

Acta de la sesión ordinaria 18-23, celebrada virtualmente por la Junta Directiva de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., el viernes treinta de junio del dos mil veintitrés, a las nueve horas con treinta y seis minutos, con el siguiente cuórum:

Licda. Mahity Flores Flores, presidenta; MBA. Eduardo Rodríguez del Paso, vicepresidente; Dr. Luis Emilio Cuenca Botey, tesorero; MBA Liana Noguera Ruíz, secretaria; MBA Fernando Víquez Salazar, vocal.

MBA. Marco Montero Jiménez, en su condición de fiscal.

Además, asisten como invitados:

Por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A

MBA. Allan Marín Roldán, gerente; Lic. Roberto Quesada Campos, auditor interno; Licda. Nidya Monge Aguilar, gerente financiera administrativo; Lic. Gonzalo Umaña Vega, jefe de riesgo y control normativo de la sociedad; Lic. Mario Laitano Rodríguez, jefe de oficina gestión inmobiliaria BCR SAFI.

Por Banco de Costa Rica:

MBA Douglas Soto Leitón, gerente general; Lic. Manfred Sáenz Montero, gerente corporativo jurídico; Licda. María Eugenia Zeledón Porras, subauditora general corporativa; Lic. Juan Carlos Castro Loría, asesor jurídico junta directiva; MBA Pablo Villegas Fonseca, secretario general Junta Directiva; Licda. María José Araya Álvarez, asistente a.i. Secretaría Junta Directiva, Srta. Priscilla Rodríguez Quirós, transcriptor de actas.

Los miembros de la Junta Directiva de esta sociedad, miembros de la alta administración y personal de la Secretaría de la Junta Directiva participan de esta sesión, en modalidad de telepresencia, mediante una herramienta informática de uso global, diseñada para videoconferencias, provista y validada por el área de tecnología de la información, la cual garantiza la autenticidad e integridad de la voluntad y la conservación de lo actuado; lo anterior, de conformidad con el criterio GCJ-MSM-071-2020, de fecha 17 de marzo del 2020, de la Gerencia Corporativa Jurídica.

ARTÍCULO I

La señora **Mahity Flores Flores** varía el orden del día para dar una cordial bienvenida al señor Allan Marín Roldán, quien a partir de hoy se integra como gerente general de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. De seguido, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “Antes de iniciar con el orden del día, quisiera presentar a don Allan Marín (Roldán) que nos está acompañando hoy como oyente en la sesión, ahí lo tenemos, yo lo tengo cerca”.

El señor **Allan Marín Roldán** dice: “Mucho gusto a todos, es un placer”.

La señora **Mahity Flores** comenta: “Por supuesto, darle la bienvenida. Estamos muy contentos de que usted se incorporará al equipo, creo que en tiempos difíciles, don Allan, nosotros sacamos muchas veces la mejor versión de nosotros mismos. De verdad, siéntase bien

recibido y cuenta con el apoyo de esta Junta Directiva. También don Allan, estamos en un proceso complicado, como usted bien sabe y esperamos que usted nos venga a apoyar y ayudar también, por supuesto que tenemos muy claro, la excelencia de profesional que usted es y esperamos lo mejor”.

Indica, el señor **Allan Marín**: “Muchas gracias a todos por el honor y estoy muy agradecido por la oportunidad que me están dando de acompañarlos en estos momentos difíciles, espero poder apoyarlos a surcar estos difíciles mares turbulentos, pero estoy seguro de que con la ayuda de todos y el equipo de trabajo de BCR SAFI y el apoyo del Conglomerado (Financiero BCR), vamos a sacar la tarea adelante, así que muchas gracias”.

Acto seguido, la señora **Flores** menciona: “Muchas gracias y también, por supuesto, agradecerle a doña Nidya, (Monge Aguilar) que en estos cuatro días nos ha ayudado, y a ha corrido muchísimo, me consta que ha estado en toda en todas las situaciones ahí muy tarde, entonces doña Nidya muchas gracias por ese apoyo”.

Al respecto, la señora **Nidya Monge Aguilar** dice: “Buenos días a todos. De mi parte siempre voy a estar acá, son muchos años de pertenecer a este Conglomerado y es mi casa y es mi familia, entonces tenemos que sacarlo adelante y ahora le decía a don Allan que bienvenido y que siento y voy a decirlo así públicamente, siento una muy buena vibra para lo que viene, y sé que vamos a sacar todo adelante con la ayuda de los compañeros que están acá al pie del cañón, como dicen, remando para llegar al mismo puerto.

Con la ayuda de ustedes como Junta Directiva y para mí es un placer pertenecer a este Conglomerado de verdad y haber podido ayudarles, durante estos cuatro días y bueno, todo el tiempo para atrás que ha pasado y espero que mucho tiempo para adelante, aquí estamos para servirles”.

El señor **Fernando Viquez Salazar**: “Sí, doña Mahity, dos cositas, bueno, darle la bienvenida a don Allan y agradecerle a doña Nidya, efectivamente, por el trabajo de estos días.”.

Doña **Mahity** dice: “Bien, gracias don Fernando. Que Dios nos acompañe a todos, los mejores éxitos”.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

- 1.- Tomar nota de la incorporación del señor Allan Marín Roldán, quien se integra a partir de hoy como gerente general de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. Lo anterior, según lo acordado por la Junta Directiva BCR SAFI, sesión 17-23, artículo II, celebrada el 23 de junio del 2023, así como augurarle éxitos en el desempeño de sus funciones.
- 2.- Dejar constancia del agradecimiento a la señora Nidya Monge Aguilar por su labor realizada como gerente general interina por el periodo del 26 al 29 de junio, ambas fechas inclusive.

ARTÍCULO II

En el capítulo de agenda denominado *Aprobación de orden del día*, la señora **Mahity Flores Flores** somete a consideración del Directorio, el orden del día propuesto para la sesión ordinaria 18-23, que se transcribe a continuación:

A. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA

B. APROBACIÓN DE ACTAS

B.1 *Acta de la sesión extraordinaria 13-23, celebrada el 31 de mayo del 2023; acta de la sesión ordinaria 14-23, celebrada el 12 de junio del 2023 y actas de las sesiones extraordinarias 15-23, 16-23 y 17-23 celebradas, en su orden, el 15, 16 y 23 de junio del 2023.*

C. Seguimiento de pendientes de la Administración de BCR SAFI con la Junta Directiva. (CONFIDENCIAL).

D. ASUNTOS RESOLUTIVOS

Auditoría Interna de la sociedad

D.1 *Plan de vacaciones del auditor interno de BCR SAFI S.A, corte al segundo semestre del 2023. (PÚBLICO)*

Gerencia de la sociedad

D.2 *Informe de recomendación de revocatoria de poderes generalísimos (PUBLICO).*

E. ASUNTOS INFORMATIVOS

Gerencia de la sociedad

E.1 *Propuesta orden del día Asamblea de Inversionistas Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía (PÚBLICO)*

E.2 *Análisis situación financiera BCR SAFI, con corte a mayo del 2023. Atiende SIG-03 (CONFIDENCIAL)*

E.3 *Informe de la situación financiera, con corte a mayo del 2023. Atiende SIG-03 (PÚBLICO)*

E.4 *Avance del Plan Estratégico BCR SAFI, al primer trimestre del 2023 (CONFIDENCIAL)*

E.5 *Memorando Avalúo Parque Empresarial Pacífico- Cocosa (CONFIDENCIAL)*

Auditoría Interna

E.6 *Declaración Jurada de Independencia y Objetividad 2023. (PÚBLICO)*

E.7 *Informe del resultado de la autoevaluación anual de la calidad de la Auditoría Interna, del período 2022. (PÚBLICO)*

F. CORRESPONDENCIA

F.1 *Comunicado de Hecho Relevante CHR-1516 (PÚBLICO).*

F.2 *Oficio G41/0-1206 remitido por la Sugeval (CONFIDENCIAL).*

F.3 *Oficio H00/0-1257 remitido por la Sugeval y nota de respuesta CHR-2536 (CONFIDENCIAL)*

F.4 *Nota de respuesta BCR SAFI 201-2023, en atención al oficio H00/0-1090, del 31 de mayo del 2023. (CONFIDENCIAL).*

F.5 Oficio H000-1300 remitido por la Sugeval y nota de respuesta CHR-2556
(PUBLICO)

G. ASUNTOS VARIOS

H. ASUNTOS JUNTA DIRECTIVA

Seguidamente, la señora **Mahity Flores Flores** indica: “(Damos inicio a la sesión) 18-23, hoy viernes 30 de junio, a todos desearles un buen día. Bien vamos a aprobar el orden del día, si alguien tiene alguna observación, ¿doña María José (Araya Alvarez)”.

La señora **María José Araya Alvarez** dice: “Sí señora, solicitar la anuencia del directorio para incorporar un oficio en *Asuntos de Directores*”.

Doña **Mahity** dice: “Bien, entonces estaríamos incorporando el documento ¿en *Correspondencia* doña María José?”. Indica, la señora **Araya**: “Sí señora, perdón”.

La señora **Mahity Flores** dice: “Bien, entonces, aprobaríamos el orden del día”.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Aprobar el orden del día de la sesión ordinaria 18-23, con la inclusión de un tema en el capítulo de *Correspondencia*, conforme se consigna en la parte expositiva de este acuerdo.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO III

En el capítulo de agenda denominado *Aprobación de Actas*, la señora **Mahity Flores Flores** somete a la aprobación de la Junta Directiva, acta de la sesión extraordinaria 13-23, celebrada el 31 de mayo del 2023; acta de la sesión ordinaria 14-23, celebrada el 12 de junio del 2023 y actas de las sesiones extraordinarias 15-23, 16-23 y 17-23 celebradas, en su orden, el 15, 16 y 23 de junio del 2023.

Sobre el particular, la señora **Mahity Flores** señala: “Continuaríamos con la aprobación de las actas, le doy la palabra a don Pablo”.

El señor **Pablo Villegas Fonseca** dice: “Muchas gracias. Buenos días a todos. Bienvenido don Allan, a sus órdenes. En esta oportunidad como un caso particular, tenemos varias actas que se estarían aprobando en la sesión de hoy. Empiezo por la sesión extraordinaria 13-23, celebrada el 31 de mayo del 2023, el documento, que está en *SharePoint* está disponible para aprobar, no incluye el artículo IV que fue declarado confidencial. No obstante, el documento completo sí fue circulado a los señores directores, eso en primera instancia después de circulada la agenda, no se recibieron observaciones, por lo que sería el documento para aprobar si ustedes lo tienen a bien.

En segunda instancia, está el acta de la sesión ordinaria 14-23, celebrada el 12 de junio, el documento está en *SharePoint* y es el que está disponible para aprobar, si ustedes lo tienen a bien.

Después tenemos el acta de la sesión extraordinaria 15-23, celebrada el 15 de junio, sobre ese documento indicarles que se recibieron observaciones de forma por parte de la

Auditoría, el documento fue circulado por doña María José (Araya Alvarez) vía correo electrónico, solamente a los señores directores, al señor fiscal y a la Auditoría de la sociedad.

También tenemos el acta de la sesión extraordinaria 16-23, celebrada el 16 de junio, y de igual forma se recibieron observaciones en la parte expositiva por parte de los señores auditores, ese documento, en línea con el anterior, únicamente fue circulado a los señores directores, al señor fiscal y a los señores auditores de la sociedad.

Y finalizaríamos con el acta de la sesión extraordinaria (17-23) celebrada el 23 de junio, sobre esa acta solamente indicarles que fueron enviados a los señores directores vía correo electrónico y el señor fiscal.

En este caso doña Mahity solicitaría la anuencia de los señores directores para ratificar el acuerdo tomado en el artículo IV, que está relacionado con el nombramiento de doña Nidya Monge Aguilar, como gerente interina de la sociedad, en el plazo comprendido entre el 26 y el 29 de junio, ambas fechas inclusive, sí le solicitaría el directorio que ratifiquemos ese artículo de la referida acta”.

La señora **Mahity Flores** comenta: “Bien, si los señores directores están de acuerdo, estaríamos primero aprobando las actas en mención y específicamente ratificando el acuerdo que se tomó con respecto al nombramiento de doña Nidya Monge ¿están de acuerdo?”.

Los señores directores se muestran de acuerdo con la propuesta planteada.

El señor **Gonzalo Umaña Vega**: “Buenos días a todos, a ver si en *Asuntos Varios*, me permiten comunicar acerca de la atención del (artículo XIV), acuerdo dos, de la sesión 14-23, del 12 de junio del 2023, en el cual se le encarga a la Jefatura del Riesgo y Control Normativo, dar respuesta al oficial Sugeval I40-01173, del 9 de junio 2023. Entonces, si me permiten en *Asuntos Varios*, comunicar la gestión que se realizó para dar por atendido este acuerdo en particular”.

Acto seguido, la señora **Mahity Flores** indica: “Bien, ¿sí los señores directores, están de acuerdo? Estaríamos entonces incorporando en *Asuntos Varios* la información que nos va a presentar don Gonzalo, entonces estaríamos haciendo esa modificación también en el orden del día”.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

- 1.- Aprobar el acta de la sesión extraordinaria 13-23, celebrada el 31 de mayo del 2023.
- 2.- Aprobar el acta de la sesión ordinaria 14-23, celebrada el 12 de junio del 2023 y actas de las sesiones extraordinarias 15-23, 16-23 y 17-23 celebradas, en su orden, el 15, 16 y 23 de junio del 2023.
- 3.- Ratificar el artículo IV tomado en la sesión 17-23, celebrada el 23 de junio del 2023, relacionado con el nombramiento de la señora Nidya Monge Aguilar, como gerente general interina de la sociedad, en el plazo comprendido entre el 26 y el 29 de junio, ambas fechas inclusive.

4.- Avalar la incorporación en el capítulo de agenda denominado *Asuntos Varios* un tema de la Jefatura de Riesgo y Control Normativo relacionado con el cumplimiento del pendiente de la sesión 14-23, artículo XIV, punto 2, celebrada el 12 de junio del 2023.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO IV

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos y de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la Ley General de la Administración Pública, en relación con las disposiciones de la Ley de Información No Divulgada (7975, del 4 de enero del 2000).

ARTÍCULO V

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Resolutivos*, el señor **Roberto Quesada Campos** presenta informe AUD-SAFI-036-2023, fechado 20 de junio del 2023, mediante el cual somete a la consideración de la Junta Directiva, la propuesta de su plan de vacaciones, para el segundo semestre del 2023. Copia de la información se suministró, de manera oportuna, a los miembros del directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. El señor **Roberto Quesada Campos** dice: “Muy rápido, el *Procedimiento para la solicitud de vacaciones del personal nombrado por las juntas directivas del Conglomerado* establece que hay que traer el plan de vacaciones a la Junta Directiva en diciembre y en junio de cada año. La propuesta para este segundo semestre de mi parte sería tomar los días tres y cuatro de agosto y luego en fin de año, del 18 al 22 y del 26 al 29 de diciembre, tengo disponibles 12 días, cuatro son del periodo del 2022 y ocho del 2023, con lo cual estaría disfrutando 11 días y me quedaría un día disponible (ver imagen n.º1).

PERIODO 2do SEMESTRE 2023	DIAS POR DISFRUTAR	SALDO DISPONIBLE <u>12 días</u> 2022: 4 + 2023: 8
03 y 04 agosto	2	10
18 al 22 y 26 al 29, diciembre	9	1
Días a disfrutar	11	

Imagen n.º1. Periodo segundo semestre 2023

Fuente: Auditoría Interna BCR SAFI

Esta propuesta se la comuniqué a doña Mahity por correo electrónico, indicar también a la Junta que en el primer semestre de este año disfruté nueve días hasta el 30 de junio de este año, y los eventuales imprevistos o vacaciones no planificadas, las estaré coordinando con doña Mahity. ¿No sé si tienen alguna consulta, sino para entrar a los considerandos y acuerdos?”.

Al no haber consultas, el señor **Quesada** da lectura a los considerandos y propuesta de acuerdo:

Considerandos:

Primero. Que el Procedimiento para la solicitud de vacaciones del personal nombrado por las Juntas Directivas del Conglomerado Financiero BCR, establece entre otros aspectos:

- a) Que el plan semestral, debe enviarse vía correo electrónico, al presidente de la junta directiva respectiva para su validación, indicando su disponibilidad de días
- b) Que el personal nombrado por las juntas directivas debe elaborar el plan de vacaciones semestral en enero y junio de cada año.
- c) Que la Junta Directiva de BCR SAFI S.A. debe conocer, aprobar y comunicar el plan de vacaciones.
- d) Que una vez aprobado en firme el plan y recibido el acuerdo respectivo, corresponde registrar en el sistema ONI SOCIEDADES el plan aprobado y las boletas correspondientes.

Segundo. Que durante esos periodos de mis vacaciones planeadas, el señor Christopher Navarro Rodríguez, Supervisor de Auditoría, asumirá la coordinación de los temas propios de la Auditoría Interna de BCR SAFI S.A., a no ser que toda la Sociedad esté de vacaciones.

Se dispone:

1. Aprobar el plan de vacaciones correspondiente para el Segundo Semestre 2023 del señor Roberto Quesada Campos, Auditor Interno de BCR SAFI S.A., conforme se detalla a continuación

PERIODO 2do SEMESTRE 2023	DIAS POR DISFRUTAR	SALDO DISPONIBLE <u>12 días</u> 2022: 4 + 2023: 8
03 y 04 agosto	2	10
18 al 22 y 26 al 29, diciembre	9	1
Días a disfrutar	11	

2. Instruir al señor Roberto Quesada Campos, Auditor Interno de BCR SAFI S.A. a que ejecute las siguientes acciones:

- a) Incluir el plan de vacaciones aprobado y las boletas correspondientes en el sistema ONI SOCIEDADES.
- b) Enviar por correo a la Oficina de Planillas, el acuerdo en firme y la solicitud de aprobación de las boletas de vacaciones en el sistema ONI SOCIEDADES.
- c) Informar a la Junta Directiva, en sesiones previas al disfrute de vacaciones, eventuales ausencias a sesiones, según la planificación de vacaciones aprobada

La señora **Mahity Flores Flores** dice: “Bien si los señores directores están de acuerdo, estaríamos acogiendo la solicitud de las vacaciones del señor Roberto Quesada, entiendo que es en firme, estaríamos entonces tomando el acuerdo en firme”.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

Primero. Que, el Procedimiento para la solicitud de vacaciones del personal nombrado por las Juntas Directivas del Conglomerado Financiero BCR, establece entre otros aspectos:

- a) Que el plan semestral, debe enviarse vía correo electrónico, al presidente de la junta directiva respectiva para su validación, indicando su disponibilidad de días.

- b) *Que el personal nombrado por las juntas directivas debe elaborar el plan de vacaciones semestral en enero y junio de cada año.*
- c) *Que la Junta Directiva de BCR SAFI S.A. debe conocer, aprobar y comunicar el plan de vacaciones*
- d) *Que una vez aprobado en firme el plan y recibido el acuerdo respectivo, corresponde registrar en el sistema ONI SOCIEDADES el plan aprobado y las boletas correspondientes.*

Segundo. Que durante el período de vacaciones planteadas por el auditor interno de BCR SAFI, el señor Christopher Navarro Rodríguez, supervisor de auditoría, asumirá la coordinación de los temas propios de la Auditoría Interna de BCR SAFI S.A., a no ser que toda la sociedad esté de vacaciones.

Se dispone:

1.- Aprobar el plan de vacaciones del señor Roberto Quesada Campos, auditor interno de BCR SAFI S.A., correspondiente para el segundo semestre 2023, conforme se detalla a continuación:

- **Agosto 2023 (2 días)**
 - 3 y 4 de agosto.
- **Diciembre 2023 (9 días)**
 - 18 al 22 diciembre
 - 26 al 29 diciembre

2.- Instruir al señor Roberto Quesada Campos, auditor interno de BCR SAFI S.A. a que ejecute las siguientes acciones:

- a) Incluir el plan de vacaciones aprobado y las boletas correspondientes en el sistema ONI Sociedades.
- b) Enviar por correo a la Oficina de Planillas, el acuerdo en firme y la solicitud de aprobación de las boletas de vacaciones en el sistema ONI SOCIEDADES.
- c) Informar a la Junta Directiva, en sesiones previas al disfrute de vacaciones, eventuales ausencias a sesiones, según el plan aprobado en el punto 1) anterior.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO VI

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Resolutivos*, la señora **Nydia Monge Aguilar, gerente financiera administrativo** presenta el informe de recomendación de revocatoria de poderes generalísimos de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y para su presentación la acompaña el señor **Álvaro Jiménez Villegas, asesor legal BCR SAFI**.

Copia de la información se suministró, de manera oportuna, a los miembros del directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto, para lo cual, la señora **Mahity Flores Flores** indica: “Con el

siguiente tema resolutivo, tenemos la revocatoria de los poderes generalísimos, este es un tema público y lo expone don Álvaro Jiménez y doña Nidya Monge”.

La señora **Nidya Monge Aguilar** dice: “Este tema lo va a presentar don Álvaro (Jiménez Villegas), dado que es un tema un poco más legal y él es el experto en esto, entonces don Álvaro le doy la palabra”.

De seguido, el señor **Álvaro Jiménez Villegas** dice: “Buenos días tengan todos y todas. Como lo indicaba doña Nidya, traemos para conocimiento de la Junta la revocatoria de los poderes de don Rosennie Díaz (Méndez) y Natalia Garro (Acuña).

Como antecedentes tenemos que a don Rosennie, se le había otorgado un poder el 18 de diciembre del año 2015, fecha en que quedó inscrito bajo las citas 2015-529663-1-2 y en el caso de doña Natalia, el 25 de mayo del 2021, bajo la cita de 2021-330487-1-1, siendo ambos poderes generalísimos sin límite de suma, que ostentaban en sus capacidades de gerente general y gerente de negocios y proyectos, en ambos casos interinos de BCR SAFI, poderes que se otorgan para una total disposición de cualquier acto en razón de los cargos que ostentaban y por las necesidades constantes de firma de documentación en ambos cargos.

En este caso, tanto la señora Natalia María Garro Acuña y el señor Rosennie Díaz Méndez, actualmente se encuentran con una suspensión temporal dado un proceso administrativo que se encuentra en curso y por este motivo de que la señora Natalia María Garro Acuña y el señor Rosennie Díaz Méndez se encuentra actualmente suspendidos, se considera como un evento de riesgo que esos poderes se mantengan vigente y, por lo tanto, como un mitigador de riesgo, se procede a solicitar a la revocatoria de esos poderes generalísimo sin límite de suma (ver imagen n.º1).

Antecedentes

- I. El 18 de diciembre del año 2015, bajo las citas 2015-529663-1-2, el Registro Nacional inscribe poder generalísimo a favor de Rosennie Díaz Méndez y otorgado por BCR SAFI, lo anterior en razón de ostentar el puesto de Gerente Financiero Administrativo y posteriormente para ostentar el puesto de Gerente General a.i., en ambos casos de BCR SAFI.
- II. El 25 de mayo del año 2021, bajo las citas 2021-330487-1-1, el Registro Nacional inscribe poder generalísimo a favor de Natalia María Garro Acuña y otorgado por BCR SAFI, lo anterior en razón de ostentar la primera el puesto de Gerente de Negocios y Proyectos a.i. de BCR SAFI.
- IV. La señora Natalia María Garro Acuña y el señor Rosennie Díaz Méndez, actualmente se encuentran con una suspensión temporal dado un proceso administrativo que está en curso.
- V. Por motivo de que la señora Natalia María Garro Acuña y el señor Rosennie Díaz Méndez, actualmente se encuentran con una suspensión temporal dado un proceso administrativo que está en curso dentro de BCR SAFI, como una medida de mitigación de riesgos procede la revocatoria de los poderes generalísimos otorgados.

Imagen n.º1. Antecedentes

Fuente: Gerencia de la Sociedad

Por lo tanto, se propone para la Junta que tome como acuerdo, primero revocar el poder del apoderado generalísimo sin límite de suma el señor Rosennie Díaz Méndez, portador de la cédula de identidad número 1-0814-0241, poder que se encuentra inscrito en el Registro Nacional bajo las citas 2015-529663-1-2.

Segundo, revocar el poder de la apoderada generalísima sin límite de suma, la señora Natalia María Garro Acuña, portadora de la cédula de identidad número cuatro- ciento ochenta y siete- setecientos treinta y tres, que hoy que se encuentra inscrito en el Registro Nacional bajo la cita de 2021-330487-1-1.

Tercero, autorizar al notario institucional BCR Sociedad Administradora de Fondo de Inversión, así como los notarios institucionales de la Gerencia Corporativa Jurídica del BCR para que, según corresponda, realicen la protocolización de este acuerdo, así como gestionar su inscripción en el registro correspondiente y solicita que los anteriores acuerdos queden ratificados en firme para poder proceder de una vez con los trámites de desinscripción”.

La señora **Mahity Flores** dice: “Si están de acuerdo los señores directores, muy bien, entonces estaríamos acogiendo el acuerdo, según acaba de leerlo don Álvaro, este es un tema que se toma, en firme ¿verdad don Álvaro?”.

Responde, el señor **Álvaro Jiménez**: “Correcto, sí, para poder proceder con la desinscripción de una vez ante el Registro”.

La señora **Mahity Flores** indica: “Bien, entonces estaríamos tomando el acuerdo en firme. Muchísimas gracias don Álvaro”.

Se finaliza la telepresencia del señor Álvaro Jiménez Villegas

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

Primero. Que, el 18 de diciembre del año 2015, bajo las citas 2015-529663-1-2, el Registro Nacional inscribe poder generalísimo a favor del señor Rosnnie Díaz Méndez y otorgado por BCR SAFI, lo anterior debido a ostentar el puesto de gerente financiero y administrativo y posteriormente, para ostentar el puesto de gerente general a.i., en ambos casos de BCR SAFI.

Segundo. Que, el 25 de mayo del año 2021, bajo las citas 2021-330487-1-1, el Registro Nacional inscribe poder generalísimo a favor de la señora Natalia María Garro Acuña y otorgado por BCR SAFI, lo anterior debido a ostentar el puesto de gerente de negocios y proyectos a.i. de BCR SAFI.

Tercero. Que, el señor Rosnnie Díaz Méndez, de forma permanente y la señora Natalia María Garro Acuña, de forma temporal, actualmente no ocupan los puestos indicados, razón por la cual como un mitigador de riesgo para BCR SAFI, lo que procede es revocar los poderes antes mencionados.

Se dispone:

1.- Revocar al señor **ROSNNIE DÍAZ MÉNDEZ**, portador de la cédula de identidad número 1-0814-0241, el poder de apoderado generalísimo sin límite de suma que se encuentra inscrito en el Registro Nacional bajo las citas 2015-529663-1-2 y a la señora **NATALIA MARIA GARRO ACUÑA**, portadora de la cédula de identidad número 4-0187-0733, el poder de apoderada generalísima sin límite de suma inscrito bajo las citas 2021-330487-1-1.

2.- Autorizar al señor **Manfred Saenz Montero**, mayor, casado en primeras nupcias, portador de la cédula de identidad uno – setecientos veintinueve – novecientos setenta y tres, Licenciado en Derecho, vecino de San José, Pavas, Rohrmoser Urbanización Geroma Dos, avenida cuarenta y cinco A, para comparecer ante un Notario Institucional del Banco para

suscribir la escritura pública correspondiente y proceder con la revocatoria de los poderes citados en la referencia.

3.- Autorizar al notario institucional de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., así como a los notarios institucionales de la Gerencia Corporativa Jurídica de BCR, para que, según corresponda, realicen la protocolización de este acuerdo, así como gestionar su inscripción en el Registro correspondiente.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO VII

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos* la señora **Nidya Monge Aguilar** presenta a conocimiento de este directorio, el documento que contiene la propuesta del orden del día para la Asamblea de Inversinistas del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía No Diversificado.

Para la exposición del asunto, la acompaña el señor Mario Laitano Rodríguez, jefe de oficina gestión inmobiliaria BCR SAFI.

Copia de la información se suministró, de manera oportuna, a los miembros del directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto, para lo cual, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “Bien, continuaríamos con los asuntos informativos. El primer punto el E.1 es la propuesta del orden del día de la Asamblea de Inversinistas del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía, este es un tema público a cargo de doña Nidya”.

Sobre el particular, la señora **Nidya Monge** señala: “Para este punto me va a colaborar el señor Mario Laitano, el cual ya se encuentra para presentar”.

De seguido, el señor **Mario Laitano Rodríguez**: “Muy buenos días a todos y todas, como bien lo indicó doña Nidya, en este caso traemos el punto de la propuesta de agenda para llevar a cabo la Asamblea de Inversinistas del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía, donde básicamente estamos estableciendo el siguiente cronograma de ejecución.

Es importante hacer la aclaración en este caso que las fechas establecidas previamente van a sufrir una variación, porque cuando se envió este tema y la documentación que respalda el tema a la Junta Directiva, no se había tomado en consideración la modificación de la sesión del Comité de Inversiones, así como la fecha propiamente en la cual se va a estar ejecutando o haciendo la Asamblea de Inversinistas.

Entonces, tomar en consideración que para efectos de este cronograma se presentó el día ayer a Comité de Inversiones, hoy a Junta Directiva, la convocatoria se estaría haciendo el próximo lunes y la Asamblea de Inversinistas del Fondo de Renta y Plusvalías se estaría haciendo el 31 de julio del presente año, eso para efecto que quede en actas, la aclaración y modificación de las fechas establecidas en esta presentación (ver imagen n.º1).

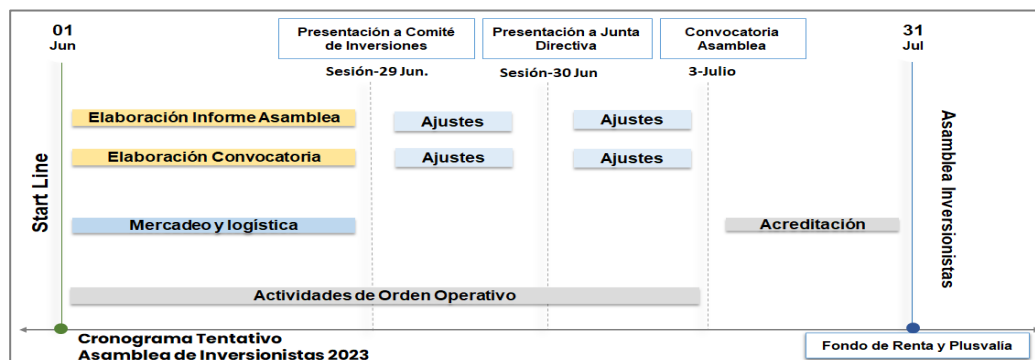


Imagen n.º1. Cronograma Tentativo-Asamblea de Inversionistas 2023

Fuente: Gerencia de la sociedad

A nivel del orden del día y como primer punto es la comprobación del cuórum, segundo punto la lectura del orden del día, el tercero es conocer e informar a la Asamblea Inversionista sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la asamblea.

El cuarto punto, en este caso, es conocer y autorizar la ratificación de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía por parte de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

Como punto número cinco, sería conocer y aprobar el procedimiento para recomprar participaciones del fondo con motivo del derecho de receso para aquellos inversionistas que no estén de acuerdo con el punto cuatro, que básicamente es la ratificación administración por parte de BCR SAFI.

Punto número seis, comisión para protocolizar el acta de la Asamblea del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía y finalmente, el punto número siete, sería el cierre de la Asamblea del Fondo en mención (ver imagen n.º2).

Orden del día
1. Comprobación de quórum.
2. Lectura del orden del día.
3. Conocer e informar a la Asamblea de Inversionistas sobre la cantidad de participaciones que se encuentran debidamente colocadas a la fecha de celebración de la Asamblea
4. Conocer y autorizar la ratificación de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía por parte de BCR Sociedad Administradora del Fondos de Inversión SA
5. Conocer y aprobar el procedimiento para la recompra de las participaciones del fondo con motivo del ejercicio del derecho de receso.
6. Comisión para protocolizar el Acta de la Asamblea del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado según corresponda.
7. Cierre de Asamblea.

Imagen n.º2. Orden del día

Fuente: Gerencia de la sociedad

Como considerando, hay que tomar en cuenta que el 28 de abril del presente año se llevó a cabo la Asamblea del Fondo de Renta y Plusvalía, donde no se logró ratificar la continuidad de la administración por parte de BCR SAFI, esto debido a que los inversionistas presentes en dicha Asamblea, no aprobaron el derecho al receso y finalmente, como acuerdo, sería dar por conocida la propuesta de la administración del Fondo para llevar a cabo la convocatoria de Asamblea de Inversionistas para el Fondo de Inversión Inmobiliario Renta y Plusvalía No Diversificado. ¿Alguna consulta con todo gusto, por favor?''

Los señores directores manifiestan su conformidad con la propuesta planteada.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

Primero. Que, el 28 de abril del 2023, se llevó a cabo la Asamblea del Fondo de Inversión Inmobiliario Renta y Plusvalía No Diversificado, donde no se logró ratificar la continuidad de la administración por parte de BCR SAFI, esto debido a la no aprobación del derecho de receso por los accionistas.

Se dispone:

Dar por conocida la propuesta del orden del día correspondiente a la Asamblea de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario de Renta y Plusvalía No Diversificado, conforme al documento conocido en esta oportunidad, y que forma parte de este acuerdo, copia del cual se conserva en el expediente digital de esta sesión.

ARTÍCULO VIII

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos y de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la Ley General de la Administración Pública, en relación con las disposiciones de la Ley de Información No Divulgada (7975, del 4 de enero del 2000).

ARTÍCULO IX

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos* la señora **Nidya Monge Aguilar**, presenta a conocimiento de esta Junta Directiva, el informe fechado 26 de junio del 2023, referente a los estados financieros de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con corte al mes de mayo del 2023. Copia de la información se suministró, de manera oportuna, a los miembros del directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

A continuación, la señora **Nidya Monge Aguilar** realiza una pormenorizada presentación del asunto, para lo cual, se apoya en la siguiente información:

BCR Sociedad de Fondos de Inversión S.A						
BALANCE DE SITUACIÓN COMPARATIVO (en millones de colones)						
CUENTA	may-22	Abr-2023	May-2023	Variación Porcentual		
				may-22	Abr-2023	
ACTIVO TOTAL	8,710	7,860	8,158	-6.3%	3.8%	
Activo Productivo	8,710	7,860	8,158	-6.3%	3.8%	
Intermediación Financiera						
Inversiones en Títulos y Valores	6,270	5,306	5,956	-5.0%	12.3%	
Otros Activos						
Disponibilidades	852	872	399	-53.2%	-54.2%	
Cuentas por cobrar	707	584	599	-15.3%	2.6%	
Intereses por cobrar	42	37	32	-23.8%	-13.5%	
Gastos pagados por anticipado	15	23	24	60.0%	4.3%	
Otros Activos	452	776	896	98.2%	15.5%	
Activo por derecho de uso - Edificio	372	261	251	-32.5%	-3.8%	
PASIVO TOTAL MAS PATRIMONIO	8,710	7,860	8,158	-6.3%	3.8%	
PASIVO TOTAL	1,791	1,343	1,540	-14.0%	14.7%	
Pasivo sin costo						
Obligaciones por derecho de uso - Edificio	492	283	271	-44.9%	-4.2%	
Cuentas y comisiones por pagar	394	134	141	-64.2%	5.2%	
Retenciones por pagar	97	150	166	71.1%	10.7%	
Impuesto sobre la renta por pagar v diferido	575	480	651	13.2%	35.6%	
Provisiones	234	296	311	32.9%	5.1%	
PATRIMONIO	6,919	6,517	6,618	-4.4%	1.5%	
Capital Social	4,839	4,839	4,839	0.0%	0.0%	
Reserva legal	968	968	968	0.0%	0.0%	
Ganancia/Perdida no realizada en valoración de Utilidad del Periodo	-135	-111	-93	-31.1%	-16.2%	
Utilidad del Periodo	873	230	314	-64.0%	36.5%	
Utilidad de Periodos Anteriores	374	591	591	58.0%	0.0%	

BCR Sociedad de Fondos de Inversión S.A								
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO (en millones de colones)								
CUENTA	Mar-2023	Abr-2023	May-2023	Acumulados			Variación Acum.	
				may-21	may-22	may-23	may-21	may-22
Ingresos Financieros	38	31	29	190	51	170	-10.5%	233.3%
Intereses, Descuentos y Dividendos	37	31	29	90	47	163	81.1%	246.8%
Ganancias en la negociación de val. Neg.	-	-	-	72	2	7	-100.0%	-100.0%
Disminución estimación deterioro inversiones	1	0	0	28	2	7	-75.0%	250.0%
Gastos Financieros	0	-	-	2	0	1	-50.0%	100.0%
Gastos por estimación de deterioro inversiones	0	-	-	2	0	1	-50.0%	100.0%
Ganancia o Pérdida por Diferencial Cambiario	(138)	(1)	(24)	1	274	(380)	-38100.0%	-238.7%
RESULTADO FINANCIERO NETO	(100)	30	5	189	325	(211)	-211.6%	-164.9%
Ingresos de Operación	539	516	529	3,399	2,865	2,638	-22.4%	-7.9%
Comisiones de Administración	533	516	529	3,396	2,802	2,635	-22.4%	-7.9%
Otros Ingresos Operativos	6	-	-	3	3	2	-33.3%	-33.3%
Gastos de Operación	8	8	6	51	50	39	-23.5%	-22.0%
Por comisiones por servicios	1	1	1	3	3	3	0.0%	0.0%
Otras Entidades Comercializadoras	5	5	5	35	32	25	-28.6%	-21.9%
Por otros gastos operativos	3	3	0	14	15	11	-21.4%	-26.7%
Gastos con partes relacionadas	59	57	58	425	357	294	-30.8%	-17.6%
Por comisiones agente colocador BCR	15	14	14	76	77	72	-5.3%	-6.5%
Por comisiones agente colocador Puesto de Bolsa	41	40	41	334	265	206	-38.3%	-22.3%
Otros gastos con partes relacionadas (custodio)	3	4	3	16	14	16	0.0%	14.3%
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	472	450	465	2,922	2,458	2,305	-21.1%	-6.2%
Gastos Administrativos	314	318	343	1,468	1,496	1,611	9.7%	7.7%
Por gastos de personal	256	265	260	1,145	1,149	1,300	13.5%	13.1%
Por otros gastos de administración	58	53	83	323	347	311	-3.7%	-10.4%
RESULTADO OPERACIONAL NETO	158	133	122	1,453	962	694	-52.2%	-27.9%
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO Y PARTICIP.	58	163	126	1,643	1,287	482	-70.7%	-62.5%
Impuestos y participaciones sobre la utilidad	22	53	42	525	414	169	-67.8%	-59.2%
RESULTADO DEL PERIODO	36	109	84	1,118	873	314	-71.9%	-64.0%

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

Primero. Que, el acuerdo Sugef 30-18 *Reglamento de Información Financiera*, artículo 30, indica que la alta gerencia de cada entidad es responsable de la presentación de su información financiera separada o consolidada, según corresponda, de acuerdo con lo que disponga la regulación pertinente emitida por el Conassif y las NIIF.

Segundo. Que, en el acuerdo Sugef 16-16 *Reglamento de Gobierno Corporativo*, capítulo I, Disposiciones Generales, artículo 3: Definiciones, punto o, define órgano de dirección como: órgano de dirección: máximo órgano colegiado de la entidad responsable de la organización. corresponde a la junta directiva, consejo de administración u órgano equivalente.

Se dispone:

Dar por conocido el informe de los estados financieros de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., con corte al 31 de mayo del 2023.

ARTÍCULO X

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos*, la señora **Mahity Flores Flores** propone a la Junta Directiva de BCR SAFI, por lo avanzado del tiempo que el siguiente tema sea trasladado para la próxima sesión:

- *Avance del Plan Estratégico BCR SAFI, al primer trimestre del 2023*

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto, la señora **Mahity Flores Flores** indica: “Doña Nidya, nosotros tenemos la meta de terminar hoy a las 11:00 de la mañana, porque don Allan tiene junto con don Douglas varios compromisos con el personal y varias reuniones. Entonces no sé si podemos sacar el punto E.4, que es el avance del plan estratégico y que, inclusive, usted podría en estos días verlo con don Allan, explicarle un poquito cuál es toda la estrategia que se ha establecido para este año 2023 o no sé si esto tiene un tema de presentación ¿podemos sacarlo?”.

Al respecto, la señora **Nidya Monge Aguilar** dice: “Sí, no hay problema sacarlo y sí tenemos que justificarlo por el SIG (Sistema de Información Gerencial), que tiene una fecha, pero se puede justificar perfectamente el poder sacar el tema, no hay ningún tema”.

De seguido, la señora **Mahity Flores**: “Bien, muchas gracias. Entonces, si los señores directores están de acuerdo, estaríamos sacando el avance del plan estratégico y estaríamos conociéndolo en una próxima sesión”.

Los miembros del directorio expresan estar de acuerdo con la propuesta de la señora Flores.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Disponer que, en el orden del día de la próxima sesión, se incluya el siguiente tema por las razones indicadas en la parte expositiva de este acuerdo:

- Avance del Plan Estratégico BCR SAFI, al primer trimestre del 2023.

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO XI

Declarar PRIVILEGIADO y CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema se relaciona con la estrategia de la Sociedad y por tratarse de información privilegiada de acuerdo con los artículos 102 y 103 de la Ley 7732, “Ley Reguladora del Mercado de Valores” y de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la Ley General de la Administración Pública.

ARTÍCULO XII

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos*, la señora **Mahity Flores Flores** propone a la Junta Directiva de BCR SAFI, por lo avanzado del tiempo que el siguiente tema sea trasladado para la próxima sesión:

- *Declaración Jurada de Independencia y Objetividad 2023*

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto, el señor **Roberto Quesada Campos** indica: “Sí señora el de la declaración lo podemos dejar para una próxima sesión. El que sí me urge exponer es el de la autoevaluación, porque por un tema normativo ese tema debe ser visto en el mes de junio”.

La señora **Mahity Flores Flores** dice: “Entonces, si están de acuerdo estaríamos sacando este tema e incorporándolo en una próxima sesión”.

Los miembros del directorio expresan estar de acuerdo con la propuesta de la señora Flores.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Disponer que, en el orden del día de la próxima sesión, se incluya el siguiente tema, por las razones indicadas en la parte expositiva de este acuerdo:

- *Declaración Jurada de Independencia y Objetividad 2023*

ACUERDO FIRME

ARTÍCULO XIII

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Informativos* el señor **Roberto Quesada Campos, auditor interno de BCR SAFI** presenta el informe sobre la autoevaluación anual de la calidad de la Auditoría Interna, correspondiente al período evaluado del año 2022, contenido en el documento AUD-SAFI-033-2023, fechado 20 de junio del 2023, de conformidad con las *directrices para la autoevaluación anual y la evaluación externa de calidad de las auditorías internas del Sector Público D-2-2008-CO-DFOE*, emitidas por la Contraloría General de la República.

Copia de la información se suministró, de manera oportuna, a los miembros del directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. El señor **Roberto Quesada Campos** dice: “Muy rápido con respecto al tema, todos los años, se hace una autoevaluación anual de calidad de la Auditoría Interna y eso está basado en unas directrices que emite la Contraloría General de la República, en el cual si una auditoría posee entre uno y siete funcionarios, se realiza en tres partes, que es nuestro caso, nosotros somos cuatro funcionarios. En este caso nosotros, para este año nos corresponde el año dos que es la administración de la auditoría y el tema de la percepción (ver imagen n.º1).

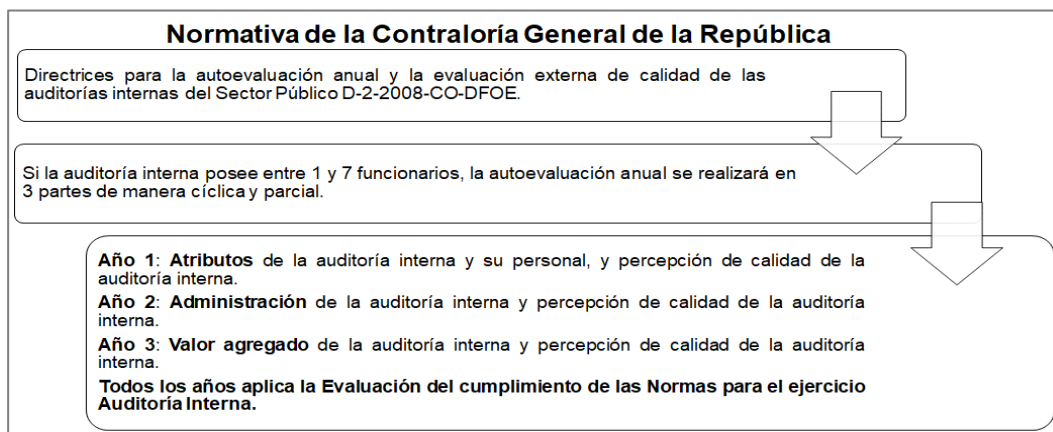


Imagen n.º1. Normativa de la Contraloría General de la República

Fuente: Auditoría Interna BCR SAFI

Acá están todos los ciclos que hemos llevado a cabo desde el 2006 hasta el 2022, en este momento, nos encontramos en el sexto ciclo que corresponde al periodo evaluado 2022, en el cual obtuvimos una calificación de 99% (ver imagen n.º2).

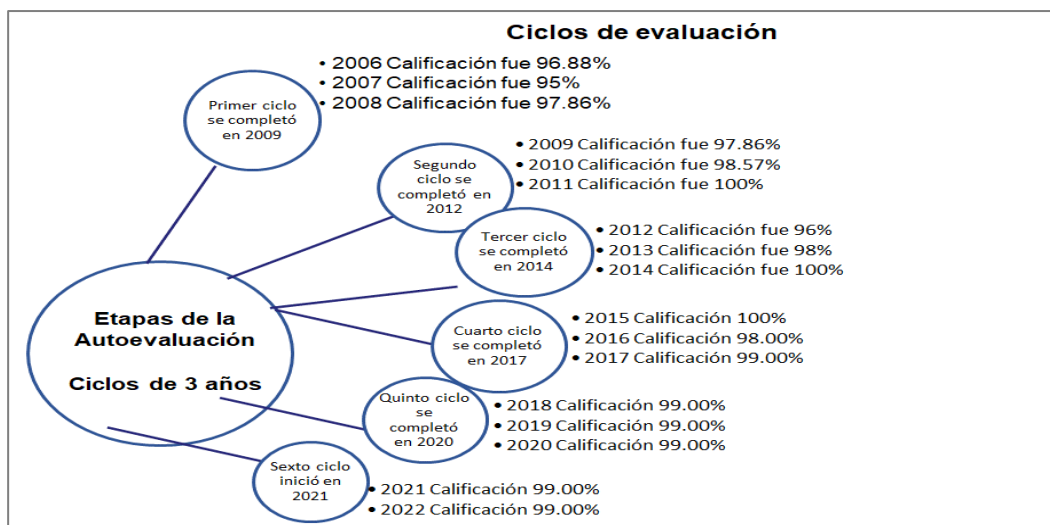


Imagen n.º2. Ciclos de evaluación

Fuente: Auditoría Interna BCR SAFI

El objetivo general es obviamente es aplicar las herramientas que nos facilita la Contraloría para este tema y el objetivo específico, realizar la autoevaluación y cumplir con los lineamientos establecidos y como indiqué el periodo de alcance, abarca de enero a diciembre del año 2022 (ver imagen n.º3).

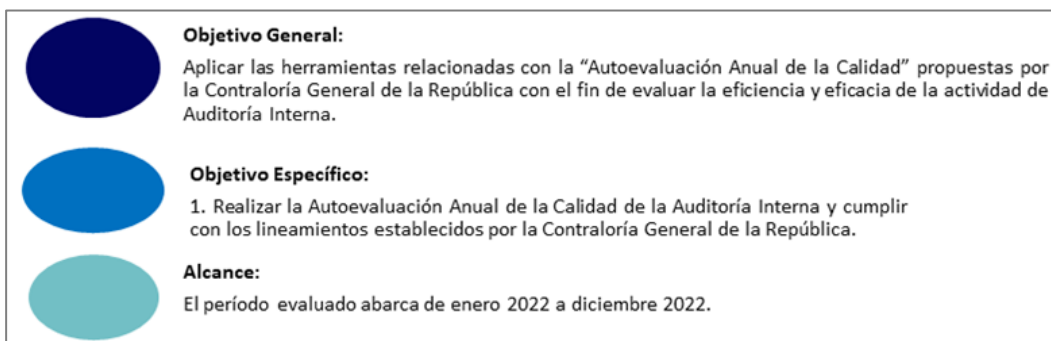


Imagen n.º3. Objetivo General- Objetivo Específico-Alcance

Fuente: Auditoría Interna BCR SAFI

Se evaluó o se analizó el tema de la administración de la Auditoría Interna de la entidad y se determinó una oportunidad de mejora que vamos a ver más adelante. En el tema de percepción de calidad, se enviaron encuestas al jerarca, a la administración y al personal de auditoría y una vez evaluado el cumplimiento de las normas se obtuvo una calificación de 99% (ver imagen n.º4).

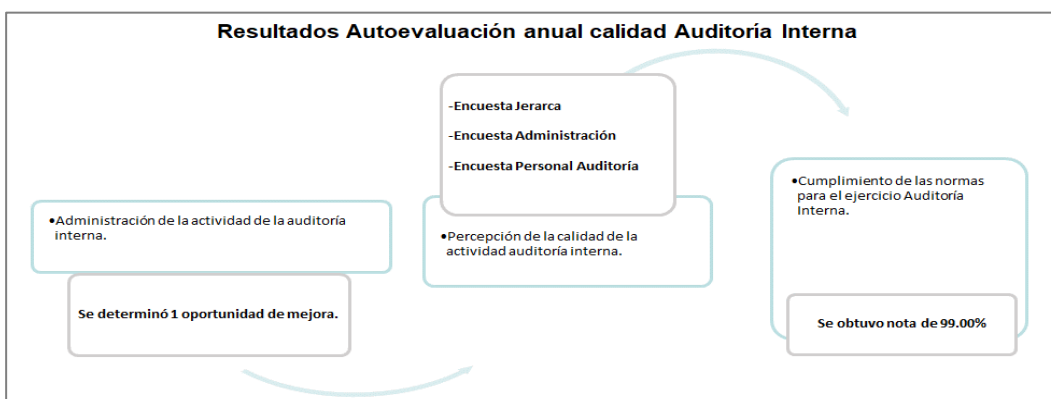


Imagen n.º4. Resultados Autoevaluación anual calidad Auditoría Interna

Fuente: Auditoría Interna BCR SAFI

Acá tenemos, el tema de la percepción de la calidad, y creemos que mucho del impacto que puede haber acá en las respuestas en parcialmente de acuerdo, en desacuerdo tiene que ver con todo este tema de la investigación de Parque (Empresarial) Pacífico, pero igual tomamos nota de todas las observaciones que nos realizaron los señores directores, los auditados y el mismo personal para efectos de mejorar (ver imagen n.º5).

Fuente			EVALUACIÓN GLOBAL	Generalmente cumple	Cumple parcialmente	No cumple	No aplica	Referencia a papeles de trabajo
IAI	NEAI	NGA						
1			NORMAS SOBRE ATRIBUTOS					
1300 1310 1311 1312 1320	1.3.1		Evaluaciones de calidad	X				
1300 1310 1311 1312 1320	1.3.2		Contenido de las evaluaciones internas	X				
1300 1310 1311 1312 1320		210	Calidad en la Auditoría	X				
1321	1.3.3		Utilización de "realizado de acuerdo con la normativa"	X				
2			NORMAS SOBRE EL DESEMPEÑO					
2.1			Administración					
2000		201	Administración de la auditoría	X				
2010		202	Actividades del proceso de auditoría	X				
2010 A1, A2, C1								
2.2			Planificación					
2010	2.2.1		Planificación estratégica	X				
2010 A1, C1								
2010	2.2.2		Plan de trabajo anual	X				
2010 A1								
2010 C1								
2			NORMAS SOBRE EL DESEMPEÑO					
2.3			Planificación					
2010		203	Planificación	X				
2010 A1, C1								
2200								
2201								
2201 A1, C1								
2210								
2210 A1, A2, A3, C1								
2220								
2220 A1, A2, C1								
2230								
2240								
2240 A1, C1								
2020	2.2.3		Comunicación del plan de trabajo anual y sus modificaciones	X				
2100	2.3		Naturaleza del trabajo	X				
2120	2.3.1		Riesgo	X				
2120 A1, A2, C1, C2, C3								
2130	2.3.2		Control	X				
2130 A1, C1								
2110	2.3.3		Dirección	X				
2110 A1, A2								
2030	2.4		Administración de recursos	X				
2040	2.5		Políticas y Procedimientos	X				
2060	2.6		Informes de desempeño	X				
2.7			Planificación puntual					
2200								
2201								
2201 A1, C1								
2210								
2210 A1, A2, A3, C1, C2								
2220								
2220 A1, A2, C1, C2								
2230								
2240								
2240 A1, C1								
2300	2.8		Ejecución del trabajo	X				
2310								
2320								

Imagen n.º6. Anexo 2-Resumen de la Evaluación del Cumplimiento

Fuente: Auditoría Interna BCR SAFI

Tal vez para aclarar a algunas personas, lo que se ha estilado es, y a petición del Comité Corporativo de Auditoría, es que normalmente la Auditoría Interna del Banco actualiza su reglamento y una vez que ellos lo han actualizado procedemos a actualizarlo las demás auditorías del Conglomerado para que todos los reglamentos estén alineados.

El Reglamento de la Auditoría Interna del Banco fue actualizado hace muy poco, en cuestión de semanas y entonces nosotros entramos en ese proceso y esperamos ver si podemos terminarlo entre finales de este año o principios del próximo año (ver imagen n.º7).


Anexo 3 Resumen de Evaluación del Cumplimiento de las Normas				
 Evaluación de calidad de las auditorías internas Herramienta 06-3: Resumen de la evaluación del cumplimiento de las normas				
BCR SAFI AUDITORÍA INTERNA Evaluación de calidad de la auditoría interna Período: 2022				
RESUMEN DE PUNTAJES				
EVALUACIÓN GLOBAL		99%	Peso en la evaluación	Peso en el grupo
1.	NORMAS SOBRE ATRIBUTOS	98%	60%	
1.1	Propósito, autoridad y responsabilidad	96%		60%
1.2	Pericia y debido cuidado profesional	100%		20%
1.4	Aseguramiento de la calidad	100%		20%
2.	NORMAS SOBRE DESEMPEÑO	100%	40%	
2.1	Administración	100%		10%
2.2	Planificación	100%		10%
2.3	Naturaleza del trabajo	100%		10%
2.4	Administración de recursos	100%		5%
2.5	Políticas y procedimientos	100%		5%
2.6	Informes de desempeño	100%		5%
2.7	Planificación puntual	100%		10%
2.8	Ejecución del trabajo	100%		15%
2.9	Supervisión	100%		5%
2.10	Comunicación de los resultados	100%		15%
2.11	Seguimiento de acciones sobre resultados	100%		10%

Imagen n.º7. Anexo 3. Resumen de Evaluación del Cumplimiento de las Normas
Fuente: Auditoría Interna BCR SAFI

Pusimos como fecha 31 de marzo. ¿Por qué? Porque eso lleva un proceso, primero interno de revisión, de actualización, luego hay que traerlo a Junta Directiva, hay que enviar a la Contraloría General de la República, en caso de observaciones, de ellos va de nuevo otra vez a la Junta, de nuevo a Contraloría, hasta que finalmente ya con el documento final aprobado por Contraloría se procede a publicar en la Gaceta. Entonces, básicamente nuestro plan de mejora tiene que ver con esa actualización de ese Reglamento (ver imagen n.º8).


ANEXO N° 4 Plan de Mejora								
 Evaluación de calidad de las auditorías internas Herramienta 10-2: Modelo de plan de mejora								
BCR SAFI AUDITORÍA INTERNA Evaluación de calidad de la auditoría interna Período: 2022								
PLAN DE MEJORA								
Ref. informe de evaluación	Situación encontrada	Acción por implementar	Recursos necesarios	Responsable	Plazo	Fecha de inicio estimada	Fecha de conclusión estimada	Observaciones
Herramienta 06-2: Guía para evaluar la administración de la actividad de auditoría interna. 2.3. Las políticas y los procedimientos establecidos para guiar la actividad de auditoría interna están debidamente actualizados?	El Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna fue actualizado y aprobada su actualización en la sesión de Junta Directiva SAFI 25-20 artículo 9º del 11 de noviembre 2020. En la Gaceta 198 fue publicado en el Alcance Digital Nº9 del 14 de enero 2021.	Para el año 2024 El Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna será publicado en la Gaceta debido a que dicho reglamento será actualizado.	Personal de la auditoría interna en conjunto con el Conglomerado Financiero BCR	Auditor Interno	15	01/01/2023	31/03/2024	

Imagen n.º8. Anexo n° 4-Plan de Mejora
Fuente: Auditoría Interna BCR SAFI

¿No sé si tienen alguna consulta, sino para pasar a los considerados y el acuerdo?”.

Al no haber consultas, el señor **Quesada** indica: “Considerando entonces primero que, mediante resolución de la Contraloría donde emite las Directrices y la evaluación externa de calidad, segundo que en esa oportunidad se procedió al valor relativo a la administración de la Auditoría y la percepción y el personal esto de conformidad con el ciclo de verificación establecido por la Contraloría General de la República.

Tercero, en el numeral 3.4.2 de las *Directrices para la autoevaluación anual y evaluación externa*, establece que el informe de autoevaluación anual de caridad debe ponerse en conocimiento de los funcionarios de la auditoría, asimismo al máximo jerarca el comunicárselo pertinente. Tal vez agregaría ahí un cuarto, considerando que es que esto fue conocido por el Comité de Auditoría Corporativa en la sesión 09-23 (ver imagen n.º9).

Entonces solicitaría como propuesta de acuerdo dar por conocido el informe de autoevaluación anual de la calidad de Auditoría Interna para el periodo 2022

Acto seguido, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “Bien. Don Roberto, inclusive, yo sugeriría que pongamos un considerando adicional, donde se indique que de este proceso de autoevaluación se generó un plan de acción, a fin de atender la oportunidad de mejora que surgió y la cual se estima sea implementada en el año 2024, que es lo que entiendo.

Y, que como seguimiento que le dé esta Junta Directiva a esa acción que ustedes están planteando, que en el próximo informe de autoevaluación se incorpore si se cumplió, o el avance o lo que ustedes consideran respectivo, pero sí es importante mencionar que sí hay un plan de acción y que ustedes tienen una fecha y esta Junta lo conoce y le va a dar seguimiento anualmente por lo menos.

Si los señores directores están de acuerdo. Estaríamos entonces incorporando esos dos considerandos y acogiendo la propuesta de acuerdo”.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Considerando:

Primero. Que, mediante resolución R-CO-33-2008, la Contraloría General de la República emite las *Directrices para la autoevaluación anual y la evaluación externa de calidad de las auditorías internas del Sector Público* (D-2-2008-CO-DFOE).

Segundo. Que, en esta oportunidad, se procedió a evaluar lo relativo a los atributos de la auditoría interna y su personal, y la percepción sobre la calidad de la actividad de auditoría interna por parte de la autoridad superior, los titulares subordinados y el personal de la auditoría interna, esto de conformidad con el ciclo de verificación establecido por la Contraloría General de la República.

Tercero. Que, en el punto 3.4.2 de las *Directrices para la autoevaluación anual y la evaluación externa de calidad de las auditorías internas del Sector público*, se establece que el informe de la autoevaluación anual de calidad deberá ponerse en conocimiento de los funcionarios de la auditoría interna; asimismo, al máximo jerarca deberá comunicársele lo pertinente.

Cuarto. Que, el informe de autoevaluación anual de la calidad de la Auditoría Interna del periodo 2022, fue conocido en el Comité Corporativo de Auditoría, en la reunión 09-23, del 24 de mayo del 2023.

Quinto. Que, del proceso de autoevaluación anual de la calidad de esta Auditoría Interna se generó un plan de acción, a fin de atender la oportunidad de mejora que surgió sobre el *Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna*, el cual se estima que

estará implementado en el año 2024, y que esta Junta Directiva brindará un seguimiento anual al plan de acción propuesto.

Se dispone:

- 1.- Dar por conocido el informe de la autoevaluación anual de la calidad de la Auditoría Interna de BCR SAFI S.A., para el periodo evaluado 2022, en la cual se obtuvo una calificación global de 99%; asimismo, tomar nota del plan de mejora para la atención de las oportunidades definidas con la aplicación de dicha evaluación, de conformidad con el documento presentado en esta oportunidad, copia del cual está incluido en el expediente digital de esta sesión.
- 2.- Instruir a la Auditoría Interna de BCR SAFI, para que en el próximo informe de resultados de la autoevaluación anual de la calidad, se incorpore el seguimiento sobre la atención del plan de acción producto de la autoevaluación anual de la calidad 2022.

ARTÍCULO XIV

En el capítulo de agenda denominado *Correspondencia*, la señora **Nidya Monge Aguilar** presenta comunicado de hecho relevante CHR-1516, fechado 16 de junio del 2023, suscrito por la Gerencia General de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A, dirigido al mercado de valores y público en general, por medio del cual se comunica la modificación de comisión de administración de los siguientes fondos: BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI No Diversificado, BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado y Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, a partir del 19 de junio del 2023.

Copia de la información se suministró, de manera oportuna, a los miembros del Directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

De seguido, se transcribe, el hecho relevante CHR- 1516 en conocimiento:

Comunicado de Hecho Relevante

Asuntos que afectan el desempeño económico, financiero y de negocio de la Entidad o Fondo

De conformidad con las disposiciones de información que señala la "Ley Reguladora del Mercado de Valores", el "Reglamento sobre el Suministro de Información Periódica, Hechos Relevantes y otras Obligaciones de Información" y en el Acuerdo SGV-A-61 "Acuerdo sobre Hechos Relevantes" y sus posteriores reformas, presento a su conocimiento y por su medio al Mercado de Valores y Público en General el siguiente comunicado:

Asunto: Modificación de Comisión de Administración de los siguientes fondos

3.3 Modificación de Comisión de Administración de los siguientes fondos: Se modifica la comisión por administración de BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI No Diversificado, BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado y Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía a partir del día 19 de junio del 2023, según el siguiente detalle:

Fondo	Comisión	
	Hasta 18/06/2023	A partir del 19/06/2023
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado.	0,90%	0,40%
BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI No Diversificado.	1,00%	0,80%
BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado.	1,10%	0,90%
Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía No Diversificado.	1,50%	1,25%

BCR SAFI ha venido implementando y ejecutando acciones enfocadas y direccionadas a mejorar el desempeño de los fondos de inversión, en este caso se procede a ajustar la comisión de administración de los fondos antes mencionados, destinándose estos recursos para implementar las siguientes acciones:

Aporte adicional al rendimiento de los fondos inmobiliarios en el corto plazo.

Incrementar las intervenciones en inmuebles con el fin de aumentar la colocación.

Disminuir el apalancamiento a mediano y largo plazo por medio de la venta de activos al tener mejor ocupación y mejoras en los inmuebles.

La implementación de las acciones antes dichas; propiciará un mejor panorama para que los fondos cuenten con un desempeño más competitivo, lo cual a la postre y de mantenerse las actuales condiciones, podrá llevar a reposicionar su rentabilidad al promedio de la industria.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto, para lo cual, la señora **Mahity Flores Flores** señala: “Continuaríamos con la agenda, ya la parte de *Correspondencia* que es bastante densa. En el primer punto tenemos un hecho relevante, que se comunicó, el CHR. Doña Nidya usted lo expone muy breve, por favor, para que le explique a esta Junta”.

De seguido, la señora **Nidya Monge** indica: “Esto corresponde al hecho relevante de lo que les comenté en los estados financieros (en referencia al artículo VIII de esta sesión), que hicimos un ajuste en las comisiones de los fondos inmobiliarios. Esto se hizo a partir del 19 de junio donde el Fondo Inmobiliario pasó de 0.90 % a un 0.40 %; el Fondo de Comercio y la Industria conocido como FCI, de un 1 % a un 0.80 %, el Fondo Progreso Inmobiliario de 1.10 % a un 0.90 % y el Fondo de Renta y Plusvalía de 1.50 % a 1.25 % Prácticamente eso sería el hecho de relevante en sí”.

Doña **Mahity** consulta: “Este tema lo tenemos como confidencial doña Nidya”.

A lo que responde la señora **Monge**: “No, esto ya fue publicado al público, entonces no es confidencial”.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Dar por conocido el comunicado de hecho relevante CHR-1516, fechado 16 de junio del 2023, suscrito por la Gerencia General de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A, dirigido al mercado de valores y público en general, por medio del cual se comunica la modificación de comisión de administración de los siguientes fondos: BCR Fondo

de Inversión Inmobiliario No Diversificado, BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI No Diversificado, BCR Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario No Diversificado y Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía, a partir del 19 de junio del 2023.

ARTÍCULO XV

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 295, del Código Procesal Penal y por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos, con la Ley General de Control Interno y de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la Ley General de la Administración Pública, en relación con las disposiciones de la Ley de Información No Divulgada (7975, del 4 de enero del 2000).

ARTÍCULO XVI

En el capítulo de agenda denominado *Correspondencia*, la señora **Nidya Monge Aguilar** presenta oficio H00/0-1257, fechado 20 de junio del 2023, suscrito por el señor Tomás Soley Pérez, Superintendente General de Valores, dirigido a la señora Mahity Flores Flores, en su calidad de presidente de esta Junta Directiva, mediante el cual, se refiere al informe remitido por la empresa Cocosa (Constructora Costarricense S.A), suscrito por el señor Fernando Peñaranda Peralta, en fecha 19 de junio del 2023, con los resultados obtenidos del ejercicio de valoración efectuado sobre los terrenos e instalaciones del Parque Empresarial del Pacífico, que fue solicitado por un grupo de inversionistas del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

Adicionalmente, se presenta el comunicado de hecho relevante CHR-2536 de fecha 21 de junio del 2023, suscrito por la Gerencia de la sociedad, dirigido al mercado y al público en general, en atención al oficio H00/0-1257.

Para tales efectos, continúa participando por la modalidad de telepresencia, el señor Santiago Cardona Toro, jefe oficina Proyectos e Infraestructura BCR SAFI.

De seguido, se transcribe, el oficio H00/0-1257 en conocimiento:

Señora

Licda. Mahity Flores Flores

Presidente

Señor

Rosnie Díaz Méndez

Gerente General a.i.

BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

Estimados señores:

Me refiero al informe remitido por la empresa COCOSA, suscrito por el Sr. Fernando Peñaranda Peralta en fecha 19 de junio del 2023, con los resultados obtenidos del ejercicio de valoración efectuado sobre los terrenos e instalaciones del Parque Empresarial del Pacífico, que fue solicitado por un grupo de inversionistas del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

De la información contenida en dicho informe, se observa que la diferencia entre el valor reportado por COCOSA y el valor del activo en los registros contables del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado al 31 de mayo del 2023, representa el -15,43% del patrimonio del fondo a dicho corte de información. Dado lo anterior, se considera que esta información es relevante sobre la situación del fondo de inversión, que debe ser puesta en conocimiento de los inversionistas mediante un comunicado de hecho relevante, para procurar la simetría en la distribución de la información sobre la situación del fondo de inversión en referencia, junto con la posición de la sociedad administradora sobre los resultados consignados en dicho informe y las acciones que al respecto ejecutará la sociedad.

Por otra parte, el valor reportado por COCOSA es un 60,58% menor que el valor del Parque Empresarial del Pacífico en los registros contables del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado al 31 de mayo del 2023, variación que es significativamente mayor que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de su uso normal.

Lo anterior constituye un posible indicio de pérdida por deterioro del valor de la propiedad de inversión, con lo cual la sociedad administradora debe proceder a evaluar y, de ser necesario, registrar en la contabilidad del fondo, según lo dispuesto en NIC 36 Deterioro del Valor de los activos y NIC 40 Propiedades de Inversión.

Dado lo anterior y en atención de lo dispuesto en los artículos 3, 8 inciso j, 69 y 105 de la Ley 7732, se requiere que proceda a realizar un comunicado de hecho relevante que se aclare y se refiera a los siguientes aspectos:

- a) Resultados del informe remitido por la empresa COCOSA, suscrito por el Sr. Fernando Peñaranda Peralta en fecha 19 de junio del 2023, en el ejercicio de valoración efectuado sobre los terrenos e instalaciones del Parque Empresarial del Pacífico. Indicar el contexto en que surgió dicho informe y el responsable de su contenido.*
- b) Posición de BCR SAFI respecto a los resultados del informe, de manera que el público inversionista conozca los argumentos que la entidad ha definido respecto a dicho informe, las acciones que al respecto ejecutará, y si se procederá a registrar una pérdida por deterioro en el valor del activo en referencia.*
- c) Indicar que los inversionistas interesados pueden solicitar una copia del informe remitido por la empresa COCOSA, junto con lo señalado en el inciso anterior, en las oficinas de la sociedad administradora.*
- d) Indicar que los inversionistas interesados pueden solicitar una copia de los informes de valoración anteriores, desde la adquisición del activo, en las oficinas de la sociedad administradora.*

El comunicado requerido debe ser presentado en el plazo máximo de dos días hábiles.

Cordialmente,

A continuación, se transcribe, el comunicado de hecho relevante CHR-2536

citado:

Comunicado de Hecho Relevante

Asuntos que afectan el desempeño económico, financiero y de negocio de la Entidad o Fondo

De conformidad con las disposiciones de información que señala la “Ley Reguladora del Mercado de Valores”, el “Reglamento sobre el Suministro de Información Periódica, Hechos Relevantes y otras Obligaciones de Información” y en el Acuerdo SGV-A-61 “Acuerdo sobre Hechos Relevantes” y sus posteriores reformas, presento a su conocimiento y por su medio al Mercado de Valores y Público en General el siguiente comunicado:

Asunto: Nos referimos al informe remitido por la empresa Constructora Costarricense S.A. (COCOSA)

Nos referimos al informe remitido por la empresa Constructora Costarricense S.A. (COCOSA) con fecha 19 de junio de 2023, suscrito por el Ing. Fernando Peñaranda Peralta como profesional responsable de su contenido e indicándose que se hizo a solicitud del señor Gabriel González Fonseca.

Se recibió un requerimiento por parte de un grupo de inversionistas de BCR Fondo de Inversión para ingresar al inmueble Parque Empresarial del Pacífico, con el objetivo de realizar un avalúo por su propia cuenta. Ante esto se les solicitó verificar que el avalúo cumpliría con la metodología establecida para la valoración de activos inmobiliarios de los fondos de inversión e inclusive, se recomendó la utilización de una terna escogida por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), con el fin de transparentar la escogencia del profesional con experiencia en la valoración de activos inmobiliarios de fondos de inversión, utilizando la metodología de valor razonable establecida por la normativa.

Esta recomendación fue rechazada por los inversionistas y ante nuestra insistencia, nos confirmaron que una valoración realizada por el perito de su elección cumpliría con la metodología establecida, tras lo cual por medio de correo electrónico remitido a la Junta Directiva de BCR SAFI el 27 de mayo de 2023, dos inversionistas de nuevo solicitaron que se les permitiera el ingreso al inmueble Parque Empresarial del Pacífico para realizar por su cuenta el avalúo en cuestión.

Por medio de correo electrónico del 29 de mayo de 2023, se les remitió oficio de la Junta Directiva de BCR SAFI donde se les autorizaba el ingreso al parque, subrayando nuevamente que para que el avalúo brindara insumos válidos para la toma de decisiones, este debía cumplir con la regulación establecida, instándoles por lo tanto a que se respetaran esas normas.

El Ing. Peñaranda remitió copia del informe de valoración a BCR SAFI y a un grupo de inversionistas el día 19 de junio de 2023, dándose recibo del documento e indicándose por parte de BCR SAFI; que se procedería a revisar la información generada para determinar si el avalúo se ajustaba o no a los requisitos de forma y de contenido indicados en la normativa que regula las valoraciones de inmuebles propiedad de fondos de inversión inmobiliarios. Esta revisión es esencial para determinar la comparabilidad de dicho avalúo con los realizados previamente al inmueble por parte de BCR SAFI y que por lo tanto, debía verificarse de previo a cualquier publicación o circulación del resultado del avalúo, con el fin de evitar posibles afectaciones al valor de las participaciones del Fondo, en caso de que el avalúo no se ajustara a la metodología indicada.

De la revisión de la metodología aplicada en el avalúo de Cocosa, se determinó lo siguiente con respecto a los requisitos establecidos en la normativa para la valoración de activos inmobiliarios de fondos de inversión:

Norma	Contenido requerido	Informe presentado
Reg. General sobre Soc. Adm. Y Fondos de Inversión. Art. 87	Información de ingresos por alquiler	No lo considera
Reg. General sobre Soc. Adm. Y Fondos de Inversión. Art. 87	Metodología de valor razonable de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	No lo considera – Dice usar valor de reposición
SGV-A-170 Art. 36	Utilización de un modelo de valor razonable para propiedades de inversión establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)	No lo considera – Dice usar valor de reposición
SGV-A-170 Art. 37	Declaraciones del cumplimiento de las normas y estándares internacionales de valoración (IVS)	No se incluye

En razón de lo anterior, BCR SAFI considera lo siguiente:

El informe presentado no se ajusta a la metodología establecida en la normativa requerida para las valoraciones de inmuebles propiedad de fondos de inversión inmobiliarios.

La valoración presentada no es comparable con las que se realizaron por peritos externos e independientes, realizadas en los últimos 4 años desde la adquisición del inmueble.

BCR SAFI como administradora no tomará ningún tipo de acción relacionada con un ajuste contable con respecto al valor registrado del inmueble del fondo.

BCR SAFI como administradora no registrará ninguna pérdida por deterioro en el valor del activo del fondo.

BCR SAFI solicitará al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos el servicio de peritaje de revisión de informes de valoración.

Con respecto al valor arrojado por la valoración realizada por la empresa COCOSA, este se indica en la siguiente tabla, junto con resultados de las demás valoraciones realizadas sobre el inmueble:

Valoración	Valor	Metodología	Solicitante
Pericial 2020	USD\$ 71.509.009,65	Cumple con la metodología	BCR SAFI
Financiera 2020	USD\$ 87.913.894,58	Cumple con la metodología	BCR SAFI
Valor razonable 2021	USD\$ 70.347.108,25	Cumple con la metodología	BCR SAFI
Valor razonable 2022	USD\$ 69.085.632,10	Cumple con la metodología	BCR SAFI
Valor razonable 2023	USD\$ 69.478.179,00	Cumple con la metodología	BCR SAFI
Cocosa 2023	USD\$ 27.482.895,69	No cumple con la metodología	Inversionistas

Es importante mencionar que BCR SAFI como es habitual, realizó procesos de contratación externa para elegir a los peritos externos e independientes que realizaron las valoraciones solicitadas por esta sociedad administradora, además verificó el adecuado cumplimiento de todos los requisitos normativos en los respectivos informes.

Los inversionistas interesados pueden solicitar una copia del informe remitido por la empresa COCOSA y de los informes de valoración anteriores, desde la adquisición del activo, en las oficinas de la Superintendencia General de Valores, así como en las oficinas de BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto, para lo cual, la señora **Mahity Flores** dice: “Continuamos con el siguiente documento, doña Nidya el F.3”. De seguido, la señora **Nidya Monge** señala: “Sí, el F.3 también me colabora don Santiago”.

Seguidamente, el señor **Santiago Cardona Toro** indica: “Ok, este sería (oficio H00/0-1257), un oficio emitido por la Sugeval, por la Superintendencia (General de Valores), el 20 de junio, dirigido a la administración y a la Junta Directiva, donde indica, refiriéndose al avalúo que ya había sido, digamos enviado en fecha del 19 de junio, es decir, un día después del avalúo.

Y en lo que representa un -15 % del patrimonio del fondo y que es un 60 % menor que el valor del Parque Empresarial del Pacífico registrado a nivel contable. Lo que indica que constituye un posible indicio de pérdida por deterioro del valor de la propiedad, según lo dispuesto en la NIC 36 y específicamente, lo que solicita es realizar un comunicado de hecho relevante que se aclare y se refiera a los siguientes aspectos, son básicamente cuatro: el a es resultado del informe remitido por la empresa Cocosa suscrito por el señor Fernando Peñaranda, en fecha de 19 de junio e indicar en ese mismo punto, el contexto en que surgió dicho informe y responsable de su contenido.

B, posición de BCR SAFI respecto a los resultados del informe, de manera que el público inversionista conozca los argumentos que la entidad ha definido respecto a dicho

informe, las acciones que al respecto ejecutará y si se procederá a registrar una pérdida por el deterioro en el valor del activo”.

En esa línea, el señor **Eduardo Rodríguez Del Paso** agrega: “Precisamente, lo que acabo de mencionar y que don Fernando Viquez también está de acuerdo tiene que ver con esta barbaridad de nota, es decir, hay que decirlo así, es decir, como nos manda una nota de ese tipo, cuando ni siquiera ha aclarado que no cumplió con la NIIF 13 el resultado de la valoración, yo no estoy de acuerdo con eso, no puedo estarlo jamás”.

Doña **Mahity Flores** señala: “Sí, precisamente creo que el documento que sigue es la respuesta que le dio la administración a este documento, porque lo que yo entiendo es que la Sugeval no ha tomado partido en calificar o no el avalúo, sino que está solicitándole a las SAFI que le dé su criterio y su opinión”.

Sobre ese punto, continúa diciendo el señor **Rodríguez**: “Sí doña Mahity, pero eso no puede ser tampoco, yo no acepto eso, aquí nadie está tomando partido de nada. Esto no es un partido de fútbol, esto es se cumple o no se cumple. Y quién más que la Sugeval para decir si se cumplió o no, es la Superintendencia, no cumple”.

En respuesta, la señora **Flores** dice: “Don Eduardo, lo que entiendo es que usted estaría enviando, o sea, estaría proponiendo enviar un documento a la Sugeval diciendo que ellos deben pronunciarse con respecto a eso?”.

A su vez, el señor **Eduardo Rodríguez** indica: “Totalmente”.

Para finalizar, la señora **Flores Flores** menciona: “Bien, entonces estaríamos dando por conocido el documento enviado por la Sugeval, dónde solicita a BCR SAFI hacer un hecho relevante con respecto al avalúo y a la posición. Muy válidas las preocupaciones y las observaciones de don Eduardo y de don Fernando, con respecto a la posición que quisiera uno obtener de parte del regulador.

Sin embargo, si les parece a los señores directores, estaríamos trasladándole estas inquietudes a la administración para que don Allan, en este proceso de incorporación y de reunión próxima con el regulador, manifieste estas inquietudes para buscar, tal vez una posición de parte de ellos con respecto a estos avalúos que no cumplen la normativa, según nos ha explicado la administración, y que necesitamos su intervención urgente con respecto a ese arbitraje que necesitamos de ellos como supervisores.

Entonces estaríamos tomando ese acuerdo, si están de acuerdo compañeros, lo manejamos así. Esto sin demérito de no seguir dándole seguimiento a todo este proceso que nos ocupa en este momento”.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

1.- Dar por conocido el oficio H00/0-1257, suscrito por el Superintendente General de Valores, mediante el cual, se refiere al informe remitido por la empresa Cocosa (Constructora Costarricense S.A), suscrito por el señor Fernando Peñaranda Peralta, en fecha 19 de junio del 2023, con los resultados obtenidos del ejercicio de valoración efectuado sobre los terrenos e instalaciones del Parque Empresarial del Pacífico, que fue solicitado por un grupo

de inversionistas del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión.

2.- Dar por conocido el comunicado de hecho relevante CHR-2536, de fecha 21 de junio del 2023, suscrito por la Gerencia de la sociedad, dirigido al mercado y al público en general, por medio del cual se atiende lo dispuesto en el oficio conocido en el punto 1) anterior.

3.- Encargar a la Gerencia de la sociedad tomar en consideración las preocupaciones de los señores directores consignadas en la parte expositiva de este acuerdo, a efectos de conocer la posición del regulador en cuanto a los avalúos realizados en el Parque Empresarial de Pacífico y la intervención urgente con respecto al arbitraje en el marco de la legalidad que se necesita en su rol como supervisor.

ARTÍCULO XVII

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos y de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la Ley General de la Administración Pública, en relación con las disposiciones de la Ley de Información No Divulgada (7975, del 4 de enero del 2000).

ARTÍCULO XVIII

En el capítulo de agenda denominado *Correspondencia*, la señora **Nidya Monge Aguilar** dice que en esta oportunidad, continua participando el señor Santiago Cardona Toro, jefe de Oficina Proyectos e Infraestructura BCR SAFI, para presentar el oficio H00/0-1300, de fecha 26 de junio del 2023, suscrito por el señor Rodrigo Segura Cano, director de Supervisión de la Superintendencia General de Valores (Sugeval), dirigido a la señora Mahity Flores Flores y a su persona, en su orden, presidenta y gerente a.i. de la sociedad, por medio del cual se refiere al informe remitido por la Unidad de Prevención e Investigación de Incendios, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica denominado: verificación de cumplimiento de requisitos de protección contra incendios; informe de inspección de campo; bodegas y oficina Caldera.

En complemento a este oficio, se presenta copia del comunicado de hecho relevante CHR-2556, de fecha 27 de julio del 2023 intitulado: Asuntos que afectan el desempeño económico, financiero y de negocio de la Entidad o Fondo.

De seguido, se transcribe, el oficio H00/0-1300 en mención:

Estimados señores:

Me refiero al informe de "Verificación de cumplimiento de requisitos de protección contra incendios. Informe de Inspección de Campo. Bodegas y Oficina Caldera", el cual comunica una serie de incumplimientos al Reglamento nacional de protección contra Incendios y normas NFPA, emitido por el Ing. Daniel Chavarría Espinoza, funcionario de la Unidad de ingeniería del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, en fecha 28 de abril del 2023, en relación con el inmueble Parque Empresarial Del Pacífico, activo propiedad del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado. Según informó la entidad, el informe fue recibido por su representada en fecha 31 de mayo del presente año.

Como parte de los señalamientos contenidos en dicho informe se encuentra que en la inspección no se pudo constatar la instalación de los hidrantes requeridos, cantidad de extintores por bodega, sistema de supresión a base de agua, detectores de humo, entre otros; además, se hizo referencia a los materiales constructivos utilizados en las paredes perimetrales de las bodegas, discrepancias

con los planos originales aprobados y que en las bodegas se albergan materiales peligrosos. Finalmente, esta institución le indica a la administración en el apartado de "Disposiciones" lo siguiente:

"Se solicita a la administración del proyecto cumplir con las disposiciones establecidas en el presente documento, para lo cual debe remitirse a la unidad de Ingeniería de Bomberos un informe que incluya el plan de intervención, las soluciones técnicas y el cronograma de trabajo. Así mismo una vez realizadas las mejoras se deberá notificar a esta Unidad, a efecto de realizar la re-inspección correspondiente y emitir el criterio final. El plan de subsanación debe enviarse al correo gservicios@bomberos.go.cr en un plazo de quince días hábiles. Por la gravedad de los incumplimientos detectados, las correcciones deben realizarse de manera inmediata, dado que su estado actual puede tener un efecto en la operatividad y confiabilidad de los sistemas de protección contra incendios. El Cuerpo de Bomberos no recomienda que el edificio se ocupe, opere, se otorguen permisos o autorice el funcionamiento de edificaciones o sistemas con incumplimientos críticos. Dado el tipo de incumplimientos detectados, se le envía copia del presente informe a las autoridades para que, según sus marcos regulatorios, ordenen las correcciones requeridas." (el subrayado no corresponde con el original)

Lo indicado en el informe del BCBCR en referencia fue objeto de una nota de prensa publicada el 22 de junio del 2023 en el medio de comunicación nacional crhoy.com, la cual junto con otras notas de prensa y hechos relevantes que se han difundido durante los últimos días, tiene el potencial de aumentar la incertidumbre entre los inversionistas con respecto a la situación en que se encuentran los activos que forman parte de la cartera de inversiones del cual forman parte.

Dado lo anterior y en atención de lo dispuesto en los artículos 3, 8 inciso j, 69 y 105 de la Ley 7732, atentamente se requiere que proceda a realizar un Comunicado de Hecho Relevante, en el que se aclare y se refiera a los siguientes aspectos:

- a) Indicar las gestiones realizadas por BCR SAFI para la atención de lo señalado en el informe en referencia e informar si ya fue presentado el plan remedial o de subsanación solicitado por el BCBCR.
- b) Aclarar la fecha máxima en que se espera estén atendidos los señalamientos según el plan remedial y la fecha en que BCR SAFI entregará al BCBCR el informe técnico con la evidencia fotográfica o técnica que considere aplicable, y demás documentos requeridos en la normativa sobre esta materia, que acrediten el cumplimiento de las prevenciones hechas.
- c) Aclarar según la normativa aplicable sobre esta materia, si el BCBCR puede realizar una revisión al plan remedial propuesto y en caso de que no lo considere adecuado, si emitirá la justificación del rechazo o la no aceptación y la prevención otorgando un plazo para la presentación de una nueva propuesta.
- d) Descripción de aquellos elementos adicionales que estime pertinentes para explicar la posición de BCR SAFI en relación con el informe rendido por el BCBCR y el plan remedial solicitado, de manera que el público inversionista conozca los argumentos de la entidad como responsable de la gestión del BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado.

El comunicado requerido debe ser presentado en el plazo máximo de un día hábil.

A continuación, se transcribe la exposición del tema, así como los comentarios realizados sobre este asunto. De seguido, el señor **Santiago Cardona Toro** dice: "Me refiero al oficio recibido el 26 de junio del presente año, (remitido) por parte de la Sugeval, que básicamente, lo que indica es que se refiera al informe de bomberos de verificación de cumplimiento de requisitos de protección contra incendios, informe de inspección de campo de bodegas y oficinas Caldera. Este es el informe que estuvo adjunto en la valoración de Cocosa, realizado por el ingeniero Daniel Chavarría Espinosa.

Luego, lo que la Sugeval, específicamente, nos indica es que procedamos a realizar un comunicado de hecho relevante, con los siguientes aspectos: indicar las gestiones realizadas por BCR SAFI para la atención de lo señalado en el informe en referencia, e informar si ya fue presentado el plan remedial o de subsanación solicitada por el Cuerpo de Bomberos, aclarar la fecha máxima que se espera que estén atendidos los señalamientos, y la fecha en que BCR SAFI entregará al Cuerpo de Bomberos el informe técnico.

Aclarar que, según la normativa aplicable sobre esta materia, el Cuerpo de Bomberos puede realizar la revisión al plan remedial propuesto y en caso de que no lo considere adecuado, puede emitir una justificación de rechazo o no aceptación y la prevención, otorgando un plazo para la presentación de una nueva propuesta y finalmente, la descripción de aquellos elementos adicionales que estime pertinentes para explicar la posición de la SAFI.

Con respecto a este tema, entonces voy a proyectar, nuevamente, pero el comunicado de hecho relevante, que fue publicado el 27 de junio de este año.

En referencia al oficio de la Sugeval, emite este hecho relevante, nos referimos entonces a darle respuesta al oficio, entonces en cuanto a la publicación del hecho relevante, se tiene que como punto a, en cuanto a las gestiones realizadas por BCR SAFI para la atención de los señalados, se comunica que el 7 de junio se procedió a solicitar una prórroga de 20 días, esto fue aceptado por el Cuerpo de Bomberos y finalmente la fecha final de entrega es el 5 de julio. Esta fecha se fundamenta en que de forma inicial, el Cuerpo de Bomberos envió a un correo que no era el correcto -se lo envía al responsable a cargo del proyecto- y adicionalmente, por la complejidad de las técnicas y de las propuestas técnicas que se plantean.

Como punto b el plan Remedial se encuentra en su etapa de formulación y remisión antes de ser remitido el Cuerpo de Bomberos para su valoración, por lo que aún no se cuenta con una fecha máxima, en que se espera que estén atendidos los señalamientos, pues aún se está trabajando en el plan (ver imagen n.º1).

Asunto: Nos referimos al informe remitido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica

Nos referimos al informe remitido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, denominado "Verificación de cumplimiento de requisitos de protección contra incendios. Informe de Inspección de Campo. Bodegas y Oficina Caldera" y con relación al inmueble Parque Empresarial del Pacífico, inmueble que pertenece a BCR Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, fondo que es administrado por BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. (BCR SAFI):

a. En cuanto a las gestiones realizadas por BCR SAFI para la atención de lo señalado en el informe, se comunica que el 7 de junio de 2023 se procedió a solicitar una prórroga de 20 días hábiles para la presentación del plan remedial, solicitud que fue de recibo por parte del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica y contándose por lo tanto hasta el 5 de julio de 2023 para la presentación del plan.

Esta prórroga fue solicitada porque el informe fue remitido en forma inicial a un correo electrónico inactivo del profesional que apareció como responsable del proyecto constructivo, ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), lo cual retrasó su conocimiento por parte de BCR SAFI, recortando el plazo para su atención.

Asimismo, debido a la complejidad técnica de las propuestas, la presentación del plan de intervención requiere un proceso de asesoramiento profesional especializado, contratación que está corriendo por cuenta del grupo vendedor como parte de la garantía de compra y con la supervisión de BCR SAFI.

b. El plan remedial se encuentra en su etapa de formulación y remisión, antes de ser remitido al Benemérito Cuerpo de Bomberos para su valoración, por lo que aún no se cuenta con una fecha máxima en que se espera estén atendidos los señalamientos según el plan remedial y demás documentos y evidencias que acrediten el cumplimiento de las prevenciones hechas.

Imagen n.º1. Nos referimos al informe remitido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica

Fuente: Gerencia de la sociedad

Como punto c con base en el *Reglamento Nacional de Protección Contra Incendios* y en la guía para la elaboración de un plan básico de protección contra incendios, el Cuerpo de Bomberos puede realizar esta revisión del plan remedial propuesto y en caso de que no lo considere adecuado (puede) aceptar o rechazar la propuesta, otorgando a su vez un plazo para una nueva propuesta.

Como punto d, como parte de los elementos a considerar en la elaboración del plan, se analizarán si los señalamientos obedecen a situaciones que le corresponde asumir, ya sea al grupo vendedor como parte de la garantía; si son elementos que obedecen a las actividades específicas de los arrendatarios del inmueble; o si se trata de elementos existentes que requiere mantenimiento, reubicación o que no fueron contemplados, así como los plazos particulares de atención, según corresponda. Ese sería el comunicado de hecho relevante (ver imagen n.º2)".

Una vez que se cuente con versión definitiva del plan remedial y se presente al Cuerpo de Bomberos, a más tardar el 5 de julio de 2023, se publicará un hecho relevante informando la fecha estimada para el cumplimiento del plan remedial.

c. Con base en el Reglamento Nacional de Protección contra Incendios y la Guía para la Elaboración de un Plan Básico de Protección Contra Incendios, el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica puede realizar una revisión al plan remedial propuesto y en caso de que no lo considere adecuado, aceptar o rechazar la propuesta, otorgándose un plazo para la presentación de una nueva propuesta.

d. Como parte de los elementos a considerar en la elaboración del plan, se analizarán si los señalamientos obedecen a situaciones que le corresponde asumir al grupo vendedor como parte de la garantía de venta, si se trata de elementos que obedecen a las actividades específicas de arrendatarios del inmueble que difieren de las originalmente contempladas, si se trata de elementos existentes que requieren mantenimiento, reubicación o no fueron contemplados, así como los plazos particulares de atención según corresponda.

Imagen n.º2. Nos referimos al informe remitido por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica

Fuente: Gerencia de la sociedad

De seguido, el señor **Roberto Quesada Campos** dice: “Sí, yo tengo dos consultas: una es ¿cómo estamos de cara a la fecha del 5 de julio, que es el próximo miércoles?, y ¿ese el plan de acción va a estar listo para esa fecha? Lo otro es si realmente ese compromiso del vendedor de subsanar todo eso, si realmente, desde el punto de vista legal, está adecuadamente documentado. Gracias.

Responde, el señor **Santiago Cardona Toro**: “Sí, en efecto, la fecha del 5 de julio es una fecha que estamos planteando cumplir, en principio es un plan básico que después será desarrollado más adelante para que el Cuerpo de Bomberos nos dé una luz verde, si le parece bien el plan o si se debe ajustar.

Con respecto al tema de la garantía del vendedor, en ese sentido, como aún no tenemos definida la responsabilidad, ni los alcances de este plan remedial, no sabemos la responsabilidad real de que corresponde, si fueron temas de garantía a la hora de la venta o si son temas propiamente de los inquilinos del parque, que por su giro de negocio requieren que la normativa de Bomberos sea un poquito ajustada”

Acto seguido, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “Bien, si no hay consultas o comentarios”. Al no haber más comentarios, dice: “Por favor solicitar a la administración que nos informen sobre este tema en la próxima sesión, para darle seguimiento a este informe que

nosotros conocimos hace, aproximadamente, 15 días y que, efectivamente, las oportunidades de mejora son bastante importantes con respecto al funcionamiento del parque”.

Acto seguido, se suspende la comunicación con el señor Santiago Cardona.

Copia de los oficios se suministraron, de manera oportuna, a los miembros del directorio y copia se conserva en el expediente digital de esta sesión.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

1.- Dar por conocido el oficio H00/0-1300, del 26 de junio del 2023, remitido por la Dirección de Supervisión de la Superintendencia General de Valores (Sugeval), tendente al informe remitido, en su oportunidad, por el Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica relacionado con el Parque Empresarial del Pacífico y la solicitud de comunicar un hecho relevante sobre las acciones a tomar para atender las debilidades detectadas, en el informe remitido por la Unidad de Prevención e Investigación de Incendios, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, según se consigna en la sesión 14-23, artículo XVI.

2.- Dar por conocida la copia del comunicado de hecho relevante CHR-2556, de fecha 27 de julio del 2023 intitulado: Asuntos que afectan el desempeño económico, financiero y de negocio de la Entidad o Fondo.

3.- Solicitar a la Gerencia de la sociedad que, en la próxima sesión, informe sobre los avances en la atención del informe remitido por la Unidad de Prevención e Investigación de Incendios, del Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, conocido en la sesión 14-23, artículo XVI.

ARTÍCULO XIX

Declarar CONFIDENCIAL este acuerdo, así como la documentación de soporte, por cuanto el tema discutido se relaciona con asuntos estratégicos y de uso restringido, de conformidad con lo establecido en el artículo 273 de la *Ley General de la Administración Pública*, en relación con las disposiciones de la *Ley de Información no Divulgada* (7975, del 4 de enero del 2000).

ARTÍCULO XX

En el capítulo de agenda denominado *Asuntos Varios*, la señora **Mahity Flores Flores** indica que el señor Gonzalo Umaña Flores le había solicitado un espacio para referirse, a la respuesta brindada por la administración, sobre el oficio I40/0-1173, fechado 9 de junio del 2023, remitido por la Dirección de Supervisión de la Superintendencia General de Valores (Sugeval) y conocido en sesión 14-23, artículo XIV tendente al cumplimiento de los lineamientos de la *Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo* (Ley 7786) y su normativa conexas.

A continuación, se transcriben, los comentarios realizados sobre este asunto. Al respecto, la señora **Mahity Flores Flores** dice: “Don Gonzalo nos había pedido un espacio. Don Gonzalo, muy breve, por favor”.

El señor **Gonzalo Umaña Vega** dice: “Mas bien, lo que voy a solicitar es que si gusta, presento en la próxima sesión la respuesta de la sesión 14-23, del 12 de junio 2023, nota que fue respondida, directamente, el 14 de junio del 2023, en la nota BCR SAFI-195-2023, mejor la próxima sesión estaría refiriéndome a este tema”.

Así las cosas, doña **Mahity** agradece el traslado del informe diciendo: “Bien, muchísimas gracias, es que el personal está, desde las 11:00 a.m., esperando una reunión con don Allan (Marín Roldán, Gerente de la sociedad)”.

Después de considerar el asunto,

LA JUNTA ACUERDA:

Disponer que en el orden del día de la próxima sesión se incluya, para conocimiento del directorio, la nota de respuesta BCR SAFI-195-2023, tendente a la atención del oficio I40/0-1173, remitido por la Dirección de Supervisión de la Superintendencia General de Valores (Sugeval) y conocido en sesión 14-23, artículo XIV, sobre el cumplimiento de los lineamientos de la *Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo* (Ley 7786) y su normativa conexas.

ARTÍCULO XXI

Se convoca a sesión ordinaria para el lunes diez de julio del dos mil veintitrés, a las diez horas con treinta minutos.

ARTÍCULO XXII

Termina la sesión ordinaria 18-23, a las doce horas con diez minutos.