

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 1 --

Acta de la reunión n.º08-24, realizada de manera virtual mediante la plataforma Webex Meeting por el Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el martes 16 de julio del dos mil veinticuatro, a las ocho horas con treinta minutos, con los siguientes participantes:

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC.

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Fernando Mayorga Castro - Representante inversionistas individuales

Carolina Elizondo Ugalde - Representante inversionistas individuales

Sergio Quevedo Aguilar. BN Vital OPC.

**Ausentes:**

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

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

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

Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente Operativo BCR SAFI, Lic. Freddy Salazar Jiménez, Asesor Legal BCR SAFI, Pablo José Villegas Campos, Jefatura Análisis y Gestión de Datos, Hanna Picado Granados, Supervisora de Infraestructura BCR SAFI, Mario Laitano Rodríguez, Jefatura Gestión Inmobiliario BCR SAFI.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 2 --

**Agenda de la sesión:**

I Parte. Respuesta a consultas sobre venta de inmuebles (20 minutos)

1. Respuesta y entrega de información solicitada mediante carta remitida a la Gerencia General de BCR-SAFI con ocasión de la venta de 7 inmuebles arrendados a Grupo Comercial EL LAGAR, y que fuera comunicado mediante Hecho Relevante CHR-5227 de fecha 28 de junio de 2024.
2. Informe del crédito que se pagó o pagará producto de la venta y condiciones en caso de que exista comisión de prepago.

II Parte. PEP Temas pendientes (15 minutos de presentación – 15 minutos de preguntas y respuestas).

1. Plan de Bomberos. Por favor entregar la copia de la Ingeniería (la memoria de cálculo y los planos hechos por el consultor y presentados a Bomberos).
2. Actualización del estado del nuevo pozo n.º 3: estudios/gestiones. (Pozo n.º 1: finca vecina – concesión vence en agosto 2024, Pozo n.º 2: primer pozo en la propiedad y Pozo n.º 3: estudios para desarrollo). Cuáles son las dimensiones del tanque de captación de agua, su capacidad de almacenamiento? Costo? Estado de avance?
3. Actualización de permisos y trámites para el/los accesos a la ruta nacional. ¿Qué tipo de acceso se está previendo? ¿Por qué los demás parques aledaños tienen acceso directo y no se les ha pedido un acceso a desnivel ni rampas de aceleración o desaceleración. ¿Han indagado el tema?
4. Plan o cronograma de trabajo referente al PEP (línea de tiempo y responsables, debe de contener mínimo los puntos indicados anteriormente).
5. Gestiones pendientes por inquilinos o la SAFI, en función de la clausura de las bodegas PEP por parte del Ministerio de Salud, relacionado con los permisos de funcionamiento.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 3 --

6. Mantenimiento del PEP costos mensuales, detalle de reparaciones necesarias y estimado de costos, tales como cuartos fríos, pisos fracturados, paredes falseadas, ventilación, iluminación)

7. Gestión ante la Municipalidad de Esparza para el rebajo del valor fiscal del inmueble del PEP para efectos de pagos de impuestos, debe realizarse este año para que sea aplicable el próximo año. La SAFI debe solicitar a la brevedad posible a la Municipalidad de Esparza un nuevo avalúo por el sobreprecio, adjuntando los últimos dos avalúos. Información dada en la Municipalidad de Esparza.

III Parte. Análisis del portafolio (15 minutos de presentación – 15 minutos de preguntas y respuestas).

1. Rentabilidad por inmueble - mapa de calor. Anual.
2. Rentabilidad por inmueble - mapa de calor. Mensual.
3. Proyecciones o consideraciones (periodos de gracia – Cuentas por cobrar – Contratos futuros pactados).
4. Mantenimientos realizados y programados para los inmuebles, en una línea de tiempo.
5. Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.
6. Avances en gestión de venta de activos NO RENTABLES para aplicación a créditos vigentes; criterios que se están utilizando para determinar activos por vender.

IV Parte. Pendiente Gestión del portafolio (15 minutos de presentación – 15 minutos de preguntas y respuestas).

1. Operaciones en cobro judicial y operaciones en trámite de cobro judicial y el detalle de los inquilinos y gestiones realizadas.
2. Tabla de atraso de pago de inquilinos. (que contenga - Inmueble / 30 /60 / 90 / Gestiones / Observaciones) (Taller 3R y ADN Empresarial, detallar en qué etapa del proceso judicial se encuentran ¿qué sigue?).
3. Detalle del estado de gestiones con inquilinos que presentan más de 90 días de atraso en los pagos.
4. Tabla con vencimientos de contratos (Que contenga - inmueble / vencimiento / gestiones realizadas para la renovación o cambio de inquilino)

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 4 --

5. Tabla con el detalle de los avalúos realizados a los inmuebles durante el año 2024. (Que contenga - fecha / empresa / monto del avalúo actual / el monto de los últimos 2 avalúos / Valor compra / Valor de las mejoras).
6. Avances en las condiciones y formalización del crédito con BICSA (DAVIVIENDA y BCR ya fueron re-negociados).
7. Avances en proceso de disolución de sociedad Inversiones Beemuk, S.A. (fideicomiso garantía de las rentas caídas del PEP, edificio en Heredia – gestiones relacionadas en caso de proceso penal – demanda civil).

V Parte. Asuntos varios (5 minutos).

1. MINUTAS siguen sin ser enviadas dentro de la semana siguiente a las reuniones conforme se dispuso en los lineamientos del Comité de Vigilancia.

### Seguimiento:

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

Al iniciar la sesión, el señor **Douglas Montero Arguedas**, agradece a todos la participación en la sesión, indicando que a partir de ese momento el señor José Alberto Rodríguez es quien va a presentar la agenda con el orden de los temas que se van a estar atendiendo.

De seguido, don **José Alberto Rodríguez** responde: muchas gracias, relacionado con los temas que ustedes han solicitado, específicamente lo que tiene que ver o se refiere a la venta de los inmuebles del Lagar, Pablo Villegas nos va a dar un detalle del proceso, de la revisión y del análisis, orientado a la respuesta de la carta que ustedes nos hicieron llegar.

También, he de comentarles que tenemos otra carta de otro grupo de inversionistas, en términos muy similares a la de ustedes, que estaríamos dando respuesta, tal y como fue solicitado en ambos casos, con la debida respuesta de la Superintendencia General de Valores.

Don **Pablo José Villegas** explica: les voy a hacer un resumen de la carta a la cual le vamos a dar respuesta, porque es bastante amplia.

Se tocaban en la carta algunos puntos, el primero, es el que se había indicado en la asamblea, que se iban a priorizar los inmuebles con menor rendimiento, aquí debemos aclarar, qué lo que se indicó, es que se iba a procurar ocupar los inmuebles que tenían baja ocupación para poder tener inmuebles más rentables y que fueran objeto de venta, no se descarta de la estrategia la venta de estos inmuebles, sin embargo, las decisiones obedecen a otras ofertas de compra que se han recibido.

Les voy a profundizar un poco sobre cómo llegamos a los números que se dieron de la venta, cómo fueron distribuidos y demás, en razón de las tres consultas que nos hacían, cuál era el

Comité de Vigilancia FIIND

-- 5 --

efecto neto derivado de la disminución de los ingresos, los estudios financieros y la deuda específica que se iba a pagar.

Primeramente, con el análisis financiero de manera general, debo indicarles que nosotros generamos tres flujos para tomar decisiones, escenarios y proyecciones de venta.

Un flujo de caja primeramente con todos los inmuebles que mantiene el fondo, un segundo flujo que es únicamente del inmueble de cómo se comporta de manera individual y a partir de aquí empezamos a generar escenarios de, qué pasa, si se saca ese inmueble del flujo original, qué pasa en rendimiento, qué pasa en gastos, qué pasa en ingreso, cómo se comportaría el rendimiento a diversos horizontes de tiempo al mes de la venta, el trimestre de la venta, al año y demás.

A continuación, los números.

Nombre del Inmueble	Garantía	Costo	Monto de venta	Monto responsabilidad*
B.C. Belen-01	Libre	\$1 455 592,13	\$1 907 328,85	\$0,00
B.C. El Cruce-01	Davivienda	\$1 102 268,50	\$1 409 897,49	\$1 127 917,99
B.C. Grecia-01	Davivienda	\$2 866 493,57	\$3 356 898,79	\$2 685 519,03
B.C. Heredia-01	Davivienda	\$2 243 913,35	\$2 907 277,80	\$2 325 822,24
B.C. La Pacifica-01	Davivienda	\$3 358 458,26	\$3 903 157,77	\$3 122 526,22
B.C. San Isidro De Heredia-01	Davivienda	\$1 952 853,15	\$2 288 794,63	\$1 831 035,70
B.C. Desamparados-01	BCR	\$9 299 265,94	\$10 126 644,67	\$8 101 315,74
		<b>\$22 278 844,90</b>	<b>\$25 900 000,00</b>	<b>\$19 194 136,92</b>

\*El porcentaje de responsabilidad para liberar una finca correspondía al 80% del valor más alto entre el avalúo y el precio de venta.

Primero, quiero que vean de quién es la garantía de cada uno de los inmuebles que se vendieron.

De los siete inmuebles que se vendieron, uno no era garantía de ningún Banco, cinco eran garantía de Davivienda y uno era garantía de Banco de Costa Rica.

Como bien sabrán, para poder vender un inmueble, hay que pagar al Banco que tiene su garantía, un porcentaje de responsabilidad, en ambos casos este porcentaje de responsabilidad estaba definido como el 80% del monto mayor, entre el avalúo que se tuviese o el monto de la venta.

Entonces, si vemos en la última columna, se indica el monto de responsabilidad que tendría que pagarse como mínimo para que esas fincas fuesen liberadas y se pudieran vender, siendo un monto de \$19.000.000 como mínimo el pago que debía hacerse.

Según estos montos de responsabilidad, tendríamos que haberle pagado únicamente \$11.000.000 al Banco Davivienda y \$8.000.000 al Banco de Costa Rica, sin embargo, como ustedes saben, ya ejecutamos la renegociación con el Banco de Costa Rica y nos hizo una concesión, es decir, en vez de pagarle un 80%, van a permitir que se pague solo el 50% del monto, del costo que se tenía registrado como valor en libros, del monto de los \$9.299.000.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 6 --

Esto con un par de condiciones, que se le amortizara a Davivienda \$3.500.000 adicional, siendo conscientes de que es el Banco que tiene el costo financiero más alto y que se dejara \$1.100.000 de ese monto que se les tenía que pagar como responsabilidad, para ser utilizado únicamente en mejoras de inmuebles, con el objetivo de buscar ingresos adicionales para el fondo.

Rubro	Monto
Amortización BCR	\$4 649 632,97
Amortización Davivienda	\$3 549 632,97
Mejoras de inmuebles	\$1 100 000,00
	<b>\$9 299 265,94</b>

Siendo así, con esa nueva argumentación, además de sumar el inmueble que no era garantía de ningún Banco, se procedió a pagar un total de \$16.529.211 al Banco Davivienda, que es el costo financiero más alto, eso está por encima \$5.400.000 de lo que originalmente tendríamos que haber pagado por la responsabilidad, buscando en todo momento, disminuir la deuda con un mayor costo financiero.

Nombre del Inmueble	Costo
B.C. Belen-01	\$1 455 592,13
B.C. El Cruce-01	\$1 102 268,50
B.C. Grecia-01	\$2 866 493,57
B.C. Heredia-01	\$2 243 913,35
B.C. La Pacifica-01	\$3 358 458,26
B.C. San Isidro De Heredia-01	\$1 952 853,15
B.C. Desamparados-01	\$3 549 632,97
	<b>\$16 529 211,93</b>

De esta manera, los \$25.900.000 que fueron objeto de la venta, se utilizaron de la siguiente manera:

Comité de Vigilancia FIIND

-- 7 --

Nombre del Inmueble	Costo
Amortización Davivienda	\$16 529 211,93
Amortización BCR	\$4 649 632,97
Mejora Inmuebles	\$1 100 000,00
Flujo de Caja	\$2 895 353,00
Pago de impuestos traspaso	\$199 297,93
Distribución rendimientos	\$526 504,17
	<b>\$25 900 000,00</b>

En la transacción, el comprador se hizo cargo del 50% de los impuestos de traspaso y timbres, más o menos fueron \$600.000.

Considerando ese desglose del uso del dinero de la venta, tenemos los siguientes datos.

Acreedor	Rubro	Monto
Davivienda	Cuota antes de la venta	\$554 922,57
Davivienda	Cuota después de venta	\$334 222,33
	<b>Ahorro</b>	<b>\$220 700,24</b>
BCR	Cuota antes de la venta	\$425 818,38
BCR	Cuota después de venta	\$390 284,45
	<b>Ahorro</b>	<b>\$35 533,93</b>
	<b>Ahorro total mensual</b>	<b>\$256 234,17</b>

Datos calculados según tipo de cambio y tasa vigente al momento de la venta.

Antes de la venta y producto de la renegociación que bien hemos ampliado en estas sesiones, se pagaba al Banco Davivienda o se tiene que pagar \$554.000 mensuales porque el crédito pasó de pagar intereses a ser cuota nivelada de capital e intereses mensual.

Con esa amortización de \$16.500.000, se pasa ahora a una cuota mensual de \$334.000, teniendo un ahorro de \$220.000 mensuales.

Con el aporte que se le hace al crédito del Banco de Costa Rica, en la misma estructura, hay un ahorro mensual de \$35.000, siendo un ahorro total de \$256.000.

Sobre el inmueble como tal, estos datos pueden ser tomados de la página de Sugeval y es lo que tenemos nosotros registrados.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 8 --

Rubro	Monto
Ingreso por renta	\$203 927,30
Gastos operativos	\$43 154,00
Utilidad	<b>\$160 773,30</b>

Esto quiere decir, que da una utilidad de \$160.000, si restamos estos \$256.000 de ahorro sobre la utilidad que tenían esos siete inmuebles, tenemos que al flujo del fondo mensualmente le estarían ingresando \$95.000 adicionales por mes, producto de esta transacción, que es el razonamiento que se usó para llegar hasta la venta.

Al respecto, don **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: cuando muestras el tema del flujo de caja y la mejora en los inmuebles. ¿A qué específicamente se van a dedicar esos recursos?, cuando hablas del flujo de caja que se quiere hacer y sobre el tema de mejoras a inmuebles, ¿a qué inmuebles se van a dedicar?

En respuesta, el señor **Pablo José Villegas** dice: “aún no está definido, pero el Banco sí tiene un control de ese dinero, que, una vez, lo planteemos, dígame, que se vaya a hacer una bodega nueva o se vaya a hacer una mejora para que entre un inquilino, únicamente, si es para mejora, nos van a girar ese dinero.

El dinero quedó congelado, para que sea de uso exclusivo, es algo que tenemos que definir en este momento.

Seguidamente, pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Por qué el Banco?

Interviene don **Carlos Arias** indicando: ¿tenemos dos partidas?, yo también tenía la misma consulta, mejora de inmuebles \$1.100.000, ¿a eso te estás refiriendo?, o sea, que ese \$1.100.000 va a quedar ahí en “stand-by” mientras se hace la propuesta, pero del flujo de ese dinero, ¿tienen un plan para ese dinero?

En respuesta el señor **Pablo José Villegas** explica: el \$1.100.000 lo manejaría el Banco porque era un monto que se les tenía que amortizar como porcentaje de responsabilidad, queda en una cuenta y lo que se procura es que ese \$1.100.000 que era para pagar la responsabilidad, se utilice solo en mejoras de inmuebles, llámese que tengo que poner un aire acondicionado, que tengo que remodelar una oficina para que entre alguien o construir, inclusive, algún espacio adicional que me genere ingreso.

Eso es, porque era producto de la responsabilidad que había que pagarle al Banco de Costa Rica y por eso tienen ese control cruzado.

El flujo de caja, queda para capital de trabajo de algunas otras cosas que hemos tenido y, tal vez, en la parte de rendimientos se los puedo explicar un poco más, la brecha entre ingresos y gastos con las nuevas condiciones financieras es bastante corta, eso nos permite atender

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 9 --

eventualidades, no precisamente que sean mejoras para nuevos ingresos o si hubiera trabajos adicionales grandes que se tengan que hacer, se tomarán de ahí.

Esas, si están en una cuenta a manejo total de la administración y no tienen ahorita un destino específico, se manejarán con todo el cuidado y la pertinencia posible.

De seguido don **Allan Vargas** pregunta: tal vez, nos podrías ampliar ¿Cuál es la injerencia que tiene el Banco en estos en este 1.100.000?

Al respecto, el señor **Pablo José Villegas** detalla: básicamente, les tenemos que pasar una orden de trabajo, como le llamamos acá, en la que les decimos, vamos a hacer esto, ellos responden, de acuerdo y listo, lo utilizamos, pero la orden va a indicar qué trabajo se va a hacer y qué posible ingreso adicional traería asociado, es simplemente un control.

Sobre lo indicado, don **Allan Vargas** dice: Eso podría ser una coadministración, porque estás pidiendo un permiso al Banco por la negociación que se está haciendo.

Le estás pidiendo un permiso al Banco y el Banco es el que te va a aprobar o no.

Interviene el señor **José Alberto Rodríguez** indicando: para aclararles, hay un tema importante, los fondos están en una cuenta bancaria del fondo, están dentro de la contabilidad del fondo, están dentro de la administración del fondo, sin embargo, esta separación que se ha hecho, es a través de un instrumento de comisión de confianza, donde lo que se hace es que se controle específicamente que lo que se va a gastar es para lo que se creó esa reserva, que es para mejoras o mantenimiento de los inmuebles.

Al respecto pregunta don **Allan Vargas**: ¿si es normal, que se realicen dentro de esta perspectiva?

De seguido, el señor **Freddy Salazar** responde: es importante lo que indicó también Pablo, que eran montos que deberían haberse pagado como responsabilidad, en el rubro de responsabilidad.

Al final, el Banco tomó la decisión acordada con BCR SAFI, que no fueran pagados sobre ese rubro, sino, que se tomarán para mejoras, para darles una inyección al fondo y tener una reserva sobre eso, con toda la figura y demás, así como lo está diciendo don José.

También, es importante enfatizar, que siempre y cuando los montos sean dirigidos a las mejoras de los inmuebles del fondo, independientemente que estén en garantía o no, cualquier inmueble del Fondo, el Banco no tendría por qué no autorizarlo, lo que sí están buscando es que sí sea invertido en mejoras.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 10 --

Sobre el mismo tema, el señor **Carlos Arias** comenta: yo no entiendo muy bien la figura, desconozco si el resto está igual, por lo menos de parte de ustedes si lo tienen muy claro, yo no lo tengo claro, no sé si lo que está diciendo Freddy es que, el dinero le correspondía al Banco de Costa Rica o era que sí tenía que dejarlo en el fondo, entonces, si me explican un poquito el tema de la figura de la responsabilidad.

Al respecto el señor **Douglas Montero** responde: el tema es de la siguiente forma, eso había que pagárselo al Banco, le pedí 100 y le tengo que pagar 100, ahora el Banco me dice como parte de la estrategia de ayuda que nosotros queremos tener hacia ustedes, no me entregue el 80% de responsabilidad, lo voy a bajar al 50%.

El fondo necesita flujo y ese flujo necesita ser encausado a mejoras o a otro tipo de reparaciones que haya en diversos inmuebles, pero, tal vez, por la forma en que se había hecho en el pasado, ellos lo que nos están diciendo es, esa plata usted me la tenía que pagar a mí, no me la pague, déjela en una comisión de confianza, en una reserva, usted es el dueño de esa reserva porque le estoy diciendo que no me la pague, pero yo Banco, en el afán de garantizarme que las cosas se están haciendo de la mejor forma y de que no se vaya a hacer un uso indiscriminado en diferentes cosas de los recursos que tenemos.

Entonces, usted me dice que va a hacer una reserva, usted crea la reserva, usted me dice que va a hacer una reparación, entonces, yo quiero saber en qué se va a usar esa reserva, no es que me van a decir que no, a menos de que yo o la figura que esté aquí de gerente, o que la SAFI le diga, lo que quiero hacer es poner un toldo para que no le pegue el sol.

Si la reparación es para mejorar el inmueble y mejorar la renta que ese inmueble va a tener, para eso es que se va a utilizar ese dinero y la figura sale precisamente del apoyo que el Banco le quiere dar a la SAFI en términos de que tenga flujo para esa reserva y hacer modificaciones o cosas que requieran los diferentes inmuebles.

Aquí hay muchos inmuebles que requieren mejoras y no queremos hacer ninguna mejora con créditos ni eso, sino que queremos ver como del mismo flujo que tenemos, que está bien estrecho, sacar recursos para lo que tenemos que hacer.

De seguido, don **Carlos Arias** comenta: ya me queda más claro, nada más lo siguiente, porque en realidad no conocía este tema, ¿cada vez que se cancela parte del crédito, se debe cancelar esa parte de responsabilidad a todos los demás Bancos?, o es solo con el Banco de Costa Rica.

En respuesta, el señor **Douglas Montero** dice: El señor José Rodríguez le puede explicar mejor, sin embargo, le voy a decir lo que yo conozco.

Esto fue una condición con el Banco de Costa Rica, no es una condición con ningún otro Banco, como le digo, es parte de las negociaciones que lideraron José y Pablo con los bancos, para tratar de tener alguna holgura, aunque sea pequeña, en la parte de poder disponer de recursos, porque los recursos, no tengo que decirles, ustedes lo saben, están muy limitados en estos fondos, entonces, esta es una situación que el Banco estableció con nosotros, voy a dejar que no me pague todo, pero déjeme esta plata aquí y usted la va a usar de esta forma.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 11 --

Esta condición, es solo con el Banco de Costa Rica.

Sucesivamente don **José Rodríguez** amplía: Esta condición es únicamente con el Banco de Costa Rica, en el caso de BICSA y en el caso de Davivienda, en el momento en el que se dé la venta de cualquiera de los inmuebles que forman parte del pull de garantía que estos bancos tienen, lo que tocará es pagarle la responsabilidad que corresponda, que en ambos casos es el 80% del producto de la venta o del avalúo lo que resulte más alto en ambos casos.

Ahora, en el momento en el que se dé la venta de cualquier otro inmueble que no esté en garantía de ninguno de los bancos, la prioridad de cancelar pasivos, si es que se van a cancelar pasivos, que obviamente eso es lo que creo que todos queremos, ahí determinaríamos cuál de los pasivos pagar, que en buena teoría deberían ser obviamente los pasivos más caros, no necesariamente el que tiene la tasa o las condiciones más favorables para el fondo.

Entonces, en ese particular, en el orden de las preguntas, si vendemos un inmueble que está en garantía en algunos bancos, pagaríamos directamente la garantía que corresponda y si la capacidad de flujo del fondo da para pagar más, se podría pagar más, porque aquí hay un tema que es bien importante, ninguno de los tres bancos con los que estamos, tiene una comisión de prepago cuando el producto del pago venga de flujo propio del fondo o producto de la venta de los inmuebles del fondo, solamente en el caso de BICSA y en el caso de Davivienda, habría comisión de prepago si refinanciamos con otra entidad bancaria, con el Banco de Costa Rica, ni siquiera está quedando comisión de prepago en ninguna de las formas que se le podría hacer un pago anticipado a ese crédito, tal vez, con esto me adelanto a una de las preguntas que traían.

Entonces, correspondería pagar la responsabilidad de cada uno de los bancos y, en el caso de que se venda un inmueble que esté libre, la prioridad es pagar los créditos que tengan las condiciones más desfavorables para el fondo.

Sobre el mismo tema, don **Fernando Mayorga** comenta: entiendo lo que han explicado, algunas cosas cobran sentido después de esta explicación, sentido que por supuesto no se le encontraba sin tener la información y que motiva la preocupación enorme de muchos inversionistas, al tener solamente una parte de la información que ahora ustedes están dando, básicamente, la información de que se vendieron los bienes.

Pero hay algo que me deja más que preocupado, más allá del destino de estos \$25.900.000 que sin entrar a eso, sin cuestionar la distribución dependiendo todo el tema de los bienes que respondían en garantía a alguno de los acreedores, deban utilizarse prioritariamente para pagarle a ese acreedor, etcétera.

Lo que me preocupa es que en el informe presentado a la asamblea, estos siete inmuebles del Lagar, Desamparados, Belén, Grecia, Heredia, San Isidro, Heredia, el Cruce y la Pacífica, estaban en las posiciones 2 a 8 de los inmuebles que mejor rendimiento daban al fondo.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 12 --

El rendimiento bruto estaba entre 10.73% y 10.74% y el rendimiento neto entre 10.18% y 10.35%, solamente Terramall superaba esos porcentajes de rendimiento, pero siendo un bien mucho más barato.

Estamos hablando de que el informe presentado a la asamblea, de los nueve bienes que estaban en verde, siete eran estos que se vendieron y si ahora los números que ustedes nos dan, dicen que vender los bienes que mejor rendimiento le producían al fondo nos está generando un ahorro mensual de \$95.500, no quiero ni pensar las pérdidas que nos están provocando los bienes de ahí para abajo, todos los demás, o sea, este fondo va para la quiebra en otras palabras, si los bienes que mejor rendían, estaban dejando pérdidas de acuerdo a los números que ustedes nos muestran, los bienes que no están dejando rendimiento o estaban dejando pérdidas, están drenando el fondo.

Esto lo que me hace sentir, es que es absolutamente inviable la situación del fondo en estos momentos y yo quisiera que me digan si estoy equivocado o no, en otras palabras, si lo que nosotros creíamos que eran “las joyitas” de los inmuebles de este fondo, que producían más de un 10% de rendimiento, en realidad, dejaban perdidas, ¿Cuál es el futuro que tiene este fondo?, esa es mi inquietud.

Sobre el comentario, el señor **Douglas Montero** responde: no entiendo su comentario don Fernando, de que estos inmuebles están dejando pérdidas, no sé de dónde sale el comentario.

Al respecto, don **Fernando Mayorga** dice: perdón le explico, tal vez, no pérdidas, puede que el término no sea el correcto, pero lo que nos muestran es que esos inmuebles nos generaban de renta \$204.000 pero generaban gastos por \$43.000, con lo cual, la utilidad era de \$160.000 por mes.

En realidad, la carga financiera que se paga es \$220.000, hasta los bienes con mejor rendimiento, resulta mejor venderlo y entonces, qué decir de los otros, en estos momentos no hay un solo bien en el fondo que amerite tenerse, no sé si me explique mejor.

Seguidamente, comenta el señor **Douglas Montero**: sigo sin entenderle, pero le voy a responder.

En una operación de gestión y hablo por la gestión que estamos haciendo ahora, usted tiene que liberar flujo de caja porque el flujo de caja es lo que usted necesita para hacerle frente tanto a los pagos a los inversionistas como a todos los pagos que tenga el fondo y les voy a comentar, esta explicación que le voy a dar es la misma explicación que le di a otro comité que tienen ustedes que se llama el Comité Coordinador, que estuvo conmigo la semana pasada aquí en las oficinas de BCR SAFI.

Un inmueble, cuando se calcula su rentabilidad en Costa Rica, se hace de una forma que, tal vez, está mal, se calcula una cosa que se llama el Cap rate y generalmente se toma el Cap rate bruto que es un Cap rate sin costos.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 13 --

La forma correcta de calcular el Cap rate es el Cap rate neto, que es el que toma en cuenta los gastos que se tiene que incurrir en un inmueble, eso es una práctica de todas las SAFIS en este país y le puedo decir con conocimiento de causa que está mal aplicada, esto como primer punto.

Como segundo punto, cuando un inmueble tiene 5,6,7 años de estar arrendado a un inquilino, es probable que la rentabilidad o que la renta que se esté percibiendo de ese inmueble, en ese momento, sea muy buena, ¿Por qué?, porque usted empezó con una renta de 10 y si tenía un aumento de 3%, después, tiene una renta de 10%, una renta de 13%, una de 16% y ahí vamos.

Eso no quiere decir, que esas condiciones sean sostenibles en el tiempo y que si usted tiene un nivel de desocupación en alguno de sus inmuebles, eso no le vaya a afectar.

Un inquilino después de 5 años de estar en un inmueble, probablemente su renta sea muy diferente y más alta que la de un inmueble que se llega a alquilar en ese momento, son cosas que tenemos que tomar en cuenta nosotros a la hora de hacer un análisis de venta y no solo a nosotros, cualquier SAFI la va a hacer o cualquier gestión inmobiliaria va a hacer eso, porque yo puedo tener un inquilino muy bueno hoy que me está pagando \$2.000 en un apartamento, pero si hoy se me va y las condiciones del arriendo tengo que llegarlo a ofrecer a \$1.500, entonces, en lugar de tener una rentabilidad positiva, puedo haber pasado a tener una rentabilidad negativa, son condiciones que hay que tomar en cuenta.

En el caso del Lagar, el activo más grande que era el de Desamparados, ellos le daban mantenimiento en algunos casos, también teníamos que darle nosotros, pero el gasto de mantenimiento de una operación tan grande es muy alto, para tomar en cuenta eso.

Entonces, si nosotros vemos el Cap rate y esos 10 inmuebles que no los conozco, que usted menciona, que sé que fueron presentados por la SAFI, probablemente están tomando consideraciones brutas, no netas, pero al final, la operación de venta está generando un flujo de caja positivo.

Esto no quiere decir que porque se vendan unos activos que tenían una rentabilidad en ese momento positiva, porque no creo que estuvieran generando pérdidas, no quiere decir que el fondo esté quebrado o que el fondo es inviable.

Cuando las cosas están muy grandes, se vuelven más difíciles de manejar, la mejor prueba de eso es que si el "Titanic" no hubiera sido tan grande y hubiera tenido una hélice más grande, hubiera podido ser más maniobrable, entonces, necesariamente, nosotros tenemos que reducir el tamaño del fondo.

Otra pregunta, que no es relacionada exactamente con lo que usted me dice es, ¿Por qué vendemos esas "joyitas"?, como usted les llama y no vendemos los que están desocupados, bueno, la respuesta es muy sencilla y voy a decir lo que le dije al otro comité, al superintendente el viernes que estuve con él, y a la Sugeval el jueves que me reuní con ellos.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 14 --

Si usted va al mercado y usted tiene las “papayas” bien anaranjadas, bien bonitas y a la par tiene las que están todas majadas, usted no va a comprar las papayas que están majadas, usted va a comprar las que están buenas, entonces, si yo tengo una oferta de compra por un bien que no está arrendado, que no me está generando en este momento, solo costos, téngalo por seguro que vamos a evaluar esa oferta para ver si se vende, pero yo no puedo vender nada por lo que no me están ofertando y es extremadamente necesario reducir el nivel de endeudamiento del fondo.

Si yo le digo, que no al que me hace una oferta de compra, entonces, estaría poniendo en un riesgo enorme la estabilidad del fondo y ahí sí, estaríamos en un riesgo alto.

Entiendo perfectamente que a la gente le gustaría que nosotros anunciáramos que vamos a vender un inmueble que tenga dos años de estar desocupado o que tenga tres años, pero para anunciar esa venta le tendría que decir que lo primero que tendría que hacer yo, es el análisis de la oferta, tendría que haber pasado por el Comité de Inversiones, tendría que haber pasado por la Junta Directiva y tendríamos que haber evaluado cuál es el nivel de pérdida y el impacto que eso va a tener en los flujos hacia adelante para los inversionistas y dependiendo del porcentaje de pérdida, esa decisión mientras yo esté aquí, no la va a tomar esta SAFI, la van a tomar ustedes como inversionistas, porque yo voy a convocar a una asamblea para que sean ustedes los que decidan, señores, tengo esta oferta, es una oferta en firme, pero perdemos tanto y estas son las condiciones, si ustedes aceptan, entonces, yo sigo adelante, si ustedes me dicen que no, no lo vamos a hacer, pero todo eso es lo que tomamos en cuenta a la hora de hacer una venta.

Sobre la misma línea, doña **Carolina Elizondo** comenta: Don Douglas, hay algo que me preocupa de esto que usted está diciendo, como dijo Fernando, ahora que ustedes comparten esta información, uno puede entender algunas cosas pero obviamente el mercado solo le va a proponer o buscar para la compra los bienes que están dando el rendimiento, o sea, ¿qué están haciendo ustedes?, que está haciendo la SAFI para buscarle venta a esos inmuebles que estaban en rojo en ese cuadro que nos enseñaron en la asamblea, porque si usted no sale a buscarle mercado a esos bienes, difícilmente le van a llegar a tocar a la puerta y esos bienes son los que nos están drenando el fondo, que están en rojo, que siguen generando gastos y que generan cero ingresos, son los bienes que hay que buscar comercializar.

Los fondos financieros, son los financieros, pero cuando algo es tóxico es mejor salir de eso tóxico, porque si no lleva a la quiebra el resto del fondo, entonces, mi pregunta y mi gran preocupación es, ¿qué está haciendo la SAFI por comercializar y buscarle venta a esos bienes que están drenando el fondo?

El señor **Douglas Montero** responde: Al respecto, le puedo decir doña Carolina, que nosotros no solamente tenemos a nuestro equipo de gestión inmobiliaria, que hay ocho personas aquí que se encargan de la colocación, sino que trabajamos con las casas de corretaje de bienes raíces, Colliers, Cushman, Newmark, y corredores pequeñitos que hay por todo lado.

Aquí no le cerramos la puerta a nadie, todos son bienvenidos, el mercado de los bienes raíces, es un mercado muy complicado, la gente dice, miré, yo fui el que presenté esta oferta, el otro

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 15 --

no, págume la comisión a mí, nosotros hemos tenido que lidiar con eso, por lo menos yo en mis experiencias pasadas y aquí he tenido que lidiar con eso.

No es cierto, que la gente solo busca los inmuebles que están arrendados, que tienen una rentabilidad positiva, aquí ha llegado gente a pedirnos que nos ofrece comprar algo a la mitad de lo que vale, estando arrendado y rindiendo bien y ahí sí le puedo decir con toda transparencia, la respuesta es no, yo no le voy a vender algo, se lo digo coloquialmente, yo no voy a vender por “hambre”.

Ahora, que si es más difícil vender un inmueble que está desocupado, eso sí, pero si usted me pregunta a mí, como se lo dije a Davivienda, porque la gente de Davivienda, después de que le hicimos un pago mayor a lo que teníamos que hacerle, vinieron aquí, para entender un poco qué estábamos haciendo y lo que le dijimos es, estamos haciendo el fondo más pequeño, ¿y qué está a la venta?, todo está a la venta, lo que genere y lo que no genere.

Nosotros, tenemos una instrucción clara de ir a buscar y ofrecer lo que tenemos, lo que pasa es que cuando un inmueble está desocupado, sin tener el conocimiento de que tantas reparaciones requiera, puede ser que alguien lo quiera comprar solamente para demolición, entonces, lo que me ofrecería por poner un ejemplo, un inmueble que vale \$5.000.000 tomando en cuenta un edificio, puede ser que si lo compran para demolición, me cueste \$1.500.000 y si yo voy a tomar \$3.500.000 de pérdida, como le acabo de decir, esa es una decisión que yo voy a llevar a asamblea, así lo he hecho en el pasado.

Cuando una pérdida es muy grande supera 5%, 10%, yo prefiero llevar eso a consulta de la asamblea, siempre y cuando tenga una oferta en firme, porque tampoco voy a llegar a decirles a ustedes, si se vendiera esto así... no, una oferta en firme, con una promesa de compraventa por un plazo “X”.

Voy a convocar una asamblea y les voy a decir, señores, tengo esto sobre la mesa, ustedes me han pedido que venda lo que no se está rentando, aquí tengo una oferta, la pérdida es tal, ¿Seguimos adelante o no?, y si usted me dice sí, seguimos adelante.

Esa es la forma, si estamos enfocados en eso, si estamos con todas las casas de corretaje y con los pequeñitos, ofrezcan todo y vamos a evaluar si la oferta, por algo que está arrendado no es una buena oferta desde el punto de vista de los inversionistas, no la vamos a aceptar.

Yo sé, que por todo lo que ha pasado esta SAFI, un tema de confianza es lo más importante, pero créame que aquí estamos para defender, ahora sí, los intereses de los inversionistas y las decisiones van a ser enfocadas en defender los intereses de los inversionistas.

En lo sucesivo, don **Luis Paulino Gutiérrez** dice: solamente, dos preguntas puntuales, ¿este tema de este tipo de reserva es avalado por Sugeval?, ¿Nos podrían decir el sustento legal para hacerlo así?

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 16 --

En respuesta, el señor **Douglas Montero** explica: Sí, Luis Paulino, como le digo, yo he buscado desde que llegué aquí una relación de transparencia con todos los involucrados en este fondo, los involucrados no son solamente ustedes como inversionistas, sino Sugeval, las sociedades, a todos les doy respuestas, hasta donde pueda darles, como tuvimos la reunión pasada, yo digo lo que puedo decir y lo que no.

Este tema de las reservas ya fue planteado, yo tuve una reunión con Sugeval, con la Dirección de Supervisión de Fondos, con Rodrigo Segura y su equipo, el jueves pasado, fue una reunión de cuatro horas aquí en Torre Cordillera, hablamos largo y tendido con ellos algunas cosas que son confidenciales, pero ellos tienen un nivel de confidencialidad y explicamos todo, ellos querían una explicación amplia como ésta, que le estamos dando sobre los créditos y se les dio.

El viernes pasado, tuvimos una reunión, el presidente de la Junta Directiva, Tomás Soley y yo, junto al equipo de ellos, el equipo jurídico y Rodrigo Segura, era también una reunión de otras tres horas.

Les comentamos el tema de las reservas, les comentamos todo esto y están de acuerdo, porque estas reservas son, precisamente, para poder mejorar inmuebles que tenemos en este momento en una condición que no es la mejor, tal vez, no necesitamos ponerle una pintura “x” o “y”, sino, que le damos una pintadita y así ya puede servir, estoy hablando en términos coloquiales, pero precisamente, si no nos enfocamos en darle un poquito de atención a los inmuebles que tenemos, cada vez, se va a hacer más difícil, tanto arrendarlos como venderlos.

Entonces, hasta donde entiendo, no le puedo decir que no, pero Sugeval no puso ninguna objeción a las explicaciones que le dimos.

Al respecto, don **Luis Paulino Gutiérrez** pregunta: y el tema que eso sea administrado por el Banco de Costa Rica, ¿tampoco le mencionó nada?

En respuesta, el señor **Douglas Montero** explica: es que no es administrado por el Banco de Costa Rica, somos nosotros quienes lo administramos, el Banco de Costa Rica lo que hace es por ejemplo, que yo le dé ₡100 a mi hijo y que me diga, papi me puedo comprar una cerveza con esto, yo le voy a decir no, es eso básicamente, el uso es en beneficio de los inversionistas, si vamos a hacer una mejora en un inmueble, ellos van a decir sí, si yo le voy a decir, me lo voy a gastar en confites, me van a decir no, y no creo que ellos estén coadministrando con nosotros, simplemente me parece una posición responsable, que si me dijeron, le voy a dejar que no me pague todo, entonces, sea usted responsable y dígame cómo lo va a gastar.

En otro orden de ideas don **Mario Laitano** comenta: quería referirme propiamente a lo que corresponde a la gestión de ventas y bien lo mencionaba recientemente don Douglas, somos muy proactivos en el ofrecimiento de los activos totales de la cartera del portafolio hoy día del Fondo de Inversión Inmobiliario, sin embargo, hay aspectos ajenos a la gestión, aspectos más que todo macroeconómicos, de anuencia y disposición por parte de terceros que han limitado también la posible colocación de otro tipo de activos, les menciono algunos, creo que ustedes lo tienen bastante claro, entre los principales activos que hoy día tienen un nivel de ocupación

## **Comité de Vigilancia FIIND**

-- 17 --

relativamente bajo, están los aquellos relacionados con sectores de oficinas, Forum I y Forum II, donde el fondo de inversión, tiene , una participación bastante importante.

En algunos foros, también hemos mencionado que el sector de oficinas hoy día presenta una contracción muy importante, donde no hay una disposición de alquiler, ni adquisición de activos inmobiliarios, donde no hay una demanda tampoco por espacios de empresas transnacionales y eso, evidentemente, limita a que el fondo pueda concretar algún tipo de negocio, principalmente en la parte de oficinas, que es donde tenemos una alta desocupación.

El otro factor, que también está relacionado con la parte macro es que, ustedes saben que hemos sufrido cerca de 24 meses de tasas relativamente altas y que eso, evidentemente, incrementa el costo financiero de los posibles interesados en adquirir activos inmobiliarios y que al final, al hacer su escenario o su análisis financiero, cuando tiene un costo de adquisición de recursos cercanos al 8.5% y 9%, contra activos que le rinde 5%, 6%, pues evidentemente, el ejercicio no es rentable para un tercero o para ningún interesado de comprar activos inmobiliarios.

De ahí, es donde surge ese tipo de compromisos e iniciativas de ver cómo generamos mayor ocupación, que en términos de flujo financiero, permita que estos locales, inmuebles o edificios sean paulatinamente más rentables y de cara a terceros o a posibles inversionistas, presentemos algún tipo de salario mucho más favorable de cara a una posible inversión.

Creo que la parte de la reserva es un aspecto sumamente importante y de la parte positiva del fondo, se está garantizando tener al menos \$1.100.000 para efectos de poder atender aquel tipo de necesidades propiamente a los inmuebles, pero que nos permita potencializar la rentabilidad del inmueble.

Caso contrario, si hubiéramos utilizado ese \$1.100.000 para bajar la deuda, que hubiese sido, tal vez, otro escenario, pero el fondo no hubiera tenido los recursos suficientes y necesarios para poder atender necesidades propias de los inmuebles que nos permita a nosotros colocar los espacios desocupados y por ende también incrementar el ingreso.

Entonces, quería mencionar cuáles son las limitantes que hoy día tenemos para vender activos, creo que don Douglas fue muy claro, la única oferta que recibimos propiamente fue Grupo Lagar.

Respecto a la parte de la reserva, creo que es algo muy positivo de cara a que el fondo esté preparado financieramente para poder tener recursos en aras de poder solventar posibles colocaciones en el corto y mediano plazo.

En la misma línea, don **Marco Vargas Aguilar** pregunta: ¿tienen determinado los inmuebles donde se impactaría prioritariamente ese \$1.100.000?, y ¿qué expectativa de mejora rentabilidad puede haber a partir de esa inversión?, de ese \$1.100.000 en la mejora de inmuebles.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 18 --

En respuesta, el señor **Mario Laitano** explica: Nosotros tenemos identificadas necesidades propias de corto y mediano plazo del portafolio del Fondo de Inversión Inmobiliario, pero en aras de esa responsabilidad y ese compromiso que tenemos con el fondo y con los inversionistas, no vamos a destinar ningún tipo de recursos que no esté relacionado con una concreción o una colocación formal de un espacio desocupado.

Con eso les quiero decir, que no vamos a estar invirtiendo recursos que no esté en la mesa de negociación o que no reciba el fondo una intención de colocación o de compra para efectos de que eso le genere un ingreso al fondo en aras de la colocación de espacios.

Entonces, en el momento que recibamos una oferta formal y creo que recientemente también lo habíamos mencionado, en el primer trimestre del 2024 se colocó la bodega 3 y 4 del inmueble BC Uruca, son \$13.500 que van a ingresar y dentro, inclusive, de las negociaciones que estamos tratando de generar con los inquilinos, es que los inquilinos también participen de estas inversiones que se ocupan hacer en los activos inmobiliarios.

Entonces, para responderle a don Marco, no vamos a destinar recursos de manera irresponsable, los vamos a destinar, una vez, tengamos una intención concreta de alquiler para efectos de que le generemos ese ingreso adicional al fondo.

Seguidamente, don **Carlos Arias** comenta: yo creo que a esto era lo que se refería un poquito don Fernando, cuando hizo la consulta hace un rato, si uno se pone a hacer números en el aire, uno dice, si tengo un inmueble ocupado al 100% y me sale más barato, o sea, gano plata vendiéndolo y pagando la deuda, entonces, no es negocio lo que estamos haciendo, creo que por ahí andaba Fernando, nada más para aclararlo, porque sí preocupa un poco eso y yo sigo con el tema de la responsabilidad, o sea, yo no entiendo si eso, al final, es una comisión que se debía pagar por pago anticipado o es otra cosa, porque son cosas diferentes, no sé si agradecerle al Banco o no, que haya decidido bajar ese \$1.100.000.

Entonces, esa es la confusión que todavía tengo, si es una comisión por pago anticipado del crédito o si es una cláusula que tenía diferente y si esa misma cláusula la tienen los demás bancos, eso sí, me gustaría que me lo terminen de aclarar.

Lo último, es que yo puedo estar de acuerdo en que todo está a la venta, siempre y cuando sea negocio para nosotros porque al final nosotros estamos prácticamente entregados a que esto no es ningún negocio, aquí lo que estamos tratando de recuperar es lo que tenemos, entonces, es muy triste la situación de los inversionistas porque hicimos una inversión para obtener una rentabilidad y hoy en día lo que esperamos es al menos recuperar la plata que pusimos ahí.

Entonces, cuando uno ve estas disociaciones, entre vender algo que está ocupado, que es más negocio para pagar las deudas, porque están más caras las deudas que lo que está vendiendo, pues esa es la preocupación que nos está invadiendo a muchísimos inversionistas.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 19 --

En relación con lo mencionado, el señor **Pablo José Villegas** comenta: respecto al primer comentario, ¿que correspondía a esa plata?, eso es como cuando usted tiene una hipoteca o tiene un carro, y usted lo quiere vender, para comprarlo, usted sacó un préstamo con el Banco, usted tiene que ir a pagarle al Banco la responsabilidad, usted puso una prima y tiene un 80% que tiene que pagarle para que liberen su carro y poderlo vender, eso es lo que le correspondería a esa plata, ¿que hizo el Banco de Costa Rica?, dijo no, tenemos garantías que con las plusvalías y demás sopesan esas garantías que tenía que tener, entonces, se lo bajo al 50% y esa plata que me tenía que pagar, obligatoriamente, porque era garantía, la usan para mejoras, para asegurarse más ingresos.

Sobre lo mencionado por don Fernando, no podemos ver la rentabilidad individual de cada inmueble, recordemos que el fondo está cerca de un 36% de endeudamiento, quiere decir, que si yo vendo números fríos, el 35% de la cartera, pago mi deuda y todo lo que rente después me da rentabilidad.

Entonces, en este caso, si yo hubiera pagado nada más la responsabilidad que tenían esos inmuebles, que les había dicho que era el 11 Millones, posiblemente ese Gap, esos \$95.000 que le expliqué que tenemos ahora de ahorro mensual, no se hubiera dado y todos los inmuebles hubieran sido rentables, pero eso juega en toda la rentabilidad del fondo y pude pagar más, por eso es que el ahorro que estoy teniendo en costo financiero es más alto, no se puede decir por regla de 3 que si era rentable y me dio eso ahora, todo el resto no lo son, es la rentabilidad general del fondo.

No sé si esto aclara un poco más las dudas, pero es así, pudimos pagar \$5.000.000 adicionales, por lo que nos ayudó el Banco de Costa Rica porque teníamos un inmueble libre, inclusive, con Davivienda logramos liberar otra garantía porque estamos pagando más y eso va quedando libre y todos esos tendrían la rentabilidad que dan hoy, como lo hemos dicho, pero da mayores ingresos que los gastos que tiene el fondo y tomando estas decisiones de dejarnos este \$1.100.000 para mejorar inmuebles que nos permitan colocación, que nos permita generar ingresos del capital, es que nos aseguramos a largo plazo que el fondo no muera, como lo decían, eso es lo que estamos buscando.

De seguido, don **Carlos Arias** indica: creo que Pablo aclaro muchas dudas, no sé si queda algo más del tema que estabas presentando para continuar.

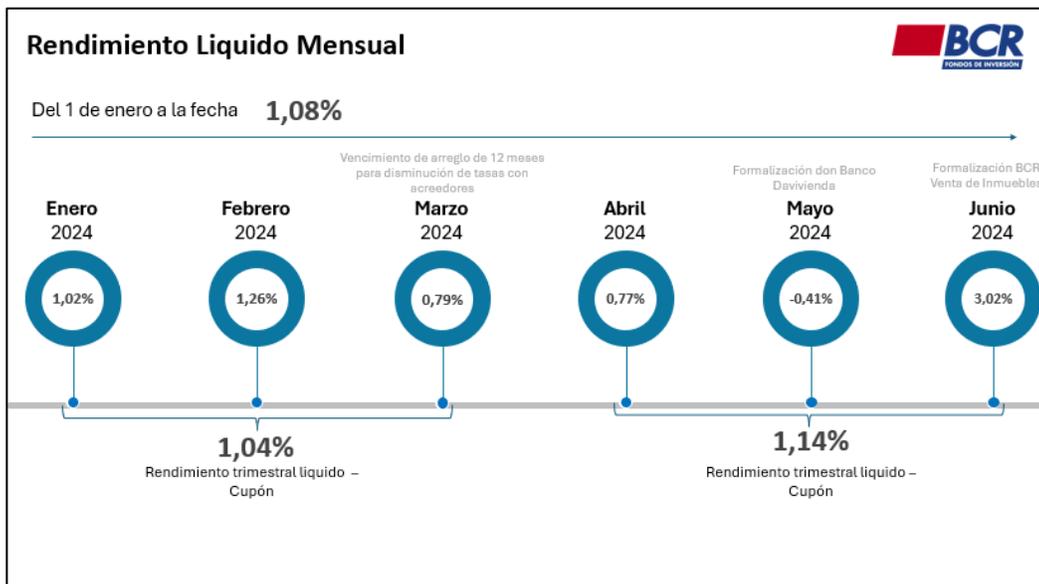
En respuesta el señor **Pablo José Villegas** dice: básicamente, era eso y abordar el tema de que ningún crédito que hayamos tomado acá, como bien explicó don José, nos pone penalización por pago anticipado, si la plata viene de una venta, de emisión de participaciones o del flujo propio del fondo y no solo los inmuebles que están en garantía, de cualquier inmueble de la cartera del fondo, no pagaría eso, únicamente, pagarían para BICSA y Davivienda, si vamos a pedir plata a otro Banco para ir a cancelar, creo que esa era la cuarta consulta de la carta.

De seguido toma la palabra don **José Rodríguez** indicando, Pablo, creo que lo único que quedaba era un tema de la rentabilidad.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 20 --

En otro orden de ideas, el señor **Pablo José Villegas** indica: voy a explicarles cómo se viene comportando la rentabilidad con diferentes hechos que se dieron.



Recuerden que teníamos unas tasas diferenciadas en este fondo que eran más favorable y se perdieron, porque eran de un plazo de 1 año, entonces, en enero teníamos un rendimiento del 1%, en febrero del 1.26%.

Cuando vencieron esos arreglos y la tasa nos subió y teníamos que pagarle a Davivienda entre mayo y junio, si no me equivoco la otra operación, entramos a hacer esa negociación.

En marzo, con el vencimiento de esas tasas más bajas, pasamos a un rendimiento del 0,79%, y en abril rendimientos similares 0.77%.

Cuando se vino la formalización de Davivienda, golpeó el fondo, por qué antes se pagaban en esos créditos solo intereses y recordarán que esos 3 créditos de Davivienda se refinanciaron a 10 años con una tasa del 8.8%.

Entonces, eso hizo que se deba tener esa plata guardada para pagar eso y que la rentabilidad de ese mes específico, inclusive, fuese negativa.

En junio, ¿qué pasa?, subió hasta el 3.02%, pero ahí se debían de excluir los \$500.000 que le expliqué que nos ahorramos y se pagaron a distribución, pero también toda la formalización del Banco de Costa Rica en la que tenemos 24 meses de una tasa fija diferencial a 5.90%, aparte tenemos flujos y esperamos que el comportamiento siga, si bien es cierto, es bajo y no es agradable para nadie este rendimiento, no es algo que se espere, pero que siga para arriba del 1% y no que muestre los niveles que mostró en mayo, con todas estas acciones que les hemos explicado.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 21 --

Esos son los análisis que se hacen, que iban enfocados al comentario que hacía sobre la pregunta de don Fernando, no es que si vendemos los más rentables individualmente perdemos todo el rendimiento de una vez, sino que va enfocado en todas las acciones que se hacen para mantener esta estabilidad que buscamos y esperamos un crecimiento pronto.

Esa era la única parte que es lo que faltaba de la nota.

De seguido, la señora **Carolina Elizondo** pregunta: ¿para cuándo estaremos recibiendo la respuesta por escrito?

Responde don **Pablo Villegas**: Yo tengo el documento listo, únicamente, que se firme y se afinen los detalles que tenga don Douglas pertinentes, pero la nota está completa para, inclusive, enviarla hoy mismo.

Sobre el tema, don **José Alberto Rodríguez** comenta: de hecho, doña Carolina, uno de los temas que queríamos, era ver la nota y explicar un poco el tema antes de enviarla para que, tal vez, hubiera un poquito más de entendimiento del contexto, porque probablemente o muchas veces, no es lo mismo recibir la nota, leerla, a tener un preámbulo como este que acabamos de tener.

Pero, sí, estaríamos en toda la capacidad de enviarlo hoy mismo y esperamos que así sea.

Continuando con el orden de agenda, el señor **José Alberto Rodríguez** señala: continuamos con la segunda parte de la agenda, relacionado con las generalidades del Parque Empresarial del Pacífico.

Para la explicación de estos detalles, se encuentran el señor Mario Laitano Rodríguez y la señora Hanna Picado Granados.

Seguidamente, toma la palabra el señor **Mario Laitano**, explica: tal y como lo hemos venido conversando en algunos foros y también, me voy a permitir dar la palabra a Hanna para efectos de que pueda reforzar desde la parte técnica.

Mencionarles, en relación con el primer punto, lo correspondiente al Plan de Bomberos, que el pasado 6 de junio de este año, se nos notifica que se ha completado prácticamente el 100% de esta primera etapa.

Cuando hablamos de que se completa el 100% de esa primera etapa, es que ya tenemos los planos y diseños visados correspondientemente por CFIA para efectos de poder hacer la tramitología en términos formales de esta aprobación.

Entonces, está la parte importante, recuerdo que en la asamblea también habíamos dado una fecha estimada, la cual, también habíamos tratado de cumplir por parte de la empresa, que en este caso fue MEPSA la que nos hizo toda esta parte de la gestión de planos y diseños, pero

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 22 --

bueno, aquí la parte importante y positiva es que ya se tienen los planos y diseños correspondientes, para efectos de poder determinar cuál es el norte, cuál es la ruta que tenemos que seguir para poder atender como corresponde la parte normativa regulatoria del informe del Plan de Bomberos.

Sobre este rubro específico y me imagino que es parte de las consultas que ustedes tienen, es si ya tenemos cuantificado de cuánto van a ser esas inversiones, podemos mencionarles en este caso que estamos en el proceso de poder determinar las inversiones que correspondan, sin embargo, siempre hemos sido claros en que el parque como tal, tiene ese tipo de necesidades de cumplimiento normativo en términos o aspectos relativamente básicos y sobre eso, una vez, que tengamos determinados los costos y las posibles inversiones, ahí estaríamos nuevamente acercándonos a ustedes y al mercado general, para poder determinar la ruta a seguir sobre ese tipo de inversiones.

Esto en cuanto a este punto en específico, ¿alguna pregunta?, si no para seguir avanzando.

Al no recibir preguntas, continua el señor **Mario Laitano** con el detalle del segundo punto.

De seguido explica: en cuanto a la consulta que nos hacían de la actualización del Estado del nuevo pozo, el número tres, respecto a las gestiones, creo que aquí lo importante y también lo mencionamos dentro de la asamblea de marzo del presente año, donde habíamos mencionado que el 15 de diciembre del 2023 el Parque Empresarial ya contaba específicamente con la aprobación correspondiente del MINAE y como resultado el pozo ya es propiedad del activo, del Parque Empresarial del Pacífico.

También en ese momento aclaramos y es sumamente importante resaltarlo, que hoy el pozo tiene el caudal suficiente para efectos de poder satisfacer las necesidades de almacenamiento que hoy en día tiene el Parque Empresarial del Pacífico.

Nos consultaban en algunos foros, también, si el caudal del pozo que ya está propiamente en la finca del parque era suficiente para poder atender las posibles necesidades de los equipos que se tengan que instalar relacionado con el informe de bomberos.

Quisimos hacer la aclaración en ese caso, de que hoy día el pozo tiene el caudal suficiente para poder satisfacer las necesidades de almacenamiento, no temas productivos, ni para satisfacer necesidades de equipos de bomberos, es simplemente para almacenamiento y sobre el cual, ya hemos venido haciendo gestiones correspondientes para pensar en un pozo a futuro, que si de esa posibilidad, esa capacidad de ese caudal para poder atender temas de manufactura y también temas relacionados específicamente a lo que corresponde las inversiones del informe de bomberos.

Para finalizar, quiero señalarles que el parque en diciembre 2023 no depende de pozos terceros o pozos ajenos a la finca y con esto, ya damos claridad de que la finca sí tiene un pozo, si tiene un permiso correspondiente y que el caudal que hoy día tiene el pozo es suficiente para las actividades que tiene el parque.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 23 --

Sobre el particular, don **Fernando Mayorga** expresa: Lo que está diciendo es que el pozo que se tiene actualmente concesionado no es suficiente para atender las necesidades de bomberos.

De seguido, refiere el señor **Mario Laitano**: Sí, va a depender mucho del tipo de inversiones que se requieran, pero nuevamente, el pozo que tenemos es para satisfacer las necesidades de almacenamiento de los inquilinos y por eso es que también hacemos la mención dentro del documento, de un posible pozo a futuro, donde si de esa capacidad en términos de suministro de agua para efectos de poder satisfacer o atender el suministro o capacidad que requieren los equipos de bomberos, pero eso es algo que tenemos que determinar con el consultor, la necesidad es la capacidad de caudal que debe tener un nuevo pozo para poder atender este tipo de necesidades, con el funcionamiento que tiene el parque al día de hoy, el caudal es suficiente.

Posteriormente, doña **Hanna Picado** agrega: si me permiten aclarar, el pozo que tenemos actualmente podría llenar el tanque del sistema contra incendios, porque obviamente se puede usar en horas no tan operativas, el tema es más que todo que el pozo futuro que estamos considerando es para posibles crecimientos de áreas de bodegas, posibles procesos de los inquilinos, más que todo para tener un segundo pozo para las futuras necesidades, pero actualmente, , el pozo sí podría llenar el tanque del sistema contra incendios, a hoy no lo tenemos, pero sí podría eventualmente trabajar.

De seguido, refiere la señora **Carolina Elizondo**: yo puedo entender el tema de que el pozo ya está aprobado y nos habían enviado la resolución donde vienen las especificaciones del pozo y el caudal aprobado, etcétera, pero ya van varias veces que yo consulto cuál es la capacidad del tanque de captación, es que, mucho de la operativa o del rendimiento que da ese pozo es, si tenemos un buen tanque de captación, cuáles son sus dimensiones y cuál es la capacidad de ese almacenamiento, porque la forma de maximizar un pozo es teniendo un buen tanque de captación, incluso, se maximiza la bomba que se utiliza para pasar el agua del pozo profundo al tanque de captación y del tanque de captación a la red de agua.

Entonces, ya van varias veces que pregunto por ese tanque, pero no se me han brindado respuesta, eso y venía expresamente en la agenda.

Para atender la consulta, la señora **Hanna Picado** dice: respecto a la capacidad, nosotros tenemos los planos presentados por MEPSA, ahorita no tengo el caudal de contención pero se lo podemos facilitar.

Seguidamente, dice doña **Carolina Elizondo**: Por favor, porque ya van varias veces que se consulta, lo repetimos en las agendas y sigue faltando esa información.

Brinda respuesta la señora **Hanna Picado**: Sí, son 11 metros de diámetro el tanque y habría que hacer el cálculo de cuánto es la capacidad.

Interviene doña **Carolina Elizondo**: son 11 x 11 x 11.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 24 --

Al respecto dice la señora **Hanna Picado**: No son diámetros, es un cilindro.

De seguido doña **Carolina Elizondo** comenta: entonces, es un tanque de captación de los de PVC cilíndricos, entonces, ocupamos el cubicaje, por favor nos pasan la información técnica del tanque de captación.

De inmediato, la señora **Hanna Picado** dice: con mucho gusto, se los haremos llegar.

Solicita el uso de la palabra don **Douglas Montero** y sugiere, por lo avanzado del tiempo, a los señores miembros, salvo mejor criterio, que se atiendan los puntos pendientes en una sesión extraordinaria o sean trasladados para la próxima sesión.

Sobre el particular, el señor **Fernando Mayorga** indica: yo diría que continuemos con los temas del PEP para que no nos quede dividido y solicitaría ver el tema de las reformas a los lineamientos, concluido eso, los demás temas sean atendidos en otra reunión, sea en la siguiente reunión mensual o en una extraordinaria.

Al respecto, don **Carlos Arias** indica: Don Douglas, estoy de acuerdo con lo propuesto, si le parece, lo hacemos de esta forma.

De inmediato el señor **Douglas Montero** responde: de acuerdo.

Seguidamente, dice el señor **José Alberto Rodríguez**: Quedaría cerrar los temas del Parque Empresarial Pacífico, lo que queda es sobre los permisos de trámite de ruta nacional y el cronograma de trabajo en línea de tiempo, cerrar con el tema de inquilinos, y luego proceder a que veamos los temas de los lineamientos.

De seguido, toma la palabra el señor **Mario Laitano Rodríguez** para brindar respuesta al punto tres, sobre la actualización de permisos y trámites para los accesos a la ruta nacional.

En relación, con el tema de que se está haciendo sobre la gestión de los accesos al Parque Empresarial del Pacífico, mencionarles que ya el proyecto se encuentra en la segunda etapa, donde los planos constructivos ya fueron trazados por el CFIA, se han recibido observaciones, subsanaciones, que se tienen que atender directamente por parte del MOPT y eso, evidentemente, la empresa que se contrató que es INTRACA, nos está colaborando en la atención de ese tipo de necesidades, observaciones o subsanaciones estéticas para poder avanzar con lo que corresponde al tema de los accesos.

Con el cuarto punto, sobre el plan o cronograma de trabajo, creo que me refería anteriormente, referente a la línea del tiempo, responsables y aspectos relacionados con las posibles inversiones, estamos en esa etapa de poder cuantificar y determinar específicamente cuánto corresponde el monto de las inversiones.

Al respecto la señora **Carolina Elizondo** comenta: mi consulta va dirigida a la parte de los accesos, hemos pedido, si ese diseño o los planos constructivos de los que ustedes hablan, ¿qué

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 25 --

tipo de acceso es lo que está previendo?, y ¿hacia dónde lo está previendo?, porque también habíamos pedido que se indagara, porque no hemos tenido acceso a qué tipo de plano constructivo se trata.

Entonces, no sabemos exactamente si son rampas de desaceleración, si son virajes, etcétera, porque los otros parques aledaños al parque no tienen accesos muy complejos, ni complicados, ni costosos.

Entonces, habíamos pedido en ese punto, que nos explicarán un poquito cuando hablan de esos planos constructivos. ¿A qué tipo de diseño se refieren?, y dependiendo de ese tipo de diseño, si se nos estará pidiendo más a nosotros que a otros parques aledaños.

En respuesta, el señor **Douglas Montero** dice: Sí, doña Carolina, los planos, no los podemos compartir, tal como hablamos la última vez, esa información es confidencial, no es una información que sea pública, entonces, desde el momento en que no es información que es pública, no puede ser compartida.

Lo que sí, es que en las preguntas que ustedes hicieron, yo vi algunas cosas sobre un paso a desnivel y otras cosas que nunca han sido comentadas por esta SAFI, no hasta donde entiendo, y me disculpo si fue así, pero creo que las propuestas de un paso a desnivel y otras cosas han sido más bien en asambleas que algunos inversionistas han propuesto, entonces, no están dentro de nuestro rango de acción porque no han sido propuestas que nosotros hayamos hecho.

Como le digo, la información sobre los planos y qué tipo de accesos estamos haciendo, no es información pública, todos quedamos aquí de acuerdo la última vez, en que ustedes ni siquiera querían oír nada que fuera confidencial.

Entonces, bajo esa premisa, los planos ya están bien trabajados, bien adelantados, no sé si nos están pidiendo algo más de lo que les han pedido a los otros, nosotros, no tenemos tiempo para ir a preguntarle a otras empresas que tipo de accesos tienen, tenemos una empresa que consideramos que es bastante buena en lo que está haciendo y a ellos fueron a los que se les asignó hacer los diseños y presentar esos planos ante el MOPT.

Toma la palabra don **José Alberto Rodríguez** y refiere: nada más, para recalcar lo que decía don Douglas, creo que nosotros también dentro de la parte responsable, se ha hecho la gestión para que sea lo que se tenga que hacer, pero dentro de la economía que se tenga que tener, porque como bien dice don Douglas, y he estado en las sesiones anteriores, de parte de nosotros, nunca se ha planteado que tengamos que hacer pasos a desnivel y cosas de ese tipo, ha sido un tema que en algún momento se planteó de parte de algunos inversionistas y creo que fueron un poquito más allá de lo que probablemente se estipula a estos casos.

Posteriormente, el señor **Mario Laitano** agrega: alineado, a lo que mencionó don Douglas y don José, retomando la parte de la información privada y bajo esa misma responsabilidad es que al estar todavía este proceso aún en revisiones y observaciones por las instancias

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 26 --

correspondientes, evidentemente, no quisiéramos nosotros tampoco adelantar ningún tipo de criterio sobre los accesos.

En cuanto al punto cuatro, quiero mencionarles que, una vez, se tengan cuantificadas y estimadas las inversiones correspondientes para la atención de este plan de bomberos, estaríamos nuevamente, junto al consultor estableciendo un cronograma de atención que corresponde a la parte de la ejecución, las cotizaciones, adjudicaciones y demás, y además designando también según corresponda y según sus responsabilidades, quien debe ejecutar cada uno ese tipo de inversiones.

En esa misma línea, también hemos sido muy claros, de que posiblemente muchas de las inversiones que se deban de hacer en atención a ese informe bomberos están relacionadas con el tipo de producto que está almacenado dentro del parque, por lo cual, si hacemos un giro de negocio dentro del parque, eso podría disminuir de manera importante esas posibles inversiones, pero son temas que vamos a ver en su debido momento, ya una vez que tenga mayor claridad sobre ese tipo de aspectos.

Sobre el punto cinco, sobre Gestiones Pendientes por inquilinos en función a la clausura de las bodegas del Parque Empresarial del Pacífico por parte del Ministerio de Salud.

Aquí, es importante aclarar, que el parque nunca estuvo sometido a un posible cierre, sé que en algunos momentos se estuvo cuestionando o consultando por parte de medios de comunicación y en esta misma línea, debo mencionarles que más bien se hizo la renovación del permiso de funcionamiento, ahora, en mayo del presente año, donde se extendió ese permiso de funcionamiento al parque en su generalidad hasta 5 años.

Entonces, de ese lado, debemos de ser claros y contundentes de que el parque hoy día tiene un permiso vigente, con una vigencia de 5 años y que recientemente se extendió gracias al cumplimiento que el parque y la administración ha venido dando en atención de lo que hoy día corresponde al Ministerio de Salud.

Hemos tenido conversaciones con los inquilinos propiamente para que nos presenten el permiso de funcionamiento, unos sí lo tienen, otros no lo han logrado cumplir con relación a los tiempos que nos dio el Ministerio de Salud y sobre eso también la administración está tomando decisiones al respecto, porque es parte de nuestro compromiso y nuestra responsabilidad, que dentro del parque estén las empresas que sí cumplan a cabalidad con lo que corresponde hoy la parte regulatoria y normativa.

También, parte del esfuerzo que hemos venido tratando de implementar y está en el punto tres, es que dos de los inquilinos si presentaron sus permisos de funcionamiento pero dentro de las negociaciones que hicimos entre las partes, de cara a que ellos realizarán las inversiones correspondientes a su giro de negocio, es decir, al tipo de producto que está almacenado, ellos indicaron de que no estarían anuentes en este momento a hacer ningún tipo de inversión para que el tipo de producto que ellos tienen almacenado se mantenga dentro del parque.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 27 --

Eso, en relación con el tema del Ministerio de Salud, ¿si tienen alguna consulta?, si no para seguir con el punto seis.

Al respecto el señor **Luis Paulino Gutiérrez** comenta: precisamente con ese tema que habla Mario, de las mejoras, los planos y los costos, se tiene planeado que dentro de esos casi \$4.000.000 que ustedes van a tener de flujo de caja y ese \$1.100.000 de mejoras en los inmuebles, ¿parte de eso es para las mejoras en el PEP?

En atención a la consulta, don **Mario Laitano** explica: es algo que, evidentemente, hoy no podríamos descartar ni confirmar don Luis Paulino, es parte de lo que tenemos que revisar a lo interno, principalmente, primero lo que ocupamos es cuantificar las posibles inversiones y sobre eso trazar la ruta dónde estaríamos obteniendo los recursos, porque si es parte de nuestro compromiso, tenemos que llevar al parque al cumplimiento y esa es nuestra realidad.

Siempre hemos sido muy claros en esa línea, ocupamos que el parque cumpla con lo básico para efectos no solo de evitar situaciones con las instancias correspondientes, sino que también nos permita ir creciendo en la parte de la colocación de los espacios disponibles que tenemos hoy en el parque.

En relación con el punto seis, consultan sobre costos mensuales, detalle de preparaciones estimado de costos, tales como cuartos fríos, pisos fracturados, paredes, falsedad, ventilación, iluminación.

Detalle	Monto
Gastos Varios	\$1 512,29
Seguridad	\$14 790,34
Administración	\$9 980,16
Electricidad	\$3 780,72
<b>Total de gastos mensuales</b>	<b>\$30 063,50</b>

Aquí, en el primer cuadro, lo que mostramos es el gasto mensual en mantenimiento de lo que al día de hoy asume el Parque Empresarial del Pacífico, donde hacemos el desglose de cada uno de los rubros, gastos varios, seguridad, administración, electricidad, en términos generales.

El fondo asume un gasto cercano a los \$30.000 aproximadamente, que dentro de los principales rubros está lo que corresponde a la seguridad y a la administración, sin embargo, debo ser bastante claro, recientemente se hizo un cambio en cuanto a la administración, hoy día está

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 28 --

administrando la empresa MTS, es una empresa Colombiana, que tiene actividad, participación y trayectoria en la zona Latinoamericana y en la región de Centro América.

Es una empresa con bastante músculo, conocimiento, experiencia en cuanto al manejo de activos inmobiliarios, sin embargo, sí nos hemos sentado con ellos a tratar de negociar las condiciones, principalmente, el costo de administración y el de seguridad.

Es parte de los ajustes que hemos tratado de implementar anteriormente, el costo de administración era \$12.000. logramos ajustarlo en el corto plazo a \$9.000, siendo parte de los esfuerzos que estamos tratando para poder llevar ese rubro de gastos de mantenimiento a un monto inferior al que tenemos hoy día.

Seguimos con la parte de las mejoras, que está muy alineado a la que consultaban en el punto anterior.

Alcance	Costo Mejora
Adecuaciones eléctricas (red eléctrica de todo el parque)	\$673 716,03
Reemplazo de losas	\$180 667,83
Reparaciones y mejoras de las cubiertas	\$86 103,88
Manejo de aguas pluviales	\$78 519,92
Pintura y resane de las estructuras de las bodegas	\$68 881,69
Cambio de los portones de las bodegas	\$8 989,10
Instalación de mampostería en perímetros bodega 3.3 y 6	\$7 512,92
<b>Total general</b>	<b>\$1 104 391,37</b>

En términos generales, podemos mencionar que todas las mejoras y adecuaciones que se hicieron iban en pro de la colocación, de la estabilidad del flujo, de la estabilidad de los inquilinos, porque sí, también fuimos muy conscientes y lo hemos conversado también en algunas sesiones con ustedes y con todo el grupo de inversionistas, de que el parque no tenía las condiciones idóneas para algunos giros de negocio, y sobre eso, la administración tomó la decisión en su momento de ir adecuando las condiciones básicas que debería estar ofreciendo un parque para efectos de que podamos mantener, no solo una estabilidad en el flujo financiero y de alquiler, sino también una estabilidad en cuanto a los inquilinos que tenemos hoy día.

Toma la palabra don **Fernando Mayorga** y pregunta: ¿en qué plazo es que se ha invertido esta suma de \$1.104.000?

Responde el señor **Mario Laitano**: Esas inversiones, prácticamente, se han venido haciendo en los últimos 18 meses, son mejoras ya ejecutadas que, inclusive, ya están reflejadas en los estados financieros auditados.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 29 --

Entonces, como lo mencionaba, parte de las mejoras importantes que se han venido haciendo, van principalmente en la parte de las losas, principalmente por la parte de capacidad de soporte, las adecuaciones eléctricas, pasamos de monofásico a trifásico, toda la parte de la cometa eléctrica, ya es un flujo eléctrico que hoy día tiene un parque que anteriormente no tenía y que también eso le da la facilidad al parque para cumplir con aspectos muy básicos y generales en aras de poder atender giros de negocio diferentes.

También, reparaciones de cubiertas de techos, pinturas, recordemos que también el parque está expuesto a la costa y esto, evidentemente, va poniendo en deterioro la parte de las cubiertas de techo, la parte de la fachada y si es importante por parte de la administración, tener las condiciones idóneas, principalmente, lo que es el estado de conservación de los activos inmobiliarios.

En cuanto a las bodegas en frío, también se hicieron adecuaciones muy importantes, la parte de la carretera, principalmente, pensando en la circulación de los articulados, el andén específicamente es un tema muy básico y general que ocupaba las bodegas en frío para poder recibir cualquier tipo de productos propiamente y que no pierda esa cadena de frío y también ahí fue donde se hizo esa construcción de la pre cámara para efectos de que no se perdiera esa cadena de frío, que anteriormente, por las condiciones y necesidades que se establecieron al inicio de la adquisición o el proyecto, no la reunía en su momento.

Alcance	Costo Mejora
Construcción de una carretera lateral y andén	\$183 870,00
Construcción de la precámara para la cadena de frío	\$85 254,42
Reemplazo de losas de precámara	\$77 630,00
Instalación de un respaldo mecánico	\$72 294,10
Adquisición de una planta eléctrica	\$52 900,00
Cerramiento perimetral de la bodega	\$40 231,80
Adecuaciones eléctricas	\$31 256,00
<b>Total general</b>	<b>\$543 436,32</b>

De ahí, es que hemos venido tratando de darle ese tipo de recambio, ese tipo de inversiones en términos de mejora, para que el parque poco a poco vaya cumpliendo con aspectos que requiere cualquier tipo de inquilino que vaya a estar interesado en la ocupación de los espacios que tenemos ahí.

Respecto a la parte **cerramiento** perimetral, hay equipos muy caros, muy valiosos, dentro de los cuartos refrigerados y de ahí, es que también se pensó en el **cerramiento** de la bodega.

Comité de Vigilancia FIIND

-- 30 --

Sobre lo demás, son temas de reemplazo de losas, que también hemos venido identificando que las losas no cumplían con aspectos de capacidad de soporte y eso es una de las inversiones más importantes que se han venido haciendo en el tiempo.

Finalmente, en cuanto a áreas comunes, aquí está muy especificado lo que es el estudio y diseño del sistema contra incendios, que eso, fue una contratación que se hizo a la empresa MEPSA.

La parte de instalación, iluminación de áreas comunes, esto le da mayor seguridad, mayor visibilidad a todo el equipo de seguridad que está propiamente en el parque, para efectos de evitar hurtos dentro de la propiedad y el levantamiento de estudios fotográficos, que en total esos tres rubros totalizaron cerca de \$104.000 aproximadamente.

Al ser las 9:56 am, se retira de la sesión el señor Carlos Arias.

Alcance	Costo Mejora
Estudios y diseños del sistema contra incendios	\$62 399,96
Instalación de una iluminación en áreas comunes	\$28 752,17
Levantamientos de estudios topográficos	\$13 369,00
<b>Total general</b>	<b>\$104 521,13</b>

Respecto al punto siete, en cuanto a la gestión con la municipalidad y el rebajó del valor fiscal, eso es una práctica y es una práctica que ha dado muy buenos resultados en el tiempo, me imagino que ustedes también lo han logrado aplicar.

Normalmente, las municipalidades dan un descuento por pronto pago o por pago anual de los impuestos.

El Fondo Inmobiliario pagó a inicio del 2024 lo correspondiente a todo el año de impuestos, esto le generó un ahorro importante por hacer un pago anual, sin embargo, el pago que se hizo en su momento se calculó o se estableció bajo la base que estaba registrada del valor del Parque Empresarial del Pacífico en su momento.

Fue un pago que se hizo en enero y recordemos que el ajuste en el valor razonable o su valor en libros se dio en marzo 2024, de ahí es que se explica que no se logró aplicar los impuestos correspondientes al valor del día de hoy, sin embargo, ya estamos en gestiones para presentar la nueva declaración y que el nuevo pago de los impuestos de este parque, estén relacionados con su actual valor.

Automáticamente, una vez, registrado su nuevo valor, los \$28.000.000 se hace el ajuste a nivel de su valor asegurable y a efectos de la póliza y el INS correspondientemente.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 31 --

A hoy, se está pagando sobre un monto de \$28.000.000, eso para efectos de las gestiones con la municipalidad y con las pólizas del INS.

Seguidamente, señala el señor **Douglas Montero**: nada más, una observación, con relación a esto y se los digo por experiencia con diferentes municipalidades, para que no creemos una expectativa falsa, el hecho de que haya un avalúo que diga que el PEP vale \$28.000.000, no quiere decir, que la municipalidad lo va a tasar en ese precio.

Recordemos, que la municipalidad vive de los ingresos que cobra y los ingresos que cobra vienen estrechamente relacionados con el impuesto territorial y con los otros impuestos que cobra por servicios.

Entonces, nosotros vamos a hacer todo el esfuerzo, ténganlo por seguro y desde que yo entré aquí, en marzo, una de las primeras preguntas que hice fue, si ya habíamos actualizado los valores y me dieron la misma respuesta que acaba Mario de darles, que eso se hizo en enero.

Lo que les quiero decir es, que porque esté en \$28.000.000 por un avalúo, no quiere decir necesariamente que la municipalidad lo va a recibir en \$28.000.000.

La municipalidad podría decir, no, es tanto o es tanto otro y nosotros, obviamente vamos a oponernos a lo que sea, pero lo que no quiero, es que si la municipalidad dice que en lugar de \$70.000.000, vale \$45.000.000 y no los \$28.000.000, eso queda dentro de nuestras limitaciones, nosotros podemos hacer todos los esfuerzos, pero no necesariamente la municipalidad va a aceptar nuestras posiciones, obviamente, ante un avalúo, va a tener que bajar el costo del inmueble, pero eso representa menos ingresos para ellos.

Al respecto, el señor **Luis Paulino Gutiérrez**, pregunta: con ese tema, de las mejores y demás, que todavía están en proceso de ver cuánto cuesta.

Ustedes nos habían comentado que lo llevarían a comité, cuando ya lo lleven a comité nos pueden contar sobre el costo de esas mejoras y de dónde van a salir los recursos.

En atención a la consulta, don **Douglas Montero** dice: siempre y cuando sea información pública, la podemos revelar.

Al ser las 10:10 am, se retira de la sesión el señor Douglas Montero Arguedas.

De seguido, toma la palabra don **José Alberto Rodríguez** y se refiere: creo que con eso terminamos lo que corresponde a lo que habíamos hablado de los temas correspondientes al Parque Empresarial del Pacífico.

Pasaríamos a revisar los lineamientos.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 32 --

Aquí, no sé cómo gustan que manejemos la mecánica, la idea fue remitirles el borrador con los cambios que en buena teoría habíamos entendido nosotros que se iban a dar.

En relación con el artículo 3, conversando con Luis Paulino, creo que sigue siendo el segundo miércoles y al respecto no tenemos ninguna observación.

Si tienen alguna duda, algún tema puntual, respecto a las generalidades de los lineamientos, que no les haya parecido o de lo que quisieran indicar, les brindo la palabra.

Al respecto, la señora **Carolina Elizondo** dice: tal vez, si vamos artículo por artículo, revisando las observaciones, para realizar los comentarios.

En respuesta, don **José Alberto Rodríguez** indica: de acuerdo doña Carolina.

Sobre el artículo uno, que es la integración, creo que no estábamos proponiendo ninguna modificación.

Con el artículo dos, de las funciones y responsabilidades, se realizó el primer ajuste, lo leo completo para tener contexto.

“El comité puede realizar preguntas, observaciones y sugerencias con relación a las gestiones de administración del fondo, sin embargo, sus opiniones y recomendaciones no serán vinculantes para la administración del Fondo Inmobiliario, ni conllevará ningún tipo de responsabilidad bajo el entendido que su accionar no puede de ninguna forma diluir o suprimir la responsabilidad de la administración o de los demás órganos existentes en la sociedad (por ejemplo, los comités auxiliares u otros establecidos en la normativa vigente)”

Ahí, básicamente, se ha agregado lo que dice, “normativa vigente”, pensando en que pudiese haber algún otro comité o algo por el estilo, que no necesariamente este, al final no es una lista taxativa, entonces, queda un poco más genérico.

Ustedes me dirán si hay algo, si no para continuar.

Al no recibir preguntas u observaciones, continua con la lectura del reglamento.

Respecto al Artículo 3, Operativa del Comité de Vigilancia, aquí estamos claros que debería seguir siendo el segundo miércoles de cada mes.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 33 --

### Artículo 3. Operativa del Comité de Vigilancia.

El Comité de Vigilancia se reunirá de forma ordinaria, una vez por mes, en las oficinas de la sociedad administradora o de forma virtual, el segundo jueves miércoles de cada mes. Se podrá reunir extraordinariamente por convocatoria realizada por 3 de sus miembros o de la administración de BCR SAFI, con al menos 24 horas de antelación.

Tal vez, fue un tema de interpretación de parte de nosotros pero quedaríamos que es el segundo miércoles de cada mes que estaríamos sesionando y no el tercero.

A partir del tercer párrafo, viene otro cambio, si ustedes recuerdan, en la primera versión que se había generado de lineamientos, había un tema de que se podían votar algunos temas, que al final se eliminó porque se dijo en su momento que el comité no iba a votar ningún tema y se quedó esa línea al inicio de este párrafo, básicamente, lo que se hizo fue eliminarla en vista que al final, si no va a haber ningún tema de votación, nos parecía que esa parte estaba sobrando.

A menos, que ustedes consideren que debe de quedarse, aquí, a lo que hacía referencia, es que la administración en esas votaciones que iba a hacer el comité tenía voz, pero no tenía voto.

~~La Administración de BCR SAFI formará parte de las sesiones, con voz pero sin voto.~~ Podrán participar en las sesiones aquellos funcionarios de BCR SAFI que sean necesarios para exponer los temas que formen parte de agenda de cada sesión. Adicionalmente, en todas las reuniones podrán participar representantes de la Auditoría Interna y el Fiscal de la SAFI.

Toma la palabra don **Fernando Mayorga**: este Artículo 3, en el primer párrafo, dice. “El Comité de Vigilancia se reunirá de forma ordinaria una vez por mes en las oficinas de la Sociedad Administradora, para ser congruente con lo que más adelante se va a decir, habría que agregar allí, “o de forma virtual” para contemplarlo desde este primer párrafo.

También, lo del segundo miércoles, que fue lo que se había hablado en ese momento, no tengo inconveniente con quitar esa línea de la administración, que tendrá voz, pero no voto.

No sé qué piensan los compañeros, de que no se podrán realizar sesiones en forma híbrida, yo no tengo inconveniente, a mí me parece, en efecto, que es complicado una sesión híbrida, los que llegamos presencial, los que están desde sus oficinas, creo que en perdemos mucho tiempo mientras tratamos de ajustarnos, hay cosas que no se oyen, en fin, no tengo inconveniente, pero sí me gustaría saber qué piensan los compañeros de la prohibición.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 34 --

Adicionalmente, en todas las reuniones podrán participar representantes de la Auditoría Interna y el Fiscal de la SAFI.

Las sesiones se podrán realizar de forma presencial o virtual, en ninguna oportunidad se podrán realizar sesiones en forma híbrida. Para el caso de sesiones virtuales, con el propósito de cumplir los principios de colegialidad, simultaneidad y deliberación necesarias para la formación de la voluntad del Comité, se deberán cumplir los siguientes aspectos:

- La reunión podrá ser llevada a cabo mediante videoconferencia y debe permitir una comunicación integral, simultánea, que comprenda video, audio y datos, de manera que los asistentes se puedan comunicar verbal y visualmente.

Al respecto, el señor **José Alberto Rodríguez** dice: Don Fernando, ahí, básicamente, lo agregamos, porque si mal no recuerdo, no sé si fue don Carlos o fue usted específicamente, que habían hecho el comentario, que híbrido se complicaba un poquito, entonces, lo pusimos aquí en línea con el comentario, pero igual quedamos completamente abiertos a lo que ustedes nos indiquen.

Seguidamente, don **Fernando Mayorga** responde: yo estoy de acuerdo, que las híbridas no son convenientes, estoy absolutamente de acuerdo y lo había mencionado en la reunión anterior.

De lo que no estoy seguro, es de prohibirlas, porque puede haber alguna ocasión en la que, por un caso extremo, sea necesario hacerla la reunión de esta manera, entonces, no me gustaría que estén prohibidas.

Yo creería, que bastaría aquí con el compromiso de quienes formamos el comité de evitar, salvo en situaciones de extrema urgencia, las sesiones híbridas pero eso lo dejo a criterio de los compañeros.

Al respecto, don Luis **Paulino Gutiérrez** dice: en efecto, porque al fin y al cabo, el tema de una sesión híbrida, lo que da es la posibilidad ante una eventualidad poder realizar la sesión.

Dentro de esa perspectiva, el prohibirla como tal, incidir, inclusive, que no se puedan realizar las sesiones y demás, en función de quórum y demás.

Entonces, pensaría que el prohibirlas no debería de ser la norma, es tratar de no realizarlas, sería lo más recomendable.

Sobre la misma línea, la señora Carolina Elizondo comenta: yo coincido en que, obviamente, tenemos que procurar hacerla de una manera o la otra, pero puede ser que haya algún momento en que sea muy importante realizar una reunión y que no podamos llegar al quórum a menos que sea de manera híbrida.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 35 --

De hecho, eso era también una de mis observaciones y la otra, que los asistentes deberán mantenerse de principio a fin, mientras se mantenga el quórum, como por ejemplo, ahora don Carlos, que tuvo que retirarse un poquito antes, es decir, yo creo que mientras se mantenga el quórum, esa otra limitación tampoco deberíamos de ponerla.

- En todos los casos los miembros deberán estar presentes durante la celebración de la sesión completa.

Posteriormente, el señor **Fernando Mayorga** comenta: También, la que sigue, de la duración máxima de 2 horas.

Las sesiones sea que se realicen en forma presencial o virtual, tendrán una duración máxima de 2 horas.

En un reglamento, en estos lineamientos, no hay que poner la totalidad de las cosas, por ejemplo, esto de que no pasemos de dos horas, debe ser un compromiso nuestro, por respeto a las agendas, porque es muy cansado, porque ya uno no pone igual atención después de hora y media o dos horas, pero qué eso sea un compromiso entre nosotros, no prohibir, porque como abogado, si dice que tendrá una duración máxima de dos horas y hacemos una sesión que pase las dos horas por algún tema muy importante, no quisiera, aunque aquí no hay votaciones ni nada, que alguien pueda decir, es que ya fue una sesión nula porque excedió el tiempo, no sé si me explico, creo que este tipo de cosas, en las que concuerdo, que no sean híbridas, que no pasan de dos horas, pero no tiene necesariamente que aparecer aquí, que sea un compromiso que asumamos nosotros dentro de la dinámica, no sé, que piensan los compañeros también.

Al respecto la señora **Carolina Elizondo** dice: De hecho, también era una observación mía, porque vuelvo a lo mismo, puede ser que haya un momento, en que algún tema de suma importancia se tenga que hacer una sesión extraordinaria y que ese día digamos nos extendamos, no tiene sentido.

Yo creo que por las mismas agendas, la costumbre que hemos tenido desde que iniciamos, es que la reunión oscile entre hora y media y dos horas, pero no hay necesidad de ponerlo en los lineamientos como una prohibición que afectaría eventualmente la dinámica.

En respuesta al comentario don **José Alberto Rodríguez** dice: al menos de nuestra parte, a menos de que Freddy me diga lo contrario, no tenemos ningún tema con eso, al final, creo que quisimos poner un poco más en temas de letra menuda, pero me queda claro que es letra menuda y que, tal vez, no vale la pena que la incorporemos.

Seguidamente, el señor **Freddy Salazar Jiménez**, comenta: estamos de acuerdo, sería eliminar ese párrafo, igual con las híbridas, no indicar nada, simplemente decir que se puede hacer de las dos maneras.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 36 --

De inmediato don **José Alberto Rodríguez** dice: Voy a realizar las correcciones y se los hago llegar, sin el control de cambios, para que ustedes terminen de validarlo.

Siguiendo, la comunicación de agenda se realizará viernes antes era lunes.

En cada sesión se levantará un acta que contendrá un resumena transcripción de lo discutido en la sesión y sus acuerdos, además deberá contener la indicación de las personas asistentes y ausentes, así como las circunstancias de lugar y tiempo en que se ha celebrado.

~~Cada sesión será grabada y se elaborará un acta que contendrá una transcripción literal de lo discutido en la sesión.~~ Dicha acta deberá ser distribuida a los integrantes del comité-la comisión a más tardar dentro de la semana calendario siguiente a la sesión. En caso de haber discordancias con la misma, se harán las correcciones que correspondan en la siguiente sesión de la Comité.

El otro tema que se está modificando tiene que ver con el tema del acta y la transcripción literal de la misma, creo que en aras de generar un poco más de velocidad a la hora de generar las actas.

Que no sea del todo literal, sino más bien que sea un resumen de lo conversado, de lo actuado y de los acuerdos tomados, podría darnos un poquito más de agilidad, no les voy a mentir, aquí eso nos ha generado también nuestros temas respecto a la transcripción.

La idea y lo que estábamos agregando, es el compromiso que tuvimos nosotros de subirlas, una vez, que ya estén aprobadas en la página.

En cada sesión se levantará un acta que contendrá un resumena transcripción de lo discutido en la sesión y sus acuerdos, además deberá contener la indicación de las personas asistentes y ausentes, así como las circunstancias de lugar y tiempo en que se ha celebrado.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 37 --

La agenda de cada sesión será aprobada por el coordinador del Comité y remitida a sus miembros el lunes-viernes anterior a cada sesión. Los miembros del Comité podrán solicitar la inclusión de temas de previo a la distribución de la agenda.

En cada sesión se levantará un acta que contendrá un resumena transcripción de lo discutido en la sesión y sus acuerdos, además deberá contener la indicación de las personas asistentes y ausentes, así como las circunstancias de lugar y tiempo en que se ha celebrado.

~~Cada sesión será grabada y se elaborará un acta que contendrá una transcripción literal de lo discutido en la sesión.~~ Dicha acta deberá ser distribuida a los integrantes del comité-la comisión a más tardar dentro de la semana calendario siguiente a la sesión. En caso de haber discordancias con la misma, se harán las correcciones que correspondan en la siguiente sesión de ~~la~~ Comité.

Estas actas, serán declaradas privadas y confidenciales, tal como lo establece la normativa actual, con sus consecuencias legales para cada miembro, mientras no hayan sido firmadas por los miembros del Comité. No podrán circularse o distribuirse, por cualquier medio sea mensaje de texto, correo electrónico, WhatsApp o cualquiera similar, minutas, actas, resúmenes o cualquier información referente a la sesión que no sea oficial hasta no ser firmadas,

Una vez aprobadas y firmadas, las actas serán publicadas por BCR SAFI, S.A., en su página web, a saber <https://www.bcrfondos.com>, específicamente en el apartado "transparencia", para que puedan ser consultadas por todos los inversionistas del fondo.

---

Al respecto, el señor **Fernando Mayorga** comenta: estuvimos de acuerdo, y sigo estándolo, de que no vamos a divulgar nada, en tanto no quede el acta aprobada.

Sin embargo, no me gusta la redacción de ese párrafo.

Toma la palabra doña **Carolina Elizondo** y se refiere: En esa redacción del párrafo, estamos de acuerdo en que los miembros del Comité de Vigilancia debemos de estar de acuerdo con que sea un resumen o una minuta y no necesariamente una transcripción literal y que todos tengamos que estar de acuerdo del contenido pero a mí en lo personal, no me gusta la redacción de que tengamos que firmar un resumen, en donde no hay acuerdos, porque nosotros lo que hacemos es consultar por información y hay información que se nos da.

Siendo congruentes con el artículo primero o segundo, en donde se decía que nosotros no íbamos ni a coadministrar ni a sustituir la responsabilidad de la SAFI, no tiene sentido para mí que los miembros del Comité de Vigilancia firmemos esa minuta o ese resumen.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 38 --

No sé si la observación de don Fernando, iba en esa misma línea.

De seguido don **Fernando Mayorga** dice: considero, que al momento que nos envían ustedes el acta y pasa un par de días y no hacemos las observaciones, en ese momento se puede publicar, entonces, creo que en este párrafo, bastaría con que diga, “las actas cuando estén listas y cuenten con la venia de los integrantes del Comité, se van a publicar en el sitio web”.

Eso, de decláralas privadas y confidenciales, primero, no serían las actas, lo que ustedes quieren decir allí, es que los contenidos de las reuniones serán privados y confidenciales mientras no esté el acta, porque si el acta no existe, no puede ser privada y confidencial, en el momento en que existe el acta, se debe hacer pública.

Estas actas, serán declaradas privadas y confidenciales, tal como lo establece la normativa actual, con sus consecuencias legales para cada miembro, mientras no hayan sido firmadas por los miembros del Comité. No podrán circularse o distribuirse, por cualquier medio sea mensaje de texto, correo electrónico, WhatsApp o cualquiera similar, minutas, actas, resúmenes o cualquier información referente a la sesión que no sea oficial hasta no ser firmadas.

Entonces, yo no le veo sentido a eso de privada y confidencial, no sé si estoy siendo claro.

Interviene la señora **Carolina Elizondo**: lo otro, es que no puede ser hasta dentro de un mes, nosotros tenemos que darnos un plazo para hacer las observaciones, pero pretender que si nosotros ya les dimos las observaciones van a quedar aprobadas hasta la siguiente reunión del mes siguiente, es dilatar mucho que esa información pueda ser transmitida.

De seguido don **Fernando Mayorga** dice: creo que el párrafo anterior dice, que el acta deberá ser distribuido por los integrantes a más tardar en la semana siguiente y que en caso de haber discordancias, se harán las correcciones que correspondan y quitar eso de que la siguiente sesión, porque si aquí no hay acuerdos, como dijimos, no tienen que seguirse las formalidades de las actas de otros órganos, que se debe esperar a que adquieran firmeza mediante una votación en la siguiente sesión.

~~Cada sesión será grabada y se elaborará un acta que contendrá una transcripción literal de lo discutido en la sesión.~~ Dicha acta deberá ser distribuida a los integrantes del ~~comité la comisión~~ a más tardar dentro de la semana calendario siguiente a la sesión. En caso de haber discordancias con la misma, se harán las correcciones que correspondan en la siguiente sesión de ~~la~~ Comité.

Entonces, que esto sea más ágil y en referencia a lo que se indica, “con las consecuencias legales para cada miembro”, esto sobra, si existen consecuencias legales, van a operar, si no se pone aquí, es que eso me hace sentir como que nos están amenazando.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 39 --

Al respecto, don José **Alberto Rodríguez** comenta: Esos temas, aunque sé, que no son muy bonitos a la lectura, puede terminan sonando hasta un poco chocantes, sin embargo, no les voy a mentir, tienen que ver un poco con lo mismo en lo que la Sugeval nos ha estado presionando con esos temas y lo entendemos muy bien.

Ahora, al final del día, que esté aquí o que no esté, las responsabilidades existen y si ustedes consideran que no es pertinente, dentro de lo que ustedes sugieran, nosotros no tenemos ningún problema en hacer las correcciones.

Me voy a referir muy rápidamente en el tema de los plazos de las actas y creo que este era el punto con el que cerraba la agenda que nos habían circulado ustedes, que tenía que ver con el tema de las actas, donde, con mucha pena, nosotros no hemos cumplido con el envío de las actas según lo que habíamos acordado.

Sobre el tema que les mencionaba hace un rato de la literalidad y todo lo demás, lo que andamos buscando, es agilizar ese envío de las actas, de forma tal, que nosotros podamos cumplir con el plazo que estamos poniendo de cinco días posteriores y más bien, si no hay un tema de firma, que nos logremos poner de acuerdo y que sí exista de parte de los miembros del comité, ese visto bueno para decir nosotros, “ok” ya tenemos la venia de todos para publicarlas.

Esto, pensando un poco en lo que decía doña Carolina, de cara a lo que ustedes nos plantearon en la sesión anterior, que ustedes tienen de una u otra forma, una obligación de informarle al resto de los inversionistas y que logramos determinar que la forma de hacerlo, era subiéndola a la web, entonces, nosotros también tenemos que ser claros de que tiene que ser más expedito para que no se convierta también en un tema de presión adicional para ustedes, que no está la información disponible y pronta para el resto de los señores inversionistas.

Seguidamente, toma la palabra el señor **Marco Vargas** y pregunta: Con base en lo que usted decía de las solicitudes que ha hecho la Sugeval, el hecho que sea un resumen lo que se publique, ¿no contraviene alguna de esas disposiciones que ha especificado Sugeval?

Entiendo, que lo que Sugeval previene, es que exista una asimetría entre el acceso a la información que tiene este Comité respecto al resto de inversionistas.

En respuesta, don **José Alberto Rodríguez** explica: esto es parte de lo que nos toca a nosotros, velando porque la información llegue de igual manera a todo el mundo.

Lo que sí estaríamos incluyendo en esas actas y obviamente, para que ustedes también lo valoren, porque ustedes van a estar presentes en las sesiones, es la mayor cantidad de información posible que se pueda revelar, pero sin entrar en una literalidad, porque a veces, cuando las intervenciones se hacían muy largas nos llevaba a transcribirlo completo.

Entonces, no es que la información no vaya a llegar, sino, que el tema de las intervenciones pueda ser un poco más corta, más resumida y demás, pero con la misma información que ustedes ven en la sesión, quedando plasmada en el acta, en eso, sí tendríamos que ser nosotros muy cuidadosos para no generar asimetrías de información.

**Comité de Vigilancia FIIND**

-- 40 --

Sobre lo mencionado, el señor **Freddy Salazar** se refiere: entrando con ese punto, es importante que, si bien, no existirá la obligación de transcribirlas literalmente, ante cualquier cuestionamiento futuro que pueda hacer la sociedad si se revelara, porque siempre quedan grabadas las sesiones.

Respecto a los otros puntos, se tiene una semana para circular la propuesta del acta, creo que sí sería bueno definir desde un principio un plazo para que ustedes lo revisen y lo puedan aprobar y no dejarlo abierto, sino definir si en tres o cinco días de plazo para aprobarla y poder publicar el acta.

Desconozco, si consideran, que se deba especificar la forma en que se tiene que aprobar o si se circula por correo y por ese medio la puedan aprobar.

Con el otro punto de confidencialidad, estoy de acuerdo con Fernando, que el acta, como tal, no puede ser privada y confidencial, de hecho, esa no es la naturaleza y, en cuanto se publique, va a violentar eso.

Lo que se debe, es aclarar que es el contenido, que la información que se dé, desde la sesión hasta el momento en que se aprueba el acta, eso sí, va a ser información privada y confidencial, una vez, aprobada el acta, ya puede ser sujeta de publicación, por ende va a ser pública.

Sobre el último punto en relación con las responsabilidades, si bien, podemos eliminarlo del reglamento tal vez, se pueda hacer una mención, indicar que el manejo de información será con base en la normativa que para los efectos ha dado la Sugeval, que tiene su reglamento sobre información confidencial.

Con relación a lo comentado, el señor Fernando Mayorga comenta: como lo mencionamos en el párrafo anterior, donde se indica, “esa acta deberá ser distribuida a los integrantes a más tardar dentro de la semana calendario”, se diga, por ejemplo, que “los miembros del comité, cuentan con un plazo de tres días hábiles para hacer nuestras observaciones y que transcurrido ese plazo, si no se han recibido observaciones, se procederá a la publicación del acta”, para que de esa manera, estemos nosotros sujetos a plazos, porque de lo contrario, como ya lo dijeron ustedes, simple y sencillamente puede prolongarse más de la cuenta y aquí la transparencia me parece fundamental.

De ese párrafo, que dice que las actas serán declaradas privadas y confidenciales, sugiero que se diga, que los contenidos de las reuniones no serán divulgados por ningún medio, únicamente mediante la minuta o el acta que se levante de la sesión.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 41 --

Estas actas, serán declaradas privadas y confidenciales, tal como lo establece la normativa actual, con sus consecuencias legales para cada miembro, mientras no hayan sido firmadas por los miembros del Comité. No podrán circularse o distribuirse, por cualquier medio sea mensaje de texto, correo electrónico, WhatsApp o cualquiera similar, minutas, actas, resúmenes o cualquier información referente a la sesión que no sea oficial hasta no ser firmadas,

Una vez aprobadas y firmadas, las actas serán publicadas por BCR SAFI, S.A., en su página web, a saber <https://www.bcrfondos.com>, específicamente en el apartado "transparencia", para que puedan ser consultadas por todos los inversionistas del fondo.

Estos lineamientos, desde el primer momento, pretendimos hacerlos simples, por esa razón, he solicitado que no se incluya lo de las dos horas, etc., porque la idea es que sean lineamientos muy sencillos, concretos y claros.

Entonces, mi sugerencia sería eso, que el compromiso de no divulgar contenidos de las reuniones, sino mediante las actas, en cuanto, sean publicadas.

Seguidamente, don **José Rodríguez** indica: de acuerdo, con el compromiso, que nosotros le hacemos todos estos ajustes que hemos conversado y hoy mismo se los circulamos, para que ustedes nuevamente lo revisen con toda libertad, considerando, que se tienen que hacer cambios adicionales nos lo hagan saber o si no que nos digan que ya estaríamos de acuerdo para estar todos alineados.

Para finalizar, pasamos al artículo cuatro, si tienen alguna observación.

Al respecto el señor **Fernando Mayorga** comenta: en este artículo cuatro, respecto al segundo párrafo, no me gusta, si dijimos, desde el principio que no se van a conocer información confidencial o privilegiada, es absolutamente contradictorio decir que, "si por alguna inadvertencia o motivo extraordinario, información confidencial o privilegiada fuese conocida en alguna sesión de Comité de Vigilancia, sus miembros deberán observar todas las medidas..."

Si por alguna inadvertencia o motivo extraordinario, información confidencial o privilegiada fuese conocida en alguna sesión del Comité de Vigilancia, sus miembros deberán observar todas las medidas establecidas en la normativa vigente, para el cuidado y salvaguarda de esta información, quedando sujetos a los procesos

Esto, lo que está reconociendo, es la posibilidad de que los inversionistas que estamos en comité podamos llegar a tener información que el resto no, eso generaría una asimetría y sería muy delicado, por tal razón, no contemplaría esta posibilidad del todo.

## Comité de Vigilancia FIIND

-- 42 --

Sobre la misma línea, la señora **Carolina Elizondo** comenta: ese párrafo, lo eliminé en mi borrador, porque ya se está diciendo al final del párrafo anterior que será responsabilidad de los miembros de este comité resguardar la información y apego y apego estricto al artículo tres de estos lineamientos, más que suficiente.

### **Artículo 4. Disposiciones sobre protección de información confidencial o información privilegiada.**

Ninguna información de carácter confidencial o privilegiado será presentada o conocida durante las sesiones de Comité de Vigilancia y será responsabilidad de los funcionarios y/o representantes de la SAFI la salvaguarda de dicha información durante las sesiones de este ~~Comité~~Comité, de igual forma será responsabilidad de los miembros de este comité resguardar la información y apego estricto al artículo 3 de estos Lineamientos.

Con relación a los comentarios, don **José Alberto Rodríguez** dice: está bien, lo vamos a revisar, se los hacemos llegar con los cambios.

Seguidamente, la señora **Carolina Elizondo** dice: tengo una pregunta para los miembros institucionales, respecto a los tres días hábiles para hacer las modificaciones o las observaciones que se tengan al acta, ¿están bien con ese plazo de 3 días hábiles?

En respuesta, don **Luis Paulino** indica: si se hacen en 5 días hábiles, mejor.

Al respecto, el señor **José Alberto Rodríguez** indica, de acuerdo con ustedes, quedarían, 5 días hábiles de nuestra parte y 5 días hábiles de parte de ustedes.

Los miembros indican estar de acuerdo.

Acto seguido, don **José Alberto Rodríguez** dice: llegamos al final de los lineamientos de nuestra parte, ¿tienen alguna pregunta o comentario?

Al no recibirse más comentarios o consultas,

Finaliza la reunión el martes 16 de julio del 2024.