

Se elabora el *Informe de fin de gestión*, de conformidad con la normativa interna vigente en el Conglomerado Financiero BCR, las Directrices N° D-1-2005-CO-DFOE emitidas por la Contraloría General de la República aplicables a la Institución y la Ley n.º 8292 *Ley general de control interno*

**Nota:** Si requiere más espacio, puede utilizar hojas adicionales identificándolas bajo una numeración consecutiva y con una referencia hacia al ítem.

**Dirigido a:** Allan Marin Roldán

**Fecha del informe:** 29 de febrero de 2024

**Nombre del funcionario:** Santiago Cardona Toro

**Nombre del puesto:** Jefe de Proyectos e Infraestructura

**Unidad ejecutora:** 0432

**Periodo de gestión:** Octubre 2022 a Febrero 2024

1- **Presentación:** En el siguiente espacio realice un resumen ejecutivo sobre el contenido del informe.

Se indican los logros, tareas, acciones y planes realizados durante la gestión en la Jefatura de Proyectos e Infraestructura.

Se incorporaron algunos puntos de atención para el nuevo gestor, puntos de mejora y sugerencias respecto a los procesos del área y la atención efectiva de los pendientes

Se indican las modificaciones a los diferentes procedimientos del área relacionado a la venta y adquisición de activos

Se indican las modificaciones a los procedimientos relacionados al equipo de ingeniería de BCR SAFI

Se indican las gestiones relacionadas respecto a el estudio y lanzamiento de nuevos fondos

Se indica el estatus de las gestiones relacionadas con los diferentes órganos de control y decisión de BCR SAFI

Se indica las acciones relacionadas con la atención de los compromisos con la Superintendencia General de Valores

2- Refierase a la labor sustantiva de la institución o unidad ejecutora a su cargo según corresponda.

La Jefatura de Proyectos e Infraestructura, gestiona todo lo relacionado a atención de entes externos, e internos gestión operativa, comercial, administrativa y financiera del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora a su vez, realiza el seguimiento y gestión de atención de consultas de inversionistas, relacionado a fondos de inversión. Por otro lado, se encarga de la gestión estratégica de la SAFI dando curso a estudio de factibilidad de nuevos fondos Como lo son el fondo sostenible, fondos de crecimiento, fondos de capital de riesgo, impulsando la coordinación y la administración de proyectos, enfocado en la sinergia de las diferentes áreas involucradas, y presentación de resultados Adicionalmente la JPI, gestiona activamente la venta de inmuebles propiedad de los 4 fondos inmobiliarios y del Fondo de Desarrollo de Proyectos Parque Empresarial Lindora. Esta gestión de ventas implica el liderazgo del equipo de gestión operativa, para impulsar las ofertas, visitas, presentación a órganos resolutores, negociación de inmuebles Coordinación con administración del condominio y corredores, y finalmente propiciar la venta efectiva del inmueble Finalmente, desde la parte de Infraestructura, la JPI se encarga de gestionar todos los proyectos de remodelación Intervención y transformación de los inmuebles, desde la parte técnica e ingenieril, coordinando con clientes y proveedores

3- Indique los cambios habidos en el entorno durante el periodo de su gestión, incluyendo los principales cambios en el ordenamiento jurídico que afectan el quehacer institucional o de la unidad ejecutora a su cargo.

Durante mi gestión, se llevaron a cabo la negociación, gestión, aprobación y resolución de ventas de inmuebles, en 3 fondos inmobiliarios y adicionalmente en el Fondo de Desarrollo de Proyectos.

Adicionalmente en coordinación con la Superintendencia y la Auditoría Interna, se modificarán los procedimientos de adquisición de inmuebles considerando los puntos de mejora identificados por estos órganos.

Desde el punto de vista técnico, se mejoraron los procesos de revisión de valoración de inmuebles y gestión de intervenciones, remodelaciones y ampliaciones a los inmuebles.

Adicionalmente se realizó un procedimiento de venta interno, para la gestión estandarizada de venta de inmuebles para los fondos inmobiliarios.

Gestión de la atención de compromisos con la Superintendencia General de Valores, presentación y aprobación de la atención de estos compromisos por parte del Comité de Inversiones y Junta Directiva

4- Refierase al estado de la autoevaluación del sistema de control interno de la Institución o de la unidad ejecutora a su cargo al inicio y al final de su gestión.

El resultado de la autoevaluación interna mostró mejoría respecto del momento de recepción al actual, considerando una revisión exhaustiva de los puntos de mejora a implementar

5- Indique las acciones emprendidas para establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno

Creación de procedimientos de venta para la gestión estandarizada de venta de inmuebles  
Modificación y mejoramiento de los procedimientos internos de adquisición de activos  
Incorporación de los puntos de mejora identificados por la Sugeval en los procedimientos internos del área  
Robustecimiento del procedimiento de revisión de valoraciones de inmuebles por parte del equipo de ingeniería  
Fortalecimiento del procedimiento de atención de intervenciones de los inmuebles estableciendo parametros objetivos para la aprobación de dichas intervenciones  
Incorporación del flujo de atención de intervenciones a los inmuebles mediante sistemas informaticos reduciendo el riesgo operativo  
Incorporación de la Jefatura de Riesgo y Control normativo en los procesos de venta de inmuebles y creación de nuevos fondos de inversión

6- Refierase a los principales logros alcanzados durante su gestión de conformidad con la planificación institucional o de la unidad ejecutora a su cargo.

Gestión de venta de activos para 3 fondos inmobiliarios y de Fondo de Desarrollo  
Gestión de venta por mas de \$40 millones de dolares en inmuebles  
Fortalecimiento del sistema de control interno de la gestión de compra y venta de activos  
Fortalecimiento de la gestión de intervención a inmuebles  
Fortalecimiento del sistema de revisión de valoraciones  
Gestión de mas de 250 consultas de inversionistas en relación a los fondos inmobiliarios  
Gestión de apoyo para la asambleas de los Fondos de Inversión Inmobiliarios  
Gestión y apoyo de la asesoria legal externa para BCR SAFI  
Cumplimiento del equipo de las labores de desempeño asignadas a todo el equipo de la Jefatura  
Implementación de un nuevo sistema de gestión de intervenciones por medio del sistema SAFI NET  
Atención de venta de inmuebles y reducción del apalancamiento de los fondos de inversión inmobiliarios  
Estudio de mercado para nuevos fondos de inversión

7- Indique el estado de los proyectos más relevantes en el ámbito institucional o de la unidad ejecutora a su cargo, existentes al inicio de su gestión y de los que deja pendientes de concluir.

Gestión de lanzamiento de nuevos fondos - Etapa de la Jefatura Concluida  
Modificación de Procedimientos de Adquisición - Concluido  
Creación Procedimiento de Ventas - Concluido  
Análisis de Salario Variable de Ventas para la Jefatura Comercial - En Analisis  
Atención de consultas de inversionistas - Gestión diaria  
Modificación del procedimiento de revisión de valoraciones - Concluido  
Implementación de matriz para la atención de intervenciones - Concluido  
Gestión de venta de activos - Gestión Diaria  
Gestión de venta del Fondo de Desarrollo - Gestión Diaria  
Atención de observaciones de diferentes organos - Gestión Diaria  
Apoyo a las diferentes áreas de la organización - Gestión Temporal

8- Refierase a la administración de los recursos financieros asignados a la institución o a la unidad ejecutora a su cargo durante su gestión.

Los recursos financieros asignados a la Jefatura corresponden únicamente a recursos asignados a capacitaciones, estudios de mercado y atención legal.

9- Si lo estima necesario, brinde algunas sugerencias para la buena marcha de la institución o de la unidad ejecutora a su cargo.

Debe continuarse la gestión de implementación y fortalecimiento de los sistemas de control para los procesos de venta y compra de inmuebles

Se debe fortalecer el equipo de ingeniería con capacitaciones en el ámbito de valoración de inmuebles.

10- Si lo considera necesario, emita algunas observaciones sobre otros asuntos de actualidad que a su criterio, la Institución o la unidad ejecutora enfrenta o debería aprovechar.

Se debe priorizar la atención de inversionistas y órganos resolutores.

Se debe apoyar la gestión de venta de activos para lograr atender satisfactoriamente la reducción del apalancamiento

Se deben involucrar a todas las áreas involucradas en los análisis de venta

11- Refierase al estado actual del cumplimiento de las disposiciones que durante su gestión le hubiera girado la

No aplica

12- Refierase al estado actual del cumplimiento de las disposiciones o recomendaciones que durante su gestión le hubiera girado algún otro órgano de control externo.

A nivel general se estableció un plan de acción para los Fondos Inmobiliarios solicitado por SUGEVAL, lo cual está siendo atendido mediante acciones de corto, mediano y largo plazo. Desde la JPI, se gestiona la venta transformación y adquisición de activos

13- Refierase al estado actual de cumplimiento de las recomendaciones que durante su gestión le hubiera formulado la respectiva Auditoría Interna.



## Informe de fin de gestión

Actualmente se están atendiendo con fecha límite al 29 de marzo 3 notas de auditoría interna  
De estas únicamente se encuentra pendiente 2, y deben coordinarse con diversas áreas de la SAFI

El servidor saliente da fe de que lo expuesto en el presente informe de fin de gestión corresponde a la realidad de los hechos y es consciente de que la responsabilidad administrativa de los servidores del Banco de Costa Rica prescribirá según se indica en el artículo 71 de la *Ley Orgánica de la Contraloría General de la República*, n.º 7428, del 7 de setiembre de 1994, y sus reformas.

Santiago Cardona Toro

801080924

Firma del servidor

Cédula

**cc: División Capital Humano y Optimización de Procesos**  
**División Mercadeo**  
**Servidor designado como sucesor**

El superior jerárquico del servidor saliente hace constar que verificó que el informe de fin de gestión cumple a cabalidad con todos los aspectos que deben considerarse para su elaboración, dando cumplimiento a lo indicado en el artículo 6 del *Reglamento para presentar el informe de fin de gestión en el Conglomerado Financiero BCR*.

*\*El Gerente General inició labores el 30 de junio de 2023.*

Allan Marín Roldán

Nombre del superior jerárquico

Firma