusvalia
17	TIENDA B & B	210 m2	\$	3 780,00	\$	840,00	\$	18,00	\$	2 940,00	\$	35 280,00	2,07%	2,85%	SR	\$	252 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	162 981,95	0,42%	0,53%	\$	299 805,45	\$	121 862,42	\$	284 844,37	13,03%	Plusvalia
18	RELIGIOSA CAVALLINI	96 m2	\$	1 728,00	\$	384,00	\$	18,00	\$	1 344,00	\$	16 128,00	0,95%	2,85%	SR	\$	115 200,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	74 506,03	0,42%	0,53%	\$	137 051,10	\$	55 708,54	\$	130 214,57	13,03%	Plusvalia
19	BANCO BCT	650 m2	\$	11 700,00	\$	2 600,00	\$	18,00	\$	9 100,00	\$	109 200,00	6,41%	2,85%	SR	\$	780 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	504 467,94	0,42%	0,53%	\$	927 903,68	\$	377 193,22	\$	881 661,16	13,03%	Plusvalia
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$	2 610,00	\$	580,00	\$	18,00	\$	2 030,00	\$	24 360,00	1,43%	2,85%	SR	\$	174 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	112 535,16	0,42%	0,53%	\$	207 007,28	\$	84 143,10	\$	196 678,26	13,03%	Plusvalia
21	DESOCUPADO #10	100 m2	\$	1 300,00	\$	400,00	\$	13,00	\$	900,00	\$	10 800,00	0,63%	2,85%	SR	\$	121 950,00	8,86%	BAJO	-3,51%	\$	34 851,70	0,42%	-19,12%	\$	15 858,97	\$	6 852,73	\$	37 998,96	-77,04%	Minusvalia
22	DESOCUPADO #11	110 m2	\$	1 980,00	\$	440,00	\$	18,00	\$	1 540,00	\$	18 480,00	1,08%	2,85%	SR	\$	135 000,00	13,69%	CORRECTO	1,33%	\$	76 185,07	0,42%	-14,93%	\$	28 998,48	\$	10 201,88	\$	65 998,16	-51,13%	Minusvalia
23	DESOCUPADO #12	120 m2	\$	1 560,00	\$	480,00	\$	13,00	\$	1 080,00	\$	12 960,00	0,76%	2,85%	SR	\$	162 600,00	7,97%	BAJO	-4,39%	\$	31 696,88	0,42%	-26,41%	\$	13 377,92	\$	5 437,78	\$	37 134,66	-77,16%	Minusvalia
24	DESOCUPADO #13	105 m2	\$	1 365,00	\$	420,00	\$	13,00	\$	945,00	\$	11 340,00	0,67%	2,85%	SR	\$	105 000,00	10,80%	CORRECTO	-1,56%	\$	41 771,90	0,42%	-16,76%	\$	16 880,57	\$	6 861,52	\$	34 910,38	-66,75%	Minusvalia
25	DESOCUPADO #14	110 m2	\$	1 980,00	\$	440,00	\$	18,00	\$	1 540,00	\$	18 480,00	1,08%	2,85%	SR	\$	128 000,00	14,44%	CORRECTO	2,07%	\$	77 757,61	0,42%	-14,62%	\$	28 511,25	\$	9 963,19	\$	67 794,42	-47,94%	Minusvalia
26	LA CASA DE LA GASTRONOMIA	125 m2	\$	2 250,00	\$	500,00	\$	18,00	\$	1 750,00	\$	21 000,00	1,23%	2,85%	SR	\$	150 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	97 013,07	0,42%	0,53%	\$	192 735,55	\$	72 571,62	\$	169 550,22	13,03%	Plusvalia
27	TECNOMAX	115 m2	\$	1 495,00	\$	460,00	\$	13,00	\$	1 035,00	\$	12 420,00	0,73%	2,85%	SR	\$	110 000,00	11,29%	CORRECTO	-1,07%	\$	52 594,47	0,42%	0,36%	\$	93 716,01	\$	38 093,13	\$	90 687,60	-17,56%	Minusvalia
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZALEZ	115 m2	\$	2 070,00	\$	460,00	\$	18,00	\$	1 610,00	\$	19 320,00	1,13%	2,85%	SR	\$	145 000,00	13,32%	CORRECTO	0,96%	\$	87 679,47	0,42%	0,50%	\$	162 270,05	\$	65 145,63	\$	152 823,10	5,40%	Plusvalia
29	DIGITECH	115 m2	\$	2 070,00	\$	460,00	\$	18,00	\$	1 610,00	\$	19 320,00	1,13%	2,85%	SR	\$	158 560,00	12,14%	CORRECTO	-0,18%	\$	84 633,22	0,42%	0,43%	\$	152 737,24	\$	62 079,67	\$	146 712,89	-7,47%	Minusvalia
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$	3 150,00	\$	700,00	\$	18,00	\$	2 450,00	\$	29 400,00	1,73%	2,85%	SR	\$	210 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	135 818,29	0,42%	0,53%	\$	249 836,38	\$	101 552,02	\$	237 270,31	13,03%	Plusvalia
31	SUMINISTROS TECNOLOGICOS TERA	150 m2	\$	2 700,00	\$	600,00	\$	18,00	\$	2 100,00	\$	25 200,00	1,48%	2,85%	SR	\$	180 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	116 415,68	0,42%	0,53%	\$	214 145,47	\$	87 044,59	\$	203 460,27	13,03%	Plusvalia
32	DETALLES Y MAS	195 m2	\$	3 510,00	\$	780,00	\$	18,00	\$	2 730,00	\$	32 760,00	1,92%	2,85%	SR	\$	234 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	115 340,38	0,42%	0,53%	\$	278 389,10	\$	113 157,97	\$	204 498,25	13,03%	Plusvalia
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMAN	120 m2	\$	1 560,00	\$	480,00	\$	13,00	\$	1 080,00	\$	12 960,00	0,76%	2,85%	SR	\$	120 000,00	10,80%	CORRECTO	-1,56%	\$	53 709,10	0,42%	0,31%	\$	94 914,93	\$	38 580,46	\$	92 385,56	-23,09%	Minusvalia
34	DESAPACHO CONTABLE MEJA & VALLE	95 m2	\$	1 235,00	\$	380,00	\$	13,00	\$	855,00	\$	10 260,00	0,60%	2,85%	SR	\$	128 725,00	7,97%	BAJO	-4,39%	\$	34 943,40	0,42%	-0,15%	\$	56 877,25	\$	23 119,13	\$	58 062,23	-54,89%	Minusvalia
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$	11 900,00	\$	2 800,00	\$	17,00	\$	9 100,00	\$	109 200,00	6,41%	2,85%	SR	\$	840 000,00	13,00%	CORRECTO	0,64%	\$	490 988,96	0,42%	0,48%	\$	894 486,58	\$	363 585,64	\$	854 574,60	1,74%	Plusvalia
36	MUNDO ACUATICO	145 m2	\$	2 610,00	\$	580,00	\$	18,00	\$	2 030,00	\$	24 360,00	1,43%	2,85%	SR	\$	174 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	112 535,16	0,42%	0,53%	\$	207 007,28	\$	84 143,10	\$	196 678,26	13,03%	Plusvalia
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELASQUEZ	110 m2	\$	1 430,00	\$	440,00	\$	13,00	\$	990,00	\$	11 880,00	0,70%	2,85%	SR	\$	105 000,00	11,31%	CORRECTO	-1,05%	\$	50 356,59	0,42%	0,36%	\$	89 761,43	\$	36 485,70	\$	86 842,29	-17,29%	Minusvalia
38	MC DONALDS	550 m2	\$	9 900,00	\$	2 200,00	\$	18,00	\$	7 700,00	\$	92 400,00	5,42%	2,85%	SR	\$	660 000,00	14,00%	CORRECTO	1,64%	\$	426 857,49	0,42%	0,53%	\$	785 200,04	\$	319 163,49	\$	746 020,98	13,03%	Plusvalia
39	DESOCUPADO #15	110 m2	\$	1 430,00	\$	440,00	\$	13,00	\$	990,00	\$	11 880,00	0,70%	2,85%	SR	\$	149 050,00	7,97%	BAJO	-4,39%	\$	29 055,48	0,42%	-26,41%	\$	12 263,09	\$	4 984,63	\$	34 040,11	-77,16%	Minusvalia
40	SALON DE BELLEZA HELEN</																															

Tabla 35A

Comportamiento de las rentas netas y sus incrementos bajo el supuesto de desempleo y aumento del 5% en el costo financiero.

EDIFICIO	RENTA ANUAL: RM*12	INCREMENTO ANUAL	COMPORTAMIENTO DE LAS RENTAS NETAS Y SUS INCREMENTOS										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 42 000,00	2,85%	\$ 42 000,00	\$ 43 197,00	\$ 44 428,11	\$ 45 694,32	\$ 46 996,60	\$ 48 336,01	\$ 49 713,58	\$ 51 130,42	\$ 52 587,64	\$ 54 086,38	
2 DESOCUPADO #1	\$ 29 400,00	2,85%	\$ 29 400,00	\$ 30 237,90	\$ 31 099,68	\$ 31 986,02	\$ 32 897,62	\$ 33 835,20	\$ 34 799,51	\$ 35 791,29	\$ 36 811,35	\$ 37 860,47	
3 DESOCUPADO #2	\$ 14 580,00	2,85%	\$ 14 580,00	\$ 14 995,53	\$ 15 422,90	\$ 15 862,46	\$ 16 314,54	\$ 16 779,50	\$ 17 257,72	\$ 17 749,56	\$ 18 255,42	\$ 18 775,70	
4 DESOCUPADO #3	\$ 36 120,00	2,85%	\$ 36 120,00	\$ 37 149,42	\$ 38 208,18	\$ 39 297,11	\$ 40 417,08	\$ 41 568,97	\$ 42 753,68	\$ 43 972,16	\$ 45 225,37	\$ 46 514,29	
5 DESOCUPADO #4	\$ 25 200,00	2,85%	\$ 25 200,00	\$ 25 918,20	\$ 26 656,87	\$ 27 416,59	\$ 28 197,96	\$ 29 001,60	\$ 29 828,15	\$ 30 678,25	\$ 31 552,58	\$ 32 451,83	
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 234 000,00	2,85%	\$ 234 000,00	\$ 240 669,00	\$ 247 528,07	\$ 254 582,62	\$ 261 838,22	\$ 269 300,61	\$ 276 975,68	\$ 284 869,48	\$ 292 988,26	\$ 301 338,43	
7 BOUTIQUE CARMOL	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 14 280,00	2,85%	\$ 14 280,00	\$ 14 686,98	\$ 15 105,56	\$ 15 536,07	\$ 15 978,85	\$ 16 434,24	\$ 16 902,62	\$ 17 384,34	\$ 17 879,80	\$ 18 389,37	
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 15 120,00	2,85%	\$ 15 120,00	\$ 15 550,92	\$ 15 994,12	\$ 16 449,95	\$ 16 918,78	\$ 17 400,96	\$ 17 896,89	\$ 18 406,95	\$ 18 931,55	\$ 19 471,10	
11 DESOCUPADO #5	\$ 16 200,00	2,85%	\$ 16 200,00	\$ 16 661,70	\$ 17 136,56	\$ 17 624,95	\$ 18 127,26	\$ 18 643,89	\$ 19 175,24	\$ 19 721,73	\$ 20 283,80	\$ 20 861,89	
12 DESOCUPADO #6	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
13 DESOCUPADO #7	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72	
14 DESOCUPADO #8	\$ 10 800,00	2,85%	\$ 10 800,00	\$ 11 107,80	\$ 11 424,37	\$ 11 749,97	\$ 12 084,84	\$ 12 429,26	\$ 12 783,49	\$ 13 147,82	\$ 13 522,54	\$ 13 907,93	
15 DESOCUPADO #9	\$ 36 960,00	2,85%	\$ 36 960,00	\$ 38 013,36	\$ 39 096,74	\$ 40 211,00	\$ 41 357,01	\$ 42 535,69	\$ 43 747,95	\$ 44 994,77	\$ 46 277,12	\$ 47 596,02	
16 TIENDA ADIDAS	\$ 34 440,00	2,85%	\$ 34 440,00	\$ 35 421,54	\$ 36 431,05	\$ 37 469,34	\$ 38 537,22	\$ 39 635,53	\$ 40 765,14	\$ 41 926,94	\$ 43 121,86	\$ 44 350,84	
17 TIENDA B & B	\$ 35 280,00	2,85%	\$ 35 280,00	\$ 36 285,48	\$ 37 319,62	\$ 38 383,23	\$ 39 477,15	\$ 40 602,25	\$ 41 759,41	\$ 42 949,55	\$ 44 173,62	\$ 45 432,56	
18 RELAJERÍA CAVALLINI	\$ 16 128,00	2,85%	\$ 16 128,00	\$ 16 587,65	\$ 17 060,40	\$ 17 546,62	\$ 18 046,70	\$ 18 561,03	\$ 19 090,02	\$ 19 634,08	\$ 20 193,65	\$ 20 769,17	
19 BANCO BCT	\$ 109 200,00	2,85%	\$ 109 200,00	\$ 112 312,20	\$ 115 513,10	\$ 118 805,22	\$ 122 191,17	\$ 125 673,62	\$ 129 255,32	\$ 132 939,09	\$ 136 727,86	\$ 140 624,60	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 24 360,00	2,85%	\$ 24 360,00	\$ 25 054,26	\$ 25 768,31	\$ 26 502,70	\$ 27 258,03	\$ 28 034,88	\$ 28 833,88	\$ 29 655,64	\$ 30 500,83	\$ 31 370,10	
21 DESOCUPADO #10	\$ 10 800,00	2,85%	\$ 10 800,00	\$ 11 107,80	\$ 11 424,37	\$ 11 749,97	\$ 12 084,84	\$ 12 429,26	\$ 12 783,49	\$ 13 147,82	\$ 13 522,54	\$ 13 907,93	
22 DESOCUPADO #11	\$ 18 480,00	2,85%	\$ 18 480,00	\$ 19 006,68	\$ 19 548,37	\$ 20 105,50	\$ 20 678,51	\$ 21 267,84	\$ 21 873,98	\$ 22 497,38	\$ 23 138,56	\$ 23 798,01	
23 DESOCUPADO #12	\$ 12 960,00	2,85%	\$ 12 960,00	\$ 13 329,36	\$ 13 709,25	\$ 14 099,96	\$ 14 501,81	\$ 14 915,11	\$ 15 340,19	\$ 15 777,39	\$ 16 227,04	\$ 16 689,51	
24 DESOCUPADO #13	\$ 11 340,00	2,85%	\$ 11 340,00	\$ 11 663,19	\$ 11 995,59	\$ 12 337,47	\$ 12 689,08	\$ 13 050,72	\$ 13 422,67	\$ 13 805,21	\$ 14 198,66	\$ 14 603,32	
25 DESOCUPADO #14	\$ 18 480,00	2,85%	\$ 18 480,00	\$ 19 006,68	\$ 19 548,37	\$ 20 105,50	\$ 20 678,51	\$ 21 267,84	\$ 21 873,98	\$ 22 497,38	\$ 23 138,56	\$ 23 798,01	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
27 TECNOMAX	\$ 12 420,00	2,85%	\$ 12 420,00	\$ 12 773,97	\$ 13 138,03	\$ 13 512,46	\$ 13 897,57	\$ 14 293,65	\$ 14 701,02	\$ 15 120,00	\$ 15 550,92	\$ 15 994,12	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 19 320,00	2,85%	\$ 19 320,00	\$ 19 870,62	\$ 20 436,93	\$ 21 019,39	\$ 21 618,44	\$ 22 234,56	\$ 22 868,25	\$ 23 519,99	\$ 24 190,31	\$ 24 879,74	
29 DIGITECH	\$ 19 320,00	2,85%	\$ 19 320,00	\$ 19 870,62	\$ 20 436,93	\$ 21 019,39	\$ 21 618,44	\$ 22 234,56	\$ 22 868,25	\$ 23 519,99	\$ 24 190,31	\$ 24 879,74	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 29 400,00	2,85%	\$ 29 400,00	\$ 30 237,90	\$ 31 099,68	\$ 31 986,02	\$ 32 897,62	\$ 33 835,20	\$ 34 799,51	\$ 35 791,29	\$ 36 811,35	\$ 37 860,47	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 25 200,00	2,85%	\$ 25 200,00	\$ 25 918,20	\$ 26 656,87	\$ 27 416,59	\$ 28 197,96	\$ 29 001,60	\$ 29 828,15	\$ 30 678,25	\$ 31 552,58	\$ 32 451,83	
32 DETALLES Y MÁS	\$ 32 760,00	2,85%	\$ 32 760,00	\$ 33 693,66	\$ 34 653,93	\$ 35 641,57	\$ 36 657,35	\$ 37 702,09	\$ 38 776,59	\$ 39 881,73	\$ 41 018,36	\$ 42 187,38	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 12 960,00	2,85%	\$ 12 960,00	\$ 13 329,36	\$ 13 709,25	\$ 14 099,96	\$ 14 501,81	\$ 14 915,11	\$ 15 340,19	\$ 15 777,39	\$ 16 227,04	\$ 16 689,51	
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 10 260,00	2,85%	\$ 10 260,00	\$ 10 552,41	\$ 10 853,15	\$ 11 162,47	\$ 11 480,60	\$ 11 807,80	\$ 12 144,32	\$ 12 490,43	\$ 12 846,41	\$ 13 212,53	
35 BANCO NACIONAL	\$ 109 200,00	2,85%	\$ 109 200,00	\$ 112 312,20	\$ 115 513,10	\$ 118 805,22	\$ 122 191,17	\$ 125 673,62	\$ 129 255,32	\$ 132 939,09	\$ 136 727,86	\$ 140 624,60	
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 24 360,00	2,85%	\$ 24 360,00	\$ 25 054,26	\$ 25 768,31	\$ 26 502,70	\$ 27 258,03	\$ 28 034,88	\$ 28 833,88	\$ 29 655,64	\$ 30 500,83	\$ 31 370,10	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72	
38 MC DONALDS	\$ 92 400,00	2,85%	\$ 92 400,00	\$ 95 033,40	\$ 97 741,85	\$ 100 527,49	\$ 103 392,53	\$ 106 339,22	\$ 109 369,88	\$ 112 486,92	\$ 115 692,80	\$ 118 990,05	
39 DESOCUPADO #15	\$ 11 880,00	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 061,84	\$ 14 462,60	\$ 14 874,79	\$ 15 298,72	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 21 000,00	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 293,82	\$ 27 043,19	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 316 494,00	2,85%	\$ 316 494,00	\$ 325 514,08	\$ 334 791,23	\$ 344 332,78	\$ 354 146,26	\$ 364 239,43	\$ 374 620,26	\$ 385 296,93	\$ 396 277,90	\$ 407 571,82	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 92 448,00	2,85%	\$ 92 448,00	\$ 95 082,77	\$ 97 792,63	\$ 100 579,72	\$ 103 446,24	\$ 106 394,46	\$ 109 426,70	\$ 112 545,36	\$ 115 752,90	\$ 119 051,86	
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
TOTALES	\$ 1 703 310,00	2,78%	\$ 1 703 310,00	\$ 1 751 854,34	\$ 1 801 782,18	\$ 1 853 132,98	\$ 1 905 947,27	\$ 1 960 266,76	\$ 2 016 134,37	\$ 2 073 594,19	\$ 2 132 691,63	\$ 2 193 473,34	

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1uDVkJEo8eMMVfbkNqKhTy60kdDbOi6x/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtfpof=true&sd=true>

Tabla 36A

Evolución de los precios por metro cuadrado en el supuesto de desempleo y aumento del 5% en el costo financiero.

EDIFICIO	AREAS	EVOLUCION DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
2	DESOCUPADO #1	175 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
3	DESOCUPADO #2	135 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
4	DESOCUPADO #3	215 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
5	DESOCUPADO #4	150 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
6	SUPERMERCADO MANFRED	1 500 m2	\$ 13,00	\$ 13,37	\$ 13,75	\$ 14,14	\$ 14,55	\$ 14,96	\$ 15,39	\$ 15,83	\$ 16,28	\$ 16,74
7	BOUTIQUE CARMOL	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
8	BOUTIQUE REFLEJOS	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
11	DESOCUPADO #5	150 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
12	DESOCUPADO #6	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
13	DESOCUPADO #7	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
14	DESOCUPADO #8	100 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
15	DESOCUPADO #9	220 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
16	TIENDA ADIDAS	205 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
17	TIENDA B & B	210 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
18	RELOJERÍA CAVALLINI	96 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
19	BANCO BCT	650 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
21	DESOCUPADO #10	100 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
22	DESOCUPADO #11	110 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
23	DESOCUPADO #12	120 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
24	DESOCUPADO #13	105 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
25	DESOCUPADO #14	110 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
27	TECNOMAX	115 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	115 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
29	DIGITECH	115 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
32	DETALLES Y MÁS	195 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	120 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$ 13,00	\$ 13,37	\$ 13,75	\$ 14,14	\$ 14,55	\$ 14,96	\$ 15,39	\$ 15,83	\$ 16,28	\$ 16,74
36	MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
38	MC DONALDS	550 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
39	DESOCUPADO #15	110 m2	\$ 9,00	\$ 9,26	\$ 9,52	\$ 9,79	\$ 10,07	\$ 10,36	\$ 10,65	\$ 10,96	\$ 11,27	\$ 11,59
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	125 m2	\$ 14,00	\$ 14,40	\$ 14,81	\$ 15,23	\$ 15,67	\$ 16,11	\$ 16,57	\$ 17,04	\$ 17,53	\$ 18,03
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	2 198 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	642 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
43	PARQUEOS PRIVADOS	600 m2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTALES		11 791 m2	\$ 12,14	\$ 12,49	\$ 12,84	\$ 13,21	\$ 13,58	\$ 13,97	\$ 14,37	\$ 14,78	\$ 15,20	\$ 15,63

Nota: En la tabla se visualiza el incremento de precios de acuerdo con porcentaje definido.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1uDVKJEo80eMMVfbkNqKhTy60kdDbOi6x/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 37A

Calificación si el precio está dentro o fuera de rango en el supuesto de desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.

EDIFICIO			CALIFICACION SI ESTA DENTRO O FUERA DE RANGO									
PRECIO M2 REFERENCIA DEL MERCADO			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	TIENDA LA VASJA DE ORO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
2	DESOCUPADO #1	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
3	DESOCUPADO #2	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
4	DESOCUPADO #3	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
5	DESOCUPADO #4	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 17,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
11	DESOCUPADO #5	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
12	DESOCUPADO #6	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
13	DESOCUPADO #7	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
14	DESOCUPADO #8	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
15	DESOCUPADO #9	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
16	TIENDA ADIDAS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
17	TIENDA B & B	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
19	BANCO BCT	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
21	DESOCUPADO #10	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
22	DESOCUPADO #11	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
23	DESOCUPADO #12	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
24	DESOCUPADO #13	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
25	DESOCUPADO #14	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
27	TECNOMAX	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
29	DIGITECH	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
32	DETALLES Y MÁS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
35	BANCO NACIONAL	\$ 18,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
38	MC DONALDS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
39	DESOCUPADO #15	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR

Nota: En la tabla se presentan precios estimados en diez años.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1uDVKJEo80eMMVfbkNqKhTy60kdDbOi6x/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 38A

Comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal en el supuesto de desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.

EVALUACION DE FECHA FOCAL (CETERIS PARIBUS PESO RELATIVO DE LAS RENTAS)					COMPORTAMIENTO DE LAS CONCENTRACIONES DE LA RENTA POR FECHA FOCAL																
EDIFICIO	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	PESO RELATIVO (%)	FECHA VENCIMIENTO CONTRATO																		
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030								
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 3 500,00	2,47%	1/3/2023			2,47%														
2	DESOCUPADO #1	\$ 2 450,00	1,73%	1/2/2024																	1,73%
3	DESOCUPADO #2	\$ 1 215,00	0,86%	1/8/2026																	0,86%
4	DESOCUPADO #3	\$ 3 010,00	2,12%	1/10/2027																	2,12%
5	DESOCUPADO #4	\$ 2 100,00	1,48%	3/12/2026																	1,48%
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 19 500,00	13,74%	1/2/2024				13,74%													
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$ 1 750,00	1,23%	1/1/2028																	1,23%
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 1 750,00	1,23%	1/8/2029																	1,23%
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 1 190,00	0,84%	1/2/2023			0,84%														
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 1 260,00	0,89%	1/12/2022		0,89%															
11	DESOCUPADO #5	\$ 1 350,00	0,95%	2/12/2027																	0,95%
12	DESOCUPADO #6	\$ 1 750,00	1,23%	3/12/2025																	1,23%
13	DESOCUPADO #7	\$ 990,00	0,70%	4/12/2027																	0,70%
14	DESOCUPADO #8	\$ 900,00	0,63%	5/12/2026																	0,63%
15	DESOCUPADO #9	\$ 3 080,00	2,17%	6/12/2025																	2,17%
16	TIENDA ADIDAS	\$ 2 870,00	2,02%	7/12/2029																	2,02%
17	TIENDA B & B	\$ 2 940,00	2,07%	8/12/2026							2,07%										
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 1 344,00	0,95%	9/12/2024				0,95%													
19	BANCO BCT	\$ 9 100,00	6,41%	31/12/2027																	
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 2 030,00	1,43%	9/11/2024				1,43%													
21	DESOCUPADO #10	\$ 900,00	0,63%	12/12/2025																	0,63%
22	DESOCUPADO #11	\$ 1 540,00	1,08%	1/11/2028																	1,08%
23	DESOCUPADO #12	\$ 1 080,00	0,76%	31/12/2025																	0,76%
24	DESOCUPADO #13	\$ 945,00	0,67%	15/12/2025																	0,67%
25	DESOCUPADO #14	\$ 1 540,00	1,08%	16/12/2026																	1,08%
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 1 750,00	1,23%	17/12/2028																	1,23%
27	TECNOMAX	\$ 1 035,00	0,73%	1/7/2025					0,73%												
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 1 610,00	1,13%	19/6/2023			1,13%														
29	DIGITECH	\$ 1 610,00	1,13%	7/9/2024				1,13%													
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 2 450,00	1,73%	21/6/2029																	1,73%
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 2 100,00	1,48%	22/12/2028																	1,48%
32	DETALLES Y MÁS	\$ 2 730,00	1,92%	14/3/2026							1,92%										
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 1 080,00	0,76%	31/12/2027																	0,76%
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 855,00	0,60%	25/11/2025					0,60%												
35	BANCO NACIONAL	\$ 9 100,00	6,41%	31/12/2030																	6,41%
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 2 030,00	1,43%	27/12/2024				1,43%													
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 990,00	0,70%	17/12/2027																	0,70%
38	MC DONALDS	\$ 7 700,00	5,42%	30/11/2027																	5,42%
39	DESOCUPADO #15	\$ 990,00	0,70%	16/3/2027																	0,70%
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 1 750,00	1,23%	31/12/2022		1,23%															
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 26 374,50	18,58%	31/12/2030																	18,58%
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 7 704,00	5,43%	31/12/2030																	5,43%
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	31/12/2030																	0,00%
TOTALES				\$	141 942,50	100,00%		0,00%	2,12%	4,44%	18,68%	1,33%	3,99%	13,29%	3,95%	4,98%	47,22%	52,78%	100,00%		

Nota: Se contempla el supuesto que los locales desocupados se alquilarán y que se firmarán contratos prorrogables a su vencimiento.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1uDVKJEo80eMMVfbkNqKhTy60kdDbOi6x/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 39A

Comportamiento del valor en libros considerando la plusvalía constante en el supuesto de desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.

	EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	PLUSVALIA 2,59%	COMPORTAMIENTO EL VALOR EN LIBROS CONSIDERANDO LA PLUSVALIA CONSTANTE									
				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 300 000,00	2,590%	\$ 300 000,00	\$ 307 770,00	\$ 315 741,24	\$ 323 918,94	\$ 332 308,44	\$ 340 915,23	\$ 349 744,93	\$ 358 803,33	\$ 368 096,33	\$ 377 630,03
2	DESOCUPADO #1	\$ 225 550,00	2,590%	\$ 225 550,00	\$ 231 391,75	\$ 237 384,79	\$ 243 533,06	\$ 249 840,56	\$ 256 311,43	\$ 262 949,90	\$ 269 760,30	\$ 276 747,09	\$ 283 914,84
3	DESOCUPADO #2	\$ 182 780,00	2,590%	\$ 182 780,00	\$ 187 514,00	\$ 192 370,61	\$ 197 353,01	\$ 202 464,46	\$ 207 708,29	\$ 213 087,93	\$ 218 606,91	\$ 224 268,83	\$ 230 077,39
4	DESOCUPADO #3	\$ 258 000,00	2,590%	\$ 258 000,00	\$ 264 682,20	\$ 271 537,47	\$ 278 570,29	\$ 285 785,26	\$ 293 187,10	\$ 300 780,64	\$ 308 570,86	\$ 316 562,85	\$ 324 761,83
5	DESOCUPADO #4	\$ 206 400,00	2,590%	\$ 206 400,00	\$ 211 745,76	\$ 217 229,98	\$ 222 856,23	\$ 228 628,21	\$ 234 549,68	\$ 240 624,52	\$ 246 856,69	\$ 253 250,28	\$ 259 809,46
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 2 064 000,00	2,590%	\$ 2 064 000,00	\$ 2 117 457,60	\$ 2 172 299,75	\$ 2 228 562,32	\$ 2 286 282,08	\$ 2 345 496,79	\$ 2 406 245,15	\$ 2 468 566,90	\$ 2 532 502,78	\$ 2 598 094,61
7	BOUTIQUE CARMIL	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 115 000,00	2,590%	\$ 115 000,00	\$ 117 978,50	\$ 121 034,14	\$ 124 168,93	\$ 127 384,90	\$ 130 684,17	\$ 134 068,89	\$ 137 541,28	\$ 141 103,60	\$ 144 758,18
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
11	DESOCUPADO #5	\$ 203 250,00	2,590%	\$ 203 250,00	\$ 208 514,18	\$ 213 914,69	\$ 219 455,08	\$ 225 138,97	\$ 230 970,07	\$ 236 952,19	\$ 243 089,26	\$ 249 385,27	\$ 255 844,35
12	DESOCUPADO #6	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
13	DESOCUPADO #7	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
14	DESOCUPADO #8	\$ 100 000,00	2,590%	\$ 100 000,00	\$ 102 590,00	\$ 105 247,08	\$ 107 972,98	\$ 110 769,48	\$ 113 638,41	\$ 116 581,64	\$ 119 601,11	\$ 122 698,78	\$ 125 876,68
15	DESOCUPADO #9	\$ 264 000,00	2,590%	\$ 264 000,00	\$ 270 837,60	\$ 277 852,29	\$ 285 048,67	\$ 292 431,43	\$ 300 005,40	\$ 307 775,54	\$ 315 746,93	\$ 323 924,77	\$ 332 314,43
16	TIENDA ADIDAS	\$ 246 000,00	2,590%	\$ 246 000,00	\$ 252 371,40	\$ 258 907,82	\$ 265 613,53	\$ 272 492,92	\$ 279 550,49	\$ 286 790,85	\$ 294 218,73	\$ 301 838,99	\$ 309 656,62
17	TIENDA B & B	\$ 252 000,00	2,590%	\$ 252 000,00	\$ 258 526,80	\$ 265 222,64	\$ 272 091,91	\$ 279 139,09	\$ 286 368,79	\$ 293 785,75	\$ 301 394,80	\$ 309 200,92	\$ 317 209,23
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 115 200,00	2,590%	\$ 115 200,00	\$ 118 183,68	\$ 121 244,64	\$ 124 384,87	\$ 127 606,44	\$ 130 911,45	\$ 134 302,05	\$ 137 780,48	\$ 141 348,99	\$ 145 009,93
19	BANCO BCT	\$ 780 000,00	2,590%	\$ 780 000,00	\$ 800 202,00	\$ 820 927,23	\$ 842 189,25	\$ 864 001,95	\$ 886 379,60	\$ 909 336,83	\$ 932 888,65	\$ 957 050,47	\$ 981 838,08
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
21	DESOCUPADO #10	\$ 121 950,00	2,590%	\$ 121 950,00	\$ 125 108,51	\$ 128 348,82	\$ 131 673,05	\$ 135 083,38	\$ 138 582,04	\$ 142 171,32	\$ 145 853,55	\$ 149 631,16	\$ 153 506,61
22	DESOCUPADO #11	\$ 135 000,00	2,590%	\$ 135 000,00	\$ 138 496,50	\$ 142 083,56	\$ 145 763,52	\$ 149 538,80	\$ 153 411,85	\$ 157 385,22	\$ 161 461,50	\$ 165 643,35	\$ 169 933,51
23	DESOCUPADO #12	\$ 162 600,00	2,590%	\$ 162 600,00	\$ 166 811,34	\$ 171 131,75	\$ 175 564,07	\$ 180 111,18	\$ 184 776,05	\$ 189 561,75	\$ 194 471,40	\$ 199 508,21	\$ 204 675,48
24	DESOCUPADO #13	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
25	DESOCUPADO #14	\$ 128 000,00	2,590%	\$ 128 000,00	\$ 131 315,20	\$ 134 716,26	\$ 138 205,41	\$ 141 784,94	\$ 145 457,16	\$ 149 224,51	\$ 153 089,42	\$ 157 054,44	\$ 161 122,15
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
27	TECNOMAX	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 145 000,00	2,590%	\$ 145 000,00	\$ 148 755,50	\$ 152 608,27	\$ 156 560,82	\$ 160 615,75	\$ 164 775,69	\$ 169 043,39	\$ 173 421,61	\$ 177 913,23	\$ 182 521,18
29	DIGITECH	\$ 158 560,00	2,590%	\$ 158 560,00	\$ 162 666,70	\$ 166 879,77	\$ 171 201,96	\$ 175 636,09	\$ 180 185,06	\$ 184 851,86	\$ 189 639,52	\$ 194 551,18	\$ 199 590,06
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 210 000,00	2,590%	\$ 210 000,00	\$ 215 439,00	\$ 221 018,87	\$ 226 743,26	\$ 232 615,91	\$ 238 646,66	\$ 244 821,45	\$ 251 162,33	\$ 257 667,43	\$ 264 341,02
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 180 000,00	2,590%	\$ 180 000,00	\$ 184 662,00	\$ 189 444,75	\$ 194 351,36	\$ 199 385,07	\$ 204 549,14	\$ 209 846,96	\$ 215 282,00	\$ 220 857,80	\$ 226 578,02
32	DETALLES Y MÁS	\$ 234 000,00	2,590%	\$ 234 000,00	\$ 240 060,60	\$ 246 278,17	\$ 252 656,77	\$ 259 200,58	\$ 265 913,88	\$ 272 801,05	\$ 279 866,60	\$ 287 115,14	\$ 294 551,42
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 120 000,00	2,590%	\$ 120 000,00	\$ 123 108,00	\$ 126 296,50	\$ 129 567,58	\$ 132 923,38	\$ 136 366,09	\$ 139 897,97	\$ 143 521,33	\$ 147 238,53	\$ 151 052,01
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 128 725,00	2,590%	\$ 128 725,00	\$ 132 058,98	\$ 135 479,31	\$ 138 988,22	\$ 142 588,01	\$ 146 281,04	\$ 150 069,72	\$ 153 956,53	\$ 157 944,00	\$ 162 034,75
35	BANCO NACIONAL	\$ 840 000,00	2,590%	\$ 840 000,00	\$ 861 756,00	\$ 884 075,48	\$ 906 973,04	\$ 930 463,64	\$ 954 562,65	\$ 979 285,82	\$ 1 004 649,32	\$ 1 030 669,74	\$ 1 057 364,08
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
38	MC DONALDS	\$ 660 000,00	2,590%	\$ 660 000,00	\$ 677 094,00	\$ 694 630,73	\$ 712 621,67	\$ 731 078,57	\$ 750 013,51	\$ 769 438,86	\$ 789 367,32	\$ 809 811,94	\$ 830 786,07
39	DESOCUPADO #15	\$ 149 050,00	2,590%	\$ 149 050,00	\$ 152 910,40	\$ 156 870,77	\$ 160 933,73	\$ 165 101,91	\$ 169 378,05	\$ 173 764,94	\$ 178 265,45	\$ 182 882,53	\$ 187 619,19
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 2 197 875,00	2,590%	\$ 2 197 875,00	\$ 2 254 799,96	\$ 2 313 199,28	\$ 2 373 111,14	\$ 2 434 574,72	\$ 2 497 630,21	\$ 2 562 318,83	\$ 2 628 682,89	\$ 2 696 765,77	\$ 2 766 612,01
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 642 000,00	2,590%	\$ 642 000,00	\$ 658 627,80	\$ 675 686,26	\$ 693 186,53	\$ 711 140,07	\$ 729 558,59	\$ 748 454,16	\$ 767 839,12	\$ 787 726,16	\$ 808 128,26
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ 600 000,00	2,590%	\$ 600 000,00	\$ 615 540,00	\$ 631 482,49	\$ 647 837,88	\$ 664 616,88	\$ 681 830,46	\$ 699 489,87	\$ 717 606,66	\$ 736 192,67	\$ 755 260,06
TOTALES		\$ 13 777 940,00		\$ 13 777 940,00	\$ 14 134 788,65	\$ 14 500 879,67	\$ 14 876 452,46	\$ 15 261 752,57	\$ 15 657 031,97	\$ 16 062 549,09	\$ 16 478 569,12	\$ 16 905 364,06	\$ 17 343 212,98

Nota: Cálculo de los incrementos de plusvalía de acuerdo con el precio actual en libros suministrado por la empresa.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1uDVKJEo80eMMVfbkNqKhTy60kdDbOi6x/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtfpof=true&sd=true>

Tabla 40A

Cap rate para cada año esperado en el supuesto de desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	CAP RATE PARA CADA AÑO ESPERADO (RENTAS / VALOR LIBROS DEL ACTIVO)										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASJA DE ORO		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
2 DESOCUPADO #1		13,03%	13,07%	13,10%	13,13%	13,17%	13,20%	13,23%	13,27%	13,30%	13,34%	
3 DESOCUPADO #2		7,98%	8,00%	8,02%	8,04%	8,06%	8,08%	8,10%	8,12%	8,14%	8,16%	
4 DESOCUPADO #3		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
5 DESOCUPADO #4		12,21%	12,24%	12,27%	12,30%	12,33%	12,36%	12,40%	12,43%	12,46%	12,49%	
6 SUPERMERCADO MANFRED		11,34%	11,37%	11,39%	11,42%	11,45%	11,48%	11,51%	11,54%	11,57%	11,60%	
7 BOUTIQUE CARMOL		13,13%	13,16%	13,19%	13,23%	13,26%	13,29%	13,33%	13,36%	13,39%	13,43%	
8 BOUTIQUE REFLEJOS		13,13%	13,16%	13,19%	13,23%	13,26%	13,29%	13,33%	13,36%	13,39%	13,43%	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL		12,42%	12,45%	12,48%	12,51%	12,54%	12,58%	12,61%	12,64%	12,67%	12,70%	
10 RESTAURANTE LA MODERNA		13,75%	13,78%	13,82%	13,85%	13,89%	13,92%	13,96%	13,99%	14,03%	14,06%	
11 DESOCUPADO #5		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
12 DESOCUPADO #6		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
13 DESOCUPADO #7		11,31%	11,34%	11,37%	11,40%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	11,57%	
14 DESOCUPADO #8		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
15 DESOCUPADO #9		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
16 TIENDA ADIDAS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
17 TIENDA B & B		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
18 RELOJERÍA CAVALLINI		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
19 BANCO BCT		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
21 DESOCUPADO #10		8,86%	8,88%	8,90%	8,92%	8,95%	8,97%	9,01%	9,04%	9,06%		
22 DESOCUPADO #11		13,69%	13,72%	13,76%	13,79%	13,83%	13,86%	13,90%	13,93%	13,97%	14,00%	
23 DESOCUPADO #12		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
24 DESOCUPADO #13		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
25 DESOCUPADO #14		14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,70%	14,73%	14,77%	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
27 TECNOMAX		11,29%	11,32%	11,35%	11,38%	11,41%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		13,32%	13,36%	13,39%	13,43%	13,46%	13,49%	13,53%	13,56%	13,60%	13,63%	
29 DIGITECH		12,18%	12,22%	12,25%	12,28%	12,31%	12,34%	12,37%	12,40%	12,43%	12,47%	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
32 DETALLES Y MÁS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		10,80%	10,83%	10,85%	10,88%	10,91%	10,94%	10,97%	10,99%	11,02%	11,05%	
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
35 BANCO NACIONAL		13,00%	13,03%	13,07%	13,10%	13,13%	13,17%	13,20%	13,23%	13,27%	13,30%	
36 MUNDO ACUÁTICO		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		11,31%	11,34%	11,37%	11,40%	11,43%	11,46%	11,49%	11,52%	11,55%	11,57%	
38 MC DONALDS		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
39 DESOCUPADO #15		7,97%	7,99%	8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN		14,00%	14,04%	14,07%	14,11%	14,14%	14,18%	14,21%	14,25%	14,29%	14,32%	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
43 PARQUEOS PRIVADOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1uDVKJEo80eMMVfbkNqKhTy60kdDbOi6x/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 41A

Calificación del cap rate esperado en el supuesto de desempleo e incremento del 5% en el costo financiero.

EDIFICIO	CALIFICACION DEL CAP RATE ESPERADO CON RENTAS Y VALOR EN LIBROS PROYECTADO											
	CAP RATE ESPERADO	9,39%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 TIENDA LA VASJA DE ORO			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
2 DESOCUPADO #1			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
3 DESOCUPADO #2			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
4 DESOCUPADO #3			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
5 DESOCUPADO #4			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
6 SUPERMERCADO MANFRED			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
7 BOUTIQUE CARMOL			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
8 BOUTIQUE REFLEJOS			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
10 RESTAURANTE LA MODERNA			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
11 DESOCUPADO #5			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
12 DESOCUPADO #6			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
13 DESOCUPADO #7			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
14 DESOCUPADO #8			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
15 DESOCUPADO #9			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
16 TIENDA ADIDAS			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
17 TIENDA B & B			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
18 RELOJERÍA CAVALLINI			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
19 BANCO BCT			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
21 DESOCUPADO #10			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
22 DESOCUPADO #11			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
23 DESOCUPADO #12			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
24 DESOCUPADO #13			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
25 DESOCUPADO #14			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
27 TECNOMAX			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
29 DIGITECH			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
32 DETALLES Y MÁS			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
35 BANCO NACIONAL			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
36 MUNDO ACUÁTICO			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
38 MC DONALDS			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
39 DESOCUPADO #15			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
43 PARQUEOS PRIVADOS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1uDVKJEo80eMMVfbkNqKhTy60kdDbOi6x/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 42A

Detalle de los arrendamientos con simulación de desempleo y reducción en precio de renta.

DETALLE DE LOS ARRENDAMIENTOS PARQUE INDUSTRIAL DE OFICENTROS EN SAN JOSÉ																										
EDIFICIO	ÁREA	RENTA TOTAL MENSUAL	CUOTA DE MANTENIMIENTO POR M2/SES	PRECIO PROMEDIO POR M2	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	RENTA ANUAL R/M*12	PESO %	INCREMENTO ANUAL	ANÁLISIS CONCENTRACIÓN DE RENTAS	PRECIO DEL ACTIVO VALOR EN LIBROS	CAP RATE	STATUS DEL CAP RATE 10%	DEVIACIÓN EN PP %	VA	K	G	VP FINAL T-10	VP FINAL T-1	VP (Valor Perpetuo)	VALOR INCREMENTO	PLUSVALÍA / MINUSVALÍA					
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$ 3.150,00	\$ 1.900,00	\$ 12,60	\$ 2.150,00	25.800,00	2,16%	2,85%	SR	\$ 300.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	04.921,40	9,01%	0,00%	\$	162.774,67	\$	68.694,73	\$	163.616,13	-45,46%	Minusvalía
2	DESCUAPADO #1	175 m2	\$ 2.205,00	\$ 700,00	\$ 12,60	\$ 1.505,00	18.060,00	1,51%	2,85%	SR	\$ 225.550,00	8,01%	BAJO	-0,66%	\$	54.248,41	9,01%	-20,80%	\$	28.766,28	\$	12.140,05	\$	42.108,36	-81,33%	Minusvalía
3	DESCUAPADO #2	135 m2	\$ 1.238,50	\$ 540,00	\$ 9,10	\$ 688,50	8.262,00	0,69%	2,85%	SR	\$ 182.780,00	4,52%	BAJO	-4,15%	\$	3.568,24	9,01%	-19,84%	\$	2.598,06	\$	1.096,44	\$	3.664,69	-98,00%	Minusvalía
4	DESCUAPADO #3	215 m2	\$ 2.709,00	\$ 860,00	\$ 12,60	\$ 1.849,00	22.188,00	1,86%	2,85%	SR	\$ 258.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	71.020,92	9,01%	-19,57%	\$	35.253,74	\$	14.877,91	\$	56.143,01	-78,24%	Minusvalía
5	DESCUAPADO #4	150 m2	\$ 1.890,00	\$ 600,00	\$ 12,60	\$ 1.290,00	15.480,00	1,30%	2,85%	SR	\$ 206.400,00	7,50%	BAJO	-1,17%	\$	43.506,65	9,01%	-22,15%	\$	24.514,26	\$	10.345,59	\$	33.161,06	-83,93%	Minusvalía
6	SUPERMERCADO MANFRED	1.500 m2	\$ 17.850,00	\$ 6.000,00	\$ 11,90	\$ 11.850,00	142.200,00	11,90%	2,85%	SR	\$ 2.064.000,00	6,89%	BAJO	-1,78%	\$	429.207,32	9,01%	-0,53%	\$	669.164,79	\$	282.403,25	\$	711.610,57	-65,52%	Minusvalía
7	BOUTIQUE CARMOL	125 m2	\$ 1.575,00	\$ 500,00	\$ 12,60	\$ 1.075,00	12.900,00	1,08%	2,85%	SR	\$ 160.000,00	8,06%	BAJO	-0,61%	\$	45.171,75	9,01%	-0,13%	\$	75.748,29	\$	31.967,56	\$	77.139,31	-51,79%	Minusvalía
8	BOUTIQUE REFLEJOS	125 m2	\$ 1.575,00	\$ 500,00	\$ 12,60	\$ 1.075,00	12.900,00	1,08%	2,85%	SR	\$ 160.000,00	8,06%	BAJO	-0,61%	\$	45.171,75	9,01%	-0,13%	\$	75.748,29	\$	31.967,56	\$	77.139,31	-51,79%	Minusvalía
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$ 1.071,00	\$ 340,00	\$ 12,60	\$ 731,00	8.772,00	0,73%	2,85%	SR	\$ 115.000,00	7,63%	BAJO	-1,04%	\$	29.297,64	9,01%	-0,25%	\$	48.047,43	\$	20.277,14	\$	49.574,78	-56,89%	Minusvalía
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$ 1.134,00	\$ 360,00	\$ 12,60	\$ 774,00	9.288,00	0,78%	2,85%	SR	\$ 110.000,00	8,44%	BAJO	-0,23%	\$	33.733,91	9,01%	-0,04%	\$	57.467,06	\$	24.252,45	\$	57.966,36	-47,30%	Minusvalía
11	DESCUAPADO #5	150 m2	\$ 1.365,00	\$ 600,00	\$ 9,10	\$ 765,00	9.180,00	0,77%	2,85%	SR	\$ 203.350,00	4,52%	BAJO	-4,15%	\$	2.816,73	9,01%	-19,86%	\$	2.866,94	\$	1.209,92	\$	4.026,64	-98,02%	Minusvalía
12	DESCUAPADO #6	125 m2	\$ 1.575,00	\$ 500,00	\$ 12,60	\$ 1.075,00	12.900,00	1,08%	2,85%	SR	\$ 150.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	41.291,23	9,01%	-19,57%	\$	20.496,36	\$	8.649,95	\$	32.641,29	-78,24%	Minusvalía
13	DESCUAPADO #7	110 m2	\$ 1.001,00	\$ 440,00	\$ 9,10	\$ 561,00	6.732,00	0,56%	2,85%	SR	\$ 105.000,00	6,41%	BAJO	-2,26%	\$	15.431,97	9,01%	-26,68%	\$	10.039,26	\$	4.236,80	\$	11.105,17	-89,34%	Minusvalía
14	DESCUAPADO #8	100 m2	\$ 910,00	\$ 400,00	\$ 9,10	\$ 510,00	6.120,00	0,51%	2,85%	SR	\$ 100.000,00	6,12%	BAJO	-2,55%	\$	12.988,63	9,01%	-28,55%	\$	8.802,33	\$	3.714,79	\$	9.273,84	-90,73%	Minusvalía
15	DESCUAPADO #9	230 m2	\$ 2.772,00	\$ 880,00	\$ 12,60	\$ 1.892,00	22.704,00	1,90%	2,85%	SR	\$ 264.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	72.672,57	9,01%	-19,57%	\$	36.073,60	\$	15.223,90	\$	57.448,67	-78,24%	Minusvalía
16	TIENDA ADIDAS	205 m2	\$ 2.583,00	\$ 820,00	\$ 12,60	\$ 1.763,00	21.156,00	1,77%	2,85%	SR	\$ 246.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	77.835,55	9,01%	0,00%	\$	133.475,23	\$	56.329,68	\$	134.165,23	-45,46%	Minusvalía
17	TIENDA B & B	210 m2	\$ 2.646,00	\$ 880,00	\$ 12,60	\$ 1.806,00	21.672,00	1,81%	2,85%	SR	\$ 252.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	79.733,98	9,01%	0,00%	\$	136.730,73	\$	57.703,58	\$	137.437,55	-45,46%	Minusvalía
18	ROBEBIERA CAVALLINI	96 m2	\$ 1.209,60	\$ 384,00	\$ 12,60	\$ 825,60	9.907,20	0,83%	2,85%	SR	\$ 115.200,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	36.449,82	9,01%	0,00%	\$	62.505,47	\$	26.378,78	\$	62.828,60	-45,46%	Minusvalía
19	BANCO BCT	650 m2	\$ 8.190,00	\$ 2.600,00	\$ 12,60	\$ 5.590,00	67.080,00	5,61%	2,85%	SR	\$ 780.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	246.795,64	9,01%	0,00%	\$	423.214,15	\$	178.606,30	\$	425.801,95	-45,46%	Minusvalía
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$ 1.827,00	\$ 580,00	\$ 12,60	\$ 1.247,00	14.964,00	1,25%	2,85%	SR	\$ 174.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	55.054,41	9,01%	0,00%	\$	94.409,31	\$	39.842,94	\$	94.897,36	-45,46%	Minusvalía
21	DESCUAPADO #10	100 m2	\$ 910,00	\$ 400,00	\$ 9,10	\$ 510,00	6.120,00	0,51%	2,85%	SR	\$ 121.950,00	5,02%	BAJO	-3,65%	\$	7.964,38	9,01%	-42,46%	\$	6.170,71	\$	2.604,18	\$	5.660,20	-95,60%	Minusvalía
22	DESCUAPADO #11	110 m2	\$ 1.386,00	\$ 440,00	\$ 12,60	\$ 946,00	11.352,00	0,95%	2,85%	SR	\$ 135.000,00	8,41%	BAJO	-0,26%	\$	35.649,60	9,01%	-19,93%	\$	18.066,51	\$	7.624,49	\$	34.925,11	-79,24%	Minusvalía
23	DESCUAPADO #12	120 m2	\$ 1.092,00	\$ 480,00	\$ 9,10	\$ 612,00	7.344,00	0,61%	2,85%	SR	\$ 162.600,00	4,52%	BAJO	-4,15%	\$	2.253,38	9,01%	-19,86%	\$	2.293,55	\$	967,93	\$	3.221,31	-98,02%	Minusvalía
24	DESCUAPADO #13	105 m2	\$ 955,50	\$ 420,00	\$ 9,10	\$ 535,50	6.426,00	0,54%	2,85%	SR	\$ 105.000,00	6,12%	BAJO	-2,55%	\$	13.638,06	9,01%	-28,55%	\$	9.242,44	\$	3.900,53	\$	9.737,54	-90,73%	Minusvalía
25	DESCUAPADO #14	110 m2	\$ 1.386,00	\$ 440,00	\$ 12,60	\$ 946,00	11.352,00	0,95%	2,85%	SR	\$ 128.000,00	8,87%	BAJO	0,20%	\$	37.251,87	9,01%	-19,10%	\$	17.975,58	\$	7.586,12	\$	29.665,75	-76,82%	Minusvalía
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	125 m2	\$ 1.575,00	\$ 500,00	\$ 12,60	\$ 1.075,00	12.900,00	1,08%	2,85%	SR	\$ 150.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	47.460,70	9,01%	0,00%	\$	81.387,34	\$	34.347,37	\$	81.808,07	-45,46%	Minusvalía
27	TECNOMAX	115 m2	\$ 1.046,50	\$ 460,00	\$ 9,10	\$ 586,50	7.038,00	0,59%	2,85%	SR	\$ 110.000,00	6,40%	BAJO	-2,27%	\$	19.447,35	9,01%	-0,80%	\$	28.909,60	\$	12.200,53	\$	31.647,88	-71,23%	Minusvalía
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZALEZ	115 m2	\$ 1.449,00	\$ 460,00	\$ 12,60	\$ 989,00	11.868,00	0,99%	2,85%	SR	\$ 145.000,00	8,18%	BAJO	-0,49%	\$	42.061,58	9,01%	-0,10%	\$	70.924,29	\$	29.913,72	\$	71.993,29	-50,35%	Minusvalía
29	DIGITECH	115 m2	\$ 1.449,00	\$ 460,00	\$ 12,60	\$ 989,00	11.868,00	0,99%	2,85%	SR	\$ 158.560,00	7,48%	BAJO	-1,19%	\$	38.957,76	9,01%	-0,30%	\$	63.357,84	\$	26.738,50	\$	65.696,26	-58,57%	Minusvalía
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$ 2.205,00	\$ 700,00	\$ 12,60	\$ 1.505,00	18.060,00	1,51%	2,85%	SR	\$ 210.000,00	8,18%	BAJO	-0,07%	\$	66.444,98	9,01%	0,00%	\$	113.942,27	\$	48.086,31	\$	114.531,29	-45,46%	Minusvalía
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$ 1.890,00	\$ 600,00	\$ 12,60	\$ 1.290,00	15.480,00	1,30%	2,85%	SR	\$ 180.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	56.952,84	9,01%	0,00%	\$	97.664,80	\$	41.216,84	\$	98.169,68	-45,46%	Minusvalía
32	DETALLES Y MAS	195 m2	\$ 2.457,00	\$ 780,00	\$ 12,60	\$ 1.677,00	20.124,00	1,68%	2,85%	SR	\$ 234.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	74.038,69	9,01%	0,00%	\$	127.620,58	\$	53.581,89	\$	127.620,58	-45,46%	Minusvalía
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	120 m2	\$ 1.092,00	\$ 480,00	\$ 9,10	\$ 612,00	7.344,00	0,61%	2,85%	SR	\$ 120.000,00	6,12%	BAJO	-2,55%	\$	19.098,65	9,01%	-0,99%	\$	27.422,29	\$	11.572,85	\$	30.671,50	-74,44%	Minusvalía
34	DEPÓSITO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$ 864,50	\$ 380,00	\$ 9,10	\$ 484,50	5.814,00	0,49%	2,85%	SR	\$ 128.725,00	4,52%	BAJO	-4,15%	\$	7.400,28	9,01%	-1,17%	\$	5.974,26	\$	2.521,28	\$	9.921,55	-92,39%	Minusvalía
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$ 8.330,00	\$ 2.800,00	\$ 11,90	\$ 5.530,00	66.360,00	5,55%	2,85%	SR	\$ 840.000,00	7,90%	BAJO	-0,77%	\$	228.496,63	9,01%	-0,17%	\$	380.181,05	\$	160.445,33	\$	388.941,96	-53,70%	Minusvalía
36	MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$ 1.827,00	\$ 580,00	\$ 12,60	\$ 1.247,00	14.964,00	1,25%	2,85%	SR	\$ 174.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	55.054,41	9,01%	0,00%	\$	94.409,31	\$	39.842,94	\$	94.897,36	-45,46%	Minusvalía
37	BUQUETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$ 1.001,00	\$ 440,00	\$ 9,10	\$ 561,00	6.732,00	0,56%	2,85%	SR	\$ 105.000,00	6,41%	BAJO	-2,26%	\$	18.551,57	9,01%	-0,79%	\$	27.768,00	\$	11.718,75	\$	30.370,32	-73,08%	Minusvalía
38	MC DONALDS	550 m2	\$ 6.930,00	\$ 2.200,00	\$ 12,60	\$ 4.730,00	56.760,00	4,75%	2,85%	SR	\$ 660.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	208.827,08	9,01%	0,00%	\$	358.104,28	\$	151.128,41	\$	359.955,49	-45,46%	Minusvalía
39	DESCUAPADO #15	110 m2	\$ 1.001,00	\$ 440,00	\$ 9,10	\$ 561,00	6.732,00	0,56%	2,85%	SR	\$ 149.950,00	4,52%	BAJO	-4,15%	\$	2.065,60	9,01%	-19,86%	\$	2.102,43	\$	887,27	\$	2.952,87	-98,02%	Minusvalía
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	125 m2	\$ 1.575,00	\$ 500,00	\$ 12,60	\$ 1.075,00	12.900,00	1,08%	2,85%	SR	\$ 150.000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	\$	47.460,70	9,01%	0,00%	\$	81.387,34	\$	34.347,37	\$	81.808,07	-45,46%	Minusvalía
41	PARKSJEDES COMUNES TIPO 1	2.198 m2	\$ 26.374,50	\$ -	\$ 12,00	\$ 26.374,50	316.494,00	26,49%	2,85%	C Riesgo	\$ 2.197.875,00	14,40%	CORRECTO	5,73%	\$	1.491.016,00	9,01%	2,94%	\$	4.565.439,31	\$	1.926.714,10	\$	3.417.731,00	55,50%	Plusvalía
42	PARKSJEDES COMUNES TIPO 2	642 m2	\$ 7.704,00	\$ -	\$ 12,00	\$ 7.704,00	92.448,00	7,74%	2,85%	SR	\$ 642.000,00	14,40%	CORRECTO	5,73%	\$	435.526,52	9,01%	2,94%	\$	1.333.560,46	\$	562.793,81	\$	998.320,33	55,50%	Plusvalía
43	PARKSJEDES PRIVADOS	600 m2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%	0,00%	SR	\$ 600.000,00	0,00%	BAJO	-8,67%	\$	127.327,09	9,01%	2,59%	\$	389.776,15	\$	164.494,68	\$	301.821,28	-150,21%	Minusvalía
TOTALES		11.791 m2	\$ 132.966,10	\$ 33.404,00	\$ 8,44																					

Tabla 43A

Comportamiento de las rentas netas y sus incrementos en el supuesto de desempleo y reducción en el precio de la renta.

EDIFICIO	RENTA ANUAL: RM*12	INCREMENTO ANUAL	COMPORTAMIENTO DE LAS RENTAS NETAS Y SUS INCREMENTOS										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 25 800,00	2,85%	\$ 25 800,00	\$ 26 535,30	\$ 27 291,56	\$ 28 069,37	\$ 28 869,34	\$ 29 692,12	\$ 30 538,34	\$ 31 408,69	\$ 32 303,83	\$ 33 224,49	
2 DESOCUPADO #1	\$ 18 060,00	2,85%	\$ 18 060,00	\$ 18 574,71	\$ 19 104,09	\$ 19 648,56	\$ 20 208,54	\$ 20 784,48	\$ 21 376,84	\$ 21 986,08	\$ 22 612,68	\$ 23 257,15	
3 DESOCUPADO #2	\$ 8 262,00	2,85%	\$ 8 262,00	\$ 8 497,47	\$ 8 739,64	\$ 8 988,72	\$ 9 244,90	\$ 9 508,38	\$ 9 779,37	\$ 10 058,08	\$ 10 344,74	\$ 10 639,56	
4 DESOCUPADO #3	\$ 22 188,00	2,85%	\$ 22 188,00	\$ 22 820,36	\$ 23 470,74	\$ 24 139,65	\$ 24 827,63	\$ 25 535,22	\$ 26 262,98	\$ 27 011,47	\$ 27 781,30	\$ 28 573,06	
5 DESOCUPADO #4	\$ 15 480,00	2,85%	\$ 15 480,00	\$ 15 921,18	\$ 16 374,93	\$ 16 841,62	\$ 17 321,61	\$ 17 815,27	\$ 18 323,01	\$ 18 845,21	\$ 19 382,30	\$ 19 934,70	
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 142 200,00	2,85%	\$ 142 200,00	\$ 146 252,70	\$ 150 420,90	\$ 154 707,90	\$ 159 117,07	\$ 163 651,91	\$ 168 315,99	\$ 173 112,99	\$ 178 046,71	\$ 183 121,05	
7 BOUTIQUE CARMIEL	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25	
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 8 772,00	2,85%	\$ 8 772,00	\$ 9 022,00	\$ 9 279,13	\$ 9 543,58	\$ 9 815,58	\$ 10 095,32	\$ 10 383,04	\$ 10 678,95	\$ 10 983,30	\$ 11 296,33	
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 9 288,00	2,85%	\$ 9 288,00	\$ 9 552,71	\$ 9 824,96	\$ 10 104,97	\$ 10 392,96	\$ 10 689,16	\$ 10 993,80	\$ 11 307,13	\$ 11 629,38	\$ 11 960,82	
11 DESOCUPADO #5	\$ 9 180,00	2,85%	\$ 9 180,00	\$ 9 441,63	\$ 9 710,72	\$ 9 987,47	\$ 10 272,11	\$ 10 564,87	\$ 10 865,97	\$ 11 175,65	\$ 11 494,16	\$ 11 821,74	
12 DESOCUPADO #6	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25	
13 DESOCUPADO #7	\$ 6 732,00	2,85%	\$ 6 732,00	\$ 6 923,86	\$ 7 121,19	\$ 7 324,15	\$ 7 532,88	\$ 7 747,57	\$ 7 968,38	\$ 8 195,48	\$ 8 429,05	\$ 8 669,27	
14 DESOCUPADO #8	\$ 6 120,00	2,85%	\$ 6 120,00	\$ 6 294,42	\$ 6 473,81	\$ 6 658,31	\$ 6 848,08	\$ 7 043,25	\$ 7 243,98	\$ 7 450,43	\$ 7 662,77	\$ 7 881,16	
15 DESOCUPADO #9	\$ 22 704,00	2,85%	\$ 22 704,00	\$ 23 351,06	\$ 24 016,57	\$ 24 701,04	\$ 25 405,02	\$ 26 129,06	\$ 26 873,74	\$ 27 639,64	\$ 28 427,37	\$ 29 237,55	
16 TIENDA ADDIDAS	\$ 21 156,00	2,85%	\$ 21 156,00	\$ 21 758,95	\$ 22 379,08	\$ 23 016,88	\$ 23 672,86	\$ 24 347,54	\$ 25 041,44	\$ 25 755,12	\$ 26 489,14	\$ 27 244,08	
17 TIENDA B & B	\$ 21 672,00	2,85%	\$ 21 672,00	\$ 22 289,65	\$ 22 924,91	\$ 23 578,27	\$ 24 257,25	\$ 24 941,38	\$ 25 652,21	\$ 26 383,30	\$ 27 132,22	\$ 27 908,57	
18 RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 9 907,20	2,85%	\$ 9 907,20	\$ 10 189,56	\$ 10 479,96	\$ 10 778,64	\$ 11 085,83	\$ 11 401,77	\$ 11 726,72	\$ 12 060,94	\$ 12 404,67	\$ 12 758,21	
19 BANCO BCT	\$ 67 080,00	2,85%	\$ 67 080,00	\$ 68 991,78	\$ 70 958,05	\$ 72 980,35	\$ 75 060,29	\$ 77 199,51	\$ 79 399,69	\$ 81 662,59	\$ 83 989,97	\$ 86 383,68	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 14 964,00	2,85%	\$ 14 964,00	\$ 15 390,47	\$ 15 829,10	\$ 16 280,23	\$ 16 744,22	\$ 17 221,43	\$ 17 712,24	\$ 18 217,04	\$ 18 736,22	\$ 19 270,21	
21 DESOCUPADO #10	\$ 6 120,00	2,85%	\$ 6 120,00	\$ 6 294,42	\$ 6 473,81	\$ 6 658,31	\$ 6 848,08	\$ 7 043,25	\$ 7 243,98	\$ 7 450,43	\$ 7 662,77	\$ 7 881,16	
22 DESOCUPADO #11	\$ 11 352,00	2,85%	\$ 11 352,00	\$ 11 675,53	\$ 12 008,28	\$ 12 350,52	\$ 12 702,51	\$ 13 064,53	\$ 13 436,87	\$ 13 819,82	\$ 14 213,69	\$ 14 618,78	
23 DESOCUPADO #12	\$ 7 344,00	2,85%	\$ 7 344,00	\$ 7 553,30	\$ 7 768,57	\$ 7 989,98	\$ 8 217,69	\$ 8 451,90	\$ 8 692,78	\$ 8 940,52	\$ 9 195,32	\$ 9 457,39	
24 DESOCUPADO #13	\$ 6 426,00	2,85%	\$ 6 426,00	\$ 6 609,14	\$ 6 797,50	\$ 6 991,23	\$ 7 190,48	\$ 7 395,41	\$ 7 606,18	\$ 7 822,95	\$ 8 045,91	\$ 8 275,22	
25 DESOCUPADO #14	\$ 11 352,00	2,85%	\$ 11 352,00	\$ 11 675,53	\$ 12 008,28	\$ 12 350,52	\$ 12 702,51	\$ 13 064,53	\$ 13 436,87	\$ 13 819,82	\$ 14 213,69	\$ 14 618,78	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25	
27 TECNOMAX	\$ 7 038,00	2,85%	\$ 7 038,00	\$ 7 238,58	\$ 7 444,88	\$ 7 657,06	\$ 7 875,29	\$ 8 099,73	\$ 8 330,58	\$ 8 568,00	\$ 8 812,19	\$ 9 063,33	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 11 868,00	2,85%	\$ 11 868,00	\$ 12 206,24	\$ 12 554,12	\$ 12 911,91	\$ 13 279,90	\$ 13 658,37	\$ 14 047,64	\$ 14 448,00	\$ 14 859,76	\$ 15 283,27	
29 DIGITECH	\$ 11 868,00	2,85%	\$ 11 868,00	\$ 12 206,24	\$ 12 554,12	\$ 12 911,91	\$ 13 279,90	\$ 13 658,37	\$ 14 047,64	\$ 14 448,00	\$ 14 859,76	\$ 15 283,27	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 18 060,00	2,85%	\$ 18 060,00	\$ 18 574,71	\$ 19 104,09	\$ 19 648,56	\$ 20 208,54	\$ 20 784,48	\$ 21 376,84	\$ 21 986,08	\$ 22 612,68	\$ 23 257,15	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 15 480,00	2,85%	\$ 15 480,00	\$ 15 921,18	\$ 16 374,93	\$ 16 841,62	\$ 17 321,61	\$ 17 815,27	\$ 18 323,01	\$ 18 845,21	\$ 19 382,30	\$ 19 934,70	
32 DETALLES Y MÁS	\$ 20 124,00	2,85%	\$ 20 124,00	\$ 20 697,53	\$ 21 287,41	\$ 21 894,11	\$ 22 518,09	\$ 23 159,85	\$ 23 819,91	\$ 24 498,78	\$ 25 196,99	\$ 25 915,11	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 7 344,00	2,85%	\$ 7 344,00	\$ 7 553,30	\$ 7 768,57	\$ 7 989,98	\$ 8 217,69	\$ 8 451,90	\$ 8 692,78	\$ 8 940,52	\$ 9 195,32	\$ 9 457,39	
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 5 814,00	2,85%	\$ 5 814,00	\$ 5 979,70	\$ 6 150,12	\$ 6 325,40	\$ 6 505,67	\$ 6 691,08	\$ 6 881,78	\$ 7 077,91	\$ 7 279,63	\$ 7 487,10	
35 BANCO NACIONAL	\$ 66 360,00	2,85%	\$ 66 360,00	\$ 68 251,26	\$ 70 196,42	\$ 72 197,02	\$ 74 254,63	\$ 76 370,89	\$ 78 547,46	\$ 80 786,06	\$ 83 088,47	\$ 85 456,49	
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 14 964,00	2,85%	\$ 14 964,00	\$ 15 390,47	\$ 15 829,10	\$ 16 280,23	\$ 16 744,22	\$ 17 221,43	\$ 17 712,24	\$ 18 217,04	\$ 18 736,22	\$ 19 270,21	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 6 732,00	2,85%	\$ 6 732,00	\$ 6 923,86	\$ 7 121,19	\$ 7 324,15	\$ 7 532,88	\$ 7 747,57	\$ 7 968,38	\$ 8 195,48	\$ 8 429,05	\$ 8 669,27	
38 MC DONALDS	\$ 56 760,00	2,85%	\$ 56 760,00	\$ 58 377,66	\$ 60 041,42	\$ 61 752,60	\$ 63 512,55	\$ 65 322,66	\$ 67 184,36	\$ 69 099,11	\$ 71 068,44	\$ 73 093,89	
39 DESOCUPADO #15	\$ 6 732,00	2,85%	\$ 6 732,00	\$ 6 923,86	\$ 7 121,19	\$ 7 324,15	\$ 7 532,88	\$ 7 747,57	\$ 7 968,38	\$ 8 195,48	\$ 8 429,05	\$ 8 669,27	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 316 494,00	2,85%	\$ 316 494,00	\$ 325 514,08	\$ 334 791,23	\$ 344 332,78	\$ 354 146,26	\$ 364 239,43	\$ 374 620,26	\$ 385 296,93	\$ 396 277,90	\$ 407 571,82	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 92 448,00	2,85%	\$ 92 448,00	\$ 95 082,77	\$ 97 792,63	\$ 100 579,72	\$ 103 446,24	\$ 106 394,46	\$ 109 426,70	\$ 112 545,36	\$ 115 752,90	\$ 119 051,86	
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
TOTALES	\$ 1 194 745,20	2,78%	\$ 1 194 745,20	\$ 1 228 795,44	\$ 1 263 816,11	\$ 1 299 834,87	\$ 1 336 880,16	\$ 1 374 981,25	\$ 1 414 168,21	\$ 1 454 472,01	\$ 1 495 924,46	\$ 1 538 558,30	

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/129y8F6Ywek4iHBILfeGN741jad06vAa8/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 44A

Evolución de los precios por metro cuadrado supuesto desempleo y reducción en precio de renta.

EDIFICIO	AREAS	EVOLUCION DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
2	DESOCUPADO #1	175 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
3	DESOCUPADO #2	135 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
4	DESOCUPADO #3	215 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
5	DESOCUPADO #4	150 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
6	SUPERMERCADO MANFRED	1 500 m2	\$ 7,90	\$ 8,13	\$ 8,36	\$ 8,59	\$ 8,84	\$ 9,09	\$ 9,35	\$ 9,62	\$ 9,89	\$ 10,17
7	BOUTIQUE CARMOL	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
8	BOUTIQUE REFLEJOS	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
11	DESOCUPADO #5	150 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
12	DESOCUPADO #6	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
13	DESOCUPADO #7	110 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
14	DESOCUPADO #8	100 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
15	DESOCUPADO #9	220 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
16	TIENDA ADIDAS	205 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
17	TIENDA B & B	210 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
18	RELOJERÍA CAVALLINI	96 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
19	BANCO BCT	650 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
21	DESOCUPADO #10	100 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
22	DESOCUPADO #11	110 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
23	DESOCUPADO #12	120 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
24	DESOCUPADO #13	105 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
25	DESOCUPADO #14	110 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
27	TECNOMAX	115 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	115 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
29	DIGITECH	115 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
32	DETALLES Y MÁS	195 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	120 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$ 7,90	\$ 8,13	\$ 8,36	\$ 8,59	\$ 8,84	\$ 9,09	\$ 9,35	\$ 9,62	\$ 9,89	\$ 10,17
36	MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
38	MC DONALDS	550 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
39	DESOCUPADO #15	110 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	2 198 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	642 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
43	PARQUEOS PRIVADOS	600 m2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTALES		11 791 m2	\$ 7,55	\$ 7,76	\$ 7,99	\$ 8,21	\$ 8,45	\$ 8,69	\$ 8,94	\$ 9,19	\$ 9,45	\$ 9,72

Nota: En la tabla se visualiza el incremento de precios de acuerdo con el porcentaje definido.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/129y8F6Ywek4iHBILfeGN741jad06vAa8/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 45A

Calificación de precios si están dentro o fuera de rango en el supuesto de desempleo y reducción en precio de renta.

EDIFICIO	CALIFICACION SI ESTA DENTRO O FUERA DE RANGO													
	PRECIO M2 REFERENCIA DEL MERCADO		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	TIENDA LA VASUJA DE ORO	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
2	DESOCUPADO #1	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
3	DESOCUPADO #2	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
4	DESOCUPADO #3	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
5	DESOCUPADO #4	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$	17,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
7	BOUTIQUE CARMIOLO	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
11	DESOCUPADO #5	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
12	DESOCUPADO #6	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
13	DESOCUPADO #7	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
14	DESOCUPADO #8	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
15	DESOCUPADO #9	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
16	TIENDA ADIDAS	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
17	TIENDA B & B	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
19	BANCO BCT	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
21	DESOCUPADO #10	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
22	DESOCUPADO #11	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
23	DESOCUPADO #12	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
24	DESOCUPADO #13	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
25	DESOCUPADO #14	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
27	TECNOMAX	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
29	DIGITECH	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
32	DETALLES Y MÁS	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
35	BANCO NACIONAL	\$	18,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
36	MUNDO ACUÁTICO	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
38	MC DONALDS	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
39	DESOCUPADO #15	\$	12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$	19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$	11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$	11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$	-	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR

Nota: En la tabla se presentan precios estimados en diez años.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/129y8F6Ywek4iHBILfeGN741jad06vAa8/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtfpof=true&sd=true>

Tabla 46A

Comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal en el supuesto de desempleo y reducción en precio de renta.

EVALUACION DE FECHA FOCAL (CETERIS PARIBUS PESO RELATIVO DE LAS RENTAS)						COMPORTAMIENTO DE LAS CONCENTRACIONES DE LA RENTA POR FECHA FOCAL										
EDIFICIO	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	PESO RELATIVO (%)	FECHA VENCIMIENTO CONTRATO													
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030			
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 2 150,00	2,16%	1/3/2023			2,16%									
2	DESOCUPADO #1	\$ 1 505,00	1,51%	1/2/2024												1,51%
3	DESOCUPADO #2	\$ 688,50	0,69%	1/8/2026												0,69%
4	DESOCUPADO #3	\$ 1 849,00	1,86%	1/10/2027												1,86%
5	DESOCUPADO #4	\$ 1 290,00	1,30%	3/12/2026												1,30%
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 11 850,00	11,90%	1/2/2024			11,90%									
7	BOUTIQUE CARMIGL	\$ 1 075,00	1,08%	1/1/2028									1,08%			
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 1 075,00	1,08%	1/8/2029											1,08%	
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 731,00	0,73%	1/2/2023			0,73%									
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 774,00	0,78%	1/12/2022		0,78%										
11	DESOCUPADO #5	\$ 765,00	0,77%	2/12/2027												0,77%
12	DESOCUPADO #6	\$ 1 075,00	1,08%	3/12/2025												1,08%
13	DESOCUPADO #7	\$ 561,00	0,56%	4/12/2027												0,56%
14	DESOCUPADO #8	\$ 510,00	0,51%	5/12/2026												0,51%
15	DESOCUPADO #9	\$ 1 892,00	1,90%	6/12/2025												1,90%
16	TIENDA ADIDAS	\$ 1 763,00	1,77%	7/12/2029											1,77%	
17	TIENDA B & B	\$ 1 806,00	1,81%	8/12/2026						1,81%						
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 825,60	0,83%	9/12/2024				0,83%								
19	BANCO BCT	\$ 5 590,00	5,61%	31/12/2027									5,61%			
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 1 247,00	1,25%	9/11/2024			1,25%									
21	DESOCUPADO #10	\$ 510,00	0,51%	12/12/2025												0,51%
22	DESOCUPADO #11	\$ 946,00	0,95%	1/11/2028												0,95%
23	DESOCUPADO #12	\$ 612,00	0,61%	31/12/2025												0,61%
24	DESOCUPADO #13	\$ 535,50	0,54%	15/12/2025												0,54%
25	DESOCUPADO #14	\$ 946,00	0,95%	16/12/2026												0,95%
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 1 075,00	1,08%	17/12/2028									1,08%			
27	TECNOMAX	\$ 586,50	0,59%	1/7/2025					0,59%							
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 989,00	0,99%	19/6/2023			0,99%									
29	DIGITECH	\$ 989,00	0,99%	7/9/2024				0,99%								
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 1 505,00	1,51%	21/6/2029												1,51%
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 1 290,00	1,30%	22/12/2028											1,30%	
32	DETALLES Y MÁS	\$ 1 677,00	1,68%	14/3/2026						1,68%						
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 612,00	0,61%	31/12/2027									0,61%			
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 484,50	0,49%	25/11/2025					0,49%							
35	BANCO NACIONAL	\$ 5 530,00	5,55%	31/12/2030												5,55%
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 1 247,00	1,25%	27/12/2024				1,25%								
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 561,00	0,56%	17/12/2027									0,56%			
38	MC DONALDS	\$ 4 730,00	4,75%	30/11/2027									4,75%			
39	DESOCUPADO #15	\$ 561,00	0,56%	16/3/2027												0,56%
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 1 075,00	1,08%	31/12/2022		1,08%										
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 26 374,50	26,49%	31/12/2030												26,49%
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 7 704,00	7,74%	31/12/2030												7,74%
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	31/12/2030												0,00%
TOTALES							0,00%	1,86%	3,89%	16,23%	1,08%	3,50%	11,54%	3,46%	4,36%	54,09%
															45,91%	100,00%

Nota: Se contempla el supuesto que los locales desocupados se alquilarán y que se firmarán contratos prorrogables a su vencimiento.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/129y8F6Ywek4iHBILfeGN741jad06vAa8/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 47A

Comportamiento del valor en libros considerando la plusvalía constante en el supuesto de desempleo y reducción en precio de renta.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	PLUSVALIA 2,59%	COMPORTAMIENTO EL VALOR EN LIBROS CONSIDERANDO LA PLUSVALIA CONSTANTE									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 300 000,00	2,590%	\$ 300 000,00	\$ 307 770,00	\$ 315 741,24	\$ 323 918,94	\$ 332 308,44	\$ 340 915,23	\$ 349 744,93	\$ 358 803,33	\$ 368 096,33	\$ 377 630,03
2 DESOCUPADO #1	\$ 225 550,00	2,590%	\$ 225 550,00	\$ 231 391,75	\$ 237 384,79	\$ 243 533,06	\$ 249 840,56	\$ 256 311,43	\$ 262 949,90	\$ 269 760,30	\$ 276 747,09	\$ 283 914,84
3 DESOCUPADO #2	\$ 182 780,00	2,590%	\$ 182 780,00	\$ 187 514,00	\$ 192 370,61	\$ 197 353,01	\$ 202 464,46	\$ 207 708,29	\$ 213 087,93	\$ 218 606,91	\$ 224 268,83	\$ 230 077,39
4 DESOCUPADO #3	\$ 258 000,00	2,590%	\$ 258 000,00	\$ 264 682,20	\$ 271 537,47	\$ 278 570,29	\$ 285 785,26	\$ 293 187,10	\$ 300 780,64	\$ 308 570,86	\$ 316 562,85	\$ 324 761,83
5 DESOCUPADO #4	\$ 206 400,00	2,590%	\$ 206 400,00	\$ 211 745,76	\$ 217 229,98	\$ 222 856,23	\$ 228 628,21	\$ 234 549,68	\$ 240 624,52	\$ 246 856,69	\$ 253 250,28	\$ 259 809,46
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 2 064 000,00	2,590%	\$ 2 064 000,00	\$ 2 117 457,60	\$ 2 172 299,75	\$ 2 228 562,32	\$ 2 286 282,08	\$ 2 345 496,79	\$ 2 406 245,15	\$ 2 468 566,90	\$ 2 532 502,78	\$ 2 598 094,61
7 BOUTIQUE CARMIL	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 115 000,00	2,590%	\$ 115 000,00	\$ 117 978,50	\$ 121 034,14	\$ 124 168,93	\$ 127 384,90	\$ 130 684,17	\$ 134 068,89	\$ 137 541,28	\$ 141 103,60	\$ 144 758,18
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
11 DESOCUPADO #5	\$ 203 250,00	2,590%	\$ 203 250,00	\$ 208 514,18	\$ 213 914,69	\$ 219 455,08	\$ 225 138,97	\$ 230 970,07	\$ 236 952,19	\$ 243 089,26	\$ 249 385,27	\$ 255 844,35
12 DESOCUPADO #6	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
13 DESOCUPADO #7	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
14 DESOCUPADO #8	\$ 100 000,00	2,590%	\$ 100 000,00	\$ 102 590,00	\$ 105 247,08	\$ 107 972,98	\$ 110 769,48	\$ 113 638,41	\$ 116 581,64	\$ 119 601,11	\$ 122 698,78	\$ 125 876,68
15 DESOCUPADO #9	\$ 264 000,00	2,590%	\$ 264 000,00	\$ 270 837,60	\$ 277 852,29	\$ 285 048,67	\$ 292 431,43	\$ 300 005,40	\$ 307 775,54	\$ 315 746,93	\$ 324 523,77	\$ 332 314,43
16 TIENDA ADIDAS	\$ 246 000,00	2,590%	\$ 246 000,00	\$ 252 371,40	\$ 258 907,82	\$ 265 613,53	\$ 272 492,92	\$ 279 550,49	\$ 286 790,85	\$ 294 218,73	\$ 301 838,99	\$ 309 656,62
17 TIENDA B & B	\$ 252 000,00	2,590%	\$ 252 000,00	\$ 258 526,80	\$ 265 222,64	\$ 272 091,91	\$ 279 139,09	\$ 286 368,79	\$ 293 785,75	\$ 301 394,80	\$ 309 209,92	\$ 317 209,23
18 RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 115 200,00	2,590%	\$ 115 200,00	\$ 118 183,68	\$ 121 244,64	\$ 124 384,87	\$ 127 606,44	\$ 130 911,45	\$ 134 302,05	\$ 137 780,48	\$ 141 348,99	\$ 145 009,93
19 BANCO BCT	\$ 780 000,00	2,590%	\$ 780 000,00	\$ 800 202,00	\$ 820 927,23	\$ 842 189,25	\$ 864 001,95	\$ 886 379,60	\$ 909 336,83	\$ 932 888,65	\$ 957 050,47	\$ 981 838,08
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
21 DESOCUPADO #10	\$ 121 950,00	2,590%	\$ 121 950,00	\$ 125 108,51	\$ 128 348,82	\$ 131 673,05	\$ 135 083,38	\$ 138 582,04	\$ 142 171,32	\$ 145 853,55	\$ 149 631,16	\$ 153 506,61
22 DESOCUPADO #11	\$ 135 000,00	2,590%	\$ 135 000,00	\$ 138 496,50	\$ 142 083,56	\$ 145 763,52	\$ 149 538,80	\$ 153 411,85	\$ 157 385,22	\$ 161 461,50	\$ 165 643,35	\$ 169 933,51
23 DESOCUPADO #12	\$ 162 600,00	2,590%	\$ 162 600,00	\$ 166 811,34	\$ 171 131,75	\$ 175 564,07	\$ 180 111,18	\$ 184 776,05	\$ 189 561,75	\$ 194 471,40	\$ 199 508,21	\$ 204 675,48
24 DESOCUPADO #13	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
25 DESOCUPADO #14	\$ 128 000,00	2,590%	\$ 128 000,00	\$ 131 315,20	\$ 134 716,26	\$ 138 205,41	\$ 141 784,94	\$ 145 457,16	\$ 149 224,51	\$ 153 089,42	\$ 157 054,44	\$ 161 122,15
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
27 TECNOMAX	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 145 000,00	2,590%	\$ 145 000,00	\$ 148 755,50	\$ 152 608,27	\$ 156 560,82	\$ 160 615,75	\$ 164 775,69	\$ 169 043,39	\$ 173 421,61	\$ 177 913,23	\$ 182 521,18
29 DIGITECH	\$ 158 560,00	2,590%	\$ 158 560,00	\$ 162 666,70	\$ 166 879,77	\$ 171 201,96	\$ 175 636,09	\$ 180 185,06	\$ 184 851,86	\$ 189 639,52	\$ 194 551,18	\$ 199 590,06
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 210 000,00	2,590%	\$ 210 000,00	\$ 215 439,00	\$ 221 018,87	\$ 226 743,26	\$ 232 615,91	\$ 238 640,66	\$ 244 821,45	\$ 251 162,33	\$ 257 667,43	\$ 264 341,02
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 180 000,00	2,590%	\$ 180 000,00	\$ 184 662,00	\$ 189 444,75	\$ 194 351,36	\$ 199 385,07	\$ 204 549,14	\$ 209 846,96	\$ 215 282,00	\$ 220 857,80	\$ 226 578,02
32 DETALLES Y MÁS	\$ 234 000,00	2,590%	\$ 234 000,00	\$ 240 060,60	\$ 246 278,17	\$ 252 656,77	\$ 259 200,58	\$ 265 913,88	\$ 272 801,05	\$ 279 866,60	\$ 287 115,14	\$ 294 551,42
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 120 000,00	2,590%	\$ 120 000,00	\$ 123 108,00	\$ 126 296,50	\$ 129 567,58	\$ 132 923,38	\$ 136 366,09	\$ 139 897,97	\$ 143 523,33	\$ 147 238,53	\$ 151 052,01
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 128 725,00	2,590%	\$ 128 725,00	\$ 132 058,98	\$ 135 479,31	\$ 138 988,22	\$ 142 588,01	\$ 146 281,04	\$ 150 069,72	\$ 153 956,53	\$ 157 944,00	\$ 162 034,75
35 BANCO NACIONAL	\$ 840 000,00	2,590%	\$ 840 000,00	\$ 861 756,00	\$ 884 075,48	\$ 906 973,04	\$ 930 463,64	\$ 954 562,65	\$ 979 285,82	\$ 1 004 649,32	\$ 1 030 669,74	\$ 1 057 364,08
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
38 MC DONALDS	\$ 660 000,00	2,590%	\$ 660 000,00	\$ 677 094,00	\$ 694 630,73	\$ 712 621,67	\$ 731 078,57	\$ 750 013,51	\$ 769 438,86	\$ 789 367,32	\$ 809 811,94	\$ 830 786,07
39 DESOCUPADO #15	\$ 149 050,00	2,590%	\$ 149 050,00	\$ 152 910,40	\$ 156 870,77	\$ 160 933,73	\$ 165 101,91	\$ 169 378,05	\$ 173 764,94	\$ 178 265,45	\$ 182 882,53	\$ 187 619,19
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 2 197 875,00	2,590%	\$ 2 197 875,00	\$ 2 254 799,96	\$ 2 313 159,28	\$ 2 373 111,14	\$ 2 434 574,72	\$ 2 497 630,21	\$ 2 562 318,83	\$ 2 628 682,89	\$ 2 696 765,77	\$ 2 766 612,01
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 642 000,00	2,590%	\$ 642 000,00	\$ 658 627,80	\$ 675 686,26	\$ 693 186,53	\$ 711 140,07	\$ 729 558,59	\$ 748 454,16	\$ 767 839,12	\$ 787 726,16	\$ 808 128,26
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ 600 000,00	2,590%	\$ 600 000,00	\$ 615 540,00	\$ 631 482,49	\$ 647 837,88	\$ 664 616,88	\$ 681 830,46	\$ 699 489,87	\$ 717 606,66	\$ 736 192,67	\$ 755 260,06
TOTALES	\$ 13 777 940,00		\$ 13 777 940,00	\$ 14 134 788,65	\$ 14 500 879,67	\$ 14 876 452,46	\$ 15 261 752,57	\$ 15 657 031,97	\$ 16 062 549,09	\$ 16 478 569,12	\$ 16 905 364,06	\$ 17 343 212,98

Nota: Cálculo de los incrementos de plusvalía de acuerdo con el precio actual en libros suministrado por la empresa.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/129y8F6Ywek4iHBILfeGN741jad06vAa8/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 48A

Cap rate para cada año esperado en el supuesto de desempleo y reducción en precio de renta.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	CAP RATE PARA CADA AÑO ESPERADO (RENTAS / VALOR LIBROS DEL ACTIVO)										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASJA DE ORO		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
2 DESOCUPADO #1		8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	8,17%	8,19%	
3 DESOCUPADO #2		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,57%	4,58%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
4 DESOCUPADO #3		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
5 DESOCUPADO #4		7,50%	7,52%	7,54%	7,56%	7,58%	7,60%	7,61%	7,63%	7,65%	7,67%	
6 SUPERMERCADO MANFRED		6,89%	6,91%	6,92%	6,94%	6,96%	6,98%	6,99%	7,01%	7,03%	7,05%	
7 BOUTIQUE CARMOL		8,06%	8,08%	8,10%	8,12%	8,14%	8,17%	8,19%	8,21%	8,23%	8,25%	
8 BOUTIQUE REFLEIOS		8,06%	8,08%	8,10%	8,12%	8,14%	8,17%	8,19%	8,21%	8,23%	8,25%	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL		7,63%	7,65%	7,67%	7,69%	7,71%	7,72%	7,74%	7,76%	7,78%	7,80%	
10 RESTAURANTE LA MODERNA		8,44%	8,47%	8,49%	8,51%	8,53%	8,55%	8,57%	8,59%	8,62%	8,64%	
11 DESOCUPADO #5		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,56%	4,57%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
12 DESOCUPADO #6		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
13 DESOCUPADO #7		6,41%	6,43%	6,44%	6,46%	6,48%	6,49%	6,51%	6,53%	6,54%	6,56%	
14 DESOCUPADO #8		6,12%	6,14%	6,15%	6,17%	6,18%	6,20%	6,21%	6,23%	6,25%	6,26%	
15 DESOCUPADO #9		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
16 TIENDA ADIDAS		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
17 TIENDA B & B		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
18 RELOJERÍA CAVALLINI		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
19 BANCO BCT		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
21 DESOCUPADO #10		5,02%	5,03%	5,04%	5,06%	5,07%	5,08%	5,10%	5,11%	5,12%	5,13%	
22 DESOCUPADO #11		8,41%	8,43%	8,45%	8,47%	8,49%	8,52%	8,54%	8,56%	8,58%	8,60%	
23 DESOCUPADO #12		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,57%	4,58%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
24 DESOCUPADO #13		6,12%	6,14%	6,15%	6,17%	6,18%	6,20%	6,21%	6,23%	6,25%	6,26%	
25 DESOCUPADO #14		8,87%	8,89%	8,91%	8,94%	8,96%	8,98%	9,00%	9,03%	9,05%	9,07%	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
27 TECNOMAX		6,40%	6,41%	6,43%	6,45%	6,46%	6,48%	6,50%	6,51%	6,53%	6,55%	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		8,18%	8,21%	8,23%	8,25%	8,27%	8,29%	8,31%	8,33%	8,35%	8,37%	
29 DIGITECH		7,48%	7,50%	7,52%	7,54%	7,56%	7,58%	7,60%	7,62%	7,64%	7,66%	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
32 DETALLES Y MÁS		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		6,12%	6,14%	6,15%	6,17%	6,18%	6,20%	6,21%	6,23%	6,25%	6,26%	
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,57%	4,58%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
35 BANCO NACIONAL		7,90%	7,92%	7,94%	7,96%	7,98%	8,00%	8,02%	8,04%	8,06%	8,08%	
36 MUNDO ACUÁTICO		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		6,41%	6,43%	6,44%	6,46%	6,48%	6,49%	6,51%	6,53%	6,54%	6,56%	
38 IMC DONALDS		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
39 DESOCUPADO #15		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,56%	4,57%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
43 PARQUEOS PRIVADOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/129y8F6Ywek4iHBILfeGN741jad06vAa8/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 49A

Calificación del cap rate esperado en supuesto de desempleo y reducción en precio de renta.

EDIFICIO		CALIFICACION DEL CAP RATE ESPERADO CON RENTAS Y VALOR EN LIBROS PROYECTADO										
	CAP RATE ESPERADO	9,39%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	TIENDA LA VASJA DE ORO		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
2	DESOCUPADO #1		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
3	DESOCUPADO #2		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
4	DESOCUPADO #3		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
5	DESOCUPADO #4		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
6	SUPERMERCADO MANFRED		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
7	BOUTIQUE CARMOL		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
8	BOUTIQUE REFLEJOS		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
10	RESTAURANTE LA MODERNA		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
11	DESOCUPADO #5		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
12	DESOCUPADO #6		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
13	DESOCUPADO #7		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
14	DESOCUPADO #8		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
15	DESOCUPADO #9		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
16	TIENDA ADIDAS		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
17	TIENDA B & B		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
18	RELOJERÍA CAVALLINI		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
19	BANCO BCT		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
21	DESOCUPADO #10		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
22	DESOCUPADO #11		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
23	DESOCUPADO #12		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
24	DESOCUPADO #13		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
25	DESOCUPADO #14		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
27	TECNOMAX		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
29	DIGITECH		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
32	DETALLES Y MÁS		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
35	BANCO NACIONAL		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
36	MUNDO ACUÁTICO		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
38	MC DONALDS		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
39	DESOCUPADO #15		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2		POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
43	PARQUEOS PRIVADOS		NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/129y8F6Ywek4iHBILfeGN741jad06vAa8/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 50A

Detalle de los arrendamientos con simulación de desempleo, reducción en precio de renta y aumento del costo financiero.

DETALLE DE LOS ARRENDAMIENTO PARQUE INDUSTRIAL DE OFICENTROS EN SAN JOSÉ																																
EDIFICIO	AREA	RENTA TOTAL MENSUAL	CUOTA DE MANTENIMIENTO POR M2 USGA	PRECIO PROMEDIO POR M2	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	RENTA ANUAL RM12	PESO %	INCREMENTO ANUAL	ANALISIS CONCENTRACION DE RENTAS	PRECIO DEL ACTIVO VALOR EN LIBROS	CAP RATE	STATUS DEL CAP RATE IRR	DESVIACION EN PP %	VA	K	G	VP FINAL T-10	VP FINAL T-1	VPI Valor Perpetuo	VALOR INCREMENTO	PLUSVALIA / MINUSVALIA											
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$	3 150,00	\$	1 000,00	\$	12,60	\$	2 150,00	\$	25 800,00	2,16%	2,85%	SR	\$	300 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	93 192,31	0,42%	0,00%	\$	155 692,83	\$	63 285,10	\$	156 477,41	-47,84%	Minusvalia
2	DESCUPOADO #1	175 m2	\$	2 205,00	\$	700,00	\$	12,60	\$	1 505,00	\$	18 060,00	1,51%	2,85%	SR	\$	225 550,00	8,01%	BAJO	-0,66%	5	53 422,30	0,42%	-20,80%	\$	28 376,01	\$	11 534,11	\$	41 888,18	-81,43%	Minusvalia
3	DESCUPOADO #2	135 m2	\$	1 228,50	\$	540,00	\$	9,10	\$	688,50	\$	8 262,00	0,69%	2,85%	SR	\$	182 780,00	4,52%	BAJO	-4,15%	5	2 431,92	0,42%	-19,84%	\$	2 561,66	\$	1 041,25	\$	3 473,17	-98,10%	Minusvalia
4	DESCUPOADO #3	215 m2	\$	2 709,00	\$	860,00	\$	12,60	\$	1 849,00	\$	22 188,00	1,86%	2,85%	SR	\$	258 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	69 924,88	0,42%	-19,57%	\$	34 755,12	\$	14 127,06	\$	55 797,82	-78,37%	Minusvalia
5	DESCUPOADO #4	150 m2	\$	1 890,00	\$	600,00	\$	12,60	\$	1 290,00	\$	15 480,00	1,30%	2,85%	SR	\$	206 400,00	7,50%	BAJO	-1,17%	5	42 854,05	0,42%	-22,15%	\$	24 195,90	\$	9 835,01	\$	33 019,04	-84,00%	Minusvalia
6	SUPERMERCADO MANFRED	1 500 m2	\$	17 850,00	\$	6 000,00	\$	11,90	\$	11 850,00	\$	142 200,00	11,90%	2,85%	SR	\$	2 064 000,00	6,89%	BAJO	-1,78%	5	421 420,02	0,42%	-0,53%	\$	641 592,38	\$	260 790,70	\$	682 210,72	-66,95%	Minusvalia
7	BOULIQUE CARMIL	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	12,60	\$	1 075,00	\$	12 900,00	1,08%	2,85%	SR	\$	160 000,00	8,06%	BAJO	-0,61%	5	44 349,66	0,42%	-0,13%	\$	72 495,20	\$	29 467,42	\$	73 117,08	-53,86%	Minusvalia
8	BOULIQUE REFLEJOS	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	12,60	\$	1 075,00	\$	12 900,00	1,08%	2,85%	SR	\$	160 000,00	8,06%	BAJO	-0,61%	5	44 349,66	0,42%	-0,13%	\$	72 495,20	\$	29 467,42	\$	73 117,08	-53,86%	Minusvalia
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$	1 071,00	\$	340,00	\$	12,60	\$	731,00	\$	8 772,00	0,73%	2,85%	SR	\$	115 000,00	7,63%	BAJO	-1,04%	5	28 764,94	0,42%	-0,25%	\$	46 010,21	\$	18 701,96	\$	47 466,90	-58,72%	Minusvalia
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$	1 134,00	\$	360,00	\$	12,60	\$	774,00	\$	9 288,00	0,78%	2,85%	SR	\$	110 000,00	8,44%	BAJO	-0,33%	5	33 099,93	0,42%	-0,04%	\$	55 954,58	\$	22 346,15	\$	55 446,08	-49,59%	Minusvalia
11	DESCUPOADO #5	150 m2	\$	1 365,00	\$	600,00	\$	9,10	\$	705,00	\$	9 180,00	0,77%	2,85%	SR	\$	203 250,00	4,52%	BAJO	-4,15%	5	2 665,94	0,42%	-19,86%	\$	2 826,79	\$	1 149,03	\$	3 814,96	-98,12%	Minusvalia
12	DESCUPOADO #6	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	12,60	\$	1 075,00	\$	12 900,00	1,08%	2,85%	SR	\$	150 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	40 654,00	0,42%	-19,57%	\$	20 206,46	\$	8 213,40	\$	32 440,59	-78,37%	Minusvalia
13	DESCUPOADO #7	110 m2	\$	1 001,00	\$	440,00	\$	9,10	\$	561,00	\$	6 732,00	0,56%	2,85%	SR	\$	105 000,00	6,41%	BAJO	-2,26%	5	15 212,87	0,42%	-26,68%	\$	9 925,23	\$	4 034,35	\$	11 178,52	-89,35%	Minusvalia
14	DESCUPOADO #8	100 m2	\$	910,00	\$	400,00	\$	9,10	\$	510,00	\$	6 120,00	0,51%	2,85%	SR	\$	100 000,00	6,12%	BAJO	-2,55%	5	12 808,74	0,42%	-28,55%	\$	8 707,28	\$	3 526,28	\$	9 269,46	-90,73%	Minusvalia
15	DESCUPOADO #9	220 m2	\$	2 772,00	\$	880,00	\$	12,60	\$	1 892,00	\$	22 704,00	1,90%	2,85%	SR	\$	264 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	71 551,04	0,42%	-19,57%	\$	35 345,18	\$	14 455,59	\$	57 095,44	-78,37%	Minusvalia
16	TIENDA ADIDAS	205 m2	\$	2 583,00	\$	820,00	\$	12,60	\$	1 763,00	\$	21 156,00	1,77%	2,85%	SR	\$	246 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	76 417,69	0,42%	0,00%	\$	127 668,12	\$	51 893,79	\$	128 311,48	-47,84%	Minusvalia
17	TIENDA B & B	210 m2	\$	2 646,00	\$	840,00	\$	12,60	\$	1 806,00	\$	21 672,00	1,81%	2,85%	SR	\$	252 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	78 281,54	0,42%	0,00%	\$	131 787,07	\$	53 150,49	\$	131 441,02	-47,84%	Minusvalia
18	RELJERIE CAVALLINI	96 m2	\$	1 209,60	\$	384,00	\$	12,60	\$	825,60	\$	9 907,20	0,83%	2,85%	SR	\$	115 200,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	35 785,85	0,42%	0,00%	\$	59 786,05	\$	24 301,48	\$	60 087,33	-47,84%	Minusvalia
19	BANCO BCT	650 m2	\$	8 190,00	\$	2 600,00	\$	12,60	\$	5 590,00	\$	67 080,00	5,61%	2,85%	SR	\$	780 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	242 300,00	0,42%	0,00%	\$	404 801,35	\$	164 541,27	\$	406 841,27	-47,84%	Minusvalia
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$	1 827,00	\$	580,00	\$	12,60	\$	1 247,00	\$	14 964,00	1,25%	2,85%	SR	\$	174 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	54 051,54	0,42%	0,00%	\$	90 301,84	\$	36 705,36	\$	90 756,90	-47,84%	Minusvalia
21	DESCUPOADO #10	100 m2	\$	910,00	\$	400,00	\$	9,10	\$	510,00	\$	6 120,00	0,51%	2,85%	SR	\$	121 950,00	5,02%	BAJO	-3,65%	5	7 877,68	0,42%	-42,46%	\$	6 121,04	\$	2 488,41	\$	5 289,27	-95,58%	Minusvalia
22	DESCUPOADO #11	110 m2	\$	1 386,00	\$	440,00	\$	12,60	\$	946,00	\$	11 352,00	0,95%	2,85%	SR	\$	135 000,00	8,41%	BAJO	-0,26%	5	35 101,57	0,42%	-19,93%	\$	17 814,15	\$	7 240,99	\$	27 860,27	-79,36%	Minusvalia
23	DESCUPOADO #12	120 m2	\$	1 092,00	\$	480,00	\$	9,10	\$	612,00	\$	7 344,00	0,61%	2,85%	SR	\$	162 600,00	4,52%	BAJO	-4,15%	5	2 132,75	0,42%	-19,86%	\$	2 162,43	\$	916,21	\$	3 051,97	-98,12%	Minusvalia
24	DESCUPOADO #13	105 m2	\$	955,50	\$	420,00	\$	9,10	\$	535,50	\$	6 426,00	0,54%	2,85%	SR	\$	105 000,00	6,12%	BAJO	-2,55%	5	13 449,18	0,42%	-28,55%	\$	9 124,64	\$	3 716,25	\$	9 732,03	-90,73%	Minusvalia
25	DESCUPOADO #14	110 m2	\$	1 386,00	\$	440,00	\$	12,60	\$	946,00	\$	11 352,00	0,95%	2,85%	SR	\$	128 000,00	8,87%	BAJO	0,20%	5	36 674,12	0,42%	-19,10%	\$	17 717,17	\$	7 201,57	\$	29 725,55	-76,07%	Minusvalia
26	LA CASA DE LA GASTRONOMIA TECNOMAX	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	12,60	\$	1 075,00	\$	12 900,00	1,08%	2,85%	SR	\$	150 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	46 596,15	0,42%	0,00%	\$	77 846,41	\$	31 642,55	\$	78 238,70	-47,84%	Minusvalia
27	TECNOMAX	115 m2	\$	1 046,50	\$	460,00	\$	9,10	\$	586,50	\$	7 038,00	0,59%	2,85%	SR	\$	110 000,00	6,40%	BAJO	-2,73%	5	19 095,23	0,42%	-8,80%	\$	27 749,39	\$	11 270,41	\$	30 374,64	-72,39%	Minusvalia
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZALEZ	115 m2	\$	1 449,00	\$	460,00	\$	12,60	\$	989,00	\$	11 868,00	0,99%	2,85%	SR	\$	145 000,00	8,18%	BAJO	-0,49%	5	41 295,91	0,42%	-0,10%	\$	67 868,61	\$	27 586,83	\$	68 882,75	-52,49%	Minusvalia
29	DIGITECH	115 m2	\$	1 449,00	\$	460,00	\$	12,60	\$	989,00	\$	11 868,00	0,99%	2,85%	SR	\$	158 500,00	7,88%	BAJO	-1,19%	5	38 249,66	0,42%	-0,30%	\$	60 684,25	\$	24 666,58	\$	62 916,24	-60,32%	Minusvalia
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$	2 205,00	\$	700,00	\$	12,60	\$	1 505,00	\$	18 060,00	1,51%	2,85%	SR	\$	210 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	65 234,61	0,42%	0,00%	\$	108 000,98	\$	44 299,57	\$	109 534,19	-47,84%	Minusvalia
31	SUMINISTROS TECNOLOGICOS TERA	150 m2	\$	1 890,00	\$	600,00	\$	12,60	\$	1 290,00	\$	15 480,00	1,30%	2,85%	SR	\$	180 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	55 915,38	0,42%	0,00%	\$	93 415,70	\$	37 971,06	\$	93 884,45	-47,84%	Minusvalia
32	DETALLES Y MAS	195 m2	\$	2 457,00	\$	780,00	\$	12,60	\$	1 677,00	\$	20 124,00	1,68%	2,85%	SR	\$	234 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	72 690,00	0,42%	0,00%	\$	121 440,40	\$	49 362,38	\$	122 052,38	-47,84%	Minusvalia
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMAN	120 m2	\$	1 092,00	\$	480,00	\$	9,10	\$	612,00	\$	7 344,00	0,61%	2,85%	SR	\$	120 000,00	6,12%	BAJO	-2,55%	5	18 753,38	0,42%	-0,99%	\$	26 342,31	\$	10 707,47	\$	29 460,84	-75,45%	Minusvalia
34	DESAPACHO CONTABLE MEIA & VALLE	95 m2	\$	864,50	\$	384,00	\$	9,10	\$	480,50	\$	5 814,50	0,49%	2,85%	SR	\$	128 725,00	4,52%	BAJO	-4,15%	5	7 270,11	0,42%	-4,17%	\$	5 794,03	\$	2 355,12	\$	9 625,24	-92,52%	Minusvalia
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$	8 330,00	\$	2 800,00	\$	11,90	\$	5 530,00	\$	66 360,00	5,55%	2,85%	SR	\$	840 000,00	7,90%	BAJO	-0,77%	5	224 339,51	0,42%	-0,17%	\$	363 927,17	\$	147 926,97	\$	372 266,49	-55,68%	Minusvalia
36	MUNDO ACUATICO	145 m2	\$	1 827,00	\$	580,00	\$	12,60	\$	1 247,00	\$	14 964,00	1,25%	2,85%	SR	\$	174 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	54 051,54	0,42%	0,00%	\$	90 301,84	\$	36 705,36	\$	90 756,90	-47,84%	Minusvalia
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELASQUEZ	110 m2	\$	1 001,00	\$	440,00	\$	9,10	\$	561,00	\$	6 732,00	0,56%	2,85%	SR	\$	105 000,00	6,41%	BAJO	-2,26%	5	18 313,84	0,42%	-0,79%	\$	26 652,69	\$	10 833,63	\$	29 147,47	-72,24%	Minusvalia
38	MC DONALDS	550 m2	\$	6 930,00	\$	2 200,00	\$	12,60	\$	4 730,00	\$	56 760,00	4,75%	2,85%	SR	\$	660 000,00	8,60%	BAJO	-0,07%	5	205 023,07	0,42%	0,00%	\$	342 524,22	\$	139 227,23	\$	344 250,30	-47,84%	Minusvalia
39	DESCUPOADO #15	110 m2	\$	1 001,00	\$	440,00	\$	9,10	\$	561,00	\$	6 732,00	0,56%	2,85%	SR	\$	149 050,00	4,52%	BAJO	-4,15%	5	1 955,02	0,42%	-19,86%	\$	2 072,88	\$	842,61	\$	2 797,64	-98,12%	Minusvalia
40	SALON DE BELLEZA HELLEN	125 m2	\$	1 575,00	\$	500,00	\$	12,60	\$	1 075,00	\$	12 900,00	1,08%	2,85%	SR	\$	150 000,00	8,60%	BAJO													

Tabla 51A

Comportamiento de las rentas netas y sus incrementos en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.

EDIFICIO	RENTA ANUAL: RM*12	INCREMENTO ANUAL	COMPORTAMIENTO DE LAS RENTAS NETAS Y SUS INCREMENTOS										
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 25 800,00	2,85%	\$ 25 800,00	\$ 26 535,30	\$ 27 291,56	\$ 28 069,37	\$ 28 869,34	\$ 29 692,12	\$ 30 538,34	\$ 31 408,69	\$ 32 303,83	\$ 33 224,49	
2 DESOCUPADO #1	\$ 18 060,00	2,85%	\$ 18 060,00	\$ 18 574,71	\$ 19 104,09	\$ 19 648,56	\$ 20 208,54	\$ 20 784,48	\$ 21 376,84	\$ 21 986,08	\$ 22 612,68	\$ 23 257,15	
3 DESOCUPADO #2	\$ 8 262,00	2,85%	\$ 8 262,00	\$ 8 497,47	\$ 8 739,64	\$ 8 988,72	\$ 9 244,90	\$ 9 508,38	\$ 9 779,37	\$ 10 058,08	\$ 10 344,74	\$ 10 639,56	
4 DESOCUPADO #3	\$ 22 188,00	2,85%	\$ 22 188,00	\$ 22 820,36	\$ 23 470,74	\$ 24 139,65	\$ 24 827,63	\$ 25 535,22	\$ 26 262,98	\$ 27 011,47	\$ 27 781,30	\$ 28 573,06	
5 DESOCUPADO #4	\$ 15 480,00	2,85%	\$ 15 480,00	\$ 15 921,18	\$ 16 374,93	\$ 16 841,62	\$ 17 321,61	\$ 17 815,27	\$ 18 323,01	\$ 18 845,21	\$ 19 382,30	\$ 19 934,70	
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 142 200,00	2,85%	\$ 142 200,00	\$ 146 252,70	\$ 150 420,90	\$ 154 707,90	\$ 159 117,07	\$ 163 651,91	\$ 168 315,99	\$ 173 112,99	\$ 178 046,71	\$ 183 121,05	
7 BOUTIQUE CARMOL	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25	
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 8 772,00	2,85%	\$ 8 772,00	\$ 9 022,00	\$ 9 279,13	\$ 9 543,58	\$ 9 815,58	\$ 10 095,32	\$ 10 383,04	\$ 10 678,95	\$ 10 983,30	\$ 11 296,33	
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 9 288,00	2,85%	\$ 9 288,00	\$ 9 552,71	\$ 9 824,96	\$ 10 104,97	\$ 10 392,96	\$ 10 689,16	\$ 10 993,80	\$ 11 307,13	\$ 11 629,38	\$ 11 960,82	
11 DESOCUPADO #5	\$ 9 180,00	2,85%	\$ 9 180,00	\$ 9 441,63	\$ 9 710,72	\$ 9 987,47	\$ 10 272,11	\$ 10 564,87	\$ 10 865,97	\$ 11 175,65	\$ 11 494,16	\$ 11 821,74	
12 DESOCUPADO #6	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25	
13 DESOCUPADO #7	\$ 6 732,00	2,85%	\$ 6 732,00	\$ 6 923,86	\$ 7 121,19	\$ 7 324,15	\$ 7 532,88	\$ 7 747,57	\$ 7 968,38	\$ 8 195,48	\$ 8 429,05	\$ 8 669,27	
14 DESOCUPADO #8	\$ 6 120,00	2,85%	\$ 6 120,00	\$ 6 294,42	\$ 6 473,81	\$ 6 658,31	\$ 6 848,08	\$ 7 043,25	\$ 7 243,98	\$ 7 450,43	\$ 7 662,77	\$ 7 881,16	
15 DESOCUPADO #9	\$ 22 704,00	2,85%	\$ 22 704,00	\$ 23 351,06	\$ 24 016,57	\$ 24 701,04	\$ 25 405,02	\$ 26 129,06	\$ 26 873,74	\$ 27 639,64	\$ 28 427,37	\$ 29 237,55	
16 TIENDA ADIDAS	\$ 21 156,00	2,85%	\$ 21 156,00	\$ 21 758,95	\$ 22 379,08	\$ 23 016,88	\$ 23 672,86	\$ 24 347,54	\$ 25 041,44	\$ 25 755,12	\$ 26 489,14	\$ 27 244,08	
17 TIENDA B & B	\$ 21 672,00	2,85%	\$ 21 672,00	\$ 22 289,65	\$ 22 924,91	\$ 23 578,27	\$ 24 250,25	\$ 24 941,38	\$ 25 652,21	\$ 26 383,30	\$ 27 135,22	\$ 27 908,57	
18 RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 9 907,20	2,85%	\$ 9 907,20	\$ 10 189,56	\$ 10 479,96	\$ 10 778,64	\$ 11 085,83	\$ 11 401,77	\$ 11 726,72	\$ 12 060,94	\$ 12 404,67	\$ 12 758,21	
19 BANCO BCT	\$ 67 080,00	2,85%	\$ 67 080,00	\$ 68 991,78	\$ 70 958,05	\$ 72 980,35	\$ 75 060,29	\$ 77 199,51	\$ 79 399,69	\$ 81 662,59	\$ 83 989,97	\$ 86 383,68	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 14 964,00	2,85%	\$ 14 964,00	\$ 15 390,47	\$ 15 829,10	\$ 16 280,23	\$ 16 744,22	\$ 17 221,43	\$ 17 712,24	\$ 18 217,04	\$ 18 736,22	\$ 19 270,21	
21 DESOCUPADO #10	\$ 6 120,00	2,85%	\$ 6 120,00	\$ 6 294,42	\$ 6 473,81	\$ 6 658,31	\$ 6 848,08	\$ 7 043,25	\$ 7 243,98	\$ 7 450,43	\$ 7 662,77	\$ 7 881,16	
22 DESOCUPADO #11	\$ 11 352,00	2,85%	\$ 11 352,00	\$ 11 675,53	\$ 12 008,28	\$ 12 350,52	\$ 12 702,51	\$ 13 064,53	\$ 13 436,87	\$ 13 819,82	\$ 14 213,69	\$ 14 618,78	
23 DESOCUPADO #12	\$ 7 344,00	2,85%	\$ 7 344,00	\$ 7 553,30	\$ 7 768,57	\$ 7 989,98	\$ 8 217,69	\$ 8 451,90	\$ 8 692,78	\$ 8 940,52	\$ 9 195,32	\$ 9 457,39	
24 DESOCUPADO #13	\$ 6 426,00	2,85%	\$ 6 426,00	\$ 6 609,14	\$ 6 797,50	\$ 6 991,23	\$ 7 190,48	\$ 7 395,41	\$ 7 606,18	\$ 7 822,95	\$ 8 045,91	\$ 8 275,22	
25 DESOCUPADO #14	\$ 11 352,00	2,85%	\$ 11 352,00	\$ 11 675,53	\$ 12 008,28	\$ 12 350,52	\$ 12 702,51	\$ 13 064,53	\$ 13 436,87	\$ 13 819,82	\$ 14 213,69	\$ 14 618,78	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25	
27 TECNOMAX	\$ 7 038,00	2,85%	\$ 7 038,00	\$ 7 238,58	\$ 7 444,88	\$ 7 657,06	\$ 7 875,29	\$ 8 099,73	\$ 8 330,58	\$ 8 568,00	\$ 8 812,19	\$ 9 063,33	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 11 868,00	2,85%	\$ 11 868,00	\$ 12 206,24	\$ 12 554,12	\$ 12 911,91	\$ 13 279,90	\$ 13 658,37	\$ 14 047,64	\$ 14 448,00	\$ 14 859,76	\$ 15 283,27	
29 DIGITECH	\$ 11 868,00	2,85%	\$ 11 868,00	\$ 12 206,24	\$ 12 554,12	\$ 12 911,91	\$ 13 279,90	\$ 13 658,37	\$ 14 047,64	\$ 14 448,00	\$ 14 859,76	\$ 15 283,27	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 18 060,00	2,85%	\$ 18 060,00	\$ 18 574,71	\$ 19 104,09	\$ 19 648,56	\$ 20 208,54	\$ 20 784,48	\$ 21 376,84	\$ 21 986,08	\$ 22 612,68	\$ 23 257,15	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 15 480,00	2,85%	\$ 15 480,00	\$ 15 921,18	\$ 16 374,93	\$ 16 841,62	\$ 17 321,61	\$ 17 815,27	\$ 18 323,01	\$ 18 845,21	\$ 19 382,30	\$ 19 934,70	
32 DETALLES Y MÁS	\$ 20 124,00	2,85%	\$ 20 124,00	\$ 20 697,53	\$ 21 287,41	\$ 21 894,11	\$ 22 518,09	\$ 23 159,85	\$ 23 819,91	\$ 24 498,78	\$ 25 196,99	\$ 25 915,11	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 7 344,00	2,85%	\$ 7 344,00	\$ 7 553,30	\$ 7 768,57	\$ 7 989,98	\$ 8 217,69	\$ 8 451,90	\$ 8 692,78	\$ 8 940,52	\$ 9 195,32	\$ 9 457,39	
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 5 814,00	2,85%	\$ 5 814,00	\$ 5 979,70	\$ 6 150,12	\$ 6 325,40	\$ 6 505,67	\$ 6 691,08	\$ 6 881,78	\$ 7 077,91	\$ 7 279,63	\$ 7 487,10	
35 BANCO NACIONAL	\$ 66 360,00	2,85%	\$ 66 360,00	\$ 68 251,26	\$ 70 196,42	\$ 72 197,02	\$ 74 254,63	\$ 76 370,89	\$ 78 547,46	\$ 80 786,06	\$ 83 088,47	\$ 85 456,49	
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 14 964,00	2,85%	\$ 14 964,00	\$ 15 390,47	\$ 15 829,10	\$ 16 280,23	\$ 16 744,22	\$ 17 221,43	\$ 17 712,24	\$ 18 217,04	\$ 18 736,22	\$ 19 270,21	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 6 732,00	2,85%	\$ 6 732,00	\$ 6 923,86	\$ 7 121,19	\$ 7 324,15	\$ 7 532,88	\$ 7 747,57	\$ 7 968,38	\$ 8 195,48	\$ 8 429,05	\$ 8 669,27	
38 MC DONALDS	\$ 56 760,00	2,85%	\$ 56 760,00	\$ 58 377,66	\$ 60 041,42	\$ 61 752,60	\$ 63 512,55	\$ 65 322,66	\$ 67 184,36	\$ 69 099,11	\$ 71 068,44	\$ 73 093,89	
39 DESOCUPADO #15	\$ 6 732,00	2,85%	\$ 6 732,00	\$ 6 923,86	\$ 7 121,19	\$ 7 324,15	\$ 7 532,88	\$ 7 747,57	\$ 7 968,38	\$ 8 195,48	\$ 8 429,05	\$ 8 669,27	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 12 900,00	2,85%	\$ 12 900,00	\$ 13 267,65	\$ 13 645,78	\$ 14 034,68	\$ 14 434,67	\$ 14 846,06	\$ 15 269,17	\$ 15 704,34	\$ 16 151,92	\$ 16 612,25	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 316 494,00	2,85%	\$ 316 494,00	\$ 325 514,08	\$ 334 791,23	\$ 344 332,78	\$ 354 146,26	\$ 364 239,43	\$ 374 620,26	\$ 385 296,93	\$ 396 277,90	\$ 407 571,82	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 92 448,00	2,85%	\$ 92 448,00	\$ 95 082,77	\$ 97 792,63	\$ 100 579,72	\$ 103 446,24	\$ 106 394,46	\$ 109 426,70	\$ 112 545,36	\$ 115 752,90	\$ 119 051,86	
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
TOTALES	\$ 1 194 745,20	2,78%	\$ 1 194 745,20	\$ 1 228 795,44	\$ 1 263 816,11	\$ 1 299 834,87	\$ 1 336 880,16	\$ 1 374 981,25	\$ 1 414 168,21	\$ 1 454 472,01	\$ 1 495 924,46	\$ 1 538 558,30	

Nota: En la tabla se visualiza el comportamiento de las rentas determinadas en la investigación.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Cx3yRNbjk19M5qohgDE7QxZYB1gpJSXk/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtfpof=true&sd=true>

Tabla 52A

Evolución de los precios por metro cuadrado en el supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento en el costo financiero.

EDIFICIO	AREAS	EVOLUCION DE LOS PRECIOS POR METRO CUADRADO										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	250 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
2	DESOCUPADO #1	175 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
3	DESOCUPADO #2	135 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
4	DESOCUPADO #3	215 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
5	DESOCUPADO #4	150 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
6	SUPERMERCADO MANFRED	1500 m2	\$ 7,90	\$ 8,13	\$ 8,36	\$ 8,59	\$ 8,84	\$ 9,09	\$ 9,35	\$ 9,62	\$ 9,89	\$ 10,17
7	BOUTIQUE CARMOL	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
8	BOUTIQUE REFLEJOS	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	85 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
10	RESTAURANTE LA MODERNA	90 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
11	DESOCUPADO #5	150 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
12	DESOCUPADO #6	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
13	DESOCUPADO #7	110 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
14	DESOCUPADO #8	100 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
15	DESOCUPADO #9	220 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
16	TIENDA ADIDAS	205 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
17	TIENDA B & B	210 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
18	RELOJERÍA CAVALLINI	96 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
19	BANCO BCT	650 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	145 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
21	DESOCUPADO #10	100 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
22	DESOCUPADO #11	110 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
23	DESOCUPADO #12	120 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
24	DESOCUPADO #13	105 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
25	DESOCUPADO #14	110 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
27	TECNOMAX	115 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	115 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
29	DIGITECH	115 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	175 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	150 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
32	DETALLES Y MÁS	195 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	120 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	95 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
35	BANCO NACIONAL	700 m2	\$ 7,90	\$ 8,13	\$ 8,36	\$ 8,59	\$ 8,84	\$ 9,09	\$ 9,35	\$ 9,62	\$ 9,89	\$ 10,17
36	MUNDO ACUÁTICO	145 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	110 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
38	MC DONALDS	550 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
39	DESOCUPADO #15	110 m2	\$ 5,10	\$ 5,25	\$ 5,39	\$ 5,55	\$ 5,71	\$ 5,87	\$ 6,04	\$ 6,21	\$ 6,39	\$ 6,57
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	125 m2	\$ 8,60	\$ 8,85	\$ 9,10	\$ 9,36	\$ 9,62	\$ 9,90	\$ 10,18	\$ 10,47	\$ 10,77	\$ 11,07
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	2198 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	642 m2	\$ 12,00	\$ 12,34	\$ 12,69	\$ 13,06	\$ 13,43	\$ 13,81	\$ 14,20	\$ 14,61	\$ 15,03	\$ 15,45
43	PARQUEOS PRIVADOS	600 m2	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
TOTALES		11 791 m2	\$ 7,55	\$ 7,76	\$ 7,99	\$ 8,21	\$ 8,45	\$ 8,69	\$ 8,94	\$ 9,19	\$ 9,45	\$ 9,72

Nota: En la tabla se visualiza el incremento de precios de acuerdo con el porcentaje definido.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Cx3yRNbjkl9M5qohgDE7QxZYB1gpJSXk/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 53A

Calificación si el precio está dentro o fuera de rango en supuesto de desempleo, reducción en el precio de renta y aumento del costo financiero.

EDIFICIO			CALIFICACION SI ESTA DENTRO O FUERA DE RANGO									
PRECIO M2 REFERENCIA DEL MERCADO			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	TIENDA LA VASAJA DE ORO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
2	DESOCUPADO #1	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
3	DESOCUPADO #2	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
4	DESOCUPADO #3	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
5	DESOCUPADO #4	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 17,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
7	BOUTIQUE CARMIOLO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
11	DESOCUPADO #5	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
12	DESOCUPADO #6	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
13	DESOCUPADO #7	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
14	DESOCUPADO #8	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
15	DESOCUPADO #9	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
16	TIENDA ADIDAS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
17	TIENDA B & B	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
19	BANCO BCT	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
21	DESOCUPADO #10	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
22	DESOCUPADO #11	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
23	DESOCUPADO #12	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
24	DESOCUPADO #13	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
25	DESOCUPADO #14	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
27	TECNOMAX	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
29	DIGITECH	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
32	DETALLES Y MÁS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
35	BANCO NACIONAL	\$ 18,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
38	MC DONALDS	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
39	DESOCUPADO #15	\$ 12,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 19,00	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR	PDR
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 11,00	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR	PFR

Nota: En la tabla se presentan precios estimados en diez años.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Cx3yRNbjk19M5qohgDE7QxZYB1gpJSXk/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtfpof=true&sd=true>

Tabla 54A

Comportamiento de las concentraciones de la renta por fecha focal en supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento del costo financiero.

EVALUACION DE FECHA FOCAL (CETERIS PARIBUS PESO RELATIVO DE LAS RENTAS)						COMPORTAMIENTO DE LAS CONCENTRACIONES DE LA RENTA POR FECHA FOCAL												
EDIFICIO	RENTA MENSUAL SIN CUOTA DE MANTENIMIENTO	PESO RELATIVO (%)	FECHA VENCIMIENTO CONTRATO															
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030					
1	TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 2 150,00	2,16%	1/3/2023			2,16%											
2	DESOCUPADO #1	\$ 1 505,00	1,51%	1/2/2024														1,51%
3	DESOCUPADO #2	\$ 688,50	0,69%	1/8/2026														0,69%
4	DESOCUPADO #3	\$ 1 849,00	1,86%	1/10/2027														1,86%
5	DESOCUPADO #4	\$ 1 290,00	1,30%	3/12/2026														1,30%
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 11 850,00	11,90%	1/2/2024				11,90%										
7	BOUTIQUE CARMIOI	\$ 1 075,00	1,08%	1/1/2028													1,08%	
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 1 075,00	1,08%	1/8/2029													1,08%	
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 731,00	0,73%	1/2/2023			0,73%											
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 774,00	0,78%	1/12/2022		0,78%												
11	DESOCUPADO #5	\$ 765,00	0,77%	2/12/2027														0,77%
12	DESOCUPADO #6	\$ 1 075,00	1,08%	3/12/2025														1,08%
13	DESOCUPADO #7	\$ 561,00	0,56%	4/12/2027														0,56%
14	DESOCUPADO #8	\$ 510,00	0,51%	5/12/2026														0,51%
15	DESOCUPADO #9	\$ 1 892,00	1,90%	6/12/2025														1,90%
16	TIENDA ADIDAS	\$ 1 763,00	1,77%	7/12/2029														1,77%
17	TIENDA B & B	\$ 1 806,00	1,81%	8/12/2026						1,81%								
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 825,60	0,83%	9/12/2024				0,83%										
19	BANCO BCT	\$ 5 590,00	5,61%	31/12/2027														5,61%
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 1 247,00	1,25%	9/11/2024				1,25%										
21	DESOCUPADO #10	\$ 510,00	0,51%	12/12/2025														0,51%
22	DESOCUPADO #11	\$ 946,00	0,95%	1/11/2028														0,95%
23	DESOCUPADO #12	\$ 612,00	0,61%	31/12/2025														0,61%
24	DESOCUPADO #13	\$ 535,50	0,54%	15/12/2025														0,54%
25	DESOCUPADO #14	\$ 946,00	0,95%	16/12/2026														0,95%
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 1 075,00	1,08%	17/12/2028														1,08%
27	TECNOMAX	\$ 586,50	0,59%	1/7/2025					0,59%									
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 989,00	0,99%	19/6/2023			0,99%											
29	DIGITECH	\$ 989,00	0,99%	7/9/2024				0,99%										
30	LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 1 505,00	1,51%	21/6/2029														1,51%
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 1 290,00	1,30%	22/12/2028														1,30%
32	DETALLES Y MÁS	\$ 1 677,00	1,68%	14/3/2026							1,68%							
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 612,00	0,61%	31/12/2027														0,61%
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 484,50	0,49%	25/11/2025					0,49%									
35	BANCO NACIONAL	\$ 5 530,00	5,55%	31/12/2030														5,55%
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 1 247,00	1,25%	27/12/2024				1,25%										
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 561,00	0,56%	17/12/2027														0,56%
38	MC DONALDS	\$ 4 730,00	4,75%	30/11/2027														4,75%
39	DESOCUPADO #15	\$ 561,00	0,56%	16/3/2027														0,56%
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 1 075,00	1,08%	31/12/2022		1,08%												
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 26 374,50	26,49%	31/12/2030														26,49%
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 7 704,00	7,74%	31/12/2030														7,74%
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	0,00%	31/12/2030														0,00%
TOTALES		\$ 99 562,10	100,00%		0,00%	1,86%	3,89%	16,23%	1,08%	3,50%	11,54%	3,46%	4,36%	45,91%	100,00%			

Nota: Se contempla el supuesto que los locales desocupados se alquilarán y que se firmarán contratos prorrogables a su vencimiento.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Cx3yRNbjk19M5qohgDE7QxZYB1gpJSXk/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 55A

Comportamiento del valor en libros considerando la plusvalía constante en supuesto de desempleo, reducción en el precio de la renta y aumento en el costo financiero.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	PLUSVALIA 2,59%	COMPORTAMIENTO EL VALOR EN LIBROS CONSIDERANDO LA PLUSVALIA CONSTANTE									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 TIENDA LA VASIA DE ORO	\$ 300 000,00	2,590%	\$ 300 000,00	\$ 307 770,00	\$ 315 741,24	\$ 323 918,94	\$ 332 308,44	\$ 340 915,23	\$ 349 744,93	\$ 358 803,33	\$ 368 096,33	\$ 377 630,03
2 DESOCUPADO #1	\$ 225 550,00	2,590%	\$ 225 550,00	\$ 231 391,75	\$ 237 384,79	\$ 243 533,06	\$ 249 840,56	\$ 256 311,43	\$ 262 949,90	\$ 269 760,30	\$ 276 747,09	\$ 283 914,84
3 DESOCUPADO #2	\$ 182 780,00	2,590%	\$ 182 780,00	\$ 187 514,00	\$ 192 370,61	\$ 197 353,01	\$ 202 464,46	\$ 207 708,29	\$ 213 087,93	\$ 218 606,91	\$ 224 268,83	\$ 230 077,39
4 DESOCUPADO #3	\$ 258 000,00	2,590%	\$ 258 000,00	\$ 264 682,20	\$ 271 537,47	\$ 278 570,29	\$ 285 785,26	\$ 293 187,10	\$ 300 780,64	\$ 308 570,86	\$ 316 562,85	\$ 324 761,83
5 DESOCUPADO #4	\$ 206 400,00	2,590%	\$ 206 400,00	\$ 211 745,76	\$ 217 229,98	\$ 222 856,23	\$ 228 628,21	\$ 234 549,68	\$ 240 624,52	\$ 246 856,69	\$ 253 250,28	\$ 259 809,46
6 SUPERMERCADO MANFRED	\$ 2 064 000,00	2,590%	\$ 2 064 000,00	\$ 2 117 457,60	\$ 2 172 299,75	\$ 2 228 562,32	\$ 2 286 282,08	\$ 2 345 496,79	\$ 2 406 245,15	\$ 2 468 566,90	\$ 2 532 502,78	\$ 2 598 094,61
7 BOUTIQUE CARMOL	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
8 BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 160 000,00	2,590%	\$ 160 000,00	\$ 164 144,00	\$ 168 395,33	\$ 172 756,77	\$ 177 231,17	\$ 181 821,46	\$ 186 530,63	\$ 191 361,78	\$ 196 318,05	\$ 201 402,68
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 115 000,00	2,590%	\$ 115 000,00	\$ 117 978,50	\$ 121 034,14	\$ 124 168,93	\$ 127 384,90	\$ 130 684,17	\$ 134 068,89	\$ 137 541,28	\$ 141 103,60	\$ 144 758,18
10 RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
11 DESOCUPADO #5	\$ 203 250,00	2,590%	\$ 203 250,00	\$ 208 514,18	\$ 213 914,69	\$ 219 455,08	\$ 225 138,97	\$ 230 970,07	\$ 236 952,19	\$ 243 089,26	\$ 249 385,27	\$ 255 844,35
12 DESOCUPADO #6	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
13 DESOCUPADO #7	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
14 DESOCUPADO #8	\$ 100 000,00	2,590%	\$ 100 000,00	\$ 102 590,00	\$ 105 247,08	\$ 107 972,98	\$ 110 769,48	\$ 113 638,41	\$ 116 581,64	\$ 119 601,11	\$ 122 698,78	\$ 125 876,68
15 DESOCUPADO #9	\$ 264 000,00	2,590%	\$ 264 000,00	\$ 270 837,60	\$ 277 852,29	\$ 285 048,67	\$ 292 431,43	\$ 300 005,40	\$ 307 775,54	\$ 315 746,93	\$ 323 924,77	\$ 332 314,43
16 TIENDA ADIDAS	\$ 246 000,00	2,590%	\$ 246 000,00	\$ 252 371,40	\$ 258 907,82	\$ 265 613,53	\$ 272 492,92	\$ 279 550,49	\$ 286 790,85	\$ 294 218,73	\$ 301 838,99	\$ 309 656,62
17 TIENDA B & B	\$ 252 000,00	2,590%	\$ 252 000,00	\$ 258 526,80	\$ 265 222,64	\$ 272 091,91	\$ 279 139,09	\$ 286 368,79	\$ 293 785,75	\$ 301 394,80	\$ 309 200,92	\$ 317 209,23
18 RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 115 200,00	2,590%	\$ 115 200,00	\$ 118 183,68	\$ 121 244,64	\$ 124 384,87	\$ 127 606,44	\$ 130 911,45	\$ 134 302,05	\$ 137 780,48	\$ 141 348,99	\$ 145 009,93
19 BANCO BCT	\$ 780 000,00	2,590%	\$ 780 000,00	\$ 800 202,00	\$ 820 927,23	\$ 842 189,25	\$ 864 001,95	\$ 886 379,60	\$ 909 336,83	\$ 932 888,65	\$ 957 050,47	\$ 981 838,08
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
21 DESOCUPADO #10	\$ 121 950,00	2,590%	\$ 121 950,00	\$ 125 108,51	\$ 128 348,82	\$ 131 673,05	\$ 135 083,38	\$ 138 582,04	\$ 142 171,32	\$ 145 853,55	\$ 149 631,16	\$ 153 506,61
22 DESOCUPADO #11	\$ 135 000,00	2,590%	\$ 135 000,00	\$ 138 496,50	\$ 142 083,56	\$ 145 763,52	\$ 149 538,80	\$ 153 411,85	\$ 157 385,22	\$ 161 461,50	\$ 165 643,35	\$ 169 933,51
23 DESOCUPADO #12	\$ 162 600,00	2,590%	\$ 162 600,00	\$ 166 811,34	\$ 171 131,75	\$ 175 564,07	\$ 180 111,18	\$ 184 776,05	\$ 189 561,75	\$ 194 471,40	\$ 199 508,21	\$ 204 675,48
24 DESOCUPADO #13	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
25 DESOCUPADO #14	\$ 128 000,00	2,590%	\$ 128 000,00	\$ 131 315,20	\$ 134 716,26	\$ 138 205,41	\$ 141 784,94	\$ 145 457,16	\$ 149 224,51	\$ 153 089,42	\$ 157 054,44	\$ 161 122,15
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
27 TECNOMAX	\$ 110 000,00	2,590%	\$ 110 000,00	\$ 112 849,00	\$ 115 771,79	\$ 118 770,28	\$ 121 846,43	\$ 125 002,25	\$ 128 239,81	\$ 131 561,22	\$ 134 968,66	\$ 138 464,34
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 145 000,00	2,590%	\$ 145 000,00	\$ 148 755,50	\$ 152 608,27	\$ 156 560,82	\$ 160 615,75	\$ 164 775,69	\$ 169 043,39	\$ 173 421,61	\$ 177 913,23	\$ 182 521,18
29 DIGITECH	\$ 158 560,00	2,590%	\$ 158 560,00	\$ 162 666,70	\$ 166 879,77	\$ 171 201,96	\$ 175 636,09	\$ 180 185,06	\$ 184 851,86	\$ 189 639,52	\$ 194 551,18	\$ 199 590,06
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.	\$ 210 000,00	2,590%	\$ 210 000,00	\$ 215 439,00	\$ 221 018,87	\$ 226 743,26	\$ 232 615,91	\$ 238 640,66	\$ 244 821,45	\$ 251 162,33	\$ 257 667,43	\$ 264 341,02
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 180 000,00	2,590%	\$ 180 000,00	\$ 184 662,00	\$ 189 444,75	\$ 194 351,36	\$ 199 385,07	\$ 204 549,14	\$ 209 846,96	\$ 215 282,00	\$ 220 857,80	\$ 226 578,02
32 DETALLES Y MÁS	\$ 234 000,00	2,590%	\$ 234 000,00	\$ 240 060,60	\$ 246 278,17	\$ 252 656,77	\$ 259 200,58	\$ 265 913,88	\$ 272 801,05	\$ 279 866,60	\$ 287 115,14	\$ 294 551,42
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 120 000,00	2,590%	\$ 120 000,00	\$ 123 108,00	\$ 126 296,50	\$ 129 567,58	\$ 132 923,38	\$ 136 366,09	\$ 139 897,97	\$ 143 521,33	\$ 147 238,53	\$ 151 052,01
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 128 725,00	2,590%	\$ 128 725,00	\$ 132 058,98	\$ 135 479,31	\$ 138 988,22	\$ 142 588,01	\$ 146 281,04	\$ 150 069,72	\$ 153 956,53	\$ 157 944,00	\$ 162 034,75
35 BANCO NACIONAL	\$ 840 000,00	2,590%	\$ 840 000,00	\$ 861 756,00	\$ 884 075,48	\$ 906 973,04	\$ 930 463,64	\$ 954 562,65	\$ 979 285,82	\$ 1 004 649,32	\$ 1 030 669,74	\$ 1 057 364,08
36 MUNDO ACUÁTICO	\$ 174 000,00	2,590%	\$ 174 000,00	\$ 178 506,60	\$ 183 129,92	\$ 187 872,99	\$ 192 738,90	\$ 197 730,83	\$ 202 852,06	\$ 208 105,93	\$ 213 495,87	\$ 219 025,42
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 105 000,00	2,590%	\$ 105 000,00	\$ 107 719,50	\$ 110 509,44	\$ 113 371,63	\$ 116 307,95	\$ 119 320,33	\$ 122 410,73	\$ 125 581,17	\$ 128 833,72	\$ 132 170,51
38 MC DONALDS	\$ 660 000,00	2,590%	\$ 660 000,00	\$ 677 094,00	\$ 694 630,73	\$ 712 621,67	\$ 731 078,57	\$ 750 013,51	\$ 769 438,86	\$ 789 367,32	\$ 809 811,94	\$ 830 786,07
39 DESOCUPADO #15	\$ 149 050,00	2,590%	\$ 149 050,00	\$ 152 910,40	\$ 156 870,77	\$ 160 933,73	\$ 165 101,91	\$ 169 378,05	\$ 173 764,94	\$ 178 265,45	\$ 182 882,53	\$ 187 619,19
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 150 000,00	2,590%	\$ 150 000,00	\$ 153 885,00	\$ 157 870,62	\$ 161 959,47	\$ 166 154,22	\$ 170 457,62	\$ 174 872,47	\$ 179 401,66	\$ 184 048,17	\$ 188 815,01
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 2 197 875,00	2,590%	\$ 2 197 875,00	\$ 2 254 799,96	\$ 2 313 199,28	\$ 2 373 111,14	\$ 2 434 574,72	\$ 2 497 630,21	\$ 2 562 318,83	\$ 2 628 682,89	\$ 2 696 765,77	\$ 2 766 612,01
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 642 000,00	2,590%	\$ 642 000,00	\$ 658 627,80	\$ 675 686,26	\$ 693 186,53	\$ 711 140,07	\$ 729 558,59	\$ 748 454,16	\$ 767 839,12	\$ 787 726,16	\$ 808 128,26
43 PARQUEOS PRIVADOS	\$ 600 000,00	2,590%	\$ 600 000,00	\$ 615 540,00	\$ 631 482,49	\$ 647 837,88	\$ 664 616,88	\$ 681 830,46	\$ 699 489,87	\$ 717 606,66	\$ 736 192,67	\$ 755 260,06
TOTALES	\$ 13 777 940,00	2,590%	\$ 13 777 940,00	\$ 14 134 788,65	\$ 14 500 879,67	\$ 14 876 452,46	\$ 15 261 752,57	\$ 15 657 031,97	\$ 16 062 549,09	\$ 16 478 569,12	\$ 16 905 364,06	\$ 17 343 212,98

Nota: Cálculo de los incrementos de plusvalía de acuerdo con el precio actual en libros suministrado por la empresa.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1C3yRNbjkI9M5qohgDE7QxZYB1gpJSXk/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 56A

Cap rate para cada año esperado en supuesto de desempleo, disminución en precio de renta y aumento en costo financiero.

EDIFICIO	VALOR EN LIBROS	CAP RATE PARA CADA AÑO ESPERADO (RENTAS / VALOR LIBROS DEL ACTIVO)										
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1 TIENDA LA VASIA DE ORO		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
2 DESOCUPADO #1		8,01%	8,03%	8,05%	8,07%	8,09%	8,11%	8,13%	8,15%	8,17%	8,19%	
3 DESOCUPADO #2		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,57%	4,58%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
4 DESOCUPADO #3		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
5 DESOCUPADO #4		7,50%	7,52%	7,54%	7,56%	7,58%	7,60%	7,61%	7,63%	7,65%	7,67%	
6 SUPERMERCADO MANFRED		6,89%	6,91%	6,92%	6,94%	6,96%	6,98%	6,99%	7,01%	7,03%	7,05%	
7 BOUTIQUE CARMOL		8,06%	8,08%	8,10%	8,12%	8,14%	8,17%	8,19%	8,21%	8,23%	8,25%	
8 BOUTIQUE REFLEJOS		8,06%	8,08%	8,10%	8,12%	8,14%	8,17%	8,19%	8,21%	8,23%	8,25%	
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL		7,63%	7,65%	7,67%	7,69%	7,71%	7,72%	7,74%	7,76%	7,78%	7,80%	
10 RESTAURANTE LA MODERNA		8,44%	8,47%	8,49%	8,51%	8,53%	8,55%	8,57%	8,59%	8,62%	8,64%	
11 DESOCUPADO #5		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,56%	4,57%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
12 DESOCUPADO #6		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
13 DESOCUPADO #7		6,41%	6,43%	6,44%	6,46%	6,48%	6,49%	6,51%	6,53%	6,54%	6,56%	
14 DESOCUPADO #8		6,12%	6,14%	6,15%	6,17%	6,18%	6,20%	6,21%	6,23%	6,25%	6,26%	
15 DESOCUPADO #9		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
16 TIENDA ADIDAS		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
17 TIENDA B & B		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
18 RELOJERÍA CAVALLINI		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
19 BANCO BCT		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
21 DESOCUPADO #10		5,02%	5,03%	5,04%	5,06%	5,07%	5,08%	5,10%	5,11%	5,12%	5,13%	
22 DESOCUPADO #11		8,41%	8,43%	8,45%	8,47%	8,49%	8,52%	8,54%	8,56%	8,58%	8,60%	
23 DESOCUPADO #12		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,56%	4,57%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
24 DESOCUPADO #13		6,12%	6,14%	6,15%	6,17%	6,18%	6,20%	6,21%	6,23%	6,25%	6,26%	
25 DESOCUPADO #14		8,87%	8,89%	8,91%	8,94%	8,96%	8,98%	9,00%	9,03%	9,05%	9,07%	
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
27 TECNOMAX		6,40%	6,41%	6,43%	6,45%	6,46%	6,48%	6,50%	6,51%	6,53%	6,55%	
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ		8,18%	8,21%	8,23%	8,25%	8,27%	8,29%	8,31%	8,33%	8,35%	8,37%	
29 DIGITECH		7,48%	7,50%	7,52%	7,54%	7,56%	7,58%	7,60%	7,62%	7,64%	7,66%	
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
32 DETALLES Y MÁS		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN		6,12%	6,14%	6,15%	6,17%	6,18%	6,20%	6,21%	6,23%	6,25%	6,26%	
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,56%	4,57%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
35 BANCO NACIONAL		7,90%	7,92%	7,94%	7,96%	7,98%	8,00%	8,02%	8,04%	8,06%	8,08%	
36 MUNDO ACUÁTICO		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ		6,41%	6,43%	6,44%	6,46%	6,48%	6,49%	6,51%	6,53%	6,54%	6,56%	
38 MC DONALDS		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
39 DESOCUPADO #15		4,52%	4,53%	4,54%	4,55%	4,56%	4,57%	4,59%	4,60%	4,61%	4,62%	
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN		8,60%	8,62%	8,64%	8,67%	8,69%	8,71%	8,73%	8,75%	8,78%	8,80%	
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2		14,40%	14,44%	14,47%	14,51%	14,55%	14,58%	14,62%	14,66%	14,69%	14,73%	
43 PARQUEOS PRIVADOS		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Cx3yRNbjk19M5qohgDE7QxZYB1gpJSXk/edit?usp=sharing&oid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 57A

Calificación de cap rate esperado en supuesto de desempleo, reducción en precio de renta y aumento en el costo financiero.

EDIFICIO	CALIFICACION DEL CAP RATE ESPERADO CON RENTAS Y VALOR EN LIBROS PROYECTADO											
	CAP RATE ESPERADO	9,39%	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1 TIENDA LA VASIA DE ORO			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
2 DESOCUPADO #1			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
3 DESOCUPADO #2			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
4 DESOCUPADO #3			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
5 DESOCUPADO #4			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
6 SUPERMERCADO MANFRED			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
7 BOUTIQUE CARMIOI			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
8 BOUTIQUE REFLEJOS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
9 TIENDA DE REGALOS ACTUAL			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
10 RESTAURANTE LA MODERNA			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
11 DESOCUPADO #5			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
12 DESOCUPADO #6			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
13 DESOCUPADO #7			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
14 DESOCUPADO #8			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
15 DESOCUPADO #9			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
16 TIENDA ADIDAS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
17 TIENDA B & B			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
18 RELOJERÍA CAVALLINI			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
19 BANCO BCT			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
20 RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
21 DESOCUPADO #10			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
22 DESOCUPADO #11			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
23 DESOCUPADO #12			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
24 DESOCUPADO #13			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
25 DESOCUPADO #14			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
26 LA CASA DE LA GASTRONOMÍA			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
27 TECNOMAX			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
28 SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
29 DIGITECH			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
30 LABORATORIOS PAEZ S.A.			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
31 SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
32 DETALLES Y MÁS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
33 SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
34 DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
35 BANCO NACIONAL			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
36 MUNDO ACUÁTICO			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
37 BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
38 MC DONALDS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
39 DESOCUPADO #15			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
40 SALÓN DE BELLEZA HELLEN			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO
41 PARQUEOS COMUNES TIPO 1			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
42 PARQUEOS COMUNES TIPO 2			POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO	POSITIVO
43 PARQUEOS PRIVADOS			NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO	NEGATIVO

Nota: El valor en libros fue brindado por la empresa por cada zona de alquiler.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1Cx3yRNbjk19M5qohgDE7QxZYB1gpJSXk/edit?usp=sharing&ouid=112194960831627174862&rtpof=true&sd=true>

Tabla 58A*Locales desocupados en escenario con máxima desocupación.*

# de local	Edificio	Área	Uso	Precio promedio por m ²	Incremento anual	Comentario
2	Desocupado #1	175 m ²	Comercial	\$18,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales comerciales.
3	Desocupado #2	135 m ²	Oficina	\$13,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales de oficinas.
4	Desocupado #3	215 m ²	Comercial	\$18,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales comerciales.
5	Desocupado #4	150 m ²	Comercial	\$18,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales comerciales.
11	Desocupado #5	150 m ²	Oficina	\$13,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales de oficinas.
12	Desocupado #6	125 m ²	Comercial	\$18,00	2,85	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales comerciales.
13	Desocupado #7	110 m ²	Oficina	\$13,00	2,85	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales de oficinas.
14	Desocupado #8	100 m ²	Oficina	\$13,00	2,85	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales de oficinas.
15	Desocupado #9	220 m ²	Comercial	\$18,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales comerciales.

# de local	Edificio	Área	Uso	Precio promedio por m ²	Incremento anual	Comentario
21	Desocupado #10	100 m ²	Oficina	\$13,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales de oficinas.
22	Desocupado #11	110 m ²	Comercial	\$18,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales comerciales.
23	Desocupado #12	120 m ²	Oficina	\$13,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales de oficinas.
24	Desocupado #13	105 m ²	Oficina	\$13,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales de oficinas.
25	Desocupado #14	110 m ²	Comercial	\$18,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales comerciales.
39	Desocupado #15	110 m ²	Oficina	\$13,00	2,85%	Se contempla el supuesto de que el local será alquilado manteniendo el precio promedio por m ² para los locales de oficinas.

Nota: Se contemplan el mismo número y local desocupado para todos los supuestos.

Fuente: Elaboración propia, 2022.

Tabla 59A

Desglose de ajustes para backtesting.

					3,65%										
	EDIFICIO	RM	RA	FVC	INC ANUAL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	TIENDA LA VASJA DE ORO	\$ 3 500,00	\$ 42 000,00	1/3/2023	2,85%	\$ 42 000,00	\$ 43 197,00	\$ 44 773,69	\$ 46 407,93	\$ 48 101,82	\$ 49 857,54	\$ 51 677,34	\$ 53 563,56	\$ 55 518,63	\$ 57 545,06
2	PANADERIA SOLÍS	\$ 2 450,00	\$ 29 400,00	1/2/2024	2,85%	\$ 29 400,00	\$ 30 237,90	\$ 31 099,68	\$ 32 234,82	\$ 33 411,39	\$ 34 630,91	\$ 35 894,93	\$ 37 205,10	\$ 38 563,08	\$ 39 970,64
3	DESOCUPADO #1	\$ 1 215,00	\$ 14 580,00	1/8/2026	2,85%	\$ 14 580,00	\$ 15 112,17	\$ 15 663,76	\$ 16 235,49	\$ 16 828,09	\$ 17 442,31	\$ 18 078,96	\$ 18 738,84	\$ 19 422,81	\$ 20 131,74
4	TIENDA MINEDADES	\$ 3 010,00	\$ 36 120,00	1/10/2028	2,85%	\$ 36 120,00	\$ 37 149,42	\$ 38 208,18	\$ 39 297,11	\$ 40 417,08	\$ 41 568,97	\$ 42 753,68	\$ 44 314,19	\$ 45 931,66	\$ 47 608,16
5	FARMACIA EL SOCORRO	\$ 2 100,00	\$ 25 200,00	31/12/2022	2,85%	\$ 25 200,00	\$ 26 119,80	\$ 27 073,17	\$ 28 061,34	\$ 29 085,58	\$ 30 147,21	\$ 31 247,58	\$ 32 388,12	\$ 33 570,28	\$ 34 795,60
6	SUPERMERCADO MANFRED	\$ 19 500,00	\$ 234 000,00	1/2/2024	2,85%	\$ 234 000,00	\$ 240 669,00	\$ 247 528,07	\$ 256 562,84	\$ 265 927,38	\$ 275 633,73	\$ 285 694,37	\$ 296 122,21	\$ 306 930,67	\$ 318 133,64
7	BOUTIQUE CARMOL	\$ 1 750,00	\$ 21 000,00	1/1/2028	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 764,06	\$ 26 704,45	\$ 27 679,17
8	BOUTIQUE REFLEJOS	\$ 1 750,00	\$ 21 000,00	1/8/2029	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 565,21	\$ 26 498,34	\$ 27 465,53
9	TIENDA DE REGALOS ACTUAL	\$ 1 190,00	\$ 14 280,00	1/2/2023	2,85%	\$ 14 280,00	\$ 14 686,98	\$ 15 223,05	\$ 15 778,70	\$ 16 354,62	\$ 16 951,56	\$ 17 570,29	\$ 18 211,61	\$ 18 876,33	\$ 19 565,32
10	RESTAURANTE LA MODERNA	\$ 1 260,00	\$ 15 120,00	1/12/2022	2,85%	\$ 15 120,00	\$ 15 671,88	\$ 16 243,90	\$ 16 836,81	\$ 17 451,35	\$ 18 088,32	\$ 18 748,55	\$ 19 432,87	\$ 20 142,17	\$ 20 877,36
11	DESOCUPADO #2	\$ 1 350,00	\$ 16 200,00	2/12/2027	2,85%	\$ 16 200,00	\$ 16 791,30	\$ 17 404,18	\$ 18 039,44	\$ 18 697,87	\$ 19 380,35	\$ 20 087,73	\$ 20 820,93	\$ 21 580,90	\$ 22 368,60
12	CAFÉ BISTRÓ CALIDAD	\$ 1 750,00	\$ 21 000,00	3/12/2025	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 681,08	\$ 24 545,44	\$ 25 441,35	\$ 26 369,96	\$ 27 332,46	\$ 28 330,09
13	BUFETE DE ABOGADOS SOLIS & VILLEGAS	\$ 990,00	\$ 11 880,00	4/12/2023	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 664,56	\$ 13 126,81	\$ 13 605,94	\$ 14 102,56	\$ 14 617,30	\$ 15 150,84	\$ 15 703,84	\$ 16 277,03
14	CONSORCIO RIMAX	\$ 900,00	\$ 10 800,00	5/12/2022	2,85%	\$ 10 800,00	\$ 11 194,20	\$ 11 602,79	\$ 12 026,29	\$ 12 465,25	\$ 12 920,23	\$ 13 391,82	\$ 13 880,62	\$ 14 387,26	\$ 14 912,40
15	ESPECIALIDADES PARA EL HOGAR	\$ 3 080,00	\$ 36 960,00	6/12/2025	2,85%	\$ 36 960,00	\$ 38 013,36	\$ 39 096,74	\$ 40 211,00	\$ 41 678,70	\$ 43 199,97	\$ 44 776,77	\$ 46 411,12	\$ 48 105,13	\$ 49 860,97
16	TIENDA ADIDAS	\$ 2 870,00	\$ 34 440,00	7/12/2029	2,85%	\$ 34 440,00	\$ 35 421,54	\$ 36 431,05	\$ 37 469,34	\$ 38 537,22	\$ 39 635,53	\$ 40 765,14	\$ 41 926,94	\$ 43 457,28	\$ 45 043,47
17	TIENDA B & B	\$ 2 940,00	\$ 35 280,00	8/12/2026	2,85%	\$ 35 280,00	\$ 36 285,48	\$ 37 319,62	\$ 38 383,23	\$ 39 477,15	\$ 40 918,06	\$ 42 411,57	\$ 43 959,59	\$ 45 564,12	\$ 47 227,21
18	RELOJERÍA CAVALLINI	\$ 1 344,00	\$ 16 128,00	9/12/2024	2,85%	\$ 16 128,00	\$ 16 587,65	\$ 17 060,40	\$ 17 683,10	\$ 18 328,53	\$ 18 997,53	\$ 19 690,93	\$ 20 409,65	\$ 21 154,61	\$ 21 926,75
19	BANCO BCT	\$ 9 100,00	\$ 109 200,00	31/12/2027	2,85%	\$ 109 200,00	\$ 112 312,20	\$ 115 513,10	\$ 118 805,22	\$ 122 191,17	\$ 125 673,62	\$ 130 260,71	\$ 135 015,22	\$ 139 943,28	\$ 145 051,21
20	RESTAURANTE SABOR DEL CARIBE	\$ 2 030,00	\$ 24 360,00	9/11/2024	2,85%	\$ 24 360,00	\$ 25 054,26	\$ 25 768,31	\$ 26 708,85	\$ 27 683,72	\$ 28 694,18	\$ 29 741,52	\$ 30 827,08	\$ 31 952,27	\$ 33 118,53
21	ASESORÍAS FINANCIERAS CALDERÓN	\$ 900,00	\$ 10 800,00	12/12/2025	2,85%	\$ 10 800,00	\$ 11 107,80	\$ 11 424,37	\$ 11 749,97	\$ 12 178,84	\$ 12 623,37	\$ 13 084,12	\$ 13 561,69	\$ 14 056,69	\$ 14 569,76
22	TALABARTERÍA SIGLO XXI	\$ 1 540,00	\$ 18 480,00	1/11/2028	2,85%	\$ 18 480,00	\$ 19 006,68	\$ 19 548,37	\$ 20 105,50	\$ 20 678,51	\$ 21 267,84	\$ 21 873,98	\$ 22 672,38	\$ 23 499,92	\$ 24 357,67
23	DESOCUPADO #3	\$ 1 080,00	\$ 12 960,00	31/12/2025	2,85%	\$ 12 960,00	\$ 13 433,04	\$ 13 923,35	\$ 14 431,55	\$ 14 958,30	\$ 15 504,28	\$ 16 070,18	\$ 16 656,75	\$ 17 264,72	\$ 17 894,88
24	DESARROLLOS COMERCIALES VARGAS	\$ 945,00	\$ 11 340,00	15/12/2025	2,85%	\$ 11 340,00	\$ 11 663,19	\$ 11 995,59	\$ 12 337,47	\$ 12 787,78	\$ 13 254,54	\$ 13 738,33	\$ 14 239,78	\$ 14 759,53	\$ 15 298,25
25	FARMACIA LA BOMBA	\$ 1 540,00	\$ 18 480,00	16/12/2026	2,85%	\$ 18 480,00	\$ 19 006,68	\$ 19 548,37	\$ 20 105,50	\$ 20 678,51	\$ 21 433,27	\$ 22 215,59	\$ 23 026,45	\$ 23 866,92	\$ 24 738,06
26	LA CASA DE LA GASTRONOMÍA	\$ 1 750,00	\$ 21 000,00	17/12/2028	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 598,50	\$ 22 214,06	\$ 22 847,16	\$ 23 498,30	\$ 24 168,00	\$ 24 856,79	\$ 25 764,06	\$ 26 704,45	\$ 27 679,17
27	TECNOMAX	\$ 1 035,00	\$ 12 420,00	1/7/2025	2,85%	\$ 12 420,00	\$ 12 773,97	\$ 13 138,03	\$ 13 512,46	\$ 14 005,67	\$ 14 516,87	\$ 15 046,74	\$ 15 595,95	\$ 16 165,20	\$ 16 755,23
28	SUMINISTROS DE OFICINA GONZÁLEZ	\$ 1 610,00	\$ 19 320,00	19/6/2023	2,85%	\$ 19 320,00	\$ 19 870,62	\$ 20 595,90	\$ 21 347,65	\$ 22 126,84	\$ 22 934,47	\$ 23 771,57	\$ 24 639,24	\$ 25 538,57	\$ 26 470,73
29	DIGITECH	\$ 1 610,00	\$ 19 320,00	7/9/2024	2,85%	\$ 19 320,00	\$ 19 870,62	\$ 20 436,93	\$ 21 182,88	\$ 21 956,06	\$ 22 757,45	\$ 23 588,10	\$ 24 449,06	\$ 25 341,46	\$ 26 266,42
30	LABORATORIOS PAEZ S.A	\$ 2 450,00	\$ 29 400,00	21/6/2029	2,85%	\$ 29 400,00	\$ 30 237,90	\$ 31 099,68	\$ 31 986,02	\$ 32 897,62	\$ 33 835,20	\$ 34 799,51	\$ 35 791,29	\$ 37 097,68	\$ 38 451,74
31	SUMINISTROS TECNOLÓGICOS TERA	\$ 2 100,00	\$ 25 200,00	22/12/2028	2,85%	\$ 25 200,00	\$ 25 918,20	\$ 26 656,87	\$ 27 416,59	\$ 28 197,96	\$ 29 001,60	\$ 29 828,15	\$ 30 916,88	\$ 32 045,34	\$ 33 215,00
32	DETALLES Y MÁS	\$ 2 730,00	\$ 32 760,00	14/3/2026	2,85%	\$ 32 760,00	\$ 33 693,66	\$ 34 653,93	\$ 35 641,57	\$ 36 657,35	\$ 37 995,34	\$ 39 382,17	\$ 40 819,62	\$ 42 309,54	\$ 43 853,84
33	SERVICIOS CORPORATIVOS GUZMÁN	\$ 1 080,00	\$ 12 960,00	31/12/2027	2,85%	\$ 12 960,00	\$ 13 329,36	\$ 13 709,25	\$ 14 099,96	\$ 14 501,81	\$ 14 915,11	\$ 15 459,51	\$ 16 023,78	\$ 16 608,65	\$ 17 214,87
34	DESPACHO CONTABLE MEJÍA & VALLE	\$ 855,00	\$ 10 260,00	25/11/2025	2,85%	\$ 10 260,00	\$ 10 552,41	\$ 10 853,15	\$ 11 162,47	\$ 11 569,20	\$ 11 992,20	\$ 12 429,92	\$ 12 883,61	\$ 13 353,86	\$ 13 841,27
35	BANCO NACIONAL	\$ 9 100,00	\$ 109 200,00	31/12/2030	2,85%	\$ 109 200,00	\$ 112 312,20	\$ 115 513,10	\$ 118 805,22	\$ 122 191,17	\$ 125 673,62	\$ 129 255,32	\$ 132 939,09	\$ 136 727,86	\$ 141 718,42
36	MUNDO ACUÁTICO	\$ 2 030,00	\$ 24 360,00	27/12/2024	2,85%	\$ 24 360,00	\$ 25 054,26	\$ 25 768,31	\$ 26 708,85	\$ 27 683,72	\$ 28 694,18	\$ 29 741,52	\$ 30 827,08	\$ 31 952,27	\$ 33 118,53
37	BUFETE DE ABOGADOS ALFARO & VELÁSQUEZ	\$ 990,00	\$ 11 880,00	17/12/2027	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 218,58	\$ 12 566,81	\$ 12 924,96	\$ 13 293,33	\$ 13 672,18	\$ 14 171,22	\$ 14 688,47	\$ 15 224,60	\$ 15 780,30
38	MC DONALDS	\$ 7 700,00	\$ 92 400,00	30/11/2027	2,85%	\$ 92 400,00	\$ 95 033,40	\$ 97 741,85	\$ 100 527,49	\$ 103 392,53	\$ 106 339,22	\$ 110 220,60	\$ 114 243,65	\$ 118 413,54	\$ 122 735,64
39	DESOCUPADO #4	\$ 990,00	\$ 11 880,00	16/3/2027	2,85%	\$ 11 880,00	\$ 12 313,62	\$ 12 763,07	\$ 13 228,92	\$ 13 711,77	\$ 14 212,25	\$ 14 731,00	\$ 15 268,68	\$ 15 825,99	\$ 16 403,64
40	SALÓN DE BELLEZA HELLEN	\$ 1 750,00	\$ 21 000,00	31/12/2022	2,85%	\$ 21 000,00	\$ 21 766,50	\$ 22 560,98	\$ 23 384,45	\$ 24 237,99	\$ 25 122,67	\$ 26 039,65	\$ 26 990,10	\$ 27 975,24	\$ 28 996,33
41	PARQUEOS COMUNES TIPO 1	\$ 26 374,50	\$ 316 494,00	31/12/2030	2,85%	\$ 316 494,00	\$ 328 046,03	\$ 340 019,71	\$ 352 430,43	\$ 365 294,14	\$ 378 627,38	\$ 392 447,28	\$ 406 771,60	\$ 421 618,77	\$ 437 007,85
42	PARQUEOS COMUNES TIPO 2	\$ 7 704,00	\$ 92 448,00	31/12/2030	2,85%	\$ 92 448,00	\$ 95 822,35	\$ 99 319,87	\$ 102 945,04	\$ 106 702,54	\$ 110 597,18	\$ 114 633,98	\$ 118 818,12	\$ 123 154,98	\$ 127 650,13
43	PARQUEOS PRIVADOS	\$ -	\$ -	31/12/2030	0,00%	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
	TOTALES	\$ 141 942,50	\$ 1 703 310,00		2,78%	\$ 1 703 310,00	\$ 1 756 149,79	\$ 1 811 370,96	\$ 1 871 295,89	\$ 1 934 126,17	\$ 1 999 868,25	\$ 2 069 956,33	\$ 2 143 673,06	\$ 2 220 854,33	\$ 2 301 916,18

Nota: Tabla elaborada a partir de nuevo desglose elaborado.

Fuente: Elaboración propia, 2022.