



Proyecto
Secrt Escalante
SAN JOSE



FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS SECRT ESCALANTE

INFORME DE AVANCE

Fecha de autorización de la Superintendencia General de Valores para realizar oferta pública del fondo de inversión: 26 de noviembre del 2024, según resolución SGV-R-196-2024

"La autorización para realizar oferta pública no implica la calificación sobre la bondad de las participaciones del fondo de inversión ni sobre la solvencia del fondo o de su sociedad administradora".

El plazo del Fondo es de 7 años.

Fecha de actualización: 30 de junio de 2025

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	CARACTERÍSTICAS DEL FONDO:	3
2.	Descripción del proyecto	3
3.	Aspectos técnicos del proyecto:	4
a.	Avance constructivo del proyecto	4
b.	Autorizaciones y permisos	6

1. CARACTERÍSTICAS DEL FONDO:

El Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos Sect Escalante inició operaciones el 24 de abril del 2025, con la colocación de **18.700** participaciones a un valor de **US\$1.000** cada una, dando como resultado un levantamiento de capital de **US\$18.700.000**, con los cuales se ha procedido a ejecutar el plan de inversión del Fondo, de la siguiente manera:

- a) El 30 de abril del 2025 el Fondo adquirió todos los activos del Proyecto Sect Escalante, tales como: el terreno, obras en proceso, anticipos de proveedores y disponibilidades. También asumió los pasivos correspondientes del proyecto, entre los que se encuentran: el saldo de la deuda bancaria con corte a esa misma fecha (mediante la firma de la novación de deudor), el ingreso diferido y las cuentas por pagar a proveedores existentes a ese momento.
- b) Desde la compra del proyecto, el Fondo ha continuado con el proceso constructivo de conformidad con el alcance descrito en el prospecto del Fondo, el cual se extenderá hasta el 25 de noviembre del 2025 (fecha final de entrega del Edificio).
- c) De forma paralela y simultánea se han estado comercializando las unidades habitacionales, parqueos y locales comerciales.
- d) El edificio en construcción está siendo sometido al régimen de propiedad en condominio con el objetivo de individualizar el área privativa de las unidades habitacionales, parqueos, bodegas y locales comerciales para facilitar su comercialización en fincas filiales individuales. Desde que el Fondo adquirió el proyecto, se ha dado un continuo seguimiento y control al cronograma del proceso de inscripción del Edificio en Régimen de Propiedad Horizontal.
- e) Finalmente, de conformidad con lo planificado se espera que la etapa de formalización de ventas inicie en el mes de octubre del 2025.

El Fondo está dirigido a inversionistas físicos o jurídicos con conocimiento del mercado inmobiliario y de valores, que tienen un horizonte de inversión de largo plazo, que no requieren que el Fondo de Inversión sea una fuente de liquidez en el corto plazo y que a su vez, por ser un Fondo de crecimiento, los rendimientos se hacen efectivos posteriormente a que inicie la etapa de la formalización de las ventas de las unidades; son inversionistas que están dispuestos a enfrentar los riesgos propios del desarrollo inmobiliario, incluyendo aquellos que se pueden presentar durante la construcción, la explotación por arrendamiento y la venta, así como, estar en la capacidad de soportar pérdidas temporales o incluso permanentes en el valor de sus inversiones.

2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El proyecto Sect Escalante es de tipo residencial, en torre de unidades habitacionales, ubicado en la Provincia de San José, Cantón Central, Distrito Catedral, 100 metros al Este del indio del Boulevard Los Yoses, coordenadas CRTM-05: Norte 493026.0000 y Este 1098153.0000, número de plano catastrado: SJ-35188-2022 tal y como lo muestra la Figura 1.

Figura 1: Ubicación del Proyecto



Fuente: Core Desarrolladora

La propiedad sobre la cual se está construyendo el edificio tiene un área de 2,628 metros cuadrados y el área constructiva estimada es de 34.852 metros cuadrados y consta de 33 pisos. En el primer nivel están ubicados los locales comerciales y el lobby principal, del nivel 2 al 6 están ubicados los estacionamientos, del nivel 7 al 32 están ubicados los apartamentos y en el nivel 33 se ubican las amenidades del edificio.

Se mantiene el alcance del proyecto que se definió en el prospecto que es construir 377 unidades habitacionales, 148 parqueos, 4 locales comerciales y 118,32 metros cuadrados en bodegas con un área promedio de 3,20 metros cuadrados cada una.

El proyecto Sectr a nivel de conceptualización se basa en generar experiencias para los públicos meta, con una referencia clara en “Alicia a través del Cristal”, aprovechando la experiencia del desarrollador CORE.

Está pensado en los perfiles de cliente residencial y de inversión, por lo que su diseño y operación se enfocan en atender las necesidades de ambos públicos de manera satisfactoria e independiente, todo a partir de la experiencia de CORE como desarrollador, basado en sus casos de éxito. Por lo tanto, los apartamentos que van del nivel 26 al 32 tendrán un uso residencial o de renta de larga estancia y los que van del nivel 7 al 25 tendrán un uso de inversión para rentas tanto de corta como de larga estancia por parte de sus propietarios.

3. ASPECTOS TÉCNICOS DEL PROYECTO:

a. Avance constructivo del proyecto

La construcción inició en diciembre del 2023 y el Fondo adquirió el proyecto el 30 de abril del 2025. Al momento de la adquisición, se revisó y actualizó el cronograma de obra junto a la empresa constructora con las actividades pendientes de ejecución.

De conformidad con dicho cronograma de obra, se espera que la fecha de finalización de obras y entrega total del Edificio sea el 25 de noviembre del 2025.

Al 30 de junio del 2025, estas son todas las actividades de construcción que se han realizado:

- Instalaciones provisionales (Avance 100%)

- Movimiento de tierras (Avance 100%)
- Obra gris general (Avance 95%)
- Acabados:
 - Desde el Nivel 7 al nivel 14 (Avance 100%)
 - Desde nivel 15 al nivel 20 (Avance del 90%)
 - Desde el nivel 21 al nivel 23 (Avance del 85%)
 - Desde el nivel 24 al nivel 26 (Avance del 80%)
 - Desde el nivel 27 al nivel 30 (Avance del 60%)
 - Del nivel 31 al nivel 32 (Avance del 60%)
 - Nivel 33, piso de amenidades (Avance del 55%)
- Sistema electromecánico (Avance del 80%):
 - Se ha completado en un 100% la canalización y cableado de iluminación y tomas de las losas que se han concluido en obra gris, mencionadas en el punto anterior y de las tuberías y canalizaciones entre las paredes livianas hasta el nivel 28.
 - Tanques potables e incendio y su sistema de bombeo (Avance 95%)
 - Impermeabilización (Avance 100%)
- Infraestructura (Avance del 85%):
 - Alcantarillado pluvial (Avance del 95%)
 - Alcantarillado Sanitario (Avance del 95%)

El porcentaje de avance de obra general del edificio es del 96,86% según informe emitido por el perito del Banco Nacional de Costa Rica, al 30 de junio del 2025.

b. Autorizaciones y permisos

En cuanto a los permisos que se encuentran en proceso, es importante mencionar que podrían generar implicaciones a nivel técnico y financiero en caso de que ocurran atrasos, denegatorias o imposibilidades para obtenerlos. Por tal situación a continuación se presenta el estado actual de cada uno de los permisos u autorizaciones que se encuentran pendientes, así como el proceso para su obtención:

Permisos u autorizaciones en proceso	Estado Actual	Proceso para su obtención
1) Aprobación de planos para la inscripción del Condominio	<p>En proceso: Los planos ya fueron aprobados por todas las instituciones, incluyendo el INVU.</p> <p>En estos momentos el trámite fue presentado para aprobación y revisión</p>	<p>Ya cuenta con la aprobación de los planos por parte de las instituciones (CFIA, INVU, Ministerio de Salud, Bomberos y AYA) y se encuentra pendiente la aprobación por parte de la Municipalidad de San José.</p> <p>Una vez que la Municipalidad otorgue la aprobación, un notario¹ ingresará ante el</p>

¹ Las escrituras se están elaborando de manera paralela mientras la Municipalidad revisa y aprueba los planos, para que cuando se obtenga la aprobación por parte de la Municipalidad se pueda ingresar la escritura correspondiente al Registro Público.

Permisos u autorizaciones en proceso	Estado Actual	Proceso para su obtención
	de los planos por parte de la Municipalidad de San José.	<p>Registro Nacional el trámite de Inscripción del Condominio.</p> <p>De conformidad con el cronograma para la constitución del condominio se espera que los planos queden aprobados por la Municipalidad en julio 2025.</p>
2) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Condominio e inscripción de los planos de catastro de cada finca filial.	En proceso.	<p>Para realizar la inscripción en el Registro de la Propiedad del Condominio, se requieren los planos sellados mencionados anteriormente, el reglamento del condominio y la escritura del condominio, los cuales están en elaboración.</p> <p>Luego de la Inscripción de Condominio, se procede con la inscripción de los planos de catastro de cada finca filial. Para ello, un topógrafo² se encarga de tramitar ante el Catastro Nacional la inscripción de los planos catastro de cada finca filial. Una vez que queden inscritas y registradas cada finca filial concluye este proceso.</p> <p>Se espera que el condominio quede constituido en septiembre 2025 de conformidad con el cronograma para la constitución del condominio.</p>
3) Recepción Obras AyA.	En proceso y a la espera que concluya la etapa en construcción.	Se solicitará al AYA una visita para recepción de obras, una vez que la etapa constructiva se termine. Por lo anterior, durante el proceso constructivo el AYA realizará visitas para hacer pruebas de presión y demás, necesarias para la recepción final de las obras por parte del AYA.
4) Recepción de Accesos MOPT.	Pendiente, en espera que finalice la etapa en construcción.	Se solicitará al MOPT una visita para revisión y recepción de las obras, una vez que esté concluida la etapa de construcción.
5) Recepción Ingeniería Bomberos.	Pendiente, en espera que finalice la etapa en construcción.	Se solicitará a los bomberos una visita para revisión del edificio terminado, una vez esté concluida la etapa de construcción.

² Se encuentra contratada la empresa DEHC para este servicio.

Permisos u autorizaciones en proceso	Estado Actual	Proceso para su obtención
6) Entrega de Bitácora al CFIA ³ .	En curso: Todos los meses se envía la Bitácora digital.	Se comparte el link con el CFIA cada mes para descarga de informes y registros.
7) SETENA-Informes Regencia y Aviso Finalización de Obras.	En Curso: Se realizan visitas bimensuales.	Cada 2 meses el regente ambiental realiza las visitas al proyecto, genera informes y se entrega al SETENA cada 6 meses.

En conclusión, el proceso constructivo del proyecto y la inscripción de condominio del Edificio Secr Escalante se encuentran de acuerdo con lo planificado, por lo tanto, la etapa de formalización de ventas está programada para iniciar en octubre del 2025, de conformidad con lo estimado en el modelo financiero del Fondo.

³ Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.