Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

Acta de la reunión n.°12-25, 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 10 de diciembre 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.

Mgtr Douglas Montero Arguedas, Gerente General BCR SAFI. Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente Operativo BCR SAFI ai, Lic. Freddy Salazar Jiménez, Asesor Legal BCR SAFI.

Índice de la Reunión

ARTÍCULO I **3**

Comentario Douglas Montero Arguedas 3

ARTÍCULO II **3**

Informe sobre los allanamientos realizados por la Fiscalía y el Ministerio.. 3

ARTÍCULO III **3**

Plan de mantenimiento y atención primaria de los inmuebles del fondo. 3

ARTÍCULO IV **20**

Información de respuesta de SUGEVAL sobre el flujo proyecto del Fondo de Inversión Inmobiliario para determinar su capacidad de pago de los pasivos futuros. 20

ARTÍCULO V **21**

Informe del uso de los Depósitos de Garantía de los inmuebles desocupados de los últimos 3 años 21

ARTÍCULO VI **23**

Intervención de la cubierta de techo de BC Uruca 23

ARTÍCULO VII **26**

Detalle del contenido de las fichas técnicas de cada inmueble... 26

ARTÍCULO VIII **26**

Desempeño por inmueble... 26

ARTÍCULO IX **28**

Avance en la colocación de espacios disponibles... 28

ARTÍCULO X **32**

Monto y uso de la reserva 32

ARTÍCULO XI **34**

Análisis y mitigación de riesgos del fondo 34

ARTÍCULO XII **34**

Actualización Procesos Legales 34

ARTÍCULO XIII **34**

Asuntos Varios 34

ARTÍCULO XIV **34**

Termina la sesión 34

ARTÍCULO I

Comentario Douglas Montero Arguedas

El señor **Douglas Montero Arguedas** inicia diciendo: Quisiera iniciar con un comentario que me genera inconformidad. Como todos saben, a raíz de los acontecimientos recientes, no es un secreto que se realizó un allanamiento en esta institución. Desde nuestra perspectiva, consideramos positivo que se individualicen responsabilidades y se señalen con claridad los imputados, tal como ha sucedido.
Doña Carolina y don Fernando, como abogados, saben que no puedo referirme directamente a la orden de allanamiento. Mi comentario se basa únicamente en lo que ha trascendido en los medios. Creo que este tema es importante, pero también deseo plantear, con todo respeto, dos observaciones sobre publicaciones recientes, una en Delfino CR (en su podcast del fin de semana) y otra que creo fue publicada hoy. Ambas sugieren que la SAFI no ha sido transparente ni ha colaborado, lo cual difiero completamente como administración.
Desde mi llegada, he procurado actuar con total transparencia. Tal vez no sea evidente para todos, pero hoy esta sociedad administradora de fondos es muy distinta a la que era antes. Hemos implementado numerosos cambios en los procedimientos y, más allá de eso, velamos porque se cumplan.
Personalmente, y respaldado por un equipo comprometido, he mantenido una comunicación fluida con Sugeval. Muchas veces, cuando este comité solicita información que no puedo entregar, lo informo directamente al regulador y envío la documentación correspondiente. No tengo contacto con la fiscalía; esa relación la maneja nuestra auditoría interna. Sin embargo, cualquier requerimiento que se nos ha hecho, lo hemos atendido con la mejor disposición.
Por eso, no puedo dejar pasar comentarios que cuestionan nuestra colaboración. Entiendo que ustedes solicitan mucha información y que, en algunos casos, pueden considerar que deberíamos entregarla. No obstante, debemos cumplir con procedimientos y normas. Como siempre he dicho: todo lo que esté dentro de mis posibilidades, lo entregaré; lo que no pueda, simplemente no podría hacerlo. No quiero verme implicado en situaciones derivadas de acciones de terceros, cuyos nombres y responsabilidades hoy están claramente identificados.

Al respecto el señor **Fernando Mayorga** solicita el uso de la palabra y pregunta: Don Douglas, estoy buscando a ver si es que el comunicado que se divulgó de parte de este comité se dijo algo así, pero es que en ningún momento se ha dicho eso que usted está indicando, que hayamos afirmado que la SAFI no ha sido transparente.

Prosigue el señor **Douglas Montero Arguedas**: En el podcast de Delfino, a partir del minuto 38, se escucha un comentario atribuido a un miembro del Comité de Vigilancia, en el que se afirma que no estamos colaborando ni cumpliendo con ciertas acciones. Este es un medio público, por lo que considero importante referirme al tema.
Además, en el comunicado publicado hoy, se menciona que el Comité de Vigilancia no está de acuerdo con que nosotros realicemos el cálculo. Sin embargo, en este comité nunca se ha discutido ese punto; ni a mí ni a José se nos ha indicado que exista tal desacuerdo. Entiendo que ustedes expresaron esa posición ante Sugeval, pero en este foro no se ha abordado, lo que

deja en entredicho la labor de esta administración. Les reitero que he hecho mi mayor esfuerzo para que todo se realice conforme a lo establecido, cumpliendo con el deber fiduciario que he mencionado en múltiples ocasiones. Nuestro compromiso siempre ha sido proteger los activos de ustedes.
Cabe señalar que este plan fue compartido con Sugeval desde el 29 de julio. Hoy, 10 de diciembre, no hemos recibido confirmación sobre si están de acuerdo o no. Para nosotros, este plan sí existe y contiene consideraciones importantes. No soy miembro de la Junta Directiva; soy parte de la administración, lo que implica una responsabilidad distinta, aunque los directores tienen una obligación mayor al firmar cualquier documento. Por ello, hay consultas que deben realizarse. Entiendo que algunos puedan percibir esto como tácticas dilatorias, pero no lo son. Actúo con cautela en cada decisión para evitar señalamientos posteriores.
Finalmente, como he dicho en reuniones anteriores, no tengo compromisos personales aquí. Llegué porque fui llamado, no por amistad con nadie. Mi única lealtad es hacia Dios y mi familia. No estoy aquí para proteger intereses particulares, sino para cumplir con mi responsabilidad.

Seguidamente doña **Carolina Elizondo** indica: Don Douglas, para poner las cosas, por lo menos, en la perspectiva del Comité de Vigilancia. Nosotros, como comité, hemos tratado de ser igualmente transparentes, respetuosos, pero directos en nuestras opiniones. A todo el mundo le hemos dicho que esta administración está actuando de manera diferente, que consideramos que están tratando de hacer lo que ustedes consideran mejor, que muchas veces no lo compartimos, pero nunca hemos dicho que nos estén obstaculizando.
Aunque, efectivamente, algunas veces sentimos que nos niegan mucha información que consideramos que sí es compartible con el Comité de Vigilancia. En ese comunicado de prensa creo que en la antepasada sesión del Comité de Vigilancia se lo dijimos, igualmente cuando nos reunimos con el nuevo gerente del BCR, usted estaba en esa reunión y recuerdo que yo exactamente se lo dije. Don Douglas no me deja mentir, que está aquí al frente, que ya lo dijimos en el Comité de Vigilancia.
Nosotros, desde el día uno, cuestionamos el plan de acción presentado, porque es un plan de acción que para nosotros no representa ninguna solución. Es un plan de acción que, efectivamente, para nosotros, con todo el respeto, se lo vuelvo a decir, pero lo seguiremos diciendo porque es lo que consideramos, son tácticas dilatorias, son consultas que no se tienen que hacer. Pedimos en su momento de dónde sacaban ustedes ese monto que estaban estableciendo en la medida cautelar; no nos dijeron, nos dijeron que eso no se podía dar. Pedimos el tema de esos costos, de dónde sacaban los daños, que las medidas cautelares se habían cuantificado como 82 millones y resto, si mi memoria no me falla, no puedo dar el dato exacto. Lo dijimos en un comité, lo dijimos en esa reunión en el BCR.
Las consultas, efectivamente, consideramos que no tienen por qué darse cuando ya está absolutamente clara la posición de la Procuraduría al establecer la responsabilidad de la SAFI y, por ende, también la responsabilidad del BCR como entidad controladora de forma subsidiaria e ilimitada. Todo eso lo hemos comentado aquí, en el Comité de Vigilancia; lo comentamos en la reunión con el Gerente del BCR, estando usted presente. Entonces, no siento que nosotros estemos diciendo nada nuevo. El comunicado de prensa lo acabo de volver a leer y me pasó lo mismo que a Fernando, y yo dije: "¿Fue que no me di cuenta?". Pero no dice eso. Tal vez podemos compartir el comunicado nuestro con ustedes para que ustedes lo vean.

Yo no vi ese podcast de Delfino, no sé qué tanto dijo o qué no dijo, pero lo que dice el comunicado de prensa definitivamente no va en esa línea y va en la línea que estoy reiterando, que ya lo habíamos dicho en este comité y que ya lo habíamos dicho en esa reunión. Nosotros somos conscientes de que a la nueva administración le ha tocado bailar con la más fea, y eso se los hemos reconocido nosotros como partes interesadas. Fernando y yo, al menos como abogados, además hemos discrepado en muchas ocasiones de una manera vehemente, pero respetuosa, con ustedes, principalmente en el tema de compartirnos información. Y bueno, eso lo hemos discrepado, lo hemos discutido en los foros adecuados, en este comité.
Nosotros tenemos que rendirle cuentas a nuestros representados; nuestros representados leen las actas y se enteran de todo lo que nosotros tratamos de obtener, información que no se nos proporciona y que, por ejemplo, dice "pregunta Sugeval". Pero ahí tenemos, por ejemplo, la información del flujo de caja para poder atender los pasivos y las responsabilidades a futuro, de que ya con este mes van a ser tres meses pendientes de la información desde que la pedimos a la respuesta de Sugeval, y seguimos sin tener la información. Entonces, ese es nuestro sentir, es por nuestro parecer. El comunicado de prensa lo podemos compartir; tal vez Paulino se los pase, el oficial, el firmado. Si ustedes lo ven, no dice nada. Primero, no dice nada que no sea cierto y, por supuesto, no dice nada que sea irrespetuoso con relación a la administración. Para aclarar.

Toma nuevamente la palabra don **Douglas Montero** y refiere: Quiero aclarar que en ningún momento he dicho que ustedes se hayan referido de forma irrespetuosa hacia mí o hacia mi equipo. Lo que sí mencioné, y por eso lo indiqué al inicio, es que en el podcast de Delfino y en el comunicado de prensa se afirma que no estamos colaborando.
Si las actas son públicas y cualquiera puede verlas, es porque desde la primera reunión les indiqué que las íbamos a publicar en la página web para que todo el mundo, incluso la prensa, pudiera acceder a ellas. Aquí no hay nada que ocultar. Créanme que tengo el mismo interés que ustedes, e incluso más, en que se llegue a la verdad real de los hechos.
Mi intención no es venir a discutir. Simplemente, en los comités siento que no se ha abordado este tema. Si usted me dice que sí se discutió, le creo, pero no recuerdo que se haya manifestado que no estaban de acuerdo con el plan, ni tampoco que se haya dicho que no están de acuerdo en que sea la SAFI quien realice el cálculo.
Créanme que me involucro de lleno en ese cálculo, reviso, pregunto y analizamos cada detalle para que el resultado sea lo más preciso posible. Puede que falten algunos pesos, pero no millones, porque tengo muy claro el deber fiduciario que me corresponde, no solo con los inversionistas de este fondo, sino con todos los inversionistas que he atendido a lo largo de 35 años en el mercado.
Finalmente, agradezco sus palabras, porque es cierto, en la reunión que tuvimos usted reconoció que, aunque hemos discrepado en algunos puntos, siempre hemos mantenido una comunicación amplia y respetuosa. Eso es lo que quiero destacar.

Seguidamente don **Fernando Mayorga** comenta: No se trata de perder tiempo en algo baladí, sino que yo creo que es muy importante que, si se ha dicho que el Comité de Vigilancia ha afirmado que la SAFI no ha colaborado, yo ni lo he dicho, ni lo he afirmado, ni sé quién lo ha dicho. De manera que me gustaría, si usted es tan amable, don Douglas, pedir que nos manden cuál es el podcast, porque aquí estoy en la página de Delfino y no sé a cuál de los que veo allí

se podrá referir. No lo hemos dicho, y el comunicado de prensa que sacamos ayer justamente no viene eso. Yo estoy tan convencido de que no lo he dicho ni lo he afirmado porque no lo creo. Don Douglas, yo no creo que ustedes no hayan colaborado; por el contrario, le he reconocido, independientemente de las diferencias que podamos tener en algunos temas concretos, el tema de la definición de los gastos, ese se habló en la sesión de septiembre, era el punto dos de la sesión del mes de septiembre, el acta de la reunión número 9-25 del miércoles 10 de septiembre, punto dos de la agenda: "Monto de los gastos asociados al PEP en el periodo 2025". Y ya cuando empezamos a hablar del tema, discutimos porque para nosotros ha sido una preocupación. Lo que hemos dicho, y yo creo que usted no podrá decir que no nos entiende, es que nos parece un poco cuestionable que el deudor defina el monto de lo que se ha de pagar en este caso de la SAFI. No porque dudemos de su integridad y de sus buenas intenciones, don Douglas, es que hoy están ustedes, mañana no. Así nos ha pasado repetidamente, hace pocos años estábamos hablando con alguien que nos dijo un montón de mentiras y hoy está procesado por el Ministerio Público. Entonces creemos que tenemos que participar de alguna forma, tal vez no en forma directa, pero que haya alguna garantía de que lo que allí se defina como gastos asociados al PEP, que tendrían que indemnizarse al fondo, sea un monto realista y correcto. Puede haber una diferencia de unos pocos colones y no de millones. Sí, yo le puedo creer a usted, don Douglas, en sus buenas intenciones y en su integridad, pero le repito, aquí no es un tema de personas, es un tema de la empresa, la SAFI, la sociedad administradora y del fondo.

Acto seguido don **Douglas Montero** indica: Le entiendo perfectamente. El podcast se los puede compartir Freddy. No fue la entidad que levantó la mano y dijo: "Mire, yo voy a hacer este cálculo". Sugeval nos solicitó ese cálculo y se realizó. Entonces, si ustedes desean, pueden pedirle a Sugeval que indique que dicho cálculo debe venir auditado por el auditor correspondiente.

Al respecto responde don **Fernando Mayorga:** Justamente don Douglas. Nosotros le pedimos en septiembre a la Sugeval que quisiéramos alguna garantía al respecto y es la nota que la Sugeval envió dándoles diez días de plazo para responder cómo responderían las inquietudes del Comité de Vigilancia, entonces eso es parte de lo que nosotros estamos insistiendo públicamente porque consideramos que es un tema que tenemos que dialogar y llegar a algún acuerdo de cómo se va a brindar garantías a los inversionistas y le reitero desconozco pero por lo menos no es mi sentir que ustedes no hayan colaborado, le reitero esa diferencia de administraciones pasadas. Le digo esto porque lo que usted escuchó o vio, vaya a generar una dificultad en el trabajo que nos espera porque viene la Asamblea, vienen muchas cosas y tenemos que trabajar más que nunca en forma coordinada y de ser posible armónica para defender los intereses tanto de la sociedad como de los inversionistas.

Al respecto responde el señor **Douglas Montero**: Yo creo que así lo vamos a seguir haciendo. Como les mencioné al inicio, solo quería dejar constancia en actas. Ustedes entienden el tema, yo lo entiendo y quienes estamos aquí también lo entendemos. Sin embargo, cuando esto se hace público y aparece en un comunicado o en un podcast, hay mucha gente que puede mal interpretar, hoy estoy yo aquí y tengo que velar por mis intereses, y obviamente también por los de ustedes. Pero si se comunica de la forma en que se hizo en ese podcast, se malinterpreta. Créanme que he conversado mucho con inversionistas y periodistas, y a veces sucede que uno

le dice al periodista "ABC" y no sé si ustedes también dijeron "ABC", pero el periodista termina publicando "JKL".

Por su parte don **Fernando Mayorga** expresa: Otra cosa es que hay inversionistas que también han estado hablando con la prensa, no del Comité de Vigilancia. Nosotros nunca hemos dicho tales cosas.

De seguido el señor **Douglas Montero** refiere: En este podcast efectivamente hablan del Comité de Vigilancia por eso es que lo traje a este Comité de Vigilancia porque creo que es el foro.

Al respecto el señor **Luis Paulino Gutiérrez** responde: Don Douglas, tal como usted lo menciona, ha habido un cambio, un giro en estos temas y en la información. En mi caso, como ya se lo ha indicado doña Carolina y a don Fernando, no voy a insistir en lo mismo. En las sesiones anteriores y en la última sesión del comité, se lo comenté a los compañeros don Alberto y don Freddy; todo está en las actas.
Si solicitamos algo y se nos indica que no, lo único que espero es recibir un criterio técnico o razonable que justifique por qué no se puede brindar esa información. Con eso, nosotros revisamos y determinamos si el criterio es válido o no. Si se trata de un tema de Sugeval, que usted nos diga: "Mire, esto debe evaluarlo Sugeval", y que nos lo transmitan de esa manera. Eso es lo único que espero.
Los demás argumentos, como bien lo han expresado Carolina y Fernando, reflejan la posición del comité. Usted también lo señala, que a los periodistas no se les puede dar cierta información, y ellos pueden hacer conjeturas sobre la misma. El comunicado se lo vamos a enviar para que lo tengan de primera mano, tal como se transmitió, y así puedan revisarlo. Era eso. Gracias.

Por su parte comenta doña **Carolina Elizondo** y dice: A mí solo me resta decir, porque ya lo mencionó también Fernando, que nuestra preocupación y lo que esperamos es que ustedes puedan decirnos a nosotros, como comité de vigilancia, cómo vamos a corroborar que los datos que ustedes nos dan sean los correctos, sean fidedignos, sean los que corresponden. Porque no hemos tenido acceso a las fuentes, no hemos tenido acceso a la metodología, no hemos tenido acceso a nada. De ahí viene nuestra gran preocupación, y esa fue la preocupación que le externamos a Sugeval. Es un único punto para cerrar.
El otro punto para cerrar es que, por lo menos, el Comité de Vigilancia, ni como comité ni ninguno de los integrantes individualmente, ha dado entrevistas ni declaraciones en nombre del comité. Nosotros, como comité, las dos veces que hemos externado nuestra opinión a la prensa ha sido por comunicados de prensa escritos, precisamente para evitar que uno diga "A" y el periodista publique "B, Z". Entonces, aclarar que ninguno de nosotros, ha dado ningún tipo de declaración a medios de comunicación, ni en lo personal y mucho menos en representación del comité.

Toma nuevamente la palabra el señor **Douglas Montero** e indica: Queda claro. Les agradezco mucho el tiempo y les pido disculpas por haberles robado unos minutos, pero creo, como ustedes dicen, que hoy estoy aquí y mañana no sé si seguiré o estaré en otro lugar. Considero

que la reputación es algo muy importante que debemos cuidar, y he estado aquí dando la cara por situaciones que ni siquiera hice, pero aquí sigo.
Agradezco la comunicación que hemos tenido y el respeto con el que siempre nos hemos manejado. Quería tocar este tema porque creo que es relevante, y reitero que quedo a la orden para lo que necesitemos. Con Sugeval tengo una comunicación muy buena.
Debo retirarme porque estoy en otro comité, pero quería estar presente en este para comentarles esto. Quedo a la orden. Muchas gracias, con permiso. Buenas tardes.

Posteriormente hace uso de la palabra el señor **José Rodríguez**: Buenas tardes. Antes de continuar, quiero adelantarles que hay un par de temas en la agenda que no pudimos tener listos para este comité. No significa que no se vayan a presentar, sino que no contamos con el tiempo suficiente, aunque ambos se revisaron o consultaron en el comité anterior.
Uno corresponde a riesgos y mitigación, sobre el cual don Allan explicó la línea a seguir; el otro, a los depósitos en garantía de los últimos tres años, cuya información estamos recabando. Este último no depende solo de sistemas, sino también de la revisión de actas. El cierre de año, sumado a temas de auditoría externa, nos ha limitado en recursos y tiempo. Por transparencia, quería informarles que no hemos tenido el ancho de banda para entregar esta información hoy.

ARTÍCULO II

Informe sobre los allanamientos realizados por la Fiscalía y el Ministerio Público

En atención a lo dispuesto en la agenda el señor **José Alberto Rodríguez** continua con el siguiente punto de agenda: Pasamos al primer tema de la agenda. A la luz de lo comentado por don Douglas, quisiera que lo retomáramos para cerrar el punto. Como saben, el jueves 4 de diciembre personeros del Organismo de Investigación Judicial realizaron un allanamiento y recopilaron información física en el edificio de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, así como en las áreas de seguridad de la información del conglomerado, donde se archivan los datos electrónicos.
Tal como indicó don Douglas, se brindó toda la colaboración necesaria, no solo para entregar la información solicitada, sino también para orientar sobre la documentación que ya estaba preparada para su entrega.
¿Tienen alguna consulta puntual sobre este tema o sobre lo que ya explicó don Douglas?

Al respecto doña **Carolina Elizondo** dice: Solamente, en este punto tengo una consulta, ¿Toda la información que requirió la fiscalía fue proporcionada o hubo información que no se les pudo proporcionará?

En respuesta el señor **José Rodríguez** indica: Toda la información solicitada fue entregada, ya que ellos llegaron con listados específicos de requerimientos. Se les proporcionó todo lo solicitado y, dentro de la mecánica del proceso, llevaron el control completo. Además, se les dio acceso a todas las áreas necesarias para la búsqueda de la información pertinente.

Al respecto pregunta don **Fernando Mayorga**: No fue secuestrado nada, ningún tipo de equipo ni nada que afecte la operación normal de todo, ni información o documentos, ni nada que afecte la convocatoria de la asamblea, nada que afecte el curso normal de las cosas.

Responde don **José Rodríguez**: No, señor. Nada de lo retirado por el OIJ tiene implicaciones en el funcionamiento diario ni en la operativa normal.

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

ARTÍCULO III

Análisis macro y sectorial

Continuando con los temas incluidos en la agenda, el señor **Freddy Salazar** indica: Buenas tardes. En el segundo punto que se refiere el plan de mantenimiento de atención de los inmuebles. Nuestro criterio es que no es conveniente entregar el plan de mantenimiento íntegro, ya que contiene información estratégica relacionada con la operativa del fondo. Por ejemplo, revelar detalles específicos podría afectar negociaciones en curso con inquilinos, quienes podrían retractarse de asumir reparaciones si saben que el fondo ya las tiene previstas. Lo mismo aplica para contratos nuevos, donde se busca que el inquilino asuma ciertas adecuaciones.
Esto no significa un "no" definitivo. Hemos conversado internamente, incluso con don Douglas, y estamos analizando qué información general podemos compartir, como un cronograma de lo ejecutado y lo presupuestado, que debería cumplirse en un 100% en el primer trimestre del próximo año. Este detalle estará sujeto a aclaraciones del departamento de ingeniería, que lidera el proceso.
Para la próxima sesión, les presentaremos un informe general del plan. Agradecemos cualquier aporte sobre la información que consideren útil, para evaluar su viabilidad.

Al respecto comenta don **Sergio Quevedo**: Discrepo completamente en lo que estás diciendo. Una cosa es que exista un plan de mantenimiento y otra lo que yo quiero saber, que existe y que quiero verlo. Y simplemente es una columna donde estén todos los activos y, a mano derecha de esa columna, de enero a diciembre, y me ponen una "X" y me dicen cuándo le van a dar mantenimiento a esos activos. Entonces, uno será en enero, otros en marzo y tal. Eso es lo que yo quisiera ver al menos. Y la información en este comité se pone clara, confidencial, y la hojita ni se guarda en el acta; simplemente es para que nosotros la conozcamos, yo no veo tema con eso. El tema es que, otra vez, yo lo veo tan sencillo, es un tema de giro de negocio, tienen que tener un plan de mantenimiento y tienen que saber que, si tienen una oficina en Los Yoses, en algún mes del año entrante van a ir a darle mantenimiento. Eso es simplemente lo que uno quiere saber, que existe el plan y para cuándo, y otra vez declarar confidencial y no queda en el acta. Es simplemente para efectos de verla. Y creo que los argumentos, para mi gusto, en este tipo de negocios que ustedes manejan, el que yo tenga un plan de mantenimiento no tiene que ver con las negociaciones que yo tenga con cualquier otro inquilino, aparte que no es nuestra intención publicar. Como te digo, veo que hay formas de solucionarlo y, en realidad, la justificación de no presentación me parece no es de recibo en este caso. Entonces, yo lo que recomendaría es hacer ese resumen, que eso he solicitado varias veces, tres veces con hoy, y poder entender que existe el plan y para cuándo, es todo. Y, como les digo, eso es parte del giro del negocio, tienen que tenerlo; si no lo tienen, sería una falta de la Administración no tener un plan básico de mantenimiento para los activos que tienen. Eso es.

En respuesta el señor **Freddy Salazar** indica: Sí, tomamos nota. De hecho, como les indicaba, el plan ya está en ejecución; sí se tiene el plan, y creo que la parte que nos ha solicitado don Sergio es la que va en línea con esa información que nosotros podríamos estar brindando de forma general. Cuando se hace referencia a lo que es alguna afectación en negociaciones o

inquilinos que ya están formando parte de la cartera de inmuebles, es cuando entra esa parte específica de las intervenciones en cada unidad dentro de los inmuebles. Igual, vamos a verlo con el área de ingeniería para estarlo aportando en la próxima sesión.

Responde la señora **Carolina Elizondo**: Volvemos a lo mismo con el tema de la información. Con todo respeto, esto que nos estás diciendo, Freddy, es exactamente lo mismo que nos dijeron hace un mes, en la sesión pasada, donde nosotros dijimos muy claramente que no considerábamos que fuera confidencial. Don Sergio dijo muy claro que lo que ocupábamos era un cronograma; nosotros, como Comité de Vigilancia, lo que necesitamos es saber, de enero a diciembre, qué se va a intervenir o a qué se le va a dar mantenimiento, con el primer bimestre, con el primer trimestre, o como usted establezca el cronograma. Poder llegar a ese momento del cronograma y decir. "Bueno, este mes tocaba A, B y C; ¿se hizo?, ¿no se hizo?, ¿qué se hizo y qué no se hizo?, ¿por qué no se hizo o por qué sí se hizo?, ¿por qué se cambió?".
Es decir, eso no puede ser jamás confidencial ni sensible, ni intervenir ni interferir en ninguna negociación; eso es información básica. Esto mismo lo discutimos en la sesión anterior y ustedes quedaron de analizar y decirnos hoy qué información nos iban a dar, qué información sí nos podían dar. Entonces, otra vez nos vienen a decir lo mismo que nos dijeron hace un mes, que van a analizar qué información nos van a dar. Pero, perdón, con este tema tenemos ya tres meses y no nos terminan de decir ni siquiera qué información nos van a dar, cuando Luis Paulino fue muy claro con el ejemplo de otros comités de vigilancia de otros fondos. Ustedes quedaron en analizar qué información sí nos podían dar y nos vienen a decir que van a seguir analizando qué información sí nos pueden dar, y nos dicen exactamente lo mismo que hace un mes.
Entonces, diciendo que a veces discrepamos en el tema de que nos niegan información sin tener fundamento ni técnico ni jurídico, y disculpen, pero esto es uno de esos ejemplos donde nosotros, como Comité de Vigilancia, jamás vamos a estar de acuerdo en que esta es una información que no nos puedan dar, cuando es básica, elemental y, como lo dice don Sergio, es lo mínimo que debe tener un administrador de un fondo inmobiliario. Entonces, de nuevo, definitivamente esperaríamos no más dilataciones en este tema y que nos den ya ese cronograma.

Al respecto don **Freddy Salazar** indica: Creo que estamos llegando al mismo punto. Es cierto que han pasado varias sesiones sin definirlo, pero recibimos sus argumentos con respeto y queremos explicar nuestra perspectiva del tema estratégico por el cual no se ha entregado el plan completo.
Sin embargo, coincidimos en que se puede brindar la información en formato de cronograma, como indicó don Sergio, y nos comprometemos a presentarlo en la próxima sesión. Esta información no la manejamos directamente, por lo que debemos gestionarla con las áreas correspondientes para poder entregarla junto con lo que sea posible analizar adicionalmente.
También es importante aclarar, como comentó don Douglas, que la administración ha hecho un análisis riguroso. Se aplican criterios de estrategia comercial para sustentar nuestras decisiones. Lo relevante es que estamos alineados en lo que se puede entregar y nos comprometemos a hacerlo el próximo mes.

Por su parte don **Luis Paulino Gutiérrez** comenta: Ya se lo dejó muy claro doña Carolina; esperaba más bien que ustedes ese criterio lo dieran por escrito y no tanto de forma verbal. Pero bueno, si lo que quieren es el cuadro, yo sí les pediría, para que quede en la grabación, lo que ya les decía don Sergio, los inmuebles uno por uno, cuándo lo van a hacer, el mes, cuánto cuesta eso y cuánto se ha ejecutado, como ya va avanzando el plan para cada mes, para que nosotros podamos ver en cuánto nos ha impactado y así determinar cuánto falta.
Si ustedes pueden poner alguna observación general, no específica, por ejemplo, si es un proceso que se está negociando con un inquilino, si se va a arreglar una pared, la infraestructura, un aire o algo así, algo muy general sobre qué se le va a hacer al inmueble dentro de ese campo de observaciones, eso nos permitiría ver cuál será el impacto financiero que tengan estas mejoras hacia futuro sobre el rendimiento.
No sé si con esto les queda mucho más claro el cuadro que esperaríamos, y que no es información específica ni que vaya a transgredir temas de estrategia o negociación con inquilinos, puesto que ya lo tienen por ahí.

Responde el señor **Freddy Salazar**: Nos queda claro don Luis Paulino.

Seguidamente comenta don **Fernando Mayorga**: Vamos a ver, tal vez debimos haber empezado por esto hace mucho, ¿qué es un plan de mantenimiento?, ¿qué contiene? A mí me gustaría, dado que nos habían dicho que nunca había existido un plan de mantenimiento de los inmuebles del fondo y que ahora sí lo hicieron, saber qué contiene, porque yo lo imagino, pero aquí parece que todo se reduce a las consecuencias que puede tener si dicen que van a arreglar el techo de las bodegas tales y tales y que cuesta tanto. Eso sí puede ser una parte del plan de mantenimiento, pero es apenas una parte; hay muchas otras cosas.
Por ejemplo, establecer inspecciones periódicas si hay inmuebles alquilados. Supongo que en todos los contratos la SAFI se reserva la potestad de hacer inspecciones periódicas, entonces ir a verificar cuándo y cómo están los inmuebles, cómo está la infraestructura, cómo están las áreas comunes, cómo están las zonas verdes. Si puede haber la obstrucción de una salida de emergencia que podría contravenir la normativa de bomberos. Hay muchas cosas que se deberían incluir en un plan de mantenimiento, que implica inspecciones, procedimientos normalizados, chequeos de una serie de cumplimientos legales. Eso yo no veo absolutamente en ninguno de los puntos razones para que no se compartan.
Que se va a hacer una inspección semestral, que se va a enviar un ingeniero al menos una vez al año a todos los inmuebles para que compruebe la integridad de las estructuras. Estoy inventando cosas porque yo nunca he hecho un plan de mantenimiento, pero me imagino que todo eso debe estar incluido, si hay áreas comunes o zonas verdes que están a cargo del propio fondo, cada cuánto se les va a dar mantenimiento, quién va a chequear. Y bueno, también una parte es el estado de la infraestructura respaldado con fotografías, por supuesto; ahí cada uno de los inmuebles tiene que venir por aparte.
Yo siento que lo del plan de mantenimiento que debería existir, lo que podría ser discutible si es información estratégica, es una partecita pequeña, pero todo el resto debería sin ningún problema podérsenos compartir y que todos los inversionistas lo conozcan incluso, porque no se está revelando nada de inmuebles en particular. Ahora, si es la reparación de los portones de acceso a la bodega tal y resulta que se está negociando con el inquilino, bueno, podría ser discutible, incluso no estoy totalmente convencido, pero podría ser discutible si es conveniente

que se haga público o no. Pero todo el resto de cosas que indiqué, por ejemplo, en términos generales, ya en cuanto a las reparaciones que hay que hacer, el mantenimiento correctivo que se ha estimado, las reparaciones urgentes en tantos inmuebles, en tanto costo y que se tiene previsto realizar en un plazo, tres veces las importantes de tanto costo en tantos inmuebles y en tanto plazo, y otras mejoras en tanto. O sea, ahí por lo menos una información general se podría dar sin ningún problema.
Esto es lo que yo creo que estamos fallando, porque hay mucho contenido de un plan de mantenimiento, si es que se hizo, que perfectamente podría haberse compartido y que podríamos ir analizando mientras se dilucida lo otro. Pero el problema es justamente que no tenemos nada, entonces no sabemos qué es el plan. Si el plan de mantenimiento que se nos dijo es simplemente agregar si los techos, tuberías, eso no sería un plan de mantenimiento, eso es un inventario de labores correctivas que hay que realizar. Un plan de mantenimiento va mucho más allá, es mucho más a futuro.
Entonces, yo quisiera ver si alguno de ustedes me puede explicar qué es ese plan de mantenimiento que se elaboró y qué contiene en términos generales en estos momentos.

En respuesta don **Freddy Salazar** manifiesta: Como le indicaba, este tema lo ha liderado el área de ingeniería. Incluso podríamos valorar que, para la próxima sesión, esté presente la supervisora de la unidad de infraestructura para explicar la parte técnica del plan de mantenimiento. Todos los ejemplos que usted nos ha brindado son muy valiosos y los consideraremos para ampliar la información en esa próxima sesión.

Seguidamente el señor **José Alberto** manifiesta: Para resumir, me queda claro que el plan de mantenimiento puede incluir desde aspectos básicos, como planteó don Sergio, hasta detalles más específicos, como los que mencionó don Fernando. Creo que, para avanzar, deberíamos preparar un documento que contenga esa información general y básica, complementada con lo que sea posible agregar, tal como indicó doña Carolina.
Además, sería conveniente que los compañeros de infraestructura participen en la próxima sesión para explicar la parte técnica y aclarar dudas. He tomado nota de los ejemplos mencionados por don Fernando para evaluar qué más se puede incorporar al cuadro original propuesto por don Sergio y don Luis Paulino, entendiendo que puede haber diferencias sobre qué se considera básico, pero al menos partiremos de esa estructura inicial.

Por su parte comenta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Sí, nada más para agregarle al cuadro que, para mí, sí es muy importante el tema de los costos, cuánto se va a necesitar, cuánto se ha ejecutado, porque eso va a tener un impacto en el rendimiento. Si le pueden agregar así, porque si no, de nada vamos a saber si nos va a costar un millón de dólares o mil dólares. Si pueden anotar ahí, dentro de las observaciones, en una columna adyacente, el tema de si lo van a tomar de las reservas que ya tienen, que se han ido creando, o si se va a tomar de los rendimientos de los mismos inmuebles, o si estarían pensando en algún tipo de endeudamiento, como para también tener esa perspectiva del impacto que tendría esto sobre los números del fondo.

De seguido indica don **José Rodriguez**: De acuerdo, debo adelantarle algo, endeudamiento no será una opción. Puede tener la seguridad de que es una premisa que hemos cumplido desde el inicio, manejando todo con el flujo propio del fondo y siendo muy cuidadosos con el gasto, sin

dejar asuntos sin atender. Solo en una emergencia fuera de toda previsión se consideraría endeudamiento. Los fondos cuentan actualmente con reservas suficientes para cubrir lo necesario, y la idea es utilizar lo que ya tenemos. Anoto la fuente económica para atender estos temas. Gracias.

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

ARTÍCULO IV

Flujo proyecto del Fondo de Inversión Inmobiliario

Continuando con los puntos de agenda señor **José Rodríguez** señala: Siguiendo con el tema del flujo proyectado. Doña Carolina mencionó este tema y, lamentablemente, aún no hemos recibido respuesta de la Superintendencia. Volvimos a consultar y el trámite sigue en curso, por lo que seguimos a la espera de la nota. Esa sería la línea para seguir.

Al respecto don **Luis Paulino Gutiérrez pregunta**: ¿Ustedes nos pueden compartir esa nota que le enviaron a Sugeval para ver si nosotros podemos igual promover la respuesta?

En respuesta don **José Rodriguez** indica: Creo que no hay tema, no sé Freddy. Es una consulta sumamente puntual.

De seguido toma la palabra el señor **Freddy Salazar**: En casos previos, se ha valorado con Sugeval y se ha considerado que la correspondencia interna entre regulador y regulado es información confidencial. Sin embargo, si es para agilizar el trámite, podemos facilitarles los datos, oficio y presentación, para que ustedes también puedan gestionarlo directamente.

Responde don **Luis Paulino**: Entonces, nada más decirnos el número de oficio y cuándo fue enviado para ver si le decimos a Sugeval y tal vez nos colaboran.

Sobre lo mencionado don **José Rodriguez** comenta: Perfecto, le hago la consulta a Freddy, justamente en línea con lo que mencionaba. En algún momento, otros inversionistas, no de este comité, han solicitado todas las correspondencias entre regulador y regulado, pero no tuvimos luz verde para entregarlas. Con todo gusto podemos facilitarles la fecha, número de oficio y demás, para que puedan dar seguimiento y ayudarnos también en el proceso.

Por su parte doña **Carolina Elizondo** consulta: ¿Y cuando nos envían esa información?

De seguido responde el señor **José Rodríguez**: Terminando la reunión se los facilitamos.

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

ARTÍCULO V

Informe del uso de los Depósitos de Garantía de los inmuebles desocupados

Dando continuidad a los temas incluidos en agenda, el señor **José Rodríguez** dice: El punto cuatro se refiere a los depósitos en garantía. Siguiendo la sugerencia de don Sergio, retomamos este tema para que permanezca en la agenda. Como mencioné al inicio, aún no hemos completado la información solicitada, por lo que asumimos el compromiso de presentar en el próximo comité el grado de avance o la versión final. Esto no responde a falta de disposición, sino a que no fue posible contar con la información completa a tiempo.

Al respecto la señora **Carolina Elizondo** expresa: Mi frustración en este tema, recuerdo mis palabras finales en la sesión del mes pasado, cuando les dije que estaban claros en que lo que íbamos a pedir se los estábamos solicitando con un mes de anticipación, precisamente para que no nos dijeran, tres días antes de enviar la agenda, que era muy poco tiempo para recabar toda la información. Así terminé la sesión anterior, justamente por este tema. Sinceramente, me siento frustrada porque se fue muy claro en lo que necesitábamos para que lo trabajaran desde hace un mes, no desde la semana pasada.

En atención a lo mencionado don **José Rodríguez** manifiesta: Correcto, doña Carolina. Como mencioné, tenía muy claro que estos temas se conversaron en la sesión anterior. No me refiero a que la agenda llegara el viernes, sino a que son puntos vistos desde el comité anterior. Con mucha pena debo decir que no logramos completar la información; hemos estado en un proceso intensivo de suministro de datos a varias áreas, incluyendo auditoría externa y seguimiento, lo que limitó nuestra capacidad para tener todo listo. Sé que suena a excusa, pero no hubo tiempo ni recursos suficientes. Reitero, no me justifico en la fecha de la agenda, desde el inicio reconocí que estos temas estaban pendientes desde el comité anterior.

De seguido manifiesta don **Sergio Quevedo**: Don José, se entiende que nadie está obligado a lo imposible pero y para cuándo vamos a tener esta información para ponerlo aquí mismo en el análisis de este punto.

Responde el señor **José Rodríguez**: Para el próximo comité ya tendríamos la información.

Por su parte indica don **Sergio Quevedo**: Entonces quedaría de acuerdo que la administración se disculpa en esta ocasión y que en el próximo comité presentará la información solicitada.

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

ARTÍCULO VI

Estado de los inmuebles del Fondo

Continuando con los temas previstos de agenda, el señor **José Rodríguez** indica: El punto cinco corresponde al estado de los inmuebles del fondo, destacando los siguientes casos:

Forum II: Edificio C, piso 1, desocupado hace seis años; edificio E, piso 2, también desocupado hace seis años.
Torre Meridiano: Local 1, desocupado hace cuatro años.
Edificio Guadalupe: Desocupado hace cinco años.
Edificio BC, La Uruca: Desde su compra no se ha alquilado.

Respecto a Forum II, sus áreas de oficina han tenido baja colocación por factores externos como el tránsito y la tendencia al teletrabajo. Se mantiene la comercialización activa y se espera que las mejoras viales en la zona favorezcan la accesibilidad y aumenten las posibilidades de arrendamiento.
En Torre Meridiano, se han realizado acercamientos con interesados sin concretar acuerdos; se continúan gestiones comerciales con esquemas más flexibles.
Sobre Edificio Guadalupe, sus características han dificultado la colocación. Actualmente hay acercamientos con un interesado, aunque sin formalización. Se sigue trabajando en la comercialización.
Finalmente, en BC La Uruca, la mayoría de unidades están ocupadas. Se realizan intervenciones para mantener a los inquilinos actuales y habilitar áreas pendientes para su comercialización.

Al respecto pregunta doña **Carolina Elizondo**: Don José, ¿cuáles son las características del edificio de Guadalupe? La descripción que tenemos no brinda suficiente información. ¿Cuál es el problema específico con este inmueble? Sabemos que su infraestructura ha estado prácticamente abandonada, así que agradeceríamos un poco más de detalle, porque la descripción actual no nos dice mucho.

En respuesta indica el señor **José Rodríguez**: Más que referirme a un posible deterioro, lo que señalaban los compañeros de comercialización está relacionado con las características físicas del inmueble. Entiendo que su tamaño y distribución hacen más difícil colocarlo en su totalidad, a diferencia de áreas pequeñas o segmentadas de oficinas. No se trata tanto de mantenimiento, sino de las particularidades del inmueble: su dimensión, diseño y distribución. Igual, doña Carolina solicito más detalles sobre este inmueble para poder ampliar la información, pero, en principio, la dificultad parece estar asociada a su distribución física más que a su estado de conservación.

Siguiendo el comentario don **Fernando Mayorga** dice: Don José, Freddy, considerando la importancia de la consulta, creo que la explicación presentada en cuatro párrafos resulta insuficiente, con todo respeto. Estamos hablando de inmuebles de alto valor que llevan seis

años desocupados; cualquier inversionista querría conocer en detalle qué ha ocurrido para que no se hayan podido alquilar en todo este tiempo, incluso antes de la pandemia. ¿Qué factores están afectando su colocación actualmente? ¿Es necesario o se propone darles un giro, por ejemplo, cambiar su uso de oficinas a otro destino? ¿Requieren reparaciones por deterioro? En dos o tres líneas, sinceramente, y con todo respeto, me parece insatisfactorio e incluso inaceptable. Entiendo que han estado muy ocupados con la auditoría y otros temas, pero les solicito que para la próxima sesión nos presenten una respuesta más completa, detallada y satisfactoria sobre la situación de estos inmuebles que llevan años sin ser ocupados.

Por su parte manifiesta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Precisamente con esto, don Alberto, yo lo plantearía más en términos numéricos. Si han pasado cuatro, cinco o seis años, como en el caso de Guadalupe, que lleva cinco años desocupado, sería importante analizar el próximo año cuánto ha representado esto en costos para el fondo, incluyendo impuestos y otros gastos que debemos asumir. Si el inmueble permanece tanto tiempo sin alquilar, ¿no sería más beneficioso venderlo, aunque implique algún descuento o pérdida, y con esa venta amortizar deuda del fondo? Esto podría beneficiarnos al dejar de asumir gastos por un activo improductivo y, además, reducir el apalancamiento. Si este análisis no se ha realizado, solicito que se haga el próximo año para estos inmuebles con varios años desocupados. Así podremos evaluar, con datos concretos, si conviene llevarlo a la asamblea y demostrar el impacto que tendría sobre el rendimiento del fondo, porque a largo plazo podría resultar favorable. Esa sería mi solicitud.

Al respecto menciona la señora **Carolina Elizondo**: Precisamente, estaba buscando el documento para hacerlo con números porque, reitero lo que dijo Fernando, estas cuatro líneas no dicen nada, no nos dicen nada de esos inmuebles. Aquí, por ejemplo, estoy viendo que esos de Forum, que tienen 6 años de estar desocupados, tienen una cuota de mantenimiento de $2.55 por metro cuadrado y un área alrededor de 3,224 m². Es decir, que solo de mantenimiento se pagan $8,221 mensuales por cada uno de sus locales, y eso multiplíquelo por 6 años. Yo estaba aquí anotando, no sé qué le parece a los demás compañeros, pero bueno, Fernando está pidiendo un informe mucho más detallado, y yo estaba anotando que, entonces, dado que nos dice que la gente de comercialización es la que está en eso, será que para ese punto en concreto, para la próxima sesión, nos acompañe la gente de infraestructura y la gente de comercialización, y nos digan el por qué esos locales están en estados que debieron haber sido arreglados; vuelvo a insistir con el tema de las garantías de los depósitos de garantía, porque, por ejemplo, aquí estoy viendo el edificio C de Forum II, y lo que dice es que tiene paredes rayadas, alfombra en mal estado, láminas de cielo raso rotas, quebradas o manchadas por unidad, y todo eso debió haber sido arreglado con el depósito de garantía. Entonces, yo solicito que para la próxima sesión nos den un informe de verdad, que nos diga qué es lo que está pasando por tantos años con esos locales; que venga la gente de infraestructura, mantenimiento, el encargado de levantar el acta de recepción de esos locales, que levantó un acta de recepción y no hubo o no habían arreglos que hacer, y si había arreglos que hacer, qué fue lo que pasó y qué es lo que ha pasado en 6 años. Entonces, o nos dan un informe de verdad, o que nos acompañe gente de infraestructura, mantenimiento o comercialización, el que corresponda. Ustedes verán quién es el que corresponde porque, reitero, el costo mensual solo de mantenimiento y solo de uno de esos de Forum es abismal, y si a eso le sumamos, como dice Paulino, el pago de impuestos y los propios

de la carga del inmueble sobre el fondo por 6 años solo en estos inmuebles estamos hablando de una pérdida enorme.

De seguido indica don **José Rodríguez**: En resumen, tenemos dos puntos: Ampliar la información solicitada, según lo indicado por doña Carolina y don Fernando y analizar la posibilidad de vender los inmuebles desocupados, como propuso don Luis Paulino.

Posteriormente el señor **Allan Vargas** expresa: En este tipo de inmuebles, sí sería importante destacar cuál es el estado físico. Entiendo que ha pasado mucho tiempo, hay costos elevados y múltiples factores que explican por qué no se han utilizado o no se ha cambiado su orientación, ya sea hacia otro uso o por el costo que implicaría realizar esos cambios. Sin embargo, debemos abordarlo desde una perspectiva más global, no solo diciendo "no se han podido colocar" o "el estado físico es A o B", sino analizando estos cuatro inmuebles con un enfoque 360°, considerando todas las aristas posibles. Esto permitiría brindar no solo al comité de vigilancia, sino también a los inversionistas, una visión más amplia, que profundice en los temas y genere escenarios de cambio, reconversión, como mencionaba Luis Paulino, venta, etc. Si el estado físico es inutilizable, quizá lo que se requiera sea vender el terreno, pero dentro de un análisis integral que ofrezca a los inversionistas una perspectiva clara sobre qué ocurre con estos inmuebles y qué se puede esperar de ellos.

Sobre el particular comenta don **José Rodríguez**: Dentro del riesgo de mercado, también influyen los temas de ocupación y desocupación en cada área. Por ejemplo, las oficinas siguen sin repuntar, y los costos asociados a la desocupación, ya sea por uno o varios meses, o incluso por años, forman parte del riesgo inmobiliario inherente a cualquier inmueble. Eso sí, me queda claro.

Al respecto dice el señor **Allan Vargas**: Correcto, pero en este caso sería más rentable para los inversionistas que se cobre una renta muchísimo más baja con lapsos de salida más cortos y que pueda generar un proceso diferenciado, nuevamente, lo que estoy planteando es algo más integral, algo que pueda generar pesos y contrapesos, no solo el costo de mantenimiento, sino que pueda quedar tablas o generar una perspectiva un poco mayor, mientras que se hace la colocación del inmueble.

De seguido indica don **José Rodríguez**: Entendido. Básicamente sería ampliar el detalle de la información relacionada con estos inmuebles que fueron consultados puntualmente y hacer un análisis integral de impactos sobre estos mismos inmuebles también. (Remodelación o transformación del inmueble).

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

ARTÍCULO VII

Intervención BC Uruca

Continuando con los temas previstos de agenda, el señor **José Rodríguez** indica: Pasamos al punto seis, que indica explicar las razones por las cuales se priorizó la intervención de la cubierta del techo de BC Uruca por un monto de 215 mil dólares, y detallar el área a intervenir.

Estos trabajos se priorizaron debido a que estaban generando afectación a varios inquilinos del inmueble. Actualmente se interviene un área de aproximadamente 1,300 m², atendiendo zonas que presentaban deterioro. Como se mencionó anteriormente, este inmueble no está 100% desocupado; tiene ocupación en algunas unidades, por lo que se busca mantenerlo en condiciones adecuadas para conservar a los inquilinos actuales y, además, incrementar la posibilidad de futuras colocaciones. Cabe señalar que las áreas no ocupadas también requieren intervenciones adicionales, lo cual ya se había conversado y está documentado en los informes y fotografías que ustedes mismos remitieron para el comité anterior. ¿Tienen alguna consulta adicional sobre este punto?

Seguidamente pregunta doña **Carolina Elizondo**: ¿Cuáles serían esas intervenciones adicionales para que las áreas que no están ocupadas queden completamente funcionales y aptas de ser colocadas?

En respuesta don **José Rodríguez** indica: Doña Carolina, como se aprecia en el informe fotográfico que enviaron, hay áreas con deterioro importante por filtraciones y otros daños evidentes. Esto requiere intervenciones adicionales, no solo en las cubiertas, sino también en zonas internas del inmueble, como redes y pisos, tal como muestran las fotografías. No dispongo de una cuantificación exacta de estas intervenciones, por lo que será necesario solicitar el detalle correspondiente, que nos solicita, especialmente para las áreas desocupadas que, como se observa, requieren trabajos adicionales.

Agrega la señora **Carolina Elizondo**: Sí claro, es que sin eso no van a quedar funcionales para ser colocadas, pero entonces sería solicitar el detalle de esa intervención, el costo de esa intervención y para cuándo lo tendrían planificado y la fuente de los recursos.

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

ARTÍCULO VIII

Fichas técnicas de cada inmueble

Continuando con los temas previstos de agenda, el señor **José Rodríguez** indica: El séptimo punto se refiere al contenido de las fichas técnicas de cada inmueble y a cuántas personas son responsables de mostrar e informar sobre ellos. Contamos con dos ejecutivas que coordinan y realizan las visitas: Angélica Villegas y Aby Picado. Además, trabajamos con corredores de bienes raíces registrados que gestionan la comercialización de las unidades.
Cada ficha técnica incluye fotografías, ubicación, descripción del inmueble, detalle de espacios y áreas, así como los contactos de las dos ejecutivas mencionadas. Si lo desean, puedo enviarles las fichas junto con la carta que me comprometí a remitir anteriormente, para que tengan un ejemplo específico de la información.

Los miembros del comité indican estar de acuerdo con la remisión de la ficha.

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

ARTÍCULO IX

Desempeño de los Inmuebles

Continuando con los temas previstos de agenda, el señor José Rodríguez indica: Respecto al octavo punto, esta es información periódica sobre el desempeño de los inmuebles en cartera y sus gastos asociados, tal como se ha presentado mes a mes. La ubicación y rentabilidad se mantienen prácticamente igual a lo visto en periodos anteriores. Adicionalmente, incorporamos dos datos solicitados en el comité anterior.
El peso de cada inmueble en el total de la cartera, calculado sobre el valor en libros (valor del activo neto según la última valoración).
Peso sobre el precio de compra más mejoras, que difiere del valor en libros.

CAP'S NETO AJUSTADO

Año Mes	2025 1	2025 2	2025 3	2025 4	2025 5	2025 6	2025 7	2025 8	2025 9	2025 10	2025 11	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%	6,94%	**6,88%**
ZONA FRANCA EL COYOL	5,00%	5,43%	5,19%	5,26%	5,22%	5,09%	5,06%	4,95%	5,12%	5,07%	5,19%	**5,14%**
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	4,29%	4,43%	4,13%	4,15%	4,04%	1,12%	2,05%	2,77%	2,98%	3,04%	3,00%	**3,27%**
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%	3,13%	**3,10%**
FORUM II	2,66%	2,75%	2,59%	2,61%	2,20%	2,55%	2,44%	2,75%	3,19%	2,32%	2,28%	**2,58%**
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	0,83%	1,17%	1,38%	1,21%	1,28%	2,18%	0,94%	1,59%	1,47%	1,04%	2,32%	**1,40%**
TORRE MERCEDES	-0,18%	0,90%	-0,77%	-0,05%	0,38%	0,44%	0,14%	-0,04%	-0,09%	0,12%	0,04%	**0,08%**
FORUM I	-1,23%	-0,73%	-0,95%	-0,95%	-1,22%	-0,94%	-0,83%	-0,63%	-0,64%	-0,67%	-0,74%	**-0,87%**
BC URUCA 02	-1,83%	-0,72%	-1,04%	-1,10%	-1,14%	-0,86%	-0,96%	-1,10%	-0,75%	-0,84%	-0,59%	**-0,99%**
NI URUCA 01	-3,61%	-3,00%	-3,25%	-3,16%	-3,23%	-3,18%	-3,23%	-3,21%	-3,10%	-3,13%	-3,04%	**-3,20%**
CN URUCA 01	-3,42%	-3,03%	-3,43%	-3,28%	-4,31%	-3,67%	-3,57%	-3,37%	-3,13%	-3,86%	-3,25%	**-3,48%**
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	-4,83%	-5,40%	-4,58%	-4,35%	-4,99%	-4,49%	-5,01%	-4,62%	-4,39%	-4,46%	-4,46%	**-4,69%**

En el primer cuadro pueden ver la ponderación por valor en libros, desde Zona Franca Coyol hasta el Centro Comercial Terramall, siendo este último el más pequeño.

% Representación de la Cartera del Fondo sobre valore en libros

Año Mes	2025 1	2025 2	2025 3	2025 4	2025 5	2025 6	2025 7	2025 8	2025 9	2025 10	2025 11	Promedio
ZONA FRANCA EL COYOL	20,55%	20,70%	20,70%	20,70%	20,70%	20,70%	20,70%	20,99%	20,99%	20,63%	20,62%	**20,73%**
FORUM II	17,29%	17,42%	17,42%	17,42%	17,42%	17,42%	17,42%	17,24%	17,24%	18,62%	18,61%	**17,59%**
FORUM I	14,15%	13,76%	13,76%	13,76%	13,76%	13,76%	13,76%	13,62%	13,62%	13,38%	13,38%	**13,70%**
TORRE MERCEDES	10,65%	10,72%	10,72%	10,72%	10,72%	10,72%	10,72%	10,73%	10,73%	10,55%	10,54%	**10,69%**
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	10,26%	10,33%	10,33%	10,33%	10,33%	10,33%	10,33%	10,23%	10,23%	9,91%	9,91%	**10,23%**
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	7,97%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,80%	7,72%	7,72%	7,59%	7,69%	**7,77%**
BC URUCA 02	7,11%	7,16%	7,16%	7,16%	7,16%	7,16%	7,16%	7,09%	7,09%	7,14%	7,14%	**7,14%**
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	4,73%	4,77%	4,77%	4,77%	4,77%	4,77%	4,77%	4,85%	4,85%	4,76%	4,76%	**4,78%**
NI URUCA 01	3,40%	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,42%	3,39%	3,39%	3,33%	3,23%	**3,39%**
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	2,75%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,77%	2,74%	2,74%	2,69%	2,74%	**2,75%**
CN URUCA 01	0,82%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	0,83%	1,08%	1,08%	1,06%	1,06%	**0,92%**
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	0,32%	0,32%	0,32%	0,32%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,33%	0,32%	0,32%	**0,33%**
TOTAL	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Si usamos el precio de compra más mejoras, la ponderación cambia, el Parque Empresarial del Pacífico pasa a ser el de mayor peso y el Centro Comercial Terramall el menor. Incluimos

ambos cálculos porque reflejan perspectivas distintas según el criterio utilizado y lo solicitado en el comité anterior por don Allan y don Luis Paulino.

% Representación de la Cartera del Fondo sobre costo mas mejoras

Año Mes	2025 1	2025 2	2025 3	2025 4	2025 5	2025 6	2025 7	2025 8	2025 9	2025 10	2025 11	Promedio
PARQUE EMPRESARIAL DEL PACIFICO	19,31%	19,31%	19,31%	19,31%	19,31%	19,31%	19,31%	19,31%	19,31%	19,31%	19,39%	**19,32%**
ZONA FRANCA EL COYOL	17,74%	17,74%	17,74%	17,74%	17,74%	17,74%	17,74%	17,74%	17,74%	17,74%	17,73%	**17,74%**
FORUM II	15,08%	15,08%	15,08%	15,08%	15,08%	15,08%	15,08%	15,08%	15,08%	15,08%	15,07%	**15,08%**
FORUM I	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,63%	11,62%	**11,63%**
CENTRO COMERCIAL PASEO METROPOLI	10,07%	10,07%	10,07%	10,07%	10,07%	10,07%	10,07%	10,07%	10,07%	10,07%	10,06%	**10,07%**
TORRE MERCEDES	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,28%	8,27%	**8,28%**
BC URUCA 02	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,04%	7,03%	**7,03%**
PARQUE EMPRESARIAL FORUM VI (TORRE J)	3,96%	3,96%	3,96%	3,96%	3,96%	3,96%	3,96%	3,96%	3,96%	3,96%	3,96%	**3,96%**
NI URUCA 01	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	2,99%	**2,99%**
EDIFICIO MERIDIANO (2 FF)	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	2,66%	**2,66%**
CN URUCA 01	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	0,99%	**0,99%**
CENTRO COMERCIAL TERRAMALL (LOCAL C-102)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	**0,23%**
TOTAL	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Al respecto comenta don Luis Paulino Gutiérrez: Por simplicidad a la hora de hacer análisis y ver comparativos, primero agradecerles por la información, está bastante completa, y si me la pueden enviar por correo, al igual que la carta y demás, se los agradezco para poder nosotros capturar y hacer los análisis. Y si lo podemos hacer todavía más simplificado, de manera que cuando lo veamos en los comités sea más práctico, nada más poner los promedios. Entonces, en una sola tabla tenemos todos los inmuebles, cuánto es el promedio de rendimiento y cuánto pesa el inmueble, ya sea en promedio o para el último mes dentro del fondo.

En respuesta indica don José Rodríguez: Sí, en una sola tabla quedaría todo. De hecho, en algún momento lo procesamos así, pero por ser la primera vez decidimos presentarlo por separado para explicar la diferencia entre ambos cálculos. Luego podemos integrarlo en una sola tabla, tal como lo solicitó usted, don Luis Paulino.

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

Articulo X

Avances en la colocación

Continuando con los temas previstos de agenda, el señor **José Rodríguez** indica: En el punto nueve, avances de colocación: en noviembre salieron tres inquilinos, lo que representa 785 m² y una renta de $13.000 mensuales. Ingresaron dos nuevos inquilinos, pero con metrajes pequeños que aportan apenas $2.275 en renta. Se continúa con el proceso de colocación, aunque el mercado sigue siendo muy dinámico, lo que explica también las salidas registradas en el mes.

Al respecto pregunta don Luis **Paulino Gutiérrez**: ¿Ese impacto en esa rentabilidad se ve con corte ahora de diciembre me imagino? ¿Y tiene un estimado de cuánto es lo que va a impactar eso sobre el rendimiento líquido?

Responde el señor **José Rodríguez**: Sí, tendría un impacto en el mes de diciembre. En este momento no dispongo del dato del rendimiento líquido, pero por supuesto que se puede calcular.

Posteriormente pregunta doña **Carolina Elizondo**: Yo quisiera saber exactamente esas tres salidas a qué inmuebles corresponden y si esto ya es actual, entonces si se hizo el acta de recepción de los inmuebles y en qué estado quedaron, y vuelvo con los depósitos de garantía, quiero saber si se van a utilizar para reparaciones que haya que hacerles a esos locales o qué va a pasar, si se los van a devolver.

En respuesta indica don **José Rodríguez**: En este tema puedo recabar la información, ya que corresponde al mes pasado, y complementarla para el próximo comité. No la tengo disponible ahora; debo consultarlo con el área inmobiliaria. Estimo que están en procesos de revisión, pero no puedo confirmar si ya se firmaron las actas de recepción ni si hay que aplicar depósitos de garantía por pendientes. Como son salidas recientes, será sencillo obtener esos datos.

De seguido pregunta doña **Carolina Elizondo**: ¿Y sabe cuáles son esos locales que se fueron?

Responde don **José Rodríguez**: Son dos en Torre Mercedes y uno Forum I. Para la próxima sesión quedaría el detalle del estado en que quedaron esos inmuebles y el uso de los depósitos en garantía.

Por su parte el señor **Fernando Mayorga** manifiesta: Quisiera que para la próxima sesión también nos informen cómo quedó el desempeño versus el plan de acción o el plan de negocios del fondo para el 2025, porque con esta malísima noticia del punto nueve, que vamos a tener diez mil y resto de dólares menos por mes en arrendamientos, creo que más bien vamos a retroceder en relación con el año pasado. Como recordarán, en el plan de negocios para el 2025 se había hablado incluso de llegar a una ocupación del 60%. Bueno, había que hacer el ajuste por el tema del PEP, pero si comparamos cómo estaba en enero del 2025 con cómo va a cerrar este mes de diciembre, me temo que más bien estamos retrocediendo.
De manera que sí me gustaría que para enero se presente un análisis por parte de la SAFI sobre el cumplimiento del plan de negocios del 2025 y, por supuesto, el plan de negocios para el 2026.
Adicionalmente, cuando se va una persona de una organización, muchas veces se hace una encuesta de salida para conocer las razones por las cuales deja la organización: si fue porque le ofrecieron un mejor salario en otro lado o por otra razón. Me gustaría saber si algo similar se hace con los inquilinos que nos dejan, una encuesta cualitativa para conocer por qué se van, si es que tienen otra opción, si van a cerrar operaciones o cuál es el motivo. Porque si son tres clientes importantes los que dejaron de alquilarnos locales, ¿a qué se debe eso?

En respuesta indica don **José Rodríguez**: Con gusto, se incorpora lo solicitado, junto con lo indicado por doña Carolina.

Seguidamente pregunta don **Sergio Quevedo**: El tipo de local, ¿Qué fue lo que los inquilinos dejaron ahí desocupados?

Responde don **José Rodríguez**: Básicamente son oficinas, en Forum I y Torre Mercedes.

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

ARTÍCULO XI

Uso de las Reservas

Continuando con los temas previstos de agenda, el señor **José Rodríguez** indica: En relación con el punto diez, correspondiente al monto del uso de la reserva: al cierre de noviembre se tienen acumulados $1.447.000. Si bien es cierto que los trabajos en BC Uruca están avanzando, todavía no se ha realizado la cancelación de ningún pago relacionado con esas obras; por ende, no se ha descargado ningún monto de esta reserva.

Fondo	Fecha de Inicio	Octubre	Noviembre
FI	19/6/2023	$1.405.192,18	$1.447.192,18

Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Se tiene un pronóstico más o menos de cuánto es lo que se descargarían de pagos por esas mejoras?

En respuesta indica don **José Rodríguez**: Todo se aplicaría contra el avance de obra, don Luis Paulino, por lo que dependeremos en cierta medida del progreso que tenga el proveedor. Sin embargo, la descarga de esta reserva, de una u otra forma, ya no tendría implicación en la rentabilidad del fondo, considerando que esto ya está afectando la utilidad del fondo debido a la acumulación de la reserva.

Sobre el particular pregunta la señora **Carolina Elizondo**: ¿Nos habían dado un presupuesto de $215.000?

Responde don **José Rodríguez**: Sí señora.

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

ARTÍCULO XII

Análisis y mitigación de riesgos del fondo

Continuando con los temas previstos de agenda, el señor **José Rodríguez** indica: El punto once considero que es un tema ampliamente discutido, especialmente en lo referente a los tiempos y a la presentación de esta información. Este es, además, el otro punto que habíamos comentado anteriormente, por lo que queda pendiente para el próximo comité.

No se presentan comentarios sobre este tema, procedemos a continuar con el siguiente punto de la agenda.

ARTÍCULO XIII

Actualización de los procesos legales

En seguimiento a los temas legales incluidos en agenda, el señor **Freddy Salazar** indica: Iniciando con el caso del taller 3R, inquilino Reyva, en sesiones anteriores informamos que el proceso estaba en conocimiento del Tribunal de Apelaciones, debido a un recurso de apelación presentado por la parte demandada. El 4 de diciembre de 2025 recibimos la notificación de la resolución del Tribunal, en la cual se rechaza el recurso por inadmisión, que fue lo que específicamente presentó el demandado.
¿Qué significa esto? El recurso se refería principalmente al acta y a la retención de bienes susceptibles de embargo que se encontraban dentro del inmueble arrendado. El Tribunal lo rechaza, y con ello la competencia vuelve al juez de primera instancia, quien aún tiene algunos puntos pendientes de resolver, pero ya no debería tener obstáculos para entrar en ese análisis.
Estos puntos corresponden a las gestiones del demandado en cuanto al incidente de pago y la solicitud de suspensión del proceso por la eventual apertura del proceso concursal. De nuestra parte, hemos solicitado la ejecución del desalojo y el giro de los montos retenidos a favor del fondo, correspondientes a los depósitos judiciales realizados por la parte demandada.
Respecto al proceso concursal, no ha habido avances sobre si el juez autoriza o no dicho procedimiento.

Seguidamente pregunta doña **Carolina Elizondo**: ¿Tienes el monto retenido que deberían de, esperemos, pronto girarle al fondo?

Respondiendo don **Freddy Salazar** indica: Sí, los depósitos judiciales nos dan $1,030,506.35.

Al respecto comenta doña **Carolina Elizondo**: ¿Cuánto es el adeudo total de ellos?

Responde el señor **Freddy Salazar**: Rentas e intereses suman $583,606.64. A esto se agrega el acuerdo de pago, que igualmente corresponde a $2,109,802.30 y se está incluyendo dentro del proceso monitorio arrendaticio y en el proceso concursal.
A favor está el $1,030,000.00 que mencionábamos anteriormente, correspondiente a los depósitos judiciales. Además, se deben sumar todas las rentas posteriores hasta el día de hoy, en caso de que el inquilino no haya realizado los depósitos judiciales.

Por su parte consulta don **Luis Gutiérrez**: Don Fernando mencionó que esta situación viene desde marzo. Mi consulta es, ¿cuál es el monto neto resultante? ¿Van a quedar con algún saldo pendiente por pagar? Además, ¿qué se definirá respecto a los bienes que están dentro del inmueble? ¿Se venderán o cuál será el procedimiento a seguir?

Por su parte dice don **Allan Vargas**: Dos millones de dólares faltan por ahí.

De seguido comenta el señor **Fernando Mayorga**: Por eso, aún más, porque vean, los $2,000,000 más los $500,000 que no se han pagado. Ese $1,000,000 que han depositado

corresponde a los arrendamientos que ellos mantuvieron. Entonces, esos montos se deben girar y no disminuyen el saldo de $2,600,000, ni las rentas acumuladas a partir de marzo, que fue cuando se presentó el proceso concursal.

Al respecto indica don **Freddy Salazar**: Correcto. Lo que se debe calcular es la suma de las rentas generadas desde marzo hasta la fecha, para adicionarlas al monto total.

Seguidamente comenta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Entonces, si el monto asciende a $3,000,000 con el desalojo, nosotros conservaríamos los bienes que se encuentran en el inmueble y, de acuerdo con el avalúo realizado, estos deberían alcanzar para cubrir esos tres millones.

En respuesta el señor **Freddy Salazar** dice: Aún no se cuenta con un avalúo formal, ya que lo que se realizó fue una medida cautelar, específicamente la retención preventiva de los bienes. Básicamente, el juez ordenó al demandado que no puede mover, enajenar ni transferir dichos bienes, quedando estos retenidos en el inmueble como una eventual garantía.
Una vez concluida la etapa principal del proceso, cuya pretensión principal es el desalojo, seguirá la fase de recuperación de los montos adeudados mediante el incidente de cobro de rentas insolutas. En ese momento, se procederá contra los bienes retenidos, solicitando su remate. Para ello, previamente se debe realizar un avalúo judicial que determine el valor de los bienes. Con esa base, se llevará a cabo la subasta, si alguien ofrece más del valor base, se adjudicará al mejor postor; si no hay oferentes, el fondo deberá adjudicarse los bienes como pago del capital adeudado. El saldo restante podría cobrarse contra otros activos que posea la sociedad, si existieran.
Cabe señalar que en este caso existe un proceso concursal en trámite. Si dicho proceso llega a ser aperturado en el Juzgado Concursal, podría suspender toda esta gestión de cobro. En ese escenario, deberíamos legalizar nuestro crédito e incorporarnos en la lista de acreedores, para que el liquidador realice los pagos conforme al capital disponible de la sociedad demandada.

Al respecto menciona don **Fernando Mayorga**: En otras palabras, todos los acreedores de Reyva se lanzarían sobre cualquier bien que haya.

Seguidamente comenta doña **Carolina Elizondo**: Sí, porque todos iríamos al concursal con saldos en descubierto. Lo que tenemos que procurar es tener eso más lo que se logre quedar en el local.

En cuanto a lo indicado el señor **Freddy Salazar** manifiesta: Correcto, ese es el análisis que realizamos; sin embargo, ustedes bien saben que, a nivel judicial, las cosas no siempre se desarrollan como se prevé. Se busca tomar todas las acciones legales correspondientes, pero todo puede quedar sujeto a lo que determinen las resoluciones judiciales. En caso de que estas no sean favorables, agotaremos todas las instancias de apelación y demás recursos para revertir cualquier decisión que no esté alineada con los intereses del fondo.

Seguidamente comenta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Nada más para refrescar, no se deja que ningún inquilino llegue a más de 90 días.

En referencia el señor **Freddy Salazar** indica: Sí, la gestión actual de la Administración está enfocada en que los atrasos no superen los tres meses, lo cual, para nosotros, facilita mucho el trabajo. Es muy diferente presentar una demanda por dos o tres meses de renta, ya que en esos casos es más sencillo llegar a un acuerdo de pago y resolver la situación antes de que las cantidades sean mayores.

Con respecto a lo mencionado indica doña **Carolina Elizondo**: Había entendido que la gestión de cobro administrativo iniciaba con un mes de atraso, o sea, los tres meses es para la gestión.

Responde el señor **Freddy Salazar**: Correcto, valga la aclaración, hacia atrás, el primer mes inicia el cobro administrativo y, a los tres meses, procedemos con la interposición de la demanda. Esta estrategia ha dado buenos resultados, ya que hasta la fecha no hemos tenido la necesidad de presentar nuevas demandas de este tipo de monitorios arrendaticios para el cobro de rentas adeudadas.

Si no hay consultas sobre este caso, pasaríamos al tema de ADN. Con ellos ya se había llegado a un acuerdo conciliatorio respecto a las bodegas que tenían en el PEP. Actualmente, aún las ocupan exclusivamente para retirar su mobiliario y equipo. Al día de hoy, deben el mes de diciembre, pero han mantenido los pagos según lo acordado. En noviembre, la renta pasó de $3,000 a $6,000 y fue cancelada; sin embargo, diciembre está pendiente. Les hemos otorgado esta semana para regularizar el pago y, de no hacerlo, procederemos judicialmente solicitando al juez aplicar el embargo directo sobre los bienes que se encuentren en las bodegas, además de impedirles el acceso al inmueble.
Si no hay consultas, continuamos con la sociedad Inversiones Beemuk S.A. A nivel del proceso concursal, no hemos tenido mayor avance. Solicitamos al juez revalorar la continuidad del proceso, o dicho de otra forma, que no autorice su apertura, considerando que la deuda principal fue subsanada y logramos que las fincas se traspasaran directamente a nombre de la sociedad. A nivel contable, esto es lo que previamente les informó don José, quien podría ampliar el detalle. Además, debemos tomar en cuenta que esta sociedad formaría parte del plan de cumplimiento con la orden emitida por Sugeval, que actualmente es ejecutable.
¿Alguna consulta adicional? ¿O don José considera necesario ampliar algo respecto al manejo contable?

De seguido indica don **José Rodríguez**: No, creo que lo hemos hablado varias veces, que ya eso está listo.

Prosigue el señor **Freddy Salazar**: Con BC Uruca 02. También les habíamos comentado que, en este caso, se llegó a un acuerdo con el inquilino que ocupaba el inmueble. Este hizo entrega de la bodega y se firmó una dación en pago mediante la cual trasladó la propiedad del mobiliario que quedaba en el lugar a favor del fondo. De esta manera, el fondo ya cuenta con la posesión de la bodega y la propiedad de dicho mobiliario.
A nivel comercial, se trabajó en la oferta de ese equipo, recibiéndose varias propuestas. La mejor oferta fue por $13,000, y actualmente se está negociando con el oferente para concretar la transacción. Es importante señalar que, según lo comentado por el equipo de

comercialización, el mercado de bodegas se está moviendo. En caso de que se firme un contrato de arrendamiento antes de concretar la venta del mobiliario, será necesario trasladar esos bienes a otro lugar para liberar la bodega. Esto no representará un obstáculo para negociar el arrendamiento de la bodega, que es nuestra prioridad.

Finalmente, como les mencionaba, en relación con otros procesos legales para el cobro a inquilinos morosos, no se han presentado nuevos casos.

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

ARTÍCULO XIV

Asuntos Varios

En el apartado de asuntos varios el señor **José Rodríguez** indica: Si no hay más temas relacionados, en asuntos varios, por nuestra parte, queríamos hacerles una consulta para ver si es viable que la primera sesión del mes, correspondiente a enero, se realice el miércoles 21 en lugar del miércoles 14. Esta solicitud se plantea principalmente por asuntos relacionados con el arranque del año y algunos temas de cumplimiento, especialmente procesos finales de auditoría externa. Es un tema que queríamos consultarles para saber si es posible; en caso contrario, nos adecuaremos a lo que corresponda.

Al respecto doña **Carolina Elizondo** expresa: Para esa fecha estaré fuera del país entonces para efectos de quórum Fernando estará.

Al respecto el señor **Luis Paulino Gutiérrez** responde: Yo lo único que les pediría es que si es el 21 que sea en la mañana es que en la tarde tengo el otro Comité de Vigilancia, ya está programado igual que con ustedes.

Toma la palabra don **José Rodríguez** e indica: Perfecto, entonces, siendo así, primero queremos agradecerles muchísimo. Estaríamos gestionando para que la sesión se realice en la mañana, con el fin de poder contar con la participación de los señores de JUPEMA, considerando que también existe una programación con el otro comité.

En otro particular la señora **Carolina Elizondo** pregunta: Sí, me gustaría saber la fecha en que la SAFI recibió el oficio de Sugeval, donde le hace la instrucción de que le dé respuesta al Comité de Vigilancia de nuestras preocupaciones. Porque en las confirmaciones de recibido, los miembros del Comité de Vigilancia confirmamos recibido el día que lo recibimos, que fue el 3 de diciembre, pero no vi confirmaciones de BCR SAFI ni de BCR. Entonces es para ver qué fecha recibieron ustedes y poder nosotros contabilizar los 10 días.

En respuesta don **José Rodríguez** indica: Recibimos el oficio el 3 de diciembre a las 15:25hrs.

Posterior a ello pregunta doña **Carolina Elizondo**: Y la otra consulta es si ya tienen por lo menos la semana en que se realizaría la asamblea ordenada por Sugeval de inversionistas.

Responde don **José Rodríguez**: No, señora. Estamos buscando un espacio físico para poder llevarla a cabo.

Siendo así, queremos agradecerles enormemente por su paciencia y comprensión. De nuestra parte, eso sería todo. Y, considerando que probablemente no nos volvamos a ver antes de fin de año, aprovechamos para desearles unas felices fiestas y unas excelentes actividades de cierre de año. Que lo pasen muy bien junto a sus familias y en todas sus celebraciones.

Al no recibirse más consultas, finaliza la sesión.

Finaliza la sesión n.º 12-25 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 10 de diciembre del 2025.

FERNANDO ANTONIO MAYORGA CASTRO (FIRMA)
Firmado digitalmente por FERNANDO ANTONIO MAYORGA CASTRO (FIRMA)
Fecha: 2026.01.07 15:49:05 -06'00'

SERGIO QUEVEDO AGUILAR (FIRMA)
Firmado digitalmente por SERGIO QUEVEDO AGUILAR (FIRMA)
Fecha: 2026.01.07 16:22:14 -06'00'

ALLAN FELIPE VARGAS HERNANDEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por ALLAN FELIPE VARGAS HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.01.07 18:13:51 -06'00'

LUIS PAULINO GUTIERREZ SANDI (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-04-0188-0293.
Fecha declarada: 07/01/2026 04:26:27 PM
Esta es una representación gráfica únicamente, verifique la validez de la firma.

MARIA CAROLINA ELIZONDO UGALDE (FIRMA)
Firmado digitalmente por MARIA CAROLINA ELIZONDO UGALDE (FIRMA)
Fecha: 2026.01.07 18:05:19 -06'00'