

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 1 --

Acta de la reunión n.º12-24, 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 09 de octubre del dos mil veinticuatro, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales.

Sergio Quevedo Aguilar. OPC BN Vital.

**Ausentes:**

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC.

Carolina Elizondo Ugalde. Representante de los inversionistas individuales.

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

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

Magíster Douglas Montero Arguedas, Gerente General BCR SAFI, Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente Operativo BCR SASFI, Lic. Freddy Salazar Jiménez, asesor legal BCR SAFI.

El señor Marco Ureña y la señora Rebecca Sandí por parte del Bufete de Abogados Alta Batalla.

**Agenda de la sesión:**

**I Parte. Criterio legal externo sobre información confidencial**

Criterio legal externo al BCR SAFI, sobre alcance de información confidencial; emitido por Alta Legal.

**II Parte. Seguimiento del inmueble Parque Empresarial del Pacífico (PEP).**

1. Ampliar de información sobre la corrección del monto de financiamiento de los inmuebles del fondo comunicado mediante hecho relevante del 4 de octubre de 2024, demostrándose un incremento de alrededor de \$16 millones en el saldo de deuda del PEP.
2. Actualización del proceso de capitalización del BCR SAFI por su único dueño, el Banco de Costa Rica; considerando la resolución de SUGEVAL.
3. Actualización del estado del Plan de Bomberos.
4. Actualización del estado de los permisos y trámite para el/los accesos a la ruta nacional.
5. Actualización del plan de mejoras al PEP.
6. Promoción de alquiler del inmueble.

**II Parte. Gestión del portafolio.**

1. Detalle (tabla) de los inmuebles desocupados. ¿Fecha que inició la desocupación? Mantenimientos realizados y programados para esos inmuebles. Avance estrategia para su comercialización y colocación.
2. Actualización del monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.
3. Actualización del proceso de cobro a Taller 3R.
4. Actualización del acuerdo de pago con ADN Empresarial.
5. Actualización sobre el proceso concursal de la Sociedad de Inversiones Beemuk S.A. y ¿cuánto está costado mensualmente el mantenimiento de este edificio?
6. Avances en gestión de venta de activos o inversiones de inquilinos en inmuebles arrendados o por arrendar.

**III Parte. Asuntos varios.**

1. Coordinación de sesión de trabajo para conocer el detalle del impacto de venta de inmueble sobre el fondo.

**Seguimiento:**

A continuación, se transcriben los comentarios realizados sobre cada tema.

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 3 --

El señor **José Alberto Rodríguez** dice: "Espero que todos estén muy bien, voy a iniciar con el primer punto de agenda.

Nos acompañan los señores de Alta Batalla, para presentar el criterio legal sobre la información privilegiada que se había conversado en el comité anterior.

Seguidamente, toma la palabra el señor **Marco Ureña**: Muchas gracias, un gusto saludarlos, vamos a hacer una exposición bastante puntual del tema.

Vamos a iniciar con las conclusiones que realizamos. El primer tema es entender que este Comité de Vigilancia, a pesar de que no tiene un respaldo legal, fue creado en una Asamblea de Inversionistas y en esa asamblea de inversionistas, se le dio el tratamiento de lo que este Comité de Vigilancia debe tener. El objetivo del Comité de Vigilancia es, mejorar la transparencia y el diálogo con los inversionistas, a efecto, de que puedan rendir reportes a la Asamblea de Inversionistas sobre el avance en el desempeño del Fondo de Inversión, esta fue la línea general con la cual fue creado este Comité de Vigilancia. Lo segundo, es que el Comité de Vigilancia no tiene potestades vinculantes, y tampoco puede asumir responsabilidad de coadministración, supervisión o similares, al no existir normativa que lo faculte a ello. El tercer punto, la participación de los inversionistas en el Comité de Vigilancia no podrá otorgar, y este es un punto crucial de todo el análisis que hemos hecho, no podrá otorgar a los integrantes del comité una posición privilegiada frente al resto de inversionistas del Fondo de Inversión. Esto que quiere decir, que todas las personas, tanto físicas como personas jurídicas que componen este Comité de Vigilancia, no pueden estar en una posición de ventaja con respecto a todos los demás inversionistas. De forma tal, que hay que entender que la información que sea ventilada acá, en el seno del Comité de Vigilancia, podría ser entregada a cualquier otro inversionista. Se necesita, en principio fundamental del mercado bursátil, que todos los inversionistas cuenten con la misma información, que la información que se pone a mano en el lugar de uno puede estar a disposición de todos los demás inversionistas, ese es un tema crucial y es una línea general que se debe de tomar en cuenta para que el comité fluya en la forma en que debe, en la forma en la cual se indicó.

El siguiente punto es que ustedes mismos, el mismo Comité de Vigilancia, en los lineamientos emitidos, se estableció con claridad, que la información a la que puede acceder, es únicamente a aquellas de naturaleza pública, es decir, no puede conocer aquella información que pueda ser clasificada como confidencial o privilegiada. El comité ya se autorreguló, en el sentido, de que únicamente puede acceder a información pública y ¿cuál sería esa información pública?, la información que ya existe en otros lados, la información que ya fue revelada en otros lados, en bases de datos públicas, por ejemplo, que ya fue revelada a la Sugeval, por medio de un hecho relevante o que ya conste en registros públicos, como el Registro Nacional.

La siguiente conclusión es que corresponde a los funcionarios de BCR SAFI analizar y determinar, que la información esperada del Comité de Vigilancia es de naturaleza pública o bien, si no puede ser compartida por tratarse de información confidencial o privilegiada.

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 4 --

Esto quiere decir, que alguien tiene que hacer análisis de si esa información es o no confidencial o privilegiada, y ese alguien que hace el análisis, son los funcionarios encargados de BCR SAFI, aclarando desde ya, que información confidencial y privilegiada, no necesariamente es lo mismo.

El siguiente punto, el cual indica, BCR SAFI de manera general, tanto para brindar información a clientes, inversionistas o al Comité de Vigilancia, debe aplicar la normativa señalada supra para determinar si la documentación o información a entregar es de naturaleza confidencial o privilegiada, lo que impide su acceso al tratarse de información no pública. Trata de que encontramos normativa interna del conglomerado BCR, del cual, evidentemente BCR SAFI es parte, en el sentido del tratamiento que tienen que darle los empleados de BCR SAFI a esa información y esto evidentemente va emparejado por los conceptos de secreto bancario y de secreto bursátil. Entonces, incluso, del lado de empleados del BCR SAFI en este caso, hay limitaciones para poder entregar información. No es solamente, la información del lado del comité, a qué información puede acceder el comité, sino también del lado de BCR SAFI, qué información puede entregarme y ahí encontramos normativa interna que establece ciertas limitaciones de qué información se puede entregar y en qué contexto se puede entregar.

En el caso de que el Comité de Vigilancia tuviera acceso a información privilegiada y confidencial, debe revisarse detenidamente el uso que podrían dar los inversionistas a esta información y si les otorga una condición privilegiada con respecto al resto de inversionistas que no integren el comité referido. Es muy importante el uso que yo como inversionista le puedo dar a esa información, el uso que yo le puedo dar es un tema muy delicado, tanto así, que hay una figura judicial, hay un delito, según el Código Penal, artículo 242, el cual, establece el uso de la información privilegiada, no se refiere al hecho de si alguien o no, puede acceder a la información, se refiere al uso propiamente que esa persona le puede dar. Hablamos mucho en la oficina del cuidado que hay que tener con el Comité de Vigilancia, de que no se convierta en un instrumento por medio del cual, ciertos inversionistas tienen acceso a cierta información, antes que todos los demás, o que tienen acceso a cierta información que los demás inversionistas nunca van a llegar a tener por la razón que sea. Este es el tema central, es el tema más delicado, es más, si yo, incluso, estuviera de lado del Comité de Vigilancia, yo haría todo lo posible y diría, en ese comité únicamente hablamos de información pública, porque si yo estoy en una posición de integrante del Comité de Vigilancia y al mismo tiempo soy inversionista, que es el caso de todos los clientes, y yo accedo a cierta información privilegiada o confidencial, me están poniendo a mí en una situación diferente de la de todos los demás y eso es un tema de extremo cuidado, de muchísimo cuidado.

El siguiente punto, si las personas no autorizadas acceden a documentación confidencial y privilegiada, debe tramitarse una denuncia a fin de que se implementen las medidas adecuadas. Asimismo, no debe perderse de vista prohibiciones en cuanto al uso de esa información, establecidos en la Ley Regulada del Mercado de Valores y el Código Penal.

Después de brindar detalle del Criterio Legal, con relación, al tipo de información a la que pueden acceder los miembros del Comité de Vigilancia, se abre el espacio para consultas.

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 5 --

Acto seguido, el señor **Fernando Mayorga** dice: En realidad, siento que aquí no se aclara nada, porque tenemos claro que no debemos tener acceso a información que nos posibilite tomar decisiones de inversión, porque aquí se generaliza en extremo.

No puede haber información que se nos facilite, que nos permita tomar decisiones de inversión con ventaja sobre otros inversionistas, eso es definitivo, pero lo que pasa es que aquí estamos para vigilar y aquí tenemos la situación, que tenemos que pedir información sobre cosas que han sucedido en el fondo y que necesitamos saber que es lo que sucede, por ejemplo, en temas de gastos, en temas de decisiones que se han tomado, porque de lo contrario, no podríamos vigilar si tenemos que recibir únicamente la información que ya se ha enviado al resto de inversionistas. Si es así, no habría Comité de Vigilancia, simplemente, quedamos sujetos como siempre había pasado a la información que BCR SAFI decida compartir, con lo cual, es imposible evitar que vuelvan a suceder situaciones como la que sucedió con el Parque Empresarial del Pacífico, de manera, que me parece que falta delimitar mucho lo que se expresa en este criterio. No es lo mismo información que sea pública a información que pueda ser pública, porque hay información que no es pública en este momento, pero que perfectamente puede hacerse pública dándola en conocimiento del Comité de Vigilancia y después ser publicada en las actas y eso no va a afectar a ningún inversionista porque no afecta decisiones de inversión, simplemente se está haciendo un control sobre lo que se hace.

En respuesta, don **Marco Ureña** comenta: Brevemente, don Fernando, en el sentido de que información que no sea pública todavía no significa que vaya a llegar a serlo, existe información que en este momento no es pública y que, de pronto, no es confidencial y tampoco privilegiada, podría llegar a ser pública el día de mañana, efectivamente. Quién tiene que hacer el análisis de cuál información puede ser compartida en el seno del Comité de Vigilancia, es algo que corresponde justamente a los empleados de BCR SAFI. En la opinión legal, en este criterio antes presentado, en la página 9, hay un conjunto de ejemplos de cuál información podría ser catalogada como información privilegiada. Por ejemplo, de acuerdo a este artículo 3 del reglamento, se establecen algunos ejemplos de información que típicamente va a ser información privilegiada. Es una lista ejemplificativa de información que típicamente va a ser información privilegiada, pero insistimos, el análisis de un caso documento por documento, que van a tener que hacer los empleados de BCR SAFI cada vez que cierta información sea solicitada.

Al respecto, don **Fernando Mayorga** dice: Estoy de acuerdo, no les corresponde hacer el análisis de todos los posibles casos porque sería imposible, son las pautas generales, al final, efectivamente va a corresponderle a BCR SAFI, determinar qué información es confidencial o privilegiada, pero tiene que hacerse con base en reglas preestablecidas, no puede ser que se establezca arbitrariamente en cada caso que algo es confidencial, porque así lo piensa alguien o porque no hay interés en que no se conozca, eso atentaría contra las más básicas normas de transparencia, tiene que estar regulado, cuando no hay una regulación previa, si no es un acto reglado, lo que da paso es a la arbitrariedad y eso es lo que nosotros como Comité de Vigilancia deseamos evitar a toda costa.

Responde don **Freddy Salazar Jiménez**: En la normativa que existe sobre este tema, no hay o no se ha emitido una lista taxativa, el regulador no ha emitido una lista de qué puede ser confidencial, privilegiado o privado, sino que traslada esa responsabilidad a los operadores, en la misma línea que indicaba Marco Ureña en el criterio, que al final de cuentas, será responsabilidad de los funcionarios de BCR SAFI determinar si una información puede entrar dentro de esos parámetros y claro que sí, el análisis que se ha hecho hasta el momento, trata sobre elementos objetivos, aplicando las normas generales y los fines que busca proteger el secreto bursátil, además de la normativa interna que tiene el Conglomerado o BCR SAFI, donde determine si un tipo de información se puede entregar o no. En esa línea es que BCR SAFI ha trabajado y en esa línea, sí se ha brindado información que han solicitado, la mayoría de información que se ha solicitado se les ha entregado. Sin embargo, se debe de tener claro que siempre se va a realizar un análisis de lo que se puede entregar y que no.

De seguido, don **Luis Gutiérrez** comenta: Con relación a lo dicho por don Fernando y el señor Freddy, que el regulador no tenga esa lista, no quiere decir que no se puede hacer, esto lo decimos desde nuestra experiencia en el tema de pensiones, que no esté en la norma, no quiere decir que el regulador siempre tenga la iniciativa de hacerlo. Como el Comité de Vigilancia es algo nuevo, ustedes podrían establecer la lista de documentación que consideran confidencial para nosotros tener claridad en qué se puede pedir y qué no.

Comenta don **Douglas Montero**: Lo que creo y se los expresé así en la primera reunión que tuve con este comité, es que el comité sigue pensando que esta administración no quiere compartir información, todo lo contrario. Desde mi llegada, se presentó denuncia en el CFIA y se presentó demanda ante el Ministerio Público.. Creo que la transparencia no es solamente dar toda la información que se pida a BCR SAFI; creo que las cosas se ven con los hechos. Nosotros, como BCR SAFI, nos apegamos a la normativa que tiene el Conglomerado BCR y el conglomerado sí tiene documentos que indican qué información es pública y qué información no es pública.

Sobre el particular don **Marco Ureña** acota: Para complementar lo que dice don Douglas, para mí, justamente el meollo está ahí, en qué hago yo con la información que recibo en virtud de mi pertenencia a este comité, y revisando el Código Penal, por ejemplo, hay un delito y el delito justamente regula el uso de la información. Artículo 252 del Código Penal. Comentando con Freddy, en virtud de la preocupación de esta opinión, Freddy nos decía que las actas del Comité de Vigilancia las están publicando en la página web, después de que firmen el acta y demás, yo le pregunté, ¿por qué en una página Web?, la información debe de compartirse con los inversionistas y a mí como inversionista me pueden hacer llegar la información vía correo electrónico, vía WhatsApp, habilitar un usuario, una contraseña.

Al respecto, don **Douglas Montero** explica: El ofrecimiento de publicar eso en la página web fue un ofrecimiento, precisamente, de esta administración para buscar transparencia.

Seguidamente, don **Fernando Mayorga** dice: Lo que les podría decir, es que va a ser muy difícil evitar que alguno de los 900 o más inversionistas que tienen derecho a recibir el acta, no

vaya a proporcionársela a los medios porque hay muchos que siguen muy indignados y que quieren hacer presión para que se les resuelva algo. De manera, que creo, que lo más sano es lo que acaba de decir don Douglas, publicarlo para que sea más transparente. A fin de cuentas, les aseguro, que los medios de comunicación cuando quieran van a obtener esa información y no porque se la proporcionemos alguno de nosotros. Volviendo a lo que decía don Marco anteriormente, justamente es lo que yo he insistido, ninguna información que hemos recibido en este Comité de Vigilancia, a mí me habría podido servir para decidir si hago una inversión adicional en este fondo o en cualquier otro o si vendo mis participaciones en este fondo o en cualquier otro y mucho menos con la situación en la que estamos. No hay absolutamente, ni ha habido nunca ninguna ventaja para ninguno de los inversionistas que formamos parte de este comité para beneficiarnos por encima de cualquier otro inversionista de la información recibida, nunca hemos recibido nada que nos beneficie, hemos estado cumpliendo con una labor de vigilancia y creo que deberemos seguirla cumpliendo. Sobre la información, si es privilegiada o no lo es, si es confidencial o no lo es, no tengo problema en eso, discutámoslo en cada caso, pero sí preferiblemente que haya criterios objetivos que sirvan como base. También, que no se pretenda amenazarnos con la posible comisión de delitos, cuando no hemos incurrido ni lejanamente en el tipo penal que mencionó antes don Marco.

En respuesta, don **Marco Ureña** indica: solamente aclarar, que no vine a amenazar a nadie, mi criterio es legal, objetivo, soy externo y se debe de descartar por completo. Mi deber es informarlos, el día de hoy fui convocado para externar la opinión legal que dimos y en ese contexto, trato de informar de la mejor forma posible.

De seguido don **Freddy Salazar** dice: Es importante ampliar sobre el tipo de información que también le corresponde a BCR SAFI analizar y que pueda llegar a tener algún efecto en el mercado en general, entonces, y que es responsabilidad netamente de BCR SAFI.

Sobre el particular, don **Luis Gutiérrez** comenta: En ese mismo punto, Freddy, como lo decía anteriormente, ustedes podrían hacer un listado y decirnos a nosotros de manera previa, esto es lo que consideramos información privilegiada, esto lo vamos a poder entregar, y así nosotros tener claridad en ese sentido.

En respuesta, el señor **Freddy Salazar** dice: Sí, de acuerdo, sobre este tema a nivel interno, BCR SAFI cuenta con una normativa donde hay un anexo que da un listado.

Agrega don **José Rodríguez**: Al estar en normativa y no cumplirla podríamos caer en incumplimiento con el conglomerado, por esta razón, sí es importante el tema de delimitar.

De seguido, el señor **Marco Ureña** indica: Ante lo que se establece el reglamento del conglomerado, debe ser una lista ejemplificativa, esto porque es casi imposible enlistar toda la información que exista o que pueda llegar a existir, entonces, si hay una lista, que se entienda que no puede ser taxativa, sino antes que todo ejemplificativa.

Al respecto, don **Fernando Mayorga** dice: Sugeval cuenta con un listado y también se nos había hecho llegar una tabla en el que nos brindaban esa información.

Acto seguido, el señor **Freddy Jiménez** refiere: Ese es un anexo de BCR SAFI, que se encuentra dentro de la normativa de asesoramiento al inversionista y dentro del documento normativo viene ese anexo.

En tal sentido, don **Fernando Mayorga** indica: Cuando hemos pedido alguna información, es porque hemos verificado que no venga dentro de los ejemplos contenidos en ese anexo, ni contravenga tampoco la reglamentación de Sugeval y por eso es que han surgido diferencias de criterio, pero nosotros tenemos clarísimo que hay clasificaciones y que hay información a la que no podremos acceder, lo que pasa es que creo que estamos en nuestro derecho, en ocasiones, que estamos convencidos de que no hay nada que justifique que se declare confidencial o privilegiada la información, exponerlo así y discutirlo, entonces, así lo seguiremos haciendo, siendo siempre respetuosos de la normativa que no es nuestro interés dejar de serlo.

Sobre lo comentado el señor **Douglas Montero** refiere: lo complicado es cuando, por ejemplo, en una agenda ustedes solicitan el tema “Avance del plan de bomberos”, como les he dicho, hay un plan y hay una cotización, pero yo no puedo venirles y decirles cuánto cuesta y cuáles son las etapas. Considero que, eso sí, es información privilegiada, entra dentro de los parámetros que tiene el conglomerado.

Hay cosas que nos solicitan que definitivamente no podemos dar porque trasciende la esfera de actuación nuestra, o sea, el artículo 108 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores es muy clara, de que la información que se recibe de los clientes, en este caso un inquilino, solo puede ser usada para los fines que fue solicitada y si fue solicitada para constituir un arrendamiento en ningún momento eso me da derecho a mí a entregarle esa información a terceros, me parece que debemos ir analizando caso por caso, porque si ustedes no quedan satisfechos con el criterio legal, tendrán que verse uno por uno.

Toma la palabra don **Fernando Mayorga** y dice: El tema es que, no pedimos información detallada, pedimos información anonimizada para saber cuánto estaba ingresando al fondo y yo creo que como inversionistas es lo mínimo a lo que tendríamos derecho, porque no se nos va a decir cuánto se ha facturado por el Parque Empresarial del Pacífico, por ejemplo, no estamos pidiendo que se nos diga el nombre del inquilino y lo que se le facturó, ahí es donde está la diferencia, pero además, porque son nuestros fondos los que se están utilizando.

Seguidamente, don **Carlos Arias** comenta: Considero que debemos dejar claro, que por el hecho de que se estén publicando las actas no debemos temer en qué se discute y qué no se discute en este comité, tenemos claridad desde el principio, fuimos nosotros mismos los que dijimos que no queríamos acceder a información confidencial, pero sí información que nos permita ejercer el cuidado que nos corresponde con la vigilancia y el control. Fernando habló bien por todos, nosotros no vamos a renunciar a eso, de ninguna forma y este tema viene por el hecho de que nosotros queremos saber efectivamente cuánto es la rentabilidad y eso solo se saca con los ingresos que tiene el fondo, no hay otra forma. Recordemos que hay un precedente, cuando este fondo inicia se establecen alquileres que nunca existieron, de personas jurídicas



**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 9 --

que existieron por uno o dos meses, entonces, eso era una duda muy razonable de parte de todos los inversionistas. Esa información la pretendemos de forma genérica, no es específica, no pretendemos saber cuánto está pagando uno o el otro, únicamente cuánto es lo que se generan, me parece que eso es información general que a los inversionistas, a los dueños de este fondo, deberían tenerla para nosotros también hacer nuestros números. Por lo menos, de parte de la institución que yo administro, nos hemos tomado muy en serio el tema de los fondos de inversión y les estamos llevando un control a todos y el tema de los rendimientos, créeme que es objeto de discusión, todos los Comités de Inversiones y todos los Comités de Riesgo. Si al final, esta información va a un acta que también se publica, creo que Fernando lo dijo bien, hay inversionistas que definitivamente no están para nada contentos ni satisfechos y han utilizado todos los medios posibles desde el principio para tratar, según su entendimiento, de resarcirse de sus recursos. Hay inversionistas, en general, que van a tener acceso a esa información que de alguna forma, eventualmente, la puedan hacer llegar a otros medios, esa es la realidad, no hay que ocultarla y tampoco pensar que no va a ser así. Sí, quisiera que ustedes revisen a lo interno, porque nosotros sí vamos a seguir buscando y revisando, es el objetivo de este comité de control y vigilancia. Agradezco continuar con la agenda. Muchas gracias.

En respuesta, el señor **Douglas Montero** dice: Quisiera dejarles claro una cosa a todos, yo no estoy opuesto a dar información, a ser transparente, yo tengo muy clara mi función, entiendo la molestia de los inversionistas perfectamente y créame que precisamente con los hechos que les he dicho, presentamos la denuncia al CFIA, nos apegamos a la denuncia que hicieron los inversionistas, presentamos una denuncia a raíz de la relación de hechos que presentó la auditoría, cosas que ustedes habían reclamado y las estamos haciendo. Esta es una administración diferente, tal vez, ustedes lo que digan es, pero eso se debió haber hecho, sí, se debió haber hecho, no se había hecho, ya se hizo y creo que los hechos hablan más que las palabras. Nosotros estamos haciendo y más allá de que ustedes sean el Comité de Vigilancia, yo como gerente de esto, debo ser quien sea el vigilante por los dineros de ustedes y ténganlo por seguro que eso es lo estoy haciendo.

Al respecto, don **Carlos Arias** comenta: Eso lo tenemos muy claro don Douglas, nosotros hacemos lo que nos corresponde como comité y a usted lo que le corresponde hacer como gerente de esa organización y así los demás en cada puesto. Hay que buscar un equilibrio para poder ejercer nuestras actividades de forma simultánea.

Finaliza la participación del señor Marco Ureña y la señora Rebeca Sandi, quienes salen de la sesión.

Retoma la palabra el señor **José Alberto Rodríguez**: Continuamos con el siguiente punto solicitado, correspondiente al estado del proceso de la capitalización de la SAFI.

Al respecto, quisiera comentarles, esto ha ido caminando a lo interno de todos los entes de gobierno corporativo, ya fue autorizado por la Junta Directiva del Banco, por Junta Directiva SAFI, fue aprobado por la Asamblea de Accionistas de la SAFI. Todo esto se dio el pasado 23 de septiembre, por el motivo de que esta información debe de pasar por el tamiz de la Contraloría General de la República, se presentó el 30 de septiembre anterior. El viernes de la

semana anterior, recibimos algunas consultas por parte de la persona que se encarga en la Contraloría o el gestor que está revisando el caso, pidiendo un par de aclaraciones.

De seguido, don **Douglas Montero** agrega: Para aclararle a los miembros del comité, respecto a cierta información que había salido en los periódicos, que tergiversaban la información y que decían que se había detenido la capitalización, eso nunca se detuvo, simplemente tenía que seguir los procedimientos. Una capitalización de 22.000.000 de colones no se puede hacer tan simple, debía seguir el debido proceso, que eran los estudios técnicos, legales, de riesgos y financieros, auditorías externas e internas, ya todos esos procesos se siguieron. Sugeval nos pedía, no solamente la capitalización del Banco, sino que nos pedía capitalizar las utilidades retenidas de periodos anteriores y no proceder con distribuciones de dividendos hacia delante, eso también fue presentado a la Junta Directiva y presentado a la Asamblea, todo fue aprobado, no solamente la capitalización. Todo lo que nos correspondía a nosotros como BCR SAFI y al Conglomerado como Banco, ya está hecho.

Al no recibir consultas o comentarios adicionales sobre este tema, continúa, don **José Alberto** con la agenda.

Respecto al siguiente punto, sobre el seguimiento del Parque Empresarial del Pacífico, donde se hacen una serie de consultas, la primera de ellas se refiere a que ampliemos sobre una corrección de monto de financiamiento que se emitió en hechos relevantes días atrás. En este punto, quería referirme a este tema de una manera puntual, no es que se esté haciendo un cambio en lo que originalmente se había hecho, tuvimos un error a la hora de reportar eso en el anexo 22, que es información que se reporta todos los meses a Sugeval. Si ustedes pueden ver, lo que se quiso mostrar es cómo quedó reportado a partir del mes de febrero de forma equivocada. Si ustedes se fijan desde meses anteriores, la atribución de esa deuda venía en el Parque Empresarial del Pacífico por el orden de los 40.000.000 y en Torre Mercedes por el orden de \$1.600.000. Tuvimos un error en la imputación entre esos dos activos, no tiene que ver con toma de crédito adicional ni mucho menos, sino simplemente con un error que se dio a la hora de imputación en el informe y lo que se hizo fue corregir la información, de forma tal, que la devolviéramos a los mismos parámetros y a la misma cuantía que se venía reportando. Básicamente, es cómo quedó la corrección después del hecho relevante y cómo pueden notar, volvimos a los mismos niveles que se venían reportando en meses anteriores, con relación a esta información.

Además, queríamos comentarles, que estamos haciendo una revisión de la imputación de estos endeudamientos o la atribución del endeudamiento a cada uno de estos activos. El Parque Empresarial del Pacífico, de una u otra forma, no es un inmueble que no forma parte de las garantías que están otorgadas a los créditos, sino simplemente, se les había dado una atribución de la forma en la que se compraron en su momento.

Sin embargo, al haber pasado nosotros por todo el proceso de reestructuración de créditos y dejar de ser líneas de crédito y convertirse en créditos definidos y a largo plazo, las garantías que ya existían para la línea de crédito fueron las que terminaron quedando finalmente como garantías de ese crédito.

Por tal motivo, estamos haciendo una revisión para validar, si realmente la imputación de ese endeudamiento debiera ser como lo estoy mostrando o si debiera estar más en línea con lo que realmente responde la deuda en cada uno de sus aspectos.

Por su parte, don **Fernando Mayorga** pregunta: Es claro que hay algunos inmuebles que forman parte de las garantías ante los bancos acreedores y hay otros como el Parque Empresarial del Pacífico que no forman parte de esas garantías, sin embargo, por ejemplo, para la compra del Parque Empresarial del Pacífico, la mayor parte de su costo se financió con crédito, con lo cual, no hay garantía, pero se adquirió con un crédito muy grande. ¿Cómo se pondera eso en cada uno de los inmuebles? Supongo que no es lo que se pidió en un primer momento para su adquisición, sino que se pondera de acuerdo con su valor, como si estuviera todo integrado y se reparten a prorrata los créditos entre el costo de los inmuebles, o cómo es que se asigna esa distribución que usted mencionaba.

En respuesta, el señor **José Rodríguez** dice: En este momento don Fernando, hay inmuebles que tienen imputación de cero, por ejemplo, Meridiano, Forum II, son inmuebles que hoy en día, en este reporte que se genera hacia la Superintendencia, no tienen una imputación de crédito, entonces, no es que se haya hecho en el pasado una imputación a todos los inmuebles del fondo, en una forma, que podría llamársele proporcional, sino que se le fue imputando conforme se fueron solicitando los créditos para comprar cada uno de esos inmuebles a partir de una fecha determinada. Sin embargo, sí tengo que reconocerles que revisando un poco esta información con la Superintendencia y la forma en la que se reporta, lo normal y lo habitual es que cada vez que se compre un inmueble y ese inmueble entra a responder a la garantía del crédito, se le atribuya la porción de crédito que le corresponde eso. Si bien es cierto, aquí se hizo de esa forma y probablemente, cuando se compró Paseo Metrópoli se le asignaron esos \$29.000.000, no necesariamente, ese inmueble podría ser que formara parte de la garantía, porque básicamente eran líneas de crédito y no créditos propiamente para la compra de un bien en específico. Entonces, el fin que busca la Sugeval es atribuirle a cada uno de los inmuebles que realmente responden y en el momento en el que fueron comprados con un crédito determinado, la forma en la que se manejaba el crédito anteriormente en estos fondos, que era con líneas de capital de trabajo, no hacen que exista esa relación directa entre lo que se tomó de crédito en un momento versus si corresponde o no la garantía de este. No obstante, hoy que tenemos una realidad distinta con el refinanciamiento de esos créditos, es parte de lo que estamos revisando para analizar si realmente conviene mantenerlo de esta forma como se venía haciendo o que las garantías que están otorgadas en cada crédito se muestren de una forma correcta y adecuada.

De inmediato, refiere el señor **Douglas Montero**: Lo que estamos analizando para, precisamente, ser transparentes en la información que se envía, es que si un activo está en garantía, entonces, que ese activo se quede en garantía, pero no tiene que estar en garantía o no deben tener una atribución de un crédito activo que no les corresponde.

Sobre el particular, manifiesta, don **Fernando Mayorga**, no me queda muy claro, porque justamente, el tema está con el Parque Empresarial del Pacífico, por ejemplo, para adquirirlo

se adquirió deuda, de una línea de crédito, pero para esa deuda respondían otras propiedades, entonces, yo no sé si esa deuda está registrada en las otras propiedades o en Parque Empresarial del Pacífico, supongo que en el PEP, pero registralmente, son esas otras propiedades las que tienen que atribuir a la deuda, entonces es algo muy inconsistente, y creo que es justamente lo que usted está señalando don Douglas.

Seguidamente, dice el señor **Douglas Montero**: Efectivamente, se hacía justamente eso, se pide un crédito y a todos los demás, a todos los activos, se les atribuye un porcentaje de ese crédito. Sin embargo, analizándolo con José Rodríguez, lo que queremos es precisamente que cada activo respalde la posición que tenía, desconozco porque se hacía de ese modo, pero porque se hiciera de esa forma, no quiere decir que tiene que seguirse haciendo y creemos que es lo más adecuado, reportar cuáles son los activos que efectivamente están en garantía para poder hacer una asignación correctísima de esos créditos.

Por su parte don **José Rodríguez** agrega: Lo que estamos analizando va muy en línea a lo que usted acotaba, también hasta de un tema registral y legal, qué es lo que responde y por qué, porque claramente, si en algún momento, hubiera algún problema, los acreedores van a querer resarcirse con las propiedades que están en garantía, no precisamente con las que no lo están, entonces, es mostrar la realidad específica de cada uno de esos casos, creemos que la ruta debería ser lo que técnica y legalmente es correcto.

Al respeto, don **Fernando Mayorga** manifiesta: Tengo una opinión muy personal de por qué se hace así, porque cuando se iba a adquirir un inmueble y no había que hipotecarlo porque había una línea de crédito por la que respondían otros inmuebles que ya habían sido valorados, era muy conveniente, no había a la nueva propiedad que hacerle una valoración más objetiva; la entidad financiera que iba a dar el crédito no se metía a profundizar y se podían hacer las cosas que pasaron, por eso me parece muy bien que esto se modifique y se haga de una forma diferente.

Finalmente, el señor **José Rodríguez** indica: De acuerdo, gracias don Fernando, yo no podría decir que sí o que no, sobre lo que usted ha dicho, suena razonable, pero sí le puedo decir que la forma en la que se tomaba crédito era para comprar, luego se colocaban participaciones y se cancelaba el crédito, era una forma bastante habitual en la que se trabajaba o se compraba en esta sociedad de fondos, dada la particularidad de que tenía la capacidad de salir a colocar, colocaba y volvía a repagar.

Seguidamente, continúa don **José Rodríguez** con los siguientes puntos en agenda, respecto a la Actualización estado del Plan de Bomberos, Actualización estado de los permisos y trámite para el/los accesos a la ruta nacional, Actualización del plan de mejoras al PEP y la Promoción de alquiler del inmueble, correspondientes a los temas de seguimiento del Parque Empresarial del Pacífico.

Acota el señor **Douglas Montero**: En el caso del Estado del Plan de Bomberos, se podría decir que el plan de bomberos está terminado, el plan, la inversión, los montos de inversión, no lo podemos dar, pero sí hay un plan y sí les puedo decir, que esto ha sido compartido con Sugeval.

A Sugeval le hemos dado la información de las posibles rutas, tal vez, no les voy a dar la tranquilidad que ustedes querrían, pero sí, para que sepan y pueden consultarlo a Sugeval, la información se les ha dado y les hemos dicho cuál es el plan de bomberos, las etapas. También con el plan de actualización de la ruta nacional, como les dijimos en algún momento, eso ya está aprobado, inclusive, por el MOPT y los planos, también se le informó a Sugeval de la situación. Sobre el Plan de mejoras del Parque Empresarial del Pacífico, les podría decir y no creo que esté revelando ninguna información privilegiada, que no estamos aprobando ninguna mejora en el PEP en este momento, no estamos haciendo ninguna inversión en este momento porque estamos en un análisis profundo y detallado de qué pasos debemos de seguir como institución con el PEP, no les puedo decir más, lo que sí les puedo decir es que esto ya fue comentado con Sugeval. No se está haciendo nada más, tampoco a escondidas de los inversionistas, todo lo estamos hablando con Sugeval transparentemente, no estamos haciendo ninguna mejora en este momento, por lo tanto, no estamos promocionando el alquiler del inmueble. No quiero que esto le suene a que lo estamos dejando abandonado, estamos trabajando bastante en ese activo pero no estamos haciendo ninguna mejora.

El señor **Carlos Arias** pregunta: Usted nos comenta que lo conversó con Sugeval y Sugeval había enviado una serie de acciones que tenía que hacer el conglomerado, que tenía que capitalizar y demás. ¿Cómo está ese tema en general? ¿En qué ha quedado eso?, usted tiene conocimiento.

Atiende la consulta el señor **Douglas Montero** indicando: En el tema anterior conversamos, que el oficio de Sugeval tenía tres solicitudes, primero no repartir dividendos, segundo, capitalizar todas las utilidades retenidas que tuviera BCR SAFI y tercero, la capitalización de 22.000.000 de colones. Ya se tomaron las decisiones, ya se hicieron las asambleas, ya todo fue presentado ante la Junta Directiva. Se aprobó la nueva distribución de dividendos, se aprobó la capitalización de las utilidades retenidas de periodos anteriores y se aprobó la capitalización por 22.000.000 de colones. Todo eso fue presentado a la Contraloría el 30 de septiembre, tal como lo establece la norma, todo esto está en proceso, todo fue aprobado por nosotros o por el conglomerado, lo que les correspondía a cada parte, ahora eso está en manos de la Contraloría. Esperamos que no sé de ningún problema, José ha recibido algunas llamadas de la Contraloría para ver algunos temas y creemos que vamos a salir a tiempo con el plazo que concedió la Sugeval, antes del 31 de diciembre del 2024. Sí, quiero aclarar que todo lo que correspondía a nosotros se hizo tanto por BCR SAFI como el conglomerado y en este momento estamos a la espera de la Contraloría.

Por otro lado, don **Fernando Mayorga** refiere: Con relación a algo que don Douglas había comentado antes y que ahora está refiriéndose, sobre el tema de bomberos, lo de los accesos a la ruta nacional, mejoras al PEP, durante mucho tiempo sentimos que había que darle un seguimiento pormenorizado, porque en cualquier momento de no hacerlo, BCR SAFI iba a invertir un montón de dinero en eso, sin estrategia y sin un plan debidamente formulado. Por eso, es que esos puntos aparecen en la agenda como seguimiento permanente, creo que no hay problema y podemos valorarlo en el comité con los compañeros y ver si corresponde modificarlo, pero lo que sí quisiera es que quede claro, que cuando se piense hacer alguna

inversión en el Parque Empresarial del Pacífico, sí nos interesaría conocerlo, porque tenemos pendiente una reunión para valorar si la venta del PEP podría ser algo viable o no, si implicaría años sin recibir rendimientos para los inversionistas o no y muy ligado a esto está cualquier inversión que se haga en el PEP, que lo que va a hacer es aumentar las pérdidas que está dejando ese inmueble.

En respuesta explica el señor **Douglas Montero**: Sí, entiendo perfectamente la posición de ustedes, a mí sí me gustaría que también crean en lo que les estoy diciendo, porque como les he dicho, los hechos hablan mejor de que las palabras y yo he demostrado aquí como administración que estamos haciendo lo que se debió haber hecho desde hace más tiempo. Coincido con usted en que meterle plata a un activo, sea el que sea, sin un plan, sin una expectativa de rentabilidad, sin una expectativa de beneficio, sea el PEP, o sea cualquier otro, es como echarle agua a un canasto. Precisamente, por eso, como líder de esta sociedad, no estoy autorizando ninguna inversión en el PEP y cuando digo ninguna inversión hago referencia a inversiones que sean representativas, no estamos autorizando nada, porque en este momento yo no tengo claro cuál va a ser la rentabilidad que va a tener esa inversión. Nosotros estamos tomando criterios de rentabilidad futura para hacer las inversiones, no puedo simplemente decir que voy a cambiar un techo para ver si alguien me alquila un espacio, tengo que garantizarme que tengo un inquilino, un contrato firmado para que precisamente las inversiones tengan una rentabilidad, porque sí tengo muy claro que la posición mía como gerente y de BCR SAFI como institución, es velar por los intereses de los inversionistas, no puedo hablar por el pasado, pero de mi parte lo tengo muy claro. No les estoy pidiendo que quiten estos puntos, pero si ustedes lo quieren sustituir por un informe de qué se está haciendo, no tengo ningún problema de que se haga así y en el momento en que vayamos a hacer algún anuncio de algo para el PEP, lo vamos a hacer para todos los inversionistas, estamos trabajando en un plan.

Otra cosa que les quería mencionar es que, a mí unos inversionistas me pidieron un espacio para reunirse conmigo para presentarme un plan remedial para el Parque Empresarial del Pacífico y son de los mismos inversionistas de ustedes. No sé si ustedes están enterados, vienen el lunes aquí a presentarme un plan remedial, yo lo voy a escuchar y probablemente en el próximo comité les comente lo que me presentaron, porque no sé si ustedes mismos están enterados de las posiciones que, a veces, tienen diferentes grupos de inversionistas.

Al respecto don **Fernando Mayorga** responde: Somos aproximadamente 900 inversionistas individuales, nunca hemos tenido acceso a ellos porque BCR SAFI, por ser información confidencial no nos podía dar sus correos electrónicos o sus datos de localización. Tenemos comunicación con un grupo muy importante, nutrido, que se puso en contacto con nosotros pero hay cientos de inversionistas individuales de quienes no conocemos nada y tampoco sabemos qué posición tienen, no tenemos forma de saber quiénes son.

Acto seguido el señor **Douglas Montero** dice: Este grupo, sí los conocen, porque algunos oficios han venido firmados por algunos de los miembros de este comité y por estas personas, en este caso, sí los conocen.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 15 --

De seguido don **Fernando Mayorga** expresa: Bueno, tampoco somos un grupo monolítico que siga órdenes de nadie, cada quien tiene su inversión.

Así las cosas, expresa el señor **Douglas Montero**: Únicamente, le voy a hacer una aclaración, BCR SAFI al ser un fondo cerrado, no tiene acceso a la información de los clientes, quién tiene acceso a eso es la Central de Valores. Nosotros como BCR SAFI, no tenemos acceso a la información de los clientes, entonces, no es que sea confidencial, es que nosotros como SAFI no tenemos acceso por ser un fondo cerrado, si fuera un fondo abierto sí tendríamos la información.

De seguido, don **Douglas Montero** se excusa, para salir de la reunión, debido a su participación en otra sesión.

Al ser las 3:35 p.m., finaliza la participación del señor Douglas Montero Arguedas.

Retoma la palabra el señor José Rodríguez: Continuando con la agenda, había algunos temas que ya los habíamos abordado en el comité anterior, como lo era la tabla de los inmuebles desocupados y que, de una u otra forma, no ha tenido mayor cambio con lo que se ha visto en el comité anterior.

Inmueble	Tipo	Provincia	Fecha de Desocupación	Suma de Metros cuadrados desocupados	Porcentaje nivel desocupación del inmueble
BC Uruca 02	Bodega C	San José	2018	27 063,00	49,79%
CC Paseo Metropoli	Regional Center	Cartago	2023	34,00	1,29%
CN Uruca 01.	Oficina B	San José	2014	1 463,00	43,27%
Condominio Meridiano	Oficina A	San José	2019	1 477,00	42,47%
Forum Torre J	Oficina A	San José	2017	1 463,00	15,90%
Parque Empresarial del Pacífico	Bodegas	Puntarenas	2024	282.609,14	47,47%
Parque Empresarial Forum I - Locales	Oficina B	San José	2019	54,40	0,44%
Parque Empresarial Forum I - Oficinas	Oficina B	San José	2020	12 324,60	52,12%
Parque Empresarial Forum II - Locales	Urban Center	San José	2020	160,93	1,29%
Parque Empresarial Forum II - Oficinas	Oficina A	San José	2020	12 289,07	35,44%
Torre Mercedes	Oficina B	San José	2020	5 295,00	22,14%
				<b>597 809,00</b>	

Lo que corresponde a la tabla de reparaciones y remodelaciones realizadas de enero a la fecha, el monto no creció mayoritariamente de lo que se vio en el comité anterior, mucho en línea de lo que don Douglas les mencionaba hace un rato, no se está haciendo mayor labor por lo menos en lo que tiene que ver con el Parque Empresarial del Pacífico.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 16 --

Edificio	Reparaciones y remodelaciones
	Ene 24 a Set-24
Torre Mercedes	\$18 195,05
CN Uruca 01.	\$2 349,89
BC URUCA 02	\$5 054,98
Centro Comercial Paseo Metrópoli	\$8 339,89
Parque Empresarial del Pacífico	\$122 678,10
<b>Total</b>	<b>\$156 617,90</b>

Con relación a la reserva que se estaba generando, se generó a partir de la Comisión de Administración. De igual manera, vamos por el orden del \$847.000, en el comité anterior, íbamos por el orden de los \$785.000 y básicamente, esto viene acumulándose.

Fondo	Fecha de Inicio	Monto Diario	Ahorro al 8 de octubre 24
FI	19/6/2023	\$1 874,70	\$847.566.63

No se ha hecho de momento ninguna derogación que esté cargada sobre esto, principalmente, porque se había dicho, que esta reserva era para invertirlo a algún inmueble que, como bien decía don Douglas, tuviera alguna perspectiva de remodelación para ser alquilado, entendiendo alguna remodelación importante, por tal motivo, no se ha utilizado.

Respecto a los puntos siguientes, le voy a pedir a Freddy que me apoye en este tema.

De seguido toma la palabra el señor **Freddy Salazar** explica: Con este primer inquilino, NI la Uruca, seguimos a la espera de lo que resuelva el Juez de primera instancia sobre los recursos presentados, se le ha estado dando seguimiento al expediente, pero aún no hemos recibido la notificación. En cuanto al segundo inquilino, continuó con el incumplimiento y se presentaron las acciones que correspondían. Finalmente, con el proceso concursal, se presentó la subsanación de documentos el 18 de junio y a la fecha estamos a la espera de lo que resuelva el Juzgado Concursal al respecto.

Al no recibirse consultas sobre estos temas, toma la palabra el señor **José Rodríguez** para continuar con el siguiente punto de agenda, Avances en gestión de venta de activos o inversiones de inquilinos en inmuebles arrendados o por arrendar.

He de indicarles que en este momento, se siguen haciendo gestiones, pero no tenemos una oferta concreta de venta o de compra de algún activo en particular.

En el caso de lo que corresponde a las inversiones, como bien dijo do Douglas, lo que se ha estado tratando es de hacer inversiones que al final del día terminen reedituando en un nuevo alquiler que terminen generándole algún rendimiento al fondo, de forma tal, que no se están



tramitando inversiones fuertes en ningún inmueble a menos de que tengamos la certeza de que se nos va a generar un nuevo alquiler. Con relación a la venta de los activos, no tenemos hoy en día, una oferta concreta, se sigue trabajando tanto con el equipo que se tiene a lo interno a nivel comercial y con todos los corredores de bienes raíces con los que hemos trabajado.

Pasando al siguiente punto, la coordinación de la sesión de trabajo, si nosotros logramos salir con todos los escenarios que queremos antes de la fecha que se solicitó, de dos meses plazo, tengan la plena seguridad de que vamos a tratar de presentarlo.

Sobre el particular, expresa, don **Fernando Mayorga**: Yo quisiera reiterar e insisto en lo que he dicho en otras ocasiones, hay una porción grande de inversionistas institucionales e individuales, que dicen que las pérdidas por el Parque Empresarial del Pacífico ya se reflejaron, ya están libros en el valor que le dio el último avalúo, ya el valor de las participaciones se redujo, que ya eso no va a afectar más, si se vende, no va a afectar más. Hay otros que indican, que en el momento en que se realice la pérdida porque se vendió el PEP, sí va a afectar a los inversionistas y de lo poco que se recibe va a significar nada durante mucho tiempo. Entonces, es clave para los inversionistas conocer a ciencia cierta cuál es la realidad, creo que no debe pasar mucho tiempo para conocer del tema en detalle. Quisiera solicitar que no pase de la mitad del mes noviembre para llevar a cabo la reunión, que sea una sesión del comité, pero abierta, en la que podamos invitar a algunas otras personas, asesores, algunos inversionistas, que han estado más involucrados en el tema, para que puedan también escuchar y eventualmente exponer sus consideraciones. Sugeriría que BCR SAFI nos dé un par de fechas y que nosotros tratemos de organizar cuál nos queda más cómoda para una mayoría.

Responde don **José Rodríguez**: Entiendo completamente lo que usted argumenta y créame que lo que buscamos es eso, porque podríamos decir, este es el escenario y se acabó, pero sabemos que hay algunas vertientes. Nuestro compromiso es que esto no pase de mediados del mes de noviembre y que podamos atenderlo.

Al respecto don **Carlos Arias** indica: De acuerdo, considerando que no sean muchos participantes.

De seguido, don **Fernando Mayorga** dice: Don Carlos, yo estaba pensando en invitar a la sesión a algunas personas del Comité Coordinador, que son las que han estado más involucradas, no sé si serían demasiadas, pero sí me parecería importante porque han estado muy interesados en ese tema.

Acto seguido el señor **Carlos Arias** refiere: De acuerdo, eso nos permitiría tener amplitud de criterios, únicamente, que no sean tantas personas.

Al no recibirse más consultas, observaciones o comentarios, finaliza la sesión n.º 12-24 de Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 09 de octubre del 2024.