Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

Acta de la reunión n.°11-25, realizada de manera virtual mediante la plataforma Webex Meetings por el Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario y BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el miércoles 12 de noviembre del dos mil veinticinco, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Sergio Quevedo Aguilar. BN Vital OPC.

Carolina Elizondo Ugalde. Representante de los inversionistas individuales.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales.

Ausentes:

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC

Amadeo Gaggion. Asesor de los representantes de los inversionistas independientes.

Además, asiste por BCR, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente Operativo BCR SAFI ai, Lic. Freddy Salazar Jiménez, Asesor Legal BCR SAFI, Lic. Pablo Villegas Campos, Jefatura Análisis y Gestión de Datos de la sociedad.

Índice de la Reunión

ARTÍCULO I **3**
Diagnóstico detallado del estado de conservación de cada propiedad.. 3
ARTÍCULO II **3**
Plan de atención primaria. 3
ARTÍCULO III **20**
Análisis y mitigación de riesgos del fondo. 20
ARTÍCULO IV **21**
Análisis macro y sectorial 21
ARTÍCULO V **23**
Desempeño por inmueble 23
ARTÍCULO VI **26**
Avances en la colocación de espacios disponibles, solicitudes para rescindir contratos, afectación en el desempeño del Fondo Inmobiliario... 26
ARTÍCULO VII **26**
Monto y uso de la reserva... 26
ARTÍCULO VIII **28**
Actualización de los procesos legales pendientes... 28
ARTÍCULO IX **32**
Asuntos Varios 32
ARTÍCULO IX **34**
Termina la sesión 34

ARTÍCULO I y II

Diagnóstico detallado del estado de conservación de cada propiedad.

Plan y calendarización de mantenimiento de inmuebles

El señor **José Alberto Rodríguez Sánchez** inicia diciendo: Buenas tardes. Para iniciar, quiero referirme a los dos primeros puntos, que están relacionados con el informe que nos remitieron Don Fernando y Doña Carolina. Tenemos claro que ambos están ligados a este tema.
En relación con el diagnóstico del estado de conservación y el plan de atención primaria, la publicación del hecho relevante al que ustedes hacen referencia surge a partir de una comunicación que se tuvo con la Superintendencia, derivada de la publicación realizada en el diario La Nación.
Por solicitud de don Douglas, quiero comentarles el origen de las fotografías y las visitas. La Sugeval nos consultó sobre este tema, y don Douglas lo conversó directamente con ellos de manera telefónica; no hubo nota formal. Las fotografías se originaron a partir de una solicitud inicial, bajo el entendido de que las visitas serían realizadas por corredores de bienes raíces y no necesariamente por inversionistas. Esto no significa que, de haber sido inversionistas, se les hubiera negado el acceso, ya que esta administración ha mantenido apertura para recibirlos y permitir las visitas que correspondan en su carácter de inversionistas.
Sin embargo, se dieron contactos con algunos inversionistas, tres específicamente, cuyos nombres no revelaremos porque no tenemos autorización. Estas personas se hicieron pasar por corredores de bienes raíces, se realizaron las visitas y las fotografías, las cuales terminaron en poder de la prensa, como se evidenció en la publicación de La Nación. Sabemos que los inversionistas involucrados no estuvieron conformes con que las imágenes llegaran a la prensa. No sabemos cómo ocurrió, aunque presumimos que no fueron ellos quienes las filtraron, dada su molestia.
Todo esto para indicar que el hecho relevante se publica en respuesta a solicitudes de aclaración sobre la información difundida en La Nación y a la respuesta brindada por la Sociedad de Fondos de Inversión. Es importante señalar que toda la información, incluyendo el diagnóstico del estado de conservación y el plan de atención primaria, fue remitida a la Superintendencia General de Valores (Sugeval), conforme a lo indicado.

Nosotros también recibimos una consulta de parte de un inversionista solicitando exactamente lo mismo que este comité está pidiendo: que se le remitiera la información completa. De igual manera, se informó a la Superintendencia sobre la recepción de la nota y se incluyó copia de la respuesta que se le dio a este inversionista, en la misma línea que estamos mostrando para este comité.
Como lo hemos mencionado anteriormente, esta Sociedad de Fondos considera que el estado de conservación y el plan de atención primaria tienen limitaciones para su difusión, principalmente porque contienen estrategias operativas del fondo que pueden afectar no solo al

fondo como tal, sino también a ustedes y a todos los inversionistas. Debemos ser muy claros en esto: a partir de la publicación en los periódicos y demás, y aunque tal vez no lo crean, hemos tenido acercamientos de inquilinos solicitando rebajas y otros ajustes. Algunas negociaciones que estaban en curso —no precisamente para un inmueble de este fondo— se vinieron abajo a raíz de la información y las fotografías publicadas..
En cuanto al tema de las rentas, también tenemos conocimiento de competidores que han utilizado esta información para obtener algún tipo de ventaja. De hecho, algunos publicaron hechos relevantes relacionados con inmuebles ubicados en las mismas localidades donde tenemos propiedades, haciendo referencia al estado de conservación de esos inmuebles frente a los nuestros. No fue una comparación directa y puntual, pero sí se basaron en la información divulgada.
Todo esto lo menciono porque para nosotros este es un tema estratégico y nos preocupa. Así se lo hicimos ver a la Superintendencia. Les reitero que esta información fue remitida recientemente a la Sugeval, de forma completa, junto con la respuesta que se le dio al inversionista, la semana anterior.
En relación con lo que vimos en el comité anterior, el proceso de revisión o levantamiento realizado entre septiembre 2024 y julio 2025 incluyó la evaluación de seis o siete puntos, que fueron los que vimos en el comité anterior: temas eléctricos, equipos y otros aspectos, con el fin de generar una categorización del estado de los inmuebles. Esta misma información se le compartió al inversionista que consultó, clasificando las unidades en tres categorías: bueno, intermedio y malo.

Bueno: unidades en óptimas condiciones que no requieren intervención.
Intermedio: unidades funcionales con condiciones adecuadas que requieren intervenciones menores o mantenimiento preventivo.
Malo: unidades en muy mal estado que requieren intervenciones mayores y mantenimientos correctivos importantes para poder ser utilizadas.

De las ochenta unidades revisadas dentro del fondo —entendiendo unidades como las edificaciones que componen algunos complejos inmobiliarios, no solo los inmuebles completos—, el 65% está en buen estado, el 28% en estado intermedio y el 7% en estado malo.

Cuando hablamos de unidades y siguiendo el informe que nos remitió don Fernando, ahí se incluyen fotografías específicas de BC Uruca. Esas imágenes corresponden a una unidad dentro de varias que conforman ese inmueble, donde el resto de las unidades sí están alquiladas y operativas. Esta unidad, como ustedes entenderán, está dentro de la categoría de estado de conservación 'malo'.
Para referirme al informe de don Fernando, es claro que esa unidad de BC Uruca presenta una necesidad alta de mantenimiento, estando categorizada en estado 'malo'. Esto coincide con lo que en algún momento les comentamos: el proceso de intervención que se está iniciando ahí, comenzando por las cubiertas del techo y luego procediendo con otros trabajos adicionales. Esta unidad no está hoy en la primera fila de comercialización, obviamente porque requiere intervenciones. Somos conscientes de que este deterioro no es reciente, sino que viene de tiempo atrás. Esta nueva gerencia lo tiene claro y ha venido trabajando en el levantamiento y en la forma en que se debe abordar este tema.

Como mencionó doña Carolina en el comité anterior, cuando no se da el mantenimiento adecuado, el deterioro se hace más evidente y latente, y este es un ejemplo claro de ello.
En cuanto al resto de fotografías que aparecen en el informe, algunas corresponden a inmuebles en Forum. En varios casos, los daños se deben a la salida de inquilinos, especialmente de zonas francas. Lamentablemente, cuando una empresa de zona franca se retira, debe pasar por un proceso de desafectación de las mejoras que realizó en el inmueble. Normalmente, al reintegrar esas mejoras —porque no pueden dejarlas ahí por lo que exige el régimen— terminan regalándolas, destruyéndolas o nacionalizándolas, lo que genera daños adicionales. Esto no significa que no se vayan a atender, pero, como hemos dicho en este comité, con los recursos limitados que manejamos, se priorizan las intervenciones en aquellos inmuebles con mayor potencial de recolocación.
Esto no quiere decir que los otros inmuebles no tengan potencial, sino que aún no ha llegado un inquilino con interés real que permita cerrar un negocio. Por eso, hemos tratado de maximizar los recursos, que como saben, no son abundantes. Las intervenciones se han dado en función del interés de colocación.
Como mencioné antes, el caso de BC Uruca y la intervención primaria en esa área deteriorada busca evitar que el proceso de deterioro continúe. Se trata de reparar las cubiertas del techo, que son una de las principales estructuras para detener daños adicionales causados por el sol y el agua, que podrían generar afectaciones mayores al inmueble.

De forma resumida, sé que este tema lo han traído en reiteradas ocasiones. Como les repito, nosotros, desde un punto de vista de transparencia y también procurando mantener la estrategia del fondo y la eventual colocación que se pueda dar, le hemos hecho saber a la Superintendencia (Sugeval) nuestra posición y el objetivo que buscamos con este tema.
La información ha sido entregada en su totalidad y de forma completa a ellos. Esto no ha sido una consulta formal sobre si se puede o no se puede; simplemente se les hizo llegar la información completa y se les comunicó nuestra posición, explicando que estos temas son estratégicos para el fondo y que, de alguna manera, lo que se ha venido dando no ha sido tan positivo. Aunque sabemos que es una realidad que ustedes conocen y sobre la cual tienen información, esto ha jugado en contra del fondo y del proceso de recolocación de algunos inmuebles.
Caso diferente es el tema de los flujos que discutimos en el comité anterior, donde sí se envió una consulta formal y específica. Cabe destacar —y aquí abro un paréntesis— que, hasta este momento, no hemos recibido respuesta de Sugeval.
.

Al respecto el señor **Fernando Mayorga** solicita el uso de la palabra y comenta: Gracias don José. Quería primero que todo decir que yo les transmití ayer este documento con fotografías de algunos locales, lo mismo que había hablado en otras ocasiones, porque algunos inversionistas individuales me han hecho llegar la información. Debo decir que mi criterio personal es que la publicación que se dio del diario La Nación para mí no fue adecuada porque para mí la prioridad en estos momentos es que el conglomerado el Banco (Banco de Costa Rica) y la SAFI (BCR Sociedad Administradora Fondos de Inversión S.A.) se aboquen a buscar una solución para proponer a los inversionistas para reponer el costo en los términos en que lo ordenó la Sugeval porque podemos sacar todo, cada detalle que le falten a los locales a los

inmuebles del fondo que no hay dinero y no habrá dinero hasta que no se resuelva esa situación, de manera que, se podrán poner algunos parches ahorita pero ninguna solución va a ser completa hasta tanto no se resuelva lo otro y para mí esa es la prioridad número uno que debería atenderse por parte de la SAFI y del Banco de Costa Rica. Ahora bien, obviamente no significa que la SAFI y nosotros como Comité de Vigilancia no debamos atender esto y por eso en las reuniones del comité reiteradamente como usted lo decía don José, hemos planteado el tema del mantenimiento de los inmuebles y seguimos creyendo que este tema es importante ¿por qué es que hemos pedido información muchas veces? porque nos ha quedado cierta desconfianza de cuando por ejemplo, con el PEP (Parque Empresarial del Pacífico) se invertía dinero "sin ton, ni son", sin que respondiera a una planificación, sin criterios técnicos realmente y se le metieron cantidades importantes de dinero que fue como echar agua en un canasto porque el PEP ni servía, ni sirve hoy y requeriría una inversión de muchos millones para poder funcionar adecuadamente y generar algún ingreso, entonces, a raíz de eso que sucedió en el pasado, primero habíamos pedido que no se hicieran inversiones en el PEP a menos que todo respondiera a una planificación, a un estudio y bueno a partir de allí fue que se detuvo la inversión de dinero, yo diría sin criterios realmente técnicos y sin planificación, pero al ver la situación de otros locales también en mi caso yo sentía alguna desconfianza de los criterios que se iban a utilizar para estar invirtiendo en el resto de inmuebles porque en el pasado ya tuvimos ese antecedente con el PEP por eso es que insistimos y por eso es que pedimos que se nos hiciera llegar el plan que se estaba generando. Y bueno, usted ha expuesto las razones por las cuales consideran que es información confidencial, sensible y estratégica, eso no quita que la preocupación en mi caso, y estoy seguro qué de algunos otros compañeros del comité, se mantenga en cuanto a los criterios técnicos para hacer estas inversiones que se vayan a realizar. Termino diciendo que independientemente, como decía antes, no comparto que se hicieran públicas las fotografías, porque realmente lo veo como algo que nos puede perjudicar como inversionistas más que beneficiar y que para efectos de presionar a la SAFI a que atienda las cosas, creo que es mejor hacerlo en este contexto, en este foro que tenemos con el Comité de Vigilancia. Eso no significa que no nos preocupe profundamente esta situación, creo que Carolina podrá ampliarles ahora algunos temas concretos que nos preocupan de todo esto. Entonces, reitero, me preocupa mucho la situación de los inmuebles, creo que hay que planificar y establecer prioridades para irlos atendiendo. No estoy de acuerdo en lo personal con hacerlo público, porque no siento que ganemos nada con ello.

Con relación a eso, don **Luis Paulino Gutiérrez** comenta: Tengo una pregunta y también un comentario. El fondo tiene diecinueve inmuebles si mal no me acuerdo, que relación hay entre inmuebles y unidades para poder tener una dimensión de ese tema, eso es uno. Dos, el tema de bueno, intermedio y malo, o sea, ¿se utilizaron los criterios técnicos de los ingenieros de la SAFI los que determinaron eso?, ¿utilizaron algún tipo de parámetro estándar en el mercado? ¿qué tipo de criterios se utilizaron para hacer eso? y por lo que le entiendo a don Alberto, no nos van a dar la información sobre el plan de atención pero bien se lo dice ahora don Fernando, la preocupación va en el sentido de y usted lo menciona, hoy en día no hay plata en el fondo o sea no está generando ingresos entonces, si hay que hacer atención de esos inmuebles sobre todo a esos unidades que están en estado malo e intermedio, de dónde se esperan tomar esos recursos y qué es lo que ustedes ven hacia adelante para esas intervenciones porque si no hay plata en el fondo con los rendimientos tan bajos y ustedes así lo señalan, ¿qué otra medida están

ustedes viendo como posibilidad en ese sentido? y también para nosotros tener claridad o pensando igual a futuro si es que se van a hacer intervenciones en unidades que tengan un prospecto ojalá en el corto plazo llámese un año de ocupación y no van a ser atenciones en un inmueble en que pasen dos, tres años, sin ser ocupado, eso sería por ahora.

En respuesta don **José Rodríguez** indica: Cuando hablamos de unidades, si bien en complejos o inmuebles el monto o la cuantía puede ser menor, nos referimos a unidades inmobiliarias como los edificios que componen un complejo. Por ejemplo, siguiendo el caso de BC Uruca, este es un solo inmueble, pero está compuesto por varias edificaciones, y cada una de ellas para nosotros es una unidad inmobiliaria. De igual manera, Forum, tiene varias edificaciones que se separan por unidad, aunque en la reportería para Sugeval y en nuestros informes lo manejamos como un único inmueble.
Por otro lado, quién realizó el proceso y llevó a cabo toda esta revisión fueron los ingenieros de la Sociedad de Fondos de Inversión. Como les comentamos en el comité anterior, este equipo es prácticamente nuevo; no me refiero a falta de experiencia, sino a que son nuevos en la sociedad. Los ingenieros que formaban parte del equipo hace dos años no son los mismos que tenemos hoy. Todo el trabajo se realizó conforme a la normativa correspondiente y al conocimiento profesional que tienen estos muchachos, apoyados también en algunos insumos externos, sin que esto signifique que se hayan pagado consultorías, porque no se pagaron. Todo se generó de manera interna y con estándares internacionales de la profesión.
Respecto al tema del dinero, reitero lo que les mencioné hace un momento: somos conscientes de que el recurso es limitado. Actualmente contamos con reservas de mantenimiento, tanto la normal como la adicional, que más adelante verán que rondan el millón cuatrocientos mil dólares. Si bien no es muchísimo dinero, sí contamos con los recursos para realizar intervenciones cuando sea necesario, priorizando 100% el tema de ocupación o, como en el caso de BC Uruca, evitando que se dé un deterioro adicional. Esto principalmente por la inversión que ya hemos visto en ocasiones anteriores y que se está realizando o se va a realizar en ese inmueble en particular, en esa unidad de BC Uruca. Creo que con esto respondo las tres consultas que tenía Luis Paulino.

Seguidamente don **Luis Paulino Gutiérrez** comenta: Según todo lo que nos indica, no habría efecto de hacer estos mantenimientos de estos inmuebles, no tendría efectos sobre el rendimiento en temas de gastos adicionales.

En respuesta don **José Rodríguez** indica: En este momento no, porque estaríamos utilizando los recursos que ya están previstos en esas reservas.

Acto seguido dice don **Luis Paulino:** Pero esa reserva no fue creada a partir de lo del BCR con el tema del crédito y él tendría que autorizar en qué se dedican a esos recursos si mal no me acuerdo.

Al respecto responde el señor **José Rodríguez**: No, básicamente la única restricción que tenemos es que sea para mantenimiento. El Banco no tiene ningún tipo de injerencia en si se usa para un mantenimiento o para el otro, la única restricción que tiene el uso de los recursos

es que sea para mantenimiento simplemente para que eventualmente no pueda ser utilizada para ningún otro tipo de gasto.

Por su parte la señora **Carolina Elizondo** expresa: Yo tengo varios puntos con respecto a este tema. Primero, realmente a mí me llama la atención que por varias sesiones se nos había presentado el tema de la planificación según las estrategias macro digamos en cuanto al mantenimiento, pero hemos insistido mucho en el tema de la calendarización y poder saber nosotros qué inmuebles van a ser intervenidos y sobre qué bases técnicas van a ser intervenidos. Yo puedo entender que el diagnóstico tal vez sea un documento sensible para efectos de que se publicite por temas de competencia, pero la calendarización que tantas veces hemos pedido aquí en el comité no me parece que sea algo sensible y que no pueda ser compartido en el comité para saber qué inmuebles van a ser debidamente intervenidos y qué va a abarcar esa intervención, eso por un primer punto,
Un segundo punto, que me parece es necesario que conste en actas y para clarificar, yo conozco a las personas que estuvieron, los inversionistas individuales que estuvieron haciendo las visitas, he conversado con una de ellas y primero aclarar que no es que se hicieron pasar por corredores de bienes raíces y que no dijeron que eran inversionistas, ellos se presentaron como inversionistas y ciertamente son corredores de bienes raíces también, es que me da la impresión que queda como que ellos quisieron presentarse con una imagen que no era la correcta y para aclarar eso no es así. También puedo aclarar que la intención de ellos en ningún momento fue que se hicieran públicas esas fotografías ni esas visitas porque no era la intención de ellos, la intención de ellos era y así se lo hicieron ver a don Douglas directamente posterior a la publicación, era ayudar a la SAFI en un tema de colocación de los inmuebles, en un tema de poder dar una visión de ellos primero como inversionistas interesados en que la colocación mejore y segundo como corredores de bienes raíces planteando una serie de deficiencias que detectaron claramente en el tema de la colocación de los inmuebles, entonces eso para aclararlo, tanto para efectos de la SAFI como efecto del comité y que también conste. Me interesa algunos puntos que conversamos con ellos y de los cuales tengo entendido que lo conversaron con una señora Irene de la SAFI que fue la persona que los acompañó a hacer las visitas y temas puntuales que me interesa plantear y saber qué es la opinión de la SAFI con respecto a estos temas. Don Alberto nos decía de los locales de Forum que estaban en zonas francas y que por eso las fotos que vemos ahí tienen el deterioro que tienen por los plazos que se ocupan para la desafectación a zona franca, pero en esas fotos que tenemos por ejemplo tenemos en el Forum I edificio C, hay una desocupación de un año, en Forum I edificio G también de un año, Forum II edificio C piso 1 desocupación hace 6 años y estos de Forum que hay otro también de 6 años y de Torre Meridiano hay uno de 4 años en desocupación, otro de un año y los arreglos son arreglos menores. Entonces, yo pregunto algo que ya lo habíamos mencionado en un comité anterior, qué pasa con los depósitos de garantía, porque son desocupaciones ya de hace mucho tiempo, no puede ser que el proceso de desafectación a zona franca dure de más, pero que igual se supone que son arreglos menores que debieron de haber sido atendidos inmediatamente con el depósito de garantía ¿Por qué? Porque estos son locales que por el lugar donde están, por el tamaño que tienen, son lugares que deberían de ser de mejor y más fácil colocación, entonces vuelvo a preguntar lo que ya habíamos preguntado en una sesión anterior, ¿qué pasa con esos arreglos menores de esos locales y ¿qué pasa con los depósitos de garantía? porque eso ni

siquiera debería salir de ninguna reserva, de nada, debería salir de los depósitos de garantía porque son arreglos menores, eso con respecto a esos locales que son locales de fácil ocupación. Con respecto al otro tema de BC Uruca y la intervención que se está haciendo que ustedes nos habían dicho en la en la sesión anterior que oscilaba alrededor de los doscientos quince mil dólares, la preocupación que se tiene es, eso se está planteando, ya nos los habían dicho ustedes a nosotros pero también el hecho relevante se dice que es para la cubierta de techos redes pluviales y hojalatería, pero bueno, en esa parte de lo que ya hemos visto de las condiciones en que está ese inmueble, por dentro hay deterioros significativos, esos sí son deterioros profundos, no sé si la palabra técnica es esa, pero están paredes fraccionadas, pisos fraccionados, el sistema eléctrico que pareciera que no está conforme con el código eléctrico o que está deficiente, aires acondicionados que no sirven, entonces, con esos $215,000 ese inmueble no va a quedar funcional, no va a quedar ocupable, no va a quedar apto para ser colocado. Entonces, ¿Cuál es el plan? o sea, van a invertir esos $215,000, ¿Por qué se priorizó eso?, porque con $215,000 igual no va a quedar funcional, entonces, se van a invertir $215,000 pero igual no se va a poder colocar, entonces, como $215,000 para hacer un parchecito que igual no va a poder ser reintegrado al fondo esa inversión porque no se va a poder colocar porque sigue siendo no funcional, ese es otro punto.

Otro punto que me mencionaban las personas que hicieron las visitas es que las personas que muestran los inmuebles no tienen a mano las fichas técnicas de los inmuebles, es decir, es sumamente difícil para una persona que está, no sé, mostrando no sé cuántos inmuebles muestran las personas que están en eso de la SAFI, 4000 inmuebles o lo que sea, si no están las fichas actualizadas, es muy difícil poder darle la información completa a los corredores que están interviniendo en las colocaciones, porque pareciera que los brochures que mandan lo único que dicen es el lugar donde está el inmueble, los metros cuadrados y el monto del alquiler, pero una ficha técnica me informaban que requiere mucho más información, o sea, hay que llevar todas las características, qué tipo de servicios tiene, qué tipo de infraestructura tiene, qué tipo de paredes, qué tipo de cielorrasos, qué tipo de iluminación, qué tipo de servicio, si tiene aire acondicionado, si tienen el mantenimiento, etcétera. Ellos incluso habían ofrecido ayudar en el levantamiento de las fichas técnicas pero por diferentes circunstancias, no por la publicación que se dio en el periódico, que insisto, no era la intención ni de ellos y muchos de nosotros, no estábamos de acuerdo en esa publicación, pero en este país no todos pensamos lo mismo y volvemos a insistir que la frustración de todos los inversionistas hace que algunos actúen de una manera que, tal vez, nosotros no estamos totalmente de acuerdo, pero bueno, ese tema de que solo hay dos personas mostrando los inmuebles y no están con toda la información completa o con las fichas técnicas a mano que puedan dar la información completa a los corredores, también está siendo un problema para poder colocar los inmuebles.

Otro punto era con la bodega grande de la Uruca, la que está frente a Grupo Q. La pregunta es si esa bodega grande que está frente a Grupo Q, que tengo entendido que no tiene parqueo y que lo que tiene es únicamente la cubierta de techo y no tiene paredes, pero que eventualmente se podría negociar con Grupo Q, porque como que a ellos les está faltando espacio y lo que habría que hacer, ahí sí una inversión, pero si ya se negocia con Grupo Q es ponerle las paredes y alinear el piso. Eso como como parte de las cosas producto del informe que hicieron los

inversionistas y que sobre todo insisto, la intención no era esa publicación en La Nación, era coadyuvar en ideas y coadyuvar en la colocación de los inmuebles.

Y por último, una pregunta adicional, ¿Cuántos de estos locales que están en Forum o en Meridiano están afectados a zonas francas? porque ese es un nicho que me parece que hay muchas empresas pequeñas después de pandemia que les interesa estar en zona franca y que no requieren espacios tan grandes. De momento sería por ahí.

De seguido agrega don **Fernando Mayorga:** Sobre esto que estás preguntando un aditamento, que antes decía don José que la inversión que tienen que hacer las empresas de zonas francas después tienen que retirarla, yo la verdad no sabía eso que tuvieran que retirarla.

Retoma doña **Carolina Elizondo** la palabra y dice: En este momento la inversionista que hizo las visitas le pedí autorización para poder dar el nombre y poderlo hacer, me acaba de pasar ya el mensaje, es doña Monika Wedel junto con su hermano y ciertamente me está pidiendo que haga la aclaración, o sea, ellos se presentaron como inversionistas y que efectivamente ellos son corredores autorizados.

Al respecto el señor **José Rodríguez** responde: Voy a tratar de contestar y resumir lo que realmente puedo, doña Carolina, porque debo ser muy franco: hay algunos temas de la parte comercial que no manejo directamente. Esa área la atiende otra persona y don Douglas es quien le da el mayor seguimiento. Mi enfoque está más en el seguimiento operativo, sin que eso signifique que no intentaré darle las respuestas.

Con respecto al tema de los nombres, claramente, si ella autorizó hacerlo, no tenemos ningún problema

Interfiere doña **Carolina Elizondo** y dice: Lo estoy haciendo yo, no lo está haciendo usted, así que tranquilo.

Prosigue el señor **José Rodríguez** con su comentario: Me queda clarísimo. También quiero recordarles que, al inicio, les mencioné que no damos los nombres porque no estamos autorizados, pero ellos, de alguna manera, le hicieron saber a don Douglas que la intención no era precisamente lo que terminó ocurriendo: la publicación.
Para ir en orden, sobre los temas de desafectación de zona franca, aclaro que no son procesos que hagamos nosotros; los realiza directamente la compañía. Además, los tiempos no son tan largos como para dilatarse años, y no quiero que se malinterprete que las desocupaciones se deben únicamente a la desafectación. Tampoco todos los casos son de zonas francas; puse solo un ejemplo.
En cuanto a los inmuebles desocupados en Forum que llevan más tiempo, no tengo en este momento la información sobre si se aplicaron los depósitos en garantía para trabajos específicos. Me comprometo a revisarlo para darles una respuesta puntual, porque entiendo claramente el punto que menciona, Doña Carolina, sobre el uso de esos depósitos.
No creo que este sea uno de los ejemplos, pero en los casos en que no se trate de zona franca —porque normalmente esas compañías son muy ordenadas y puntuales—, tocará revisar si

quedaron rentas pendientes o algún servicio público sin pagar, donde se hubiera tenido que aplicar el depósito en garantía para cubrir esos temas. No puedo asegurarlo ahora; tendría que revisar caso por caso para responder con certeza si los depósitos se usaron para atender daños o deterioros ocasionados por la salida de cada inquilino.

En el caso de la priorización de BC Uruca, como les mencioné hace un momento, también se valoró evitar que se siga generando un daño adicional en los inmuebles. Me anoto revisar lo que el equipo de ingeniería consideró en relación con ese inmueble en particular.
Sobre el tema de las fichas técnicas, estas sí existen. Las personas que atienden las visitas con los corredores de bienes raíces mantienen las fichas de los inmuebles que están directamente en comercialización. Entiendo que, para esta visita, se vieron algunos inmuebles que no estaban precisamente en comercialización porque tenían detalles pendientes por atender.
Para ser muy sincero, desconocía el ofrecimiento de la construcción de las fichas técnicas. Esta reunión con los inversionistas y corredores de bienes raíces la atendió directamente don Douglas, y no sé si ese ofrecimiento quedó implícito o explícito.

Interviene doña **Carolina Elizondo** y comenta: Fue expreso de parte de ellos.

Retoma la explicación el señor **José Rodríguez**: Entonces, no sé a qué conclusión pudieron haber llegado. En cuanto al tema de las zonas francas, podemos preparar la información para la próxima sesión , cuánto tenemos actualmente afectado por zona franca, propiamente dicho, a nivel de oficinas. En la zona industrial sí tenemos algunas, pero eso corresponde más al tema de bodegas.
Me dejo anotadas sus consultas, doña Carolina, para buscarles una respuesta más puntual, principalmente desde el punto de vista comercial.

Seguidamente doña **Carolina Elizondo** comenta: Tal vez, para cerrar con ese tema de los locales de Forum, nos interesa saber porque son varios los locales de Forum que están con esos deterioros menores y desocupados desde hace mucho. Entonces me interesa mucho esa parte porque además una de las cosas que se nos había dicho que estaba siendo complicado de colocar los locales de Forum era por las presas que se estaban haciendo, pero ya están ampliando la calle hacía Forum y también están ampliando el puente, entonces es el momento de tratar de colocar esos locales.

Sobre lo dicho el señor **José Rodríguez** responde: Sí, señora. de hecho, son de las cosas en las que esperamos obtener un resultado positivo. Hasta donde manejamos, lo que se está interviniendo en este momento es el puente en la primera etapa y, creo, una porción de la carretera, no en su totalidad, hasta donde entendemos. Pero sí son temas que tenemos sobre la mesa.

En lo sucesivo, el señor **Freddy Salazar** toma la palabra y manifiesta: Buenas tardes. Algunos temas que han surgido de este punto tan amplio quisiera especificarlos. Con respecto al área de ingeniería o la unidad de infraestructura de BCR SAFI, es importante señalar que, desde que inició esta nueva administración —básicamente cuando don Douglas asumió como Gerente General—, se realizó una evaluación del departamento y de los compañeros que estaban en ese

momento. El resultado de esa evaluación fue que, hoy en día, si no me equivoco, no queda ningún compañero de los que estaban antes; hubo un cambio total.
Desde julio del año pasado, la nueva supervisora que asumió el puesto ha mantenido y ejecutado un plan para el mantenimiento de los inmuebles. No me refiero al plan de atención primaria que se ha explicado aquí, sino a un plan orientado a evitar el abandono de inmuebles desocupados.
Este plan también se ajusta a cómo se puedan ir alquilando los inmuebles y a las negociaciones con eventuales inquilinos. Por ejemplo, se puede negociar con un inquilino que, si necesita darle un giro específico a determinada oficina y remodelarla, asuma una parte del costo y el fondo asuma otra. De esta manera, se busca generar un ahorro, porque en caso contrario el fondo habría tenido que intervenir en el inmueble estando desocupado y sin ninguna oferta de arrendamiento, incurriendo en un gasto adicional. No es que esto ocurra siempre al 100%, pero sí es una de las estrategias que se aplican en la parte comercial.

Con respecto al tema de los inversionistas. Según los hechos, ellos sí tuvieron un acercamiento con don Douglas, directamente con la Gerencia General, donde se discutió el ofrecimiento de colaborar en la colocación de algunos inmuebles, en línea con los intereses del fondo.
En ese momento, se les indicó por parte de la gerencia que debían cumplir con toda la normativa y los procedimientos para inscribirse como proveedores o, al menos, como intermediarios en la colocación de inmuebles. Posteriormente, antes de que se culminara ese proceso, ellos hicieron una llamada, ya no a la gerencia, sino directamente a la compañera de comercialización, Irene Torres, indicando que estaban interesados en algunos inmuebles.
En esa llamada, según nos informó la compañera, no mencionaron que eran inversionistas, sino que estaban interesados en colocar inmuebles. Fue estando en el inmueble cuando le comentaron que eran inversionistas. Esto lo aclaro para que se entienda cómo fue el proceso.
Todo esto ha sido informado ampliamente a la Sugeval. Con lo sucedido y en lo que terminó esta situación, no se continuará con el proceso para incluirlos como proveedores o intermediarios en la colocación de inmuebles, y ellos también están enterados de esta decisión por parte de la Administración.

Con respecto al tema de los inmuebles en específico, como indicaba don José, hay algunos aspectos que son de índole más técnica y comercial. Podemos revisarlos y, tal vez, verlos en la siguiente sesión. Por el momento, eso sería todo de mi parte.

Por su parte el señor **Pablo José Villegas** toma la palabra y comenta: Buenas tardes. Con respecto al tema del plan de mantenimiento, voy a tratar de enlazar lo que mencionaban don Fernando, doña Carolina y don Luis Paulino. Es evidente que, por acciones anteriores, existe cierta desconfianza que no podemos ignorar, así como tampoco podemos dejar de lado la gestión responsable que estamos tratando de implementar ahora. En ese sentido, se plantea no compartir explícitamente el plan de mantenimiento.
Este plan fue elaborado por los ingenieros de la sociedad, entre los cuales hay ingenieros eléctricos, civiles y estructurales, lo que permite contar con un criterio más amplio que el que podría dar cualquier visitante de los inmuebles. De esta manera, se prioriza una parte del mantenimiento correctivo, pero también se incluye el mantenimiento recurrente que ustedes

han mencionado. No podemos permitir, como decía doña Carolina, que pasen cuatro años sin pintar una pared, por ejemplo.
Lastimosamente, yo no puedo recordar de memoria —porque no estaba en ese momento— si un depósito se utilizó para eso o no, ya que no aplica de manera tan tajante. Lo cierto es que todo esto se hizo con rigor, y por eso se tardó cerca de seis meses en realizar un levantamiento responsable y detallado, unidad por unidad, como también consultaba don Luis Paulino.
Un mismo inmueble puede tener una unidad eléctrica separada de otra o estar conectado a un transformador, y otros aspectos ingenieriles que hacen que se dividan en una cantidad importante de unidades. Como vemos aquí, aunque son doce inmuebles, se revisaron ochenta unidades diferentes con ese nivel de detalle, lo que dio pie a este plan.

Doña Carolina mencionaba BC Uruca y las intervenciones, como lo decía don José, principalmente para evitar que el inmueble se deteriore más y que estas situaciones sigan ocurriendo. Además, recordemos —creo que hace dos o tres sesiones— que esas cubiertas corresponden a áreas ocupadas, y lo otro que se está haciendo, dentro de los doscientos mil dólares, también es para áreas ocupadas. Tampoco podemos dejar de priorizarlas y arriesgarnos a que se nos vayan los inquilinos, porque después es peor.
Esto es como armar un rompecabezas para que todo siga funcionando, priorizando intervenciones en áreas desocupadas cuando existan posibles negociaciones. Don Fernando nos indicaba cómo dar seguimiento, porque se hicieron intervenciones en PEP y otros inmuebles que él mencionaba que no tenían sentido.
Sesión a sesión, ustedes ven un indicador de rendimiento. Cuando se realicen gastos en esos inmuebles, verán variaciones, porque es un indicador mensual. Esa es la forma de dar seguimiento y comprobar que se está actuando responsablemente en la inversión de esos recursos. Tal como lo dijo don José, esto no afecta el rendimiento, porque son fondos reservados —valga la redundancia— para este tipo de trabajos.

En Forum I no son locales, son oficinas grandes. No están afectadas por zona franca; quien afecta por zona franca es el inquilino que opera bajo ese régimen, no el inmueble en sí, que no queda permanentemente afectado. Son oficinas, y como bien lo indicaba don José, el plan de mantenimiento —que está en poder de Sugeval— incluye ciertos trabajos en Forum, pensando en la ampliación de la calle que se está realizando desde Momentum Lindora hasta el puente, incluida la ampliación del puente. Esperamos que esta obra tenga buena acogida tanto para dos de los inmuebles que tiene este fondo como para otros que tenemos en la zona.
En Forum, lo que hay son oficinas; quizá un par de locales en el primer piso, pero la mayoría de la desocupación corresponde a oficinas. Esto está relacionado con un tema que veremos más adelante: las oficinas no han repuntado como quisiéramos. Algunas empresas están regresando a la presencialidad, pero no del todo, y sigue siendo un sector golpeado, difícil de colocar, a diferencia del comercial, que en esta época tiende a crecer y abrir negocios para aprovechar la temporada de diciembre.
Creo que esas eran las anotaciones que tenía. No sé si alguna de las preguntas de doña Carolina quedó sin contestar; si es así, con mucho gusto amplío. También puedo profundizar en el plan de mantenimiento, porque me corresponde ver el uso del dinero y la contención que se ha hecho. Si revisan los informes trimestrales, verán que el gasto no ha crecido; más bien ha tendido a disminuir. No hay giros como antes: ahora ingeniería solicita el trabajo, comercial

debe justificarlo, y además hay un filtro financiero que analiza de dónde se toma el dinero, por qué se toma, si afecta el rendimiento y si tiene sentido gastar un colón para obtener una retribución.
Como les digo, no podemos desligarnos de la desconfianza generalizada que puede existir, pero tampoco nos apartamos de nuestra responsabilidad de hacer una gestión eficiente de los recursos. Esto se refleja en indicadores, no solo en lo que les comento aquí. Ustedes pueden revisar los informes trimestrales y los estados financieros para ver cómo ha estado el gasto y los indicadores de rentabilidad, que se mueven mes a mes y explican por qué hubo variaciones: si se hizo una valoración, si se pagó el impuesto territorial correspondiente, etc. Creo que ahí está el seguimiento que ustedes requieren. Tal vez, al ser información que ya explicó don José, compartirla de forma completa podría traer efectos contraproducentes, pero sí existen indicadores públicos que dan fe de estas acciones.

De seguido agrega el señor **Freddy Salazar**: En línea con lo que indica Pablo, hay dos puntos que quiero destacar. Primero, antes de que entrara esta nueva conformación de la unidad de infraestructura, la SAFI no tenía ningún plan de atención para ninguno de los fondos. Algo que podría parecer tan básico implicó un tiempo considerable para conformar el plan y abarcar todos los inmuebles.
Segundo, no existía un plan formal; se trabajaba conforme a los requerimientos que iban surgiendo. Ahora contamos con un plan estructurado, aprobado por el Comité de Inversiones y elaborado bajo elementos técnicos rigurosos.
Con respecto a Forum, efectivamente hay algunos inquilinos que ya están afectos al régimen de zona franca. En esa línea, ante la apertura de las vías de acceso y la posibilidad de atraer interesados, se cuenta conrelación comercial con los administradores de los regímenes de zona franca. Esto nos permite tener procesos adelantados para recibir y buscar a esos posibles interesados.

Con relación a lo mencionado el señor **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: Nada más consultarles, una cosa es que ustedes nos dicen que el diagnóstico detallado de los inmuebles no lo dan por temas de confidencialidad y demás, pero ¿ese plan de mantenimientos que tienen?.

Interviene la señora **Carolina Elizondo** y dice: Exactamente es lo que yo les dije, perdón que me meta, yo iba a decir que esa parte me la dejaron "guindando" porque yo puedo entender que el diagnóstico, o sea, que es terrible que salga a la luz pública, que el mismo SAFI dice que "x" inmueble está en pésimo estado y que por un tema estratégico eso no es conveniente que salga a la luz pública o que lo conozca la competencia, todavía el diagnóstico yo lo puedo entender pero el plan de mantenimiento y esa calendarización que hemos pedido tantas veces en el comité eso sigo sin entender porque no nos lo dan, es lo mismo que está diciendo Paulino.

En respuesta don **Freddy Salazar** indica: A nuestro criterio, el diagnóstico está directamente relacionado con el plan de atención. Al igual que el diagnóstico, el plan de atención también constituye información privilegiada, en tanto puede afectar a posibles interesados desde el punto de vista comercial. Si yo indico que voy a intervenir un inmueble en específico, puedo generar una afectación o no en la colocación del inmueble como tal, pero sí en la negociación

que se lleve a cabo con el inquilino, sobre el mantenimiento y las diferentes intervenciones que pueda realizar, o esté anuente a realizar un determinado interesado.

Al respecto refiere don **Luis Paulino Gutiérrez**: Retomo la justificación tuya no me parece válida, te lo digo porque nosotros tenemos un Comité de Vigilancia en otro fondo inmobiliario y eso fue lo primero que pedimos cuál es el plan de mantenimiento que tiene, el diagnóstico te lo comprendo y está bien, pero el tema de mantenimiento es trascendental para nosotros, porque así como se los decía, tienen la plata para hacerlo, ya nos dijeron que sí, lo cual quiere decir que no va a haber impacto sobre el rendimiento como mencionaban ustedes y que podemos verlo mes a mes, pero que no nos digan cuáles son los inmuebles que van a intervenir, cuánto nos va a costar y con qué propósito se van a hacer, eso es información, nosotros somos inversionistas, no está diciéndose que esta información se va a hacer pública, es hacia los inversionistas, nosotros representamos a los inversionistas de la asamblea, si usted dice que es que lo va a poner en un documento que es público y demás, eso ya es distinto, pero hacia los inversionistas debería ser información transparente incluso para darle seguimiento dentro de este mismo Comité para ver si realmente los que ustedes nos están diciendo que van a hacer se está ejecutando en tiempo y en dinero, porque al fin y al cabo, si no estás ejecutando en dinero significa que vamos a tener una afectación mayor sobre el fondo entonces ya no van a pagar 0.80 van a pagar punto 0.60, ya no vamos a ver impactado el fondo en tres, cinco años lo vamos a ver impactado en dos, sí me doy a comprender.

Conforme a lo señalado el señor **Freddy Salazar** responde: Sí, yo entiendo la idea. Sin embargo, también debemos considerar que los efectos y el margen de acción que tiene este comité son importantes. Recordemos que, cuando don Douglas asumió, se acordó entre ambas partes que las actas se publicaran en la página de BCR Fondos. Eso implica que lo que aquí se discute tiene carácter público. ¿Por qué se tomó esa decisión? Porque en su momento un medio de comunicación estaba publicando lo que se comentaba en el comité.
Volvemos al mismo punto: lo que podemos buscar —y del lado nuestro vamos a analizar— es cómo llegar a un equilibrio con lo que ustedes solicitan. Yo entiendo su idea y lo que requieren, pero también deben comprender que no podemos ser tan específicos en indicar qué inmueble y qué intervenciones se harán, porque eso sí puede tener una afectación comercial.
Por ese lado, podríamos analizar cómo darles mayor información sobre las etapas en que se llevará a cabo, de forma general, qué se va a hacer y los temas relacionados con montos.

Seguidamente el señor **Luis Paulino Gutiérrez** expresa: Tal vez, con esto cierro mi comentario. Si van a hacer el análisis yo sí les agradecería que justifiquen la causa y el motivo de por qué no nos van a entregar esa información y cuál es el impacto que ustedes ven, si es un tema comercial con evidencia técnica y demás del porque es así y si no, porque las actas son públicas y demás, fue una decisión que se acordó en su momento, este tema de los mantenimientos puede ser que se diga que es información sensible y se maneja dentro de uno de los temas de agenda del Comité y darle nosotros seguimiento y que no sea incluido dentro del acta que es abierta al público completo, pero si a cualquier inversionista que la solicite y así se puede dejar dentro de las anotaciones de las actas del Comité, que es información confidencial exclusiva para los inversionistas del fondo y que si alguno desea ampliar sobre ella será compartida siempre y cuando lo haga a través de tal correo electrónico, solicitándolo

a través de tal medio de información. Te lo comento porque así lo he visto en otros lugares que lo hacen y las personas tienen acceso a la información y no existen esos deparos. Muchas gracias.

El señor **Freddy Salazar** responde: De acuerdo.

Por su parte don **Fernando Mayorga** comenta: Lo que antes nos decían de que antes de esta administración no existía en la SAFI planes de mantenimiento es como para que se le "pare la peluca" a cualquiera porque significa que se daba un mantenimiento reactivo, nada de preventivo, todo era correctivo o totalmente subjetivo, de manera que hay algo bueno que es que ya se está haciendo, algo muy malo que una sociedad administradora estuviera administrando durante tantos años las cosas en forma tan poco rigurosa. Quería preguntar primero, ¿El diagnóstico y los planes se hicieron para todos los fondos o solamente para este?

Responde el señor **José Rodríguez**: Para los cuatro fondos inmobiliarios, para todos, don Fernando.

Prosigue don **Fernando Mayorga**: "Ok". Estamos hablando de una cantidad importante de inmuebles y de locales.

Al respecto el señor **Freddy Salazar** señala: Como antes se explicaba, el diagnóstico no se hizo por inmueble en general, si no que dentro de un inmueble puede haber veinte fincas y se hizo una por una.

Nuevamente comenta don **Fernando Mayorga**: Esto responde una inquietud que tenía de porque se tardó tanto en hacer este diagnóstico y este plan, se entiende que estamos hablando de aproximadamente sesenta y cinco inmuebles y unidades no sé cuántas serán, pero inquilinos estamos hablando como de seiscientos. Eso me explica porque se tardó tanto porque me parecía, siendo el tema tan prioritario, mucho el tiempo que había demandado.

Lo otro, sobre lo que hablaban antes Luis Paulino y Carolina, no sé, por ratos siento que cuando surgen situaciones como las que ha habido recientemente aumenta un poco la desconfianza y se vienen a dar estas situaciones de restricción de información. Yo les decía en un principio, a mí no me parecen muchas cosas que se ventilan en la prensa porque creo que pueden afectar al fondo y a los inversionistas y creo que deberían discutirse en un ámbito más cerrado, pero como Comité de Vigilancia sí tenemos un encargo de los inversionistas que es vigilar un poco la gestión que se haga yo ya les expliqué antes y Pablo reconocía que encontraba razón en ello de que existe un poco de desconfianza de parte de los inversionistas hacia lo que se está haciendo por situaciones del pasado, ya nos explicaron que todo el departamento de ingeniería se cambió, que está totalmente diferente, que ya ahora se están haciendo planes y yo puedo aceptarles todo eso, pero de alguna forma tenemos que cumplir el encargo de la asamblea, entonces, cómo podemos hacer para verificar que la SAFI está dedicando la atención debida a este fondo si no tenemos ninguna información, no tenemos ningún parámetro, en el tema de mantenimiento, por ejemplo, de allí que comprendo perfectamente a Carolina y a Luis Paulino esa insistencia en que necesitamos algo. Yo creo que todo lo que está en ese plan no es confidencial, sensible

y estratégico, hay muchas cosas que no lo son o pueden llevarse a un nivel en el que no lo sean. De manera que yo les pediría que esa valoración que dijo Freddy, hacerla cuanto antes y que se nos suministre material que nos permita cumplir esta función que nos encargaron.
Nosotros también tenemos una responsabilidad que asumimos y que debemos cumplir. Y yo creo que ustedes también han podido ver a lo largo de todo el tiempo que llevamos como Comité de Vigilancia, que nuestra intención aquí no es venir a pelear, a obstruir o a acusar, es venir a trabajar y a aportar y eso todos los integrantes de este comité lo hemos demostrado a través de todas las reuniones y yo creo que no podrían ustedes decir otra cosa, esa sigue siendo nuestra intención y nuestro objetivo, aunque tengamos diferencias de criterio con ustedes, seguiremos tratando de ser proactivos y constructivos. Y con el tema del mantenimiento es nuestra intención también pero necesitamos información no puede ser que todo sea catalogado de esa manera confidencial sensible y estratégica porque definitivamente no lo es y esto nos lleva, hablando de desconfianzas por cosas pasadas, nos lleva a los tiempos en que anteriores administraciones sobre todo de las que estuvieron por ahí del 2020 aproximadamente, que todo era confidencial, nada se nos podía compartir y claro, eso sirvió para ocultar muchas cosas que hoy son la raíz de todos nuestros problemas. No queremos llegar de nuevo a eso, por eso les pedimos que se haga ese esfuerzo para revalorar esta situación que yo creo que muchas cosas sí se pueden ver con el con el Comité de Vigilancia en cuanto al tema de mantenimiento. Gracias.

Al respecto responde el señor **Freddy Salazar**: Don Fernando, recibimos sus manifestaciones. Creo que sí es importante informar y así lo han visto y se los comentamos, cada vez que ocurre un caso similar, cuando consideramos que hay algún tipo de información que puede ser confidencial, nosotros le informamos a Sugeval, se le envía la documentación para que ellos como reguladores tengan el acceso a todo eso e incluso en algunos casos tal vez no específicos o no preciso algún caso específico aquí en el Comité de Vigilancia, pero para otros temas, otras consultas de inversionistas la Sugeval nos ha respondido indicando y justificando a su consideración que tal punto o tal documento sí puede ser compartido y la SAFI en apego a lo que interpreta e indique el regulador en su momento comparte la información y como les indicaba anteriormente todo lo que fue el plan de atención, el diagnóstico, le fue compartido a Sugeval informándosele que se había recibido la consulta de un inversionista y también compartiéndole los términos de la respuesta que es similar o bajo el mismo criterio de lo que hemos indicado aquí bajo el criterio de que puede ser información estratégica.

En razón de lo comentado don **Sergio Quevedo** comenta: En la línea de Fernando, la idea del Comité de Vigilancia es venir acá a colaborar con ustedes, yo no vengo aquí a molestar, esa no es la idea. Lo que pasa es que sí tenemos que mejorar la comunicación porque hace dos meses pregunté si seguían un plan de mantenimiento, esa fue una humilde pregunta, porque a mí lo que me interesaba era saber si existía el plan y simplemente tener listado de los activos, no sé, si son sesenta activos, una lista de esos sesenta activos y los meses de enero a diciembre con una "x" en qué mes le van a dar mantenimiento al activo, eso era todo, yo no creo que eso sea ni confidencial, ni estratégico, ni nada, simplemente es una hoja donde dice activos a la izquierda y los meses donde se va a realizar el plan de mantenimiento, simplemente uno toma esa hojilla y les pregunta después del primer trimestre si los mantenimientos que estaban previstos se hicieron y si no, por qué no, y que tratemos de hacerlo, porque para eso estaban

ahí. Me leí todas las actas del año que solicitan cosas acá básicas y todo es confidencial, como bien lo dice Paulino, se puede ver la información y la declaran confidencial y la quitan del acta no pasa nada, pero para nosotros sí tenemos una responsabilidad que cumplir y la idea nuestra simplemente es saber que las cosas se están haciendo bien, yo creo que sí, pero ustedes no nos dejan, como todo es confidencial, no sabemos en realidad qué tan buena gestión están haciendo porque no la comparten, eso es lo que pasa y obviamente cuando hay fotografías, cosas y alertas de que hay activos que están mal en el tema mantenimiento definitivamente tenemos que preguntar qué es lo que está pasando porque imagínese que somos el Comité de Vigilancia y que estén pasando esas cosas y que no sepamos nada, y que no preguntemos nada aquí.
Entonces, como les digo, es un tema sencillo, primero indicarles que somos de los mismos, aquí venimos a apoyar no venimos a molestar ni mucho menos, pero sí, en el tema apoyar sí tenemos que saber que las cosas se están haciendo bien y si no, recomendarles a ustedes. En el tema de mantenimiento, recurrir a un plan de mantenimiento, eso fue la recomendación, ahora, cuando eso exista si hay que darle seguimiento al cumplimiento, eso es un tema sencillo, básico, que ustedes saben y como son profesionales en esto, es un tema que ustedes tienen que tener, que tienen que llevar adelante y cumplir. Sigo pensando que nosotros no somos el enemigo y estamos aquí para colaborar, yo creo que eso es un tema que tienen que interiorizar ustedes, porque cuesta mucho poder ayudar cuando todo es confidencial, es complicado.

De acuerdo a lo expresado don **Allan Vargas** dice: Complementariamente, en el punto del mantenimiento, es poder incrementar la ocupación, al fin y al cabo, nosotros lo que queremos es un fondo con la ocupación más grande y sin el problema más grande que tenemos, ese es nuestro fin último. Entonces, uno esperaría que con un adecuado mantenimiento y no con un 7%, 5-6 unidades en estado malo se puede incrementar esa ocupación, que es algo que sí nos preocupa que hemos visto, que va muy lento la colocación de espacios y demás.

En respuesta a los comentarios externados el señor **José Alberto Rodríguez** manifiesta: Para ir cerrando y avanzar con los otros temas, créanme que agradezco profundamente todos los comentarios. Nosotros tomamos nota de lo que indican y vamos a valorarlo. Entendemos claramente la posición que ustedes tienen y aprovecho también para agradecer porque mencionan algo muy cierto: somos parte del mismo equipo. Con el pasar de los comités y del tiempo, creo que se ha ido generando una forma de ver las cosas que está alineada con eso.
. Por eso les digo que esa parte se entiende y se agradece, porque en otros foros las relaciones y la comunicación son mucho más tensas.
Nos dejamos la tarea de analizar lo que ustedes mencionan sobre la publicidad o no de las actas, siempre con la transparencia del caso. Creo que ustedes lo tienen muy claro: una de las preocupaciones más grandes es que, de una u otra forma —y ustedes lo mencionaban hace un rato—, no todo el mundo maneja la información de la misma manera. La preocupación está en el destino final que se le da a la información. No digo que sea este comité, porque tengo clarísimo que no, pero sí hay información que se circula y que ustedes mismos han sentido que les afecta por la forma en que se ha manejado.
Habrá que buscar la manera de delimitar el comportamiento de estas personas o el uso que le dan a la información, lo cual es muy complicado. Nosotros nos dejamos la tarea para atender lo que ustedes han señalado.

Por su parte don **Pablo José Villegas** comenta: Pensando en la practicidad que mencionaba don Sergio y lo que indica don Luis Paulino, si existe un ejemplo tan práctico como el que señala don Sergio, me gustaría verlo. Hay situaciones que uno considera manejables y que pueden recibir mantenimiento. Existen dos formas de verlo: una, el trabajo grande que se debe realizar como resultado de ello; y otra, los mantenimientos normales, como cuando se cae un vidrio u ocurre algún imprevisto. Eso se cubre con un presupuesto ya contemplado, aunque no calendarizado, porque son eventualidades y forman parte del operativo normal.
Sin embargo, si hubiera un ejemplo de las cosas grandes que se han detectado aquí y cuándo se atenderán, no le veo problema; más bien, me gustaría contar con algo adicional para evaluarlo, como bien mencionan don José y Freddy.
Respecto al otro tema, hay muchos indicadores. Soy muy insistente en esto porque preparo varios y me corresponde revisarlos en el informe trimestral. En la información que se presenta aquí hay detalles e indicadores que permiten dar seguimiento. Tal vez no sé si ustedes revisan bien el informe y surgen dudas, como por qué creció una partida o por qué disminuyó. Por ejemplo, tengo en pantalla el gasto operativo, que viene disminuyendo desde el tercer trimestre del 2024.
Por eso, no se trata solo de mencionarlo, sino de utilizar indicadores e información recurrente que es simétrica para todas las partes, y que permite dar seguimiento y profundizar. No es que no queramos dar información; hay bastantes indicadores que considero relevantes tener en la mira para observar la evolución. Es un proceso lento, pero es la gestión que se está tratando de hacer. Además, sobre esos indicadores que se publican trimestralmente, se pueden generar reportes mensuales y dar seguimiento más detallado.
Al final, toda esa información se relaciona con el rendimiento que se paga al inversionista. De nada sirve reducir un gasto si eso no se refleja en el rendimiento. Existe una contención en ese sentido, pese a lo que ustedes ya conocen sobre operaciones de crédito y otros temas. También debemos aprovechar estas herramientas para dar el seguimiento que ustedes requieren, porque como se ha dicho, es responsabilidad del comité.

Seguidamente don **Luis Paulino** pregunta: Don Pablo ¿desea que se le envíe por correo?.

En respuesta indica don **Pablo José Villegas**: Como gusten, para evaluarlos y ver cómo se les puede brindar la información.

No habiendo más consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO III

Análisis y mitigación de riesgos del fondo

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** continua con el siguiente punto de agenda: Pasamos al tercer tema de la agenda. Este asunto lo consulté previamente con Luis Paulino, ya que no teníamos claridad sobre a qué se refería y, por ello,

no nos preparamos. Luis Paulino, si nos puede detallar por correo lo correspondiente, podremos brindarles una respuesta en la próxima sesión.

Al respecto don **Allan Vargas** explica: Es importante determinar que todo activo financiero tiene un análisis de riesgos. Entonces dentro de este escenario con miras 2026 y ya deberíamos tener dos temas mapeados a nivel de este Comité de Vigilancia. Las perspectivas de qué es lo que estamos viendo hacia adelante en cada uno de los segmentos en los cuales estamos, específicamente la parte inmobiliaria, y cuáles son todos los riesgos que ustedes están viendo y cómo están tratando de mitigarlos porque ustedes pueden llegar y decir, bueno, yo tengo un riesgo importante de que el 7% de mis activos o de los 80 filiales están en muy mal estado y mi riesgo es que no los voy a poder colocar para alquilar y esta situación se da porque no tengo flujo para hacer el mantenimiento, o el riesgo es que de alguna manera el entorno económico en el cual estamos es muy malo para la posibilidad de alquilar los inmuebles que tengo, o el riesgo es tan complicado que las tasas piso que tengo en mis créditos es demasiado alta y esta situación con la perspectiva actual del fondo me genera un escenario en el cual voy a seguir disminuyendo la rentabilidad en función de tanto que pago a nivel de pasivo, o mi riesgo es que tengo demasiado pasivo, o mi riesgo es que tengo muy poco pasivo. Es un análisis global de todo el fondo, ustedes son los más conocedores del tema entonces todo activo financiero, todo proceso tiene sus riesgos Y de igual manera ustedes tienen la forma en la cual están diciendo tengo un riesgo de residual porque eso es lo que es o en realidad estoy mitigando eso de alguna manera.

En respuesta el señor **José Rodríguez** dice: Bueno, ya lo anoté y me queda clara la línea, es el riesgo a futuro principalmente y cómo los estaríamos enfrentando o eventualmente cómo podrían generar un impacto en el fondo a partir de la realidad de mercado y económica que estamos viendo que de una u otra forma, viene un poco ligado al punto cuatro me parece, de los análisis macro. Lo vamos a trabajar en la línea que ustedes lo están solicitando.

No habiendo más consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO IV

Análisis macro y sectorial

Continuando con los temas incluidos en la agenda, el señor **Pablo José Villegas Campos** indica: Buenas tardes. Considero que este punto guarda relación con lo que mencionaba don Allan, o al menos con algunos aspectos. Los créditos, en su mayoría, están asociados a tasas variables, lo que no impide que los créditos puedan subir o bajar. Actualmente, el crédito del

Banco de Costa Rica mantiene una tasa fija del 5.90%, la cual en julio pasará a TRI 3 meses, que actualmente se ubica en 2.34%.
Como les indicaba, esta tasa se ha mantenido estable durante los meses de octubre y noviembre, y en promedio ha mostrado una tendencia a la baja en lo que va del 2025. Esta información es pública y proviene del Banco Central.
En cuanto a la gestión financiera del fondo, ya se cuenta con mecanismos establecidos: el fondo reserva diariamente un monto para atender esos pasivos, y de momento dichos recursos son suficientes para cumplir con los pagos según las proyecciones actuales

En el caso del crédito con Davivienda, está vinculado a una tasa SOFR 6 meses del 3.12%. Ha mostrado una tendencia relativamente baja, aunque mayormente estable, con un promedio cercano al 4.30%.
La que sí nos ha afectado es la tasa piso del crédito con BICSA, que se mantiene fija en 8%, a pesar de que la Reserva Federal y otros factores han generado disminuciones en las tasas internacionales. No hemos visto reflejadas esas reducciones en esta tasa. Hemos enviado oficios y realizado las gestiones correspondientes para solicitar ajustes, pero la respuesta más reciente indica que el fondo tiene un riesgo "x" y que la tasa se mantiene como está. Esto no significa que dejaremos de insistir, ya que es la única tasa que no nos beneficia con la baja internacional.
Con respecto al panorama inmobiliario, nuevamente hago referencia al informe trimestral.

Interviene don **José Rodríguez** y comenta: En relación con lo mencionado, quisiera ampliar sobre el tema de BICSA. Hemos realizado algunas gestiones y estamos a la espera de una respuesta formal respecto a la revisión de la tasa piso. De momento, no hemos recibido confirmación, pero sí hemos estado llevando a cabo las gestiones pertinentes para ver si se puede generar algún cambio en esa condición particular de dicho crédito.

Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Con respecto precisamente a ese tema del crédito de BICSA ¿no han pensado o es posible que el mismo banco refinancie ese crédito de BICSA?

En respuesta el señor **Pablo José Villegas** indica: No es posible. Hace aproximadamente 15 días se emitió una resolución de Sugeval que limita la concentración que podemos tener entre grupos de interés económico. Si no me equivoco, el límite es del 20%, y solo con el crédito del BCR ya estamos sobrepasados. Esto no implica una sanción, pero sí significa que no podemos solicitar más crédito ni aumentar el monto actual.
Esta resolución de Sugeval es firme y nos impide realizar ese tipo de operaciones. Hemos intentado que otra entidad financiera adquiera el crédito, pero en algunos casos nos han rechazado y en otros nos han ofrecido condiciones muy desfavorables, peores que las actuales, lo cual no tendría sentido. En resumen, con el BCR tenemos ahora ese condicionante: Sugeval estableció un límite máximo que puede prestar un conglomerado a sus propias entidades.

Actualmente, se observa un crecimiento moderado en el mercado. No se han concretado transacciones grandes recientemente; únicamente un par de operaciones en SAFIs, pero en general el mercado tiende a estabilizarse. En algunos casos, se están realizando reconversiones

de inmuebles, principalmente en grupos donde la inyección de capital privado es más sencilla, es decir, sus socios se ponen de acuerdo, aportan capital y desarrollan proyectos. Nosotros no contamos con esa figura y, por el contexto actual, no podemos emitir participaciones ni solicitar recursos adicionales al Banco de Costa Rica para este tipo de iniciativas, lo que nos limita en ese sentido.
Esto no significa que no se exploren alternativas. Con lo que tenemos, aplicamos tácticas de negociación, como las que mencionó Freddy en su momento, acuerdos con inquilinos donde ellos realizan ciertas mejoras y nosotros otorgamos beneficios, como un mes de gracia. Todo esto con el objetivo de mantener colocaciones.
En el segmento de oficinas, la demanda sigue enfocada en clase A y A+. Nuestro fondo tiene una concentración en clase B, como bien indicó doña Carolina. Con la ampliación de la calle, esperamos que los edificios de Forum tengan algún movimiento importante. Esta mejora debería descongestionar la zona y favorecer la ocupación, considerando que existe una desocupación relevante en oficinas, no solo en nuestros inmuebles.
En el segmento comercial, se observa crecimiento, especialmente por la temporada navideña, donde muchos comercios tienden a ampliar su metraje, solicitar giros adicionales y realizar colocaciones para aprovechar la época. El informe trimestral destaca un dato importante: una absorción de 12.800 metros en el sector comercial.
Por su parte, el segmento industrial y logístico se mantiene estable y es el más dinámico. Un ejemplo claro es Zona Franca Coyol, donde empresas de especialidades médicas y logística continúan creciendo. Estos inmuebles son los más apetecidos en el mercado.

Por su parte pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Nos puedes pasar ese documento "Panorama Inmobiliario" por favor, para después leer.

Responde el señor **Pablo José Villegas**: Sí, con todo gusto, es el extracto de la última página del informe trimestral del fondo, pero se los paso por separado con mucho gusto.

Al respecto don **Fernando Mayorga** pregunta: El último informe enviado fue el de julio verdad, el de septiembre no lo han enviado.

En respuesta don **Pablo José Villegas** dice: Sí lo enviamos, pero no directamente a los inversionistas, lo enviamos a los puestos de bolsa, está pendiente únicamente agendar la charla trimestral. Se envió en cumplimento a Sugeval el 22 de octubre.

De seguido indica don **José Rodriguez**: Podemos recircularlo a los miembros del comité Pablo. Gracias.

No habiendo más consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO V

Desempeño por inmueble

Continuando con los puntos de agenda el señor **José Rodríguez** señala: Siguiendo con el tema del desempeño por inmueble, aquí pueden observar el comportamiento durante todo el año, incluyendo en la última columna el promedio. No se aprecia un cambio significativo; prácticamente se mantiene el mismo porcentaje de desempeño en cada uno de los inmuebles, tanto en el último mes de octubre como en el promedio que se muestra. ¿Tienen alguna consulta puntual?

Año Mes	2025 1	2025 2	2025 3	2025 4	2025 5	2025 6	2025 7	2025 8	2025 9	2025 10	Promedio
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	6,88%	7,16%	6,90%	6,99%	6,74%	6,80%	6,74%	6,76%	6,88%	6,84%	**6,87%**
ZONA FRANCA EL COYOL	5,00%	5,43%	5,19%	5,26%	5,22%	5,09%	5,06%	4,95%	5,12%	5,07%	**5,14%**
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	4,29%	4,43%	4,13%	4,15%	4,04%	1,12%	2,05%	2,77%	2,82%	3,04%	**3,28%**
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	3,10%	3,39%	3,12%	3,22%	3,35%	3,41%	2,80%	2,94%	2,82%	2,87%	**3,10%**
FORUM II	2,66%	2,75%	2,59%	2,61%	2,20%	2,55%	2,44%	2,75%	3,19%	2,32%	**2,61%**
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	0,83%	1,17%	1,38%	1,21%	1,28%	2,18%	0,94%	1,59%	1,47%	1,04%	**1,31%**
TORRE MERCEDES	-0,18%	0,90%	-0,77%	-0,05%	0,38%	0,44%	0,14%	-0,04%	-0,09%	0,12%	**0,09%**
FORUM I	-1,23%	-0,73%	-0,95%	-0,95%	-1,22%	-0,94%	-0,83%	-0,63%	-0,64%	-0,67%	**-0,88%**
BC URUCA 02	-1,83%	-0,72%	-1,04%	-1,10%	-1,14%	-0,86%	-0,96%	-1,10%	-0,75%	-0,84%	**-1,03%**
NI URUCA 01	-3,61%	-3,00%	-3,25%	-3,16%	-3,23%	-3,18%	-3,23%	-3,21%	-3,10%	-3,13%	**-3,21%**
CN URUCA 01	-3,42%	-3,03%	-3,43%	-3,28%	-4,31%	-3,67%	-3,57%	-3,37%	-3,13%	-3,86%	**-3,51%**
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	-4,83%	-5,40%	-4,58%	-4,35%	-4,99%	-4,49%	-5,01%	-4,62%	-4,39%	-4,46%	**-4,71%**

Al respecto don **Luis Paulino Gutiérrez dice**: Sí. aquí iba a aprovechar para hacerles una solicitud. Están los rendimientos de los inmuebles y al principio, en el primer punto se hablaba sobre el tema de las ocupaciones y demás, entonces lo que quería ver era si existía o si nos pueden poner ahí cuánto pesa cada inmueble dentro del activo del fondo eso es uno y dos, ver cuánto tiempo de desocupación tiene cada inmueble porque con eso también vemos si el rendimiento sigue siendo negativo y lleva mucho tiempo, si no existe la posibilidad de poder prescindir de ese inmueble y ahorrarnos esos gastos asociados y hacer ese análisis de que si vendemos un inmueble que no nos está generando, no sé hace cuatro años, escuchaba por ahí dos años, que está sin alquilarse poder venderse y con eso tener algún efecto sobre el fondo.

Al respecto don **Allan Vargas** indica: Adicional a esto, ponderar el peso de cada uno de los inmuebles y agregar el periodo de desocupación que tiene cada uno de ellos a esta información. Tomamos nota.

De seguido toma la palabra el señor **Pablo José Villegas**: Para aclarar, don Luis Paulino, el porcentaje se refiere al valor del activo, información que obtengo directamente de Sugeval, o bien con respecto al área y al periodo de desocupación.

Responde don **Luis Paulino**: Al activo del fondo y el periodo de desocupación por ejemplo tomando Forum, que tiene dos años desocupadas las fincas de ahí entonces poner dos años y ya sabemos que tenemos.

Al respecto señala el señor **Pablo Villegas**: El dato puntual es que la información que publica Sugeval corresponde a la ocupación mes a mes. Es información que se puede descargar y con gusto se las puedo compartir. Sin embargo, no puedo afirmar que desde julio de 2020 la desocupación se ha mantenido en un 30%, porque existen fluctuaciones según los ingresos y salidas de ocupantes.

Sobre lo mencionado don **Allan Vargas** pregunta: Pablo ¿y si se hace por filial? De los 80 inmuebles.

En respuesta indica don **Pablo Villegas**: No le veo problema, creo que así está distribuido en la información de Sugeval.

Por su parte doña **Carolina Elizondo** consulta: ¿Por finca filial sí nos pueden dar el dato exacto de desocupación?

De seguido responde el señor **Pablo Villegas**: Sí saldría. Considero que hay aproximadamente 4.000 fincas filiales, aunque algunas se agruparían, ya que no siempre se trata de una única finca. Lo más sencillo sería organizarlas en unidades funcionales, por decirlo de alguna manera.

Seguidamente pregunta don **Fernando Mayorga**: De las ochenta fincas ¿Cuántas están desocupadas?

En respuesta dice don **Pablo Villegas**: Por unidad no tengo ese dato, pero por ejemplo, información que es pública, Zona Franca Coyol está 100% ocupado, Bodega Comercial La Uruca tiene un 48% de un 62%, Torre Mercedes un 72%.

Al respecto comenta don **Fernando Mayorga**: Lo que pasa Pablo es que el porcentaje no nos dice mucho. Interpreto a Luis Paulino que nos gustaría cuáles son los casos más preocupantes de inmuebles o de locales que llevan desocupados mucho tiempo para poder brindarle un seguimiento.

Interviene la señora **Carolina Elizondo** y señala: Como este que te mencionaba de Forum II edificio C piso uno, que es un local de tres mil doscientos metros cuadrados que dice que está desocupado hace seis años.

En cuanto a lo indicado don **Pablo Villegas** indica: Sí, unidades funcionales. De nuevo, hay que analizarlo porque puede suceder que se trate de una oficina grande, todo un piso, y que desocupen una parte en un momento y luego otra, convirtiéndose en dos unidades funcionales. Entonces, debo revisar cómo estructurarlo, pero no es que no se pueda. Esa información es pública, ya que se remite a Sugeval junto con el tema de rentas y demás. Simplemente hay que definir la forma de presentarla para que les quede clara.

Por su parte comenta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Y también que vayan pensando hacia adelante, cuando ya tengan claridad sobre, por ejemplo: esas unidades que menciona doña Carolina de Forum que tiene seis años desocupada, porque no se ha vendido, porque sigue siendo algo que genera peso sobre el fondo, es un gasto mes a mes y tiene seis años de estar ahí sin generar nada, para que vayan ahí adelantando si quieren revisiones y además en ese tema.

De seguido agrega don **Fernando Mayorga**: O por qué no se ha realizado una reestructuración y se cambia de una oficina de más de tres mil metros a diez oficinas de setecientos cincuenta, más pequeños.

Sobre el particular comenta la señora **Carolina Elizondo**: Claro, porque aquí estoy viendo que de cuota de mantenimiento se paga mensualmente 8.200 dólares. Y tiene seis años desocupado.

En contestación a lo planteado el señor **Pablo José Villegas** señala: No es que no se quiera vender; evidentemente, debe existir un oferente, lo cual para nosotros sería lo ideal. Como lo mencioné en su momento, toda la cartera se evalúa bajo la perspectiva de venta: cómo se comporta, si se vende una parte o si se vende completa. Esos análisis son claros.
La inversión para convertir oficinas en espacios más pequeños dependería de que exista interés, porque dividir una oficina no es barato y sabemos que los recursos son limitados. Si la divido y no se coloca, al mes siguiente surge la pregunta: ¿por qué invertir dinero ahí si no se logró colocar? Ese es el juego que se debe considerar.
Lo ideal sería que los inmuebles que actualmente presentan rendimientos negativos pudieran venderse, ya que son los que más impactan cuando se realizan modelaciones en los números del fondo.

Al respecto don **Fernando Mayorga** dice: Creo que la idea queda clara, Pablo, si podés tratar de montar un cuadrito con locales desocupados, tiempo y si se pudiera meter allí el costo de mantenimiento o el de áreas comunes o lo que sea cuando corresponde a pagar como para tener ideas también, creo que nos serviría para poder dar seguimiento, plantear ideas y ver qué podemos aportar también.

En atención a lo requerido don **José Rodríguez** indica: Sí señor, quedamos claros.

No habiendo más consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO VI

Avances en la colocación de espacios disponibles, solicitudes para rescindir contratos, afectación en el desempeño del Fondo Inmobiliario

Dando continuidad a los temas incluidos en agenda, el señor **José Rodríguez** dice: En cuanto al avance en la colocación de espacios, les informo que en el mes de octubre ingresó un nuevo inquilino en Forum I, que generará $871. Actualmente no se tienen previstas salidas, salvo la que ya les habíamos notificado hace cinco o seis meses, correspondiente a una nave industrial en Coyol de Alajuela, cuya salida se concretará en noviembre.
Sin embargo, como mencionaba Pablo, dentro del mercado inmobiliario la parte logística sigue mostrando un apetito distinto. Ya tenemos en proceso una negociación para reposicionar ese inmueble; no está cerrada al 100%, pero esperamos concretarla pronto. Curiosamente, tuvimos otra negociación meses atrás que no se logró, pero esta es adicional y confiamos en que sí se cierre.

Está pendiente la desafectación del régimen de zona franca de la nave, aunque este trámite no implica un plazo tan extenso. Además, en el segmento industrial, las mejoras y adecuaciones son mucho menores que en el caso de oficinas.

No habiendo más consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO VII

Monto y uso de la reserva.

Continuando con los temas previstos de agenda, el señor **José Rodríguez** indica: En lo que respecta al uso de las reservas, les comento que al cierre de octubre la reserva diferenciada se encuentra en el orden de un millón cuatrocientos cinco mil dólares. No se ha ejecutado nada hasta el momento. Si bien hemos hablado de los famosos 215 mil dólares que mencionamos hace un tiempo, ese monto todavía está en proceso inicial y no se ha ejecutado.

Fondo	Fecha de Inicio	Setiembre	Octubre
FI	19/6/2023	$1.361.792,18	$1.405.192,18

Al respecto pregunta don **Sergio Quevedo**: ¿Esta reserva se hace en función a la depreciación de los activos? o cómo las hacen.

En respuesta indica el señor **José Rodríguez**: Esta reserva corresponde a la reserva de mantenimiento diferenciado, que proviene del rebajo de comisión realizado hace aproximadamente dos años. Es importante aclarar que esta se refiere específicamente a ese concepto. Además, contamos con otra reserva de mantenimiento que no es la misma, la cual se gestiona en función de las necesidades de cada inmueble y de los mantenimientos programados para cada uno.

De seguido consulta don **Sergio Quevedo**: "Ok", pero ninguna se hace en base a la depreciación del activo.

Responde el señor **José Rodríguez**: No señor, no con ese parámetro.

Siguiendo el comentario don **Sergio Quevedo** dice: En algunos lugares lo que se hace por ejemplo: si un activo se deprecia 100 pesos entonces yo hago una reserva por 100 pesos y en teoría eso lo pongo en el mantenimiento del activo, pero es una idea que les puede servir para algo en futuro.

Por su parte consulta don **Fernando Mayorga**: En el informe trimestral, el último que yo tenía que era el de junio, se mencionaba que el gasto de mantenimiento de los inmuebles del primer trimestre había sido $662,000 y del segundo trimestre $685,000, entonces, estamos hablando un poco más de $230,000 por mes en promedio. El que esta reserva no se haya tocado no significa que obviamente no se ha hecho mantenimiento porque hay que hacerlo siempre, pero ¿Cómo se ha venido priorizando y destinando ese otro rubro de mantenimiento que no es este de la reserva?, si no había plan y el plan es muy reciente.

En atención a la pregunta don **José Rodríguez** señala: Sí, le entiendo, don Fernando. También debemos considerar lo que mencionaba Pablo hace un momento: está el tema del mantenimiento que se realiza básicamente por el reemplazo de elementos que se dañan, así como los planes de mantenimiento preventivo que debemos cumplir para ciertos equipos, como elevadores, plantas eléctricas o sistemas de aire acondicionado, los cuales están definidos periódicamente y a nivel contractual.
Además, se incluyen las reposiciones por daños en el inmueble, como ventanería, por ejemplo, cuando se quiebra o se deteriora y hay que sustituirla. A esto se suman los contratos de mantenimiento, principalmente de equipos y otros aspectos relacionados.
Es importante recordar también los gastos asociados, como las cuotas condominales que debemos cubrir en las áreas desocupadas, las cuales forman parte de los gastos de mantenimiento.

Al respecto menciona el señor **Fernando Mayorga**: Lo entiendo, lo que pasa es que ventanas quebradas no van a ser 200 mil dólares en un mes.

De seguido aclara don **José Rodríguez**: No señor, eso era solamente un ejemplo.

No habiendo más consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO VIII

Actualización de los procesos legales pendientes

En seguimiento a los temas legales incluidos en agenda, el señor **Freddy Salazar** indica: Iniciando con el proceso del taller 3R, les comento que, tal como se indicó en sesiones anteriores, el recurso de apelación presentado por la parte demandada ya está en conocimiento del Tribunal Segundo Civil de San José. Actualmente estamos a la espera de la resolución correspondiente.
En cuanto al proceso concursal, no se han dado mayores avances. Se han tramitado algunas solicitudes de otros interesados y cumplimientos de prevenciones, con el fin de que el juez vaya

preparando el camino para decidir sobre la apertura o no del proceso. Es importante señalar que, al día de hoy, el proceso aún no ha sido aperturado, por lo que seguimos a la espera de esa declaratoria.
Respecto a lo comentado en la sesión anterior sobre los montos que se están incluyendo y que se cobrarán en el proceso monitorio arrendaticio, estos también están contemplados dentro del proceso concursal. Cuando se presentó la demanda en junio de 2023, el monto por rentas adeudadas era de $583,606.64. Asimismo, en la demanda se incluyó el acuerdo de pago anterior, por $2,109,802.30. Cabe mencionar que el demandado, por un tiempo, realizó depósitos judiciales en la cuenta del juzgado que lleva el monitorio, por un total de $1,030,506.35.
Como se ha informado previamente, hasta que no se resuelva en firme este proceso, no se cuenta con autorización del juez para disponer de esos montos y trasladarlos a favor del fondo. A los montos mencionados se les sumarán las rentas posteriores hasta la fecha, ya que el inquilino o demandado se ha mantenido ocupando el inmueble sin realizar ningún pago. Dichos montos se cobrarán mediante el incidente de cobro de rentas, dentro del proceso monitorio arrendaticio o bien en el proceso concursal.

Seguidamente pregunta don Luis Paulino: ¿Igual tiempos judiciales? No se le puede aplicar el desahucio.

Respondiendo don **Freddy Salazar** indica: Sí, son tiempos judiciales. El demandado ha estado impugnando, pero ya se ha avanzado en más del 50% del proceso, pues se superó la etapa de primera instancia y actualmente está en resolución del recurso de apelación. Después de esto, el proceso no tiene una vía adicional.
Sin embargo, hay algunas gestiones que deben resolverse posterior a la decisión del tribunal de apelación, como la solicitud de suspensión presentada por la parte demandada en razón del proceso concursal. El juez debe resolver si se admite continuar con el proceso, considerando que el proceso concursal aún no ha sido aperturado, lo cual podría tardar más tiempo.
Una vez que se defina esto, podremos proceder con el desalojo, pero dependemos de varias etapas judiciales. El mejor ejemplo con este caso es que cada etapa judicial toma varios meses para avanzar.

Al respecto comenta don **Fernando Mayorga**: Justamente el monitorio arrendaticio del que Freddy nos informa todos los meses es para sacar al inquilino y ha logrado hacerlo eterno el inquilino, con recursos y con gestiones para para no salir. Entonces no hay forma de hacerlo por nuestra propia cuenta.

Retoma la palabra el señor **Freddy Salazar** e indica: Incluso, se están activando otros procesos judiciales, como el proceso concursal, que podría afectar el manejo normal del proceso monitorio arrendaticio. Tal como señala don Fernando, la pretensión principal en este caso es el desalojo, y el cobro de rentas se gestiona mediante un instrumento procesal distinto o un subproceso dentro del proceso principal, que es el incidente de cobro. Este incidente tiene como objetivo posterior el cobro de las rentas adeudadas.

Por su parte consulta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Nada más para entender, cuando se logre sacar a esa gente de taller 3R, dentro de ese cobro que se traslada, todos estos meses que no se han podido sacar de ahí, ¿Se les haría el cobro de esas rentas caídas?

En respuesta dice don **Freddy Salazar**: Correcto.

Continúan don Freddy e indica que con ADN, recapitulando, se había alcanzado un acuerdo de conciliación. La deuda principal, que consistía en tres tractos, ya fue cancelada. Actualmente, la empresa mantiene la ocupación de dos bodegas en el Parque Empresarial del Pacífico únicamente para trabajos de extracción y desinstalación del equipo que tenían allí. Según el acuerdo conciliatorio, este mes deben pagar $6,000 por el uso exclusivo, dado que es únicamente para esa actividad.
De la información que tenemos hasta ayer, no han realizado el pago, por lo que ya se está gestionando el cobro. En caso de que no se efectúe el pago este mes, se activará nuevamente el embargo, ya que uno de los puntos del acuerdo conciliatorio establece que, ante el impago del inquilino o demandado, el fondo tiene derecho a embargar de inmediato lo que se encuentre en las bodegas y prohibir el acceso del inquilino a las mismas.

De seguido pregunta don **Fernando Mayorga**: ¿Con esto, la idea es que ADN se vaya del todo o quedarían alquilando algún local?

En respuesta el señor **Freddy Salazar** dice: En estos momentos se encuentran alquilando Forum. Ellos tienen oficinas en Forum y ahí sí están al día.

Con Beemuk S.A. (Inversiones Beemuk), estamos dentro del proceso concursal, el cual al día de hoy no ha tenido avances significativos para la declaratoria o no declaratoria del mismo. Cabe recordar que, en su momento, el fondo solicitó que, debido a un cambio en la situación de las fincas, no se procediera con la apertura del proceso concursal.

Con respecto a BC Uruca 02, este era un proceso que teníamos bajo monitorio arrendaticio. Se firmó un acuerdo de dación en pago mediante el cual el inquilino entregaba el mobiliario del local, desalojaba y cedía inmediatamente la posesión de la bodega. En este sentido, la Unidad de Infraestructura de la Sociedad ha realizado en los últimos meses una labor importante de coordinación con proveedores existentes y posibles interesados para la colocación del material y herramientas que quedaron en el lugar.
Hasta la fecha, se han recibido tres ofertas formales, actualmente en etapa de revisión. Debo comentarles que las tres ofertas son por montos inferiores a la deuda original, que al momento de presentar la demanda ascendía a $16,000. La oferta más alta, sin adelantar criterio, ronda los $13,000 aproximadamente. Estamos evaluando estas propuestas para determinar si se logra concretar algún tipo de acuerdo.

Al respecto menciona doña **Carolina Elizondo**: Eso lo sospechábamos nosotros y lo dijimos en algún comité.

En cuanto a lo indicado el señor **Freddy Salazar** manifiesta: Claro, era un riesgo que asumíamos al realizar este tipo de acuerdo. Sin embargo, se trata de un análisis amplio que hacemos en cada situación. Como les he comentado anteriormente, cuando llegamos a un proceso judicial de este tipo, generalmente es porque el inquilino ya no cuenta con liquidez para cubrir las rentas.
Por eso, también hacemos un estudio de los bienes registrales que podrían embargarse, en muchos casos, se trata de una sociedad que no tiene más activos. Entonces, si no aceptábamos esta oferta —o la dación en pago— lo que habría ocurrido es que continuaríamos con el proceso de incidente de renta sin tomar posesión de la bodega, la cual ahora ya tenemos y estamos en proceso de comercializar para un nuevo arrendamiento.
De lo contrario, tendríamos que llegar hasta la etapa de remate, donde se subastan los bienes. Si no hay interesados, el fondo se los adjudica, y en ese momento el fondo estaría en la etapa de comercialización. Pero estaríamos hablando de meses posteriores y con un costo mucho mayor.

Seguidamente comenta doña **Carolina Elizondo**: Sí se entendió en su momento pero sabíamos que esto era algo que posiblemente podía pasar, incluso, se recibió y al final es como el dicho "de que más vale un mal arreglo que un buen pleito".

En referencia el señor **Freddy Salazar** indica: Sí, efectivamente se recibió una oferta que no se ha incluido porque la intención del área de ingeniería era ofrecer todo el paquete completo, no por partes. La idea no era que el interesado se llevara todo lo que considerara valioso y dejara lo que no sirviera. Por eso, la negociación se planteó sobre esa base: que se llevaran todo el paquete, por decirlo así. Uno de los oferentes llegó a ofrecer $2.000.

Con respecto a lo mencionado pregunta don **Luis Gutiérrez**: Entonces con esto, Freddy, ¿estaríamos perdiendo solamente por bienes alrededor de $3.000? y sin contar costas legales todo lo que los abogados cobran.

Responde el señor **Freddy Salazar**: Sí, de rentas no percibidas, era lo que se estaba cobrando en el proceso judicial.

De seguido pregunta doña **Carolina Elizondo**: ¿Hay posibilidades de colocación?

En respuesta indica don **Freddy Salazar**: Se está trabajando en esa parte, pero al día de hoy todavía no se ha concretado ningún interés con posibilidades reales de llegar a un contrato.

Respecto a otros procesos legales, les informo que, al día de hoy, no se han presentado nuevos procesos por parte del fondo. Esto no significa que el área legal no esté trabajando ni que no se estén gestionando casos; más bien, implica que se está realizando una gestión de cobro importante por parte de la Administración.

Se han firmado acuerdos de pago y acuerdos de terminación de contrato, buscando siempre que queden respaldados con algún tipo de instrumento. Aunque estos no garantizan el 100%, permiten ejercer cierta presión, como puede ser una letra de cambio, o al menos facilitar el

cobro mediante un proceso sumario, evitando así tener que recurrir a un proceso ordinario donde habría que acreditar la deuda y enfrentar la defensa de la parte contraria. Así está la situación actualmente.

Al respecto don **Fernando Mayorga** expresa: En algún momento habíamos hablado del tema con lo del edificio de Heredia este de Beemuk, la SAFI tiene alguna idea de qué se va a hacer con él, supongo que como todo estará en venta o si se podrá alquilar, requeriría alguna inversión, qué gasto de demanda, porque sabemos que ese fue un pésimo negocio de una garantía real un poco complicada a cambio de una deuda es mucho mayor y que ustedes la administración actual simplemente ya no podían hacer, eso lo entiendo, pero qué se ha pensado hacer con ese edificio porque de momento estará generando gastos nada más, se tiene alguna noción de cómo orientar el tema si no tienen una respuesta para la próxima sesión, me gustaría conocer que se ha pensado en la SAFI.

Al respecto el señor **Freddy Salazar** responde: Ese tema se ha revisado en varias ocasiones; incluso fue analizado por la auditoría externa en relación con el manejo que se le puede dar a esas fincas, desde el año anterior. Hasta el día de hoy, se ha estado informando a Sugeval periódicamente sobre las diferentes acciones y actualizaciones relacionadas con este caso.
En cuanto a los aspectos puntuales, don José puede ampliar la información. Considero que el tema se ha mantenido en la etapa de análisis y evaluación de las posibilidades para las fincas; sin embargo, aún no se ha tomado una decisión concreta sobre la acción o el camino a seguir.

Toma la palabra don **José Rodríguez** y amplía: Nada más comentarles que, dentro de lo que se ha analizado y como lo hemos mencionado anteriormente, era principalmente un tema contable, no algo mayor. Nosotros dependemos en cierta medida de los procesos legales que están en curso para poder disponer del bien, ya sea para venderlo.
Por el momento, este inmueble no forma parte de los activos disponibles del fondo para alquiler, lo cual es importante considerar. Además, dentro de todo el proceso relacionado con el PEP, este inmueble también forma parte del paquete, por llamarlo de alguna manera.
Entonces, si me preguntan, en el momento en que logremos incorporarlo como parte integral de los inmuebles del fondo, probablemente la prioridad sería venderlo más que alquilarlo. Sin embargo, actualmente estamos a la espera de que se concluyan los procesos legales en curso, los que mencionaba Freddy, junto con todos los temas relacionados directamente con el PEP (Parque Empresarial del Pacífico).

No habiendo más consultas ni comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO IX

Asuntos Varios

Indica don Jose Rodríguez, seguimos con el apartado de asuntos varios. Si tienen algún tema adicional que tratar.

Al respecto don **Luis Paulino Gutiérrez** consulta: Yo les iba a preguntar a ver si en este último mes ha habido algún otro inquilino que les diga que se va a retirar en los próximos meses.

En respuesta el señor **José Rodríguez** dice: No, de hecho ahora lo mencionábamos, no tenemos ninguno más, solamente el de noviembre que ya se los habíamos reportado algunos comités atrás y de momento no se tiene ningún otro inquilino que haya reportado salida.

Consulta nuevamente don **Luis Paulino Gutiérrez**: Sobre los procesos no legales, ¿No hay algún inquilino que esté a las puertas que ustedes vean de abrirse un proceso legal?

Responde seguidamente don **José Rodríguez**: No.

Seguidamente solicita el uso de la palabra don **Sergio Quevedo** y expresa: Quisiera solicitar lo siguiente. Como les dije, me leí todas las actas del año y creo que hay una oportunidad de mejora en el tema del formato, en realidad todo está cayendo como en prosa y deberíamos ordenar esas actas, solo una acta está con un formato deseable, si tengo diez temas en una agenda debería venir tema uno, lo que se conversó, lo que se definió, tema dos, lo que se conversó, lo que se definió, todos los temas deberían tener un acuerdo, aunque sea un acuerdo muy sencillo, que diga, damos por recibida la información de los procesos legales ese es un acuerdo, pero todo debería tener un acuerdo en el acta, entonces quería recomendar a ver si podríamos implementar esas esas mejoras.

En respuesta refiere don J**osé Rodriguez**: Si señor, tomamos nota. De hecho, a partir de una recomendación que nos había dicho doña Carolina creo que casualmente el acta que usted menciona don Sergio ya tiene un poquito más de separación, es la última a raíz de una sugerencia de doña Carolina y creo que, tal vez, lo que sí no tenemos en este momento es el tema de los acuerdos por cada tema, pero podría ser algo que pudiésemos implementar sin ningún problema.

Al respecto dice don **Sergio Quevedo**: Agradezco mucho, es un tema de orden de forma y yo creo que nos ayudaría mucho por si uno quiere ir a buscar en un acta algo, ir a buscar el tema en específico, no leerse toda el acta para ver que se dijo. Hoy por ejemplo, hablamos muchísimo del primer punto y yo digo, ¿y en qué quedamos? Entonces sí, al final creo que quedamos en que Luis Paulino va a mandar una información, pero eso tiene que estar quedando en el acta como un acuerdo para poder darle seguimiento, esas cosas que no se pierdan.

Por su parte indica don **Fernando Mayorga**: También que don Freddy va a revisar a ver si es posible darnos información sobre el tema del plan.

De seguido comenta el señor **Luis Paulino Gutiérrez**: La solicitud está hecha, les di una alternativa que he visto en otros lugares de solución del tema, ahora más bien, queda al lado de ustedes que nos digan sí, sí se la podemos dar y vamos a tomar estas medidas o no, no se las podemos dar bajo este criterio técnico fundamentado que yo le solicité como para tener claridad sobre ese punto.

Al respecto menciona don **Sergio Quevedo**: El acuerdo debería decir entonces, se solicita lo siguiente y la administración va a revisar y nos contestará sobre el tema. Eso es el acuerdo.

De acuerdo a lo señalado indica don **Freddy Salazar**: Con el tema de los acuerdos, es un tema de formato pero es importante que el manejo de la asamblea es que cada vez que se vea un punto en la agenda al final del comité concrete y se tome el acuerdo para que quede consignado en el acta.

Por su parte comenta la señora **Carolina Elizondo**: De hecho, yo iba a agregar acordémonos que en ese punto uno tomaron nota de varias cosas que quedaron pendientes para la otra semana como la agenda la mandamos el viernes anterior y por ejemplo, yo sigo insistiendo en tener esa información del uso de los depósitos de garantía, tal vez, con darnos una idea de los últimos tres años, ver desocupación de locales de los últimos tres años, el reporte de estado que tiene que haber una entrega del local cuando el inquilino se va, si se aplicó el depósito de garantía para hacer arreglos o si se hizo devoluciones, qué tipo de devoluciones o qué porcentaje de devoluciones o qué devoluciones usó, o sea, el uso del depósito de garantía para los arreglos y en contraposición si no hubo ese uso o aplicación del depósito de garantía entonces las devoluciones y el estado en que está ese local que fue desocupado, porque si es local que fue desocupado quedó en mal estado y se devolvió la garantía, que está pasando, porque no se usó la garantía para hacer los arreglos, esos arreglos menores de muchos locales que vemos en Forum y en Meridiano que eran arreglos que con el depósito de garantía se tuvieron que haber cubierto. Eso para que lo vayan adelantando y que no nos digan que fue muy poco el tiempo de viernes a miércoles.

En respuesta don **José Rodríguez** indica: Lo tenemos anotado para poder atenderlo.

De seguido don **Luis Paulino Gutiérrez** dice: También el cuadro del apalancamiento.

La señora **Carolina Elizondo** comenta: También quedaría para la próxima sesión dos puntos pendientes, el análisis y mitigación de riesgos que especificó Allan y el flujo proyectado de la capacidad de pago de los pasivos a futuro que es lo que está pendiente de que les responda Sugeval. Estos puntos son los que vienen a la próxima sesión.

Al no recibirse más consultas, finaliza la sesión.

Finaliza la sesión n.º 11-25 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 12 de noviembre del 2025.

MARIA CAROLINA ELIZONDO UGALDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por MARIA CAROLINA ELIZONDO UGALDE (FIRMA)
Fecha: 2025.11.26 16:46:09 -06'00'

FERNANDO ANTONIO MAYORGA CASTRO (FIRMA)
Firmado digitalmente por FERNANDO ANTONIO MAYORGA CASTRO (FIRMA)
Fecha: 2025.11.26 19:02:18 -06'00'

LUIS PAULINO GUTIERREZ SANDI (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-04-0188-0293.
Fecha declarada: 27/11/2025 08:36:25 AM
Esta es una representación gráfica únicamente, verifique la validez de la firma.

ALLAN FELIPE VARGAS HERNANDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ALLAN FELIPE VARGAS HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.11.26 17:24:19 -06'00'

SERGIO QUEVEDO AGUILAR (FIRMA)
Firmado digitalmente por SERGIO QUEVEDO AGUILAR (FIRMA)
Fecha: 2025.11.27 08:25:02 -06'00'