

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 1 --

Acta de la reunión n.º01-25, realizada de manera virtual mediante la plataforma Webex Meetings por el Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario y BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el miércoles 15 de enero del dos mil veinticinco, a las catorce horas, con los siguientes participantes:

Carlos Gerardo Arias Alvarado. JUPEMA

Luis Paulino Gutiérrez. JUPEMA.

Allan Vargas Hernández. OPC del Banco Popular.

Fernando Mayorga Castro. Representante de los inversionistas individuales.

Marco Vargas Aguilar. BN Vital OPC.

Sergio Quevedo Aguilar. BN Vital OPC.

**Ausentes:**

Roger Porras Rojas. OPC del Banco Popular.

Carolina Elizondo Ugalde. Representante de los inversionistas individuales.  
(justificación por complicaciones de salud)

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

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

Lic. José Alberto Rodríguez Sánchez, Gerente Operativo BCR SAFI, Lic. Freddy Salazar Jiménez, asesor legal BCR SAFI.

**Agenda de la sesión:**

1. Actualización del proceso de capitalización del BCR SAFI y compra del PEP. Dictamen de la Procuraduría General de la República y la resolución de SUGEVAL.
2. Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario.
3. Actualización de los procesos legales pendientes:
  - a. Taller 3R.
  - b. ADN Empresarial.
  - c. Beemuk S.A (inmueble Heredia Centro) y el avalúo de la propiedad.
  - d. Otros procesos legales de cobro a inquilinos morosos. Morosidad por inquilino.
4. Plan de negocios del fondo para el 2025.
5. Asuntos varios.
  - a. Fecha y hora para la sesión de trabajo para revisión del impacto de la venta de un inmueble sobre el rendimiento del fondo.

**Seguimiento:**

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

El señor **José Alberto Rodríguez** dice: "Espero que todos estén muy bien".

Como primer punto de la agenda está la actualización del proceso de la capitalización de BCR SAFI y la compra del Parque Empresarial del Pacífico.

Al igual que en el Comité anterior, he de recordarles que estamos hablando de dos resoluciones distintas, la resolución SGV 179 es la que hace referencia a la salida del Parque Empresarial del Pacífico del fondo, la cual, como se les había comentado en el Comité anterior del mes de diciembre, la Sugeval había recibido de parte de la administración del conglomerado unos recursos, los cuales, fueron rechazados y esto lo que hizo fue elevarlos al CONASSIF.

Esto se mantiene igual, no hemos recibido ninguna respuesta adicional de parte del CONASSIF, estamos a la espera de que se dé algún pronunciamiento de parte de ellos.

Por otro lado, está la resolución SGV 128, que hace referencia a la capitalización de los 22.000.000 de colones, del mes de julio del año anterior.

Si ustedes tuvieron la oportunidad de ver un hecho relevante que publicamos la semana anterior, dejábamos ver todos los pasos que se han seguido en relación con este proceso.

En resumen, son los temas que ya en algún momento se les habían informado, como se iban dando en relación con el proceso de la capitalización, esto ya había sido atendido por los órganos del conglomerado, entiéndase Banco de Costa Rica y BCR SAFI.

Se obtuvo en el mes de octubre la autorización de la Contraloría General de la República, el 06 de noviembre recibimos nosotros los fondos en efectivo de los 22.000.000 (colones) y procedimos a realizar las inversiones de esos recursos, tal y como lo solicitaba la resolución, la cual, pedía que fuera en instrumentos de una alta calidad crediticia.

Dadas las condiciones de mercado y demás, estas inversiones se terminaron realizando mayoritariamente en emisores de gobierno y en plazos menores a 1 año, buscando que, si se tuviera que liquidar la inversión que no se generara ningún inconveniente y que fuera de alta liquidez.

Por otro lado, he de comentarles que de acuerdo con el artículo 6 del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión, el cual, solicita que estos trámites aún y cuando hayan nacido de una resolución de Sugeval, se debe de cumplir con el proceso de autorización previa por parte de ellos.

Tuvimos un par de solicitudes de información o de correcciones de información de parte de la Sugeval, la última de ellas llegó el 24 de diciembre, se subsanó el 06 de enero y para el 09 de enero recibimos de parte de la Sugeval la autorización para proceder con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Quedan dos temas por cumplir, los cuales, tienen que ver con presentarle a la Sugeval el documento probatorio de que ya quedó inscrito en el Registro Público y el cambio de ese macrotítulo en el custodio con el cambio de las acciones.

El 31 de diciembre era la fecha que teníamos para cumplir con la capitalización, la misma fue realizada, sin embargo, la parte formal por temas de cierre del Registro Público se nos quedó para estas primeras semanas del 2025, sin embargo, los recursos fueron aportados desde el 06 de noviembre en forma líquida por parte del accionista y el resto queda capitalizar las utilidades, eso ya está contemplado y sumado a los ₡22.000.000 millones de colones.

Al respecto el señor **Allan Vargas** solicita el uso de la palabra y pregunta: ¿Cuánto tiempo tardan estos dos últimos puntos?

En respuesta don **José Alberto Rodríguez** dice: Esperamos poder subsanarlo en lo que resta del mes de enero, en el entendido de que no depende de nosotros, depende del registro y de la fila que tenga de diciembre, esa parte sí podría ser algo que nos genere un poquito de retraso, sin embargo, a nivel de corte de Estados Financieros y demás al mes de diciembre, la capitalización ya va a aparecer, no en la línea de capital social, pero sí en la línea de aportes pendientes de registro en el capital social, entonces, a nivel de fortalecimiento de la parte financiera de la sociedad, se va a mostrar desde el cierre de diciembre, el cambio de custodio

es un proceso muy rápido, eso queda listo en un día, una vez, que tengamos el tema del Registro Público listo.

De seguido agrega don **Fernando Mayorga**: También, lo del registro suele ser muy rápido.

Posteriormente, dice el señor **José Alberto Rodríguez**: Sí, nosotros esperaríamos que sea muy rápido, con Sugeval tuvimos bastante filtro en lo que fue el documento de la protocolarización y toda esta parte, no creo que vayamos a tener algún inconveniente, de hecho, el registro nos pide a las Sociedades de Fondos de Inversión contar con esta resolución de autorización de Sugeval para hacer el registro por parte de ellos, entonces, debería ser bastante ágil.

Sobre el particular, pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Después de esto, ¿qué sigue? con eso se capitaliza BCR SAFI y por parte de ustedes estarían listos, o les falta algo relacionado con ese tema.

Seguidamente responde el señor **José Alberto Rodríguez**: Correcto, ya estaríamos listos, lo que nos quedaría a nivel de BCR SAFI, es hacer el cambio de cuenta contable a nivel de patrimonio, pero ya los recursos están depositados, invertidos y demás, entonces, prácticamente te podría decir que nos queda hacer un asiento contable de reclasificación de una cuenta a otra a nivel patrimonial, eso es todo.

Al respecto expresa don **Luis Paulino Gutiérrez**: Y lo que habíamos conversado en el Comité pasado, que tenían que presentar los procesos judiciales y demás, de llevarlo a las últimas instancias.

Responde el señor **José Alberto Rodríguez**: Ese sería el otro tema de la otra resolución, en la cual, se pedía la restitución o la salida del Parque Empresarial del Pacífico del fondo, esos son procesos completamente separados.

Seguimos a la espera de que el CONASSIF se pronuncie, sobre este proceso y a la fecha no tenemos ningún comunicado de parte de ellos.

Por su parte, agrega don **Freddy Salazar Jiménez**: En este momento se está a la espera de lo que resuelva CONASSIF y queda a valoración de las Juntas Directivas tanto de BCR SAFI como del Conglomerado BCR, las acciones siguientes que se pueden tomar.

Al no recibirse consultas adicionales, continúa don **José Alberto Rodríguez** con el siguiente punto de agenda, “Monto y uso de la reserva, correspondiente a la disminución de la comisión de administración del fondo inmobiliario”.

Para este apartado, quiero mostrarles tanto el dato del del mes anterior al cierre de noviembre como al cierre de diciembre.

Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI

-- 5 --

Fondo	Fecha de Inicio	Noviembre	Diciembre
FI	19/6/2023	\$935.955.35	\$979.592.18

La reserva sigue en aumento, al 31 de diciembre anda por el orden de los \$979.000 y desde la fecha de creación, que fue el 19 de junio del año 2023, no se ha tomado ningún recurso para aplicarlo a ningún fondo.

Esperamos que para finales de este mes, tengamos el resultado de la revisión exhaustiva del estado de conservación de todos los inmuebles, con lo cual podríamos priorizar el uso de esta reserva para tener un mejor resultado en su uso y en la maximización de eventuales inquilinos o de mejoras en los inmuebles.

De inmediato pregunta don **Allan Vargas**: ¿Podríamos tener la visualización de ese análisis en este Comité?

En respuesta el señor **José Alberto Rodríguez** dice: En el Comité anterior habíamos hablado de la posibilidad de presentarlo en el Comité que se agendaría en febrero, no tenemos ningún problema en traerlo y presentárselos.

Al no recibirse más consultas sobre el tema, don José Rodríguez continúa con el siguiente punto de agenda “Actualización de los procesos legales pendientes”

Para brindar respuesta a este tema, toma la palabra el señor **Freddy Salazar Jiménez**, asesor Legal de BCR SAFI.

De inmediato don **Freddy Salazar** refiere: Con 3R, el 12 de diciembre se notifica la resolución que rechaza el recurso de revocatoria presentado por el demandado, rechaza además el motivo de falta de capacidad y legitimación defectuosa y todos los demás motivos.

El demandado presentó, como era de preverse, otro recurso de apelación en contra de la resolución, en este momento se encuentra pendiente, pero lo que debería de pasar, es que el juez de primera instancia eleve a apelación al tribunal correspondiente. En esta misma resolución, el juez autoriza el giro de los montos depositados a favor del Fondo, sin embargo, al ser recurrida la resolución, queda en suspenso esa autorización hasta que sea resuelta por el tribunal de apelaciones.

Al respecto, pregunta don **Allan Vargas**: ¿Esta sería la última instancia?

En respuesta el señor **Freddy Salazar** dice: Correcto, para efectos de esta resolución y ese procedimiento en esta etapa sólo llega hasta el tribunal y ahí agota cualquier vía.

En el reporte que tenemos de la información que está en el juzgado, tenemos que ya realizaron el depósito judicial correspondiente al mes de enero, lo realizaron el 24 de diciembre, el demandado ha cumplido con los depósitos correspondientes.

Sobre el particular, don **Fernando Mayorga** comenta: ¿Sabemos qué es lo que pretenden ellos?, ¿retrasar el desahucio o pretenden algo más? porque el hecho de que no permitan que se nos traslade el dinero al fondo, no siento que ayude a su causa, si lo que quieren es continuar, más bien, lo que están haciendo es quedar mal por la litigiosidad con la que están actuando, ¿Qué interpretan ustedes? ¿Qué es la pretensión de ellos?

De seguido el señor **Freddy Salazar** responde: Es complicado, las actuaciones que ellos han realizado, en caso que ellos quieren permanecer en el inmueble o en algún momento llegar a un acuerdo con el fondo, esas acciones no dejan entrever lo que hacen dentro del proceso judicial, evidentemente, están aplicando todos los recursos legales que tengan para dilatar el proceso.

Posteriormente pregunta don **Fernando Mayorga**: ¿Se habían embargado bienes de ellos?

De inmediato el señor **Freddy Salazar** responde: Se realizó la retención de bienes embargables, que es el mobiliario que estaba dentro de las instalaciones, de eso se hace un inventario con un ejecutor, y ellos tienen la indicación de no poder mover el mobiliario del lugar.

Al respecto pregunta don **Fernando Mayorga**: ¿Solamente era mobiliario o había equipos?

Responde el señor **Freddy Salazar**: Todo el equipo.

Al no recibirse alguna otra consulta o comentario respecto a este proceso, continúa don Freddy Salazar Jiménez con el caso correspondiente al inquilino siguiente.

De seguido don **Freddy Salazar** comenta: En este caso, ya se les dio curso a las demandas, ya que este inquilino arrendaba varias bodegas. Volviendo al tema de la etapa de lo que es el derecho de retención o ejecutar ese derecho de retención, en las demandas siempre se solicita esa diligencia y que se nombre un ejecutor. En uno de los procesos, en la resolución que le da curso a la demanda no se nombra a ese ejecutor, entonces, estamos a la espera del nombramiento, el cual, ya se solicitó.

Al respecto pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: Por nombrase al ejecutor, ¿Qué es lo que sigue?, ¿se tiene un tiempo estimado de cuánto se dura para nombrar un ejecutor?

Responde el señor **Freddy Salazar Jiménez**: De igual manera, depende de los plazos del juzgado, pero es un tema casi de mero trámite, no debería tardar mucho, siendo muy extensos en un mes que podríamos tener esa notificación. Posterior a eso, una vez realizado el inventario de los bienes retenidos, se tiene que proceder con la notificación al demandado, al demandado se le otorgan 5 días para presentar los recursos de ley o desalojar el inmueble, de ahí, dependiendo de la acción que realice el demandado, se procede a solicitar la ejecución del

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 7 --

desalojo o bien el trámite que corresponda con los recursos. Posteriormente, una vez en firme la resolución intimatoria, resueltos los recursos en el caso que se hubieran presentado, lo que procede es presentar un incidente de cobro de rentas insolutas, para la recuperación de esos montos.

De seguido pregunta don **Luis Paulino Gutiérrez**: ¿Y de lo que ustedes han visto alcanzarían los bienes para pagar la deuda?

En respuesta el señor **Freddy Salazar** dice: Sería muy apresurado indicarlo, deberíamos tener el inventario para poder realizar un análisis, que de igual manera, solo con lo que diga el inventario tampoco sería suficiente, igual para efectos de remate el juez va a pedir un avalúo para estimar el valor de las cosas que estén en el lugar.

Con relación al tema de Beemuk, a nivel de proceso del proceso concursal, informarles que se mantiene igual, no ha resuelto el juzgado concursal respecto a la apertura del proceso. Sí, les podemos informar que esta semana tenemos todo listo para que se pueda ingresar a las fincas y poder realizar un avalúo que teníamos pendiente.

En cuanto al último punto, sobre del detalle de otros procesos judiciales, al día de hoy se tienen otros dos procesos, los cuales corresponden a BC Uruca 02 y otro en Forum.

Ambos son demandas monitorias, arrendaticias o lo que se conoce como desalojos o desahucios.

Inmueble	Demanda	Saldo	Estado
BC Uruca 02	12/11/2024	\$16.716,77	Subsanación de prevenciones
Forum	20/11/2024	\$33.218,74	Subsanación de prevenciones

El de BC Uruca 02 lo presentamos el 12 de noviembre y el de Forum se presentó el 20 de noviembre, ambos del año anterior 2024.

Al día de hoy, ambos están en subsanación de prevenciones de la demanda, se presentó la demanda, el juez realiza unas prevenciones y nosotros en el plazo presentamos las aclaraciones, estamos a la espera que se le de curso a las demandas para iniciar con todo el proceso como en los casos anteriores.

Sobre el particular, don **Fernando Mayorga** consulta: ¿A cuántos meses equivalen esos saldos de esos dos casos?

Responde el señor **Freddy Salazar**: El de BC Uruca 02, si no me equivoco, corresponde a 2 o 3 meses porque este se está tomando de la administración actual, conforme a las acciones concretas que se están realizando de no dar tanto margen o tolerancia a las rentas morosas después de tratar de llegar a algún acuerdo con el inquilino.

El de Forum, no tengo claro el dato, tendría que revisarlo, pero sí estoy claro de que el inquilino es antiguo y que en varias ocasiones firmaron acuerdos de pago que los ha incumplido el inquilino y la administración actual, tomó la decisión de presentar el desalojo.

Seguidamente don **Allan Vargas** pregunta: ¿Cuánto tarda un proceso de desalojo en promedio?

En respuesta el señor **Freddy Salazar** dice: Es relativo del juzgado en el que está el caso. Para brindar un promedio, de todos los procesos que hemos llevado, podemos indicar entre 6 a 9 meses, sin embargo, depende de muchos factores del juzgado que lo conozca. También depende mucho de la defensa que presente la contraparte, como vemos en el caso de 3R, presentan de todo para que el proceso se vaya atrasando en gran medida.

Al respecto, comenta don **Allan Vargas**: No hay ninguna posibilidad a nivel de contratos de establecer algún tipo de cláusula que haga que este proceso sea más expedito. Entiendo que hay un proceso de cumplimiento de ley, pero lo que estoy planteando es si hay algún portillo, alguna posibilidad a nivel de contratos que nos pueda generar no tener una propiedad cierta cantidad de meses en desuso.

En respuesta el señor **Freddy Salazar** explica: Hay algunos mitigadores que se tratan de incluir en los contratos por ejemplo, en el caso de que el demandado abandone el inmueble, ahí podemos incluir una autorización de que se puede tomar posesión del inmueble y así se elude el proceso judicial, pero en estos casos donde es evidente la posición del inquilino de no querer salir o entregar la posesión al fondo y además adeuda las rentas, la última acción es el proceso judicial.

Sobre el particular, pregunta don **Allan Vargas**: ¿Para este tipo de contratos hay algún tipo de depósito? Como se hace a nivel de casas, un depósito alrededor de un mes.

Acto seguido responde el señor **Freddy Salazar**: Por lo general es un mes, pero a nivel de contratos comerciales puede ser por más de un mes. Igual, el depósito de garantía que se incluye en los contratos está establecido, que puede ser este utilizado por el fondo en el caso de no pago de rentas.

Al no recibirse más consultas, retoma la palabra el señor **José Alberto Rodríguez** y dice: Para ampliar el tema, hay una parte que por más que tratemos de incluirlo en los contratos siempre nos va a llevar a esa otra parte legal que la misma ley faculta y prevé. Parte de las gestiones que como nueva administración hemos venido haciendo, es tratar de gestionar en la medida de lo posible, hasta generar arreglos antes de llegar a estos procesos, principalmente en el sentido de que podamos tener posesión del inmueble lo más pronto posible, porque para nosotros termina siendo más complicado que el inmueble siga ocupado por el inquilino en todos estos procesos legales y nosotros no poder disponer del inmueble para poder arrendarlo nuevamente. Entonces, de previo a entrar a esta parte legal, hacemos todos los esfuerzos posibles para llegar a algún tipo de arreglo para no irnos hasta la parte legal, ya cuando estamos en estas instancias es porque hemos tratado por todos los medios de ver qué podemos solucionar sin tener que

**Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario BCR SAFI**

-- 9 --

llegar a la parte legal. Con estos dos casos, lo que se ha tratado es hacerlo a la mayor celeridad posible y así hemos estado trabajando con el resto de los inquilinos de forma tal de que no se hagan montos importantes y tiempos todavía más complicados, porque al final del día para todos es sabido que entre más alto el monto más complicado.

Al no recibirse más comentarios o consultas, el señor **José Rodríguez** continúa con el siguiente punto de agenda “Plan de Negocios del Fondo 2025”

Particularmente con este último punto, quisiéramos solicitarles la venia para poder trasladar la presentación del tema al Comité de febrero. Como les comenté al inicio, este trabajo que estamos haciendo de revisión detallada de los inmuebles, es el que nos va a marcar un poco la línea para todo lo que se plantee en el corto y largo plazo de este 2025. También, recientemente se incorporó a la jefatura inmobiliaria, la nueva gestora, la señora Grettel Fallas quien se encuentra realizando un trabajo conjunto junto con el área de ingeniería para tener el plan de negocios finalizado para el fondo, en el entendido de que lo que ustedes quieren ver es el tema de colocación en temas de mantenimiento, y probablemente en temas de alguna venta que se pueda gestionar o que se pueda tener.

Sobre lo mencionado, don **Allan Vargas** comenta: También ver temas como, sistemas de colocaciones, de absorciones, cómo subir, por lo menos de la información que está disponible el 31 de diciembre, esa ocupación del 43%, cómo administrar el proceso del endeudamiento el 3551 y por supuesto, cómo mejorar esa rentabilidad líquida del 1.7%.

Seguidamente indica el señor **José Rodríguez**: Gracias don Allan, en esa misma línea es en la que estamos trabajando, por lo tanto, creo podríamos presentarlo en el próximo Comité de febrero.

Al respecto agrega don **Fernando Mayorga**: Me parece razonable que si el análisis del estado de los inmuebles va a terminarse este mes es un insumo importante para todo este planteamiento de lo que se piensa hacer en el 2025, ¿Sí les da tiempo, de entregar este informe el día de la sesión de febrero?

Acto seguido responde el señor **José Rodríguez**: Esperaría que sí, en dado caso si tuviéramos algún retraso les comunicamos de previo con bastante anticipación.

En otro orden de ideas, el señor **José Rodríguez** dice: Nos queda un tema correspondiente a asuntos varios, la programación de la sesión sobre la revisión de los impactos sobre cualquier venta que realice el fondo.

Relacionado al tema, los miembros del Comité de Vigilancia del Fondo Inmobiliario y la administración de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, acuerdan llevar a cabo la sesión el miércoles 05 de febrero a partir de las 2:00 p.m. en las oficinas de BCR SAFI. Al no haber más temas que tratar finaliza la sesión n.º 01-25 del Comité de Vigilancia Fondo Inmobiliario del miércoles 15 de enero del 2025.