



FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS

INFORME DE AVANCE

Fecha de autorización de la Superintendencia General de Valores para realizar oferta pública del fondo de inversión: Fecha 30 de mayo del 2008, según resolución SGV-R-1870

"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 30 años. Fecha de actualización: 31 de diciembre de 2025

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	Generalidades.....	4
a.	Identificación del Proyecto.....	4
b.	Avance a la Fecha.....	9
c.	Equipo Desarrollador a la Fecha de Elaboración del Presente Informe de Avance	10
i.	Empresa Desarrolladora.....	10
ii.	Construcción:	10
iii.	Estudios de mercado.....	10
iv.	Estudios valoración	11
2.	Situación de Mercado	11
a.	Resultados del estudio inmobiliario:	11
b.	Resultados del avalúo de la propiedad:.....	13
3.	ESTATUS del Proyecto.....	13
a.	Legal.....	14
b.	Permisología.....	14
c.	Diseño	14
d.	Construcción.....	14
e.	Mercadeo.....	14
f.	Ventas	14
4.	Aspectos Técnicos	15
a.	Aspectos Constructivos y Acabados.....	15
b.	Áreas de Construcción, Terreno y Parques.....	15
c.	Programación de Obra	15
i.	Método Constructivo	15
ii.	Necesidad de Recursos	16
5.	Riesgos Específicos del Proyecto	16
6.	Aspectos Financieros	19
a.	Resumen de Costos	19
b.	Información Financiera Proyectada	19
c.	Rentabilidad esperada.....	20
7.	Anexos	21
a.	Anexo 1: Informe Registral y plano catastro	21
b.	Anexo 2: Certificación Tributaria Impuesto Sobre Bienes Inmuebles	24

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Ubicación del Proyecto	4
Figura 2: Distancia de Puntos Clave.....	4

Figura 3: Plano de Conjunto	5
Figura 4: Elementos Diferenciadores del Proyecto	7
Figura 5: Arquitectura & Distribuciones Internas	8
Figura 6: Vista al Mar desde Propiedad	9
Figura 7: Perspectivas Indicativas de Interiores	9

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Detalle Estimado de Áreas del Proyecto	6
Cuadro 2: Servicios & Amenidades Potenciales del Proyecto	7

1. GENERALIDADES

a. Identificación del Proyecto

El Proyecto Zen Condominium Tamarindo, en adelante referido el Proyecto o Zen Condominium, es un proyecto residencial, a ser desarrollado bajo la figura de condominio, y ubicado en Santa Rosa, distrito Veintisiete de Abril, cantón Santa Cruz, provincia Guanacaste, coordenadas aproximadas 340 200 E/ 256 800 N, de la hoja cartográfica Villareal 1:50.000 del Instituto Geográfico Nacional, tal y como lo muestra la Figura 1.

Figura 1: Ubicación del Proyecto



Fuente: Zen Developers

El Proyecto está localizado a 20 minutos de un número de playas de importancia turística del Pacífico Norte de Guanacaste, como lo son Playa Tamarindo, Grande, Flamingo, Conchal, entre otras. La Figura 2 muestra las distancias estimadas por vía terrestre – en minutos – de los principales puntos, incluyendo el Aeropuerto Internacional Daniel Oduber que se encuentra aproximadamente a 45 minutos del Proyecto.

Figura 2: Distancia de Puntos Clave



Fuente: Zen Developers

El Proyecto consistiría en la construcción de 286 unidades residenciales con sus facilidades, distribuidas en cinco fases constructivas como lo detalla la Figura 3. Se construirán residencias individuales y varios edificios de unidades habitacionales, que tendrán entre 5 y 7 niveles. El total de habitantes en ocupación máxima del Proyecto se estima entre 1,100 y 1,300 personas, para una densidad entre 126 y 149 hab/ha.

Figura 3: Plano de Conjunto



Nota: Plano de Conjunto sujeto a cambios con respecto planos finales presentados a instituciones estatales

Fuente: Ingenya & Zen Developers

El Proyecto a nivel de conceptualización se espera ser desarrollado bajo la filosofía ZEN, una ideología oriental que busca el crecimiento humano en armonía con la naturaleza, por lo que se espera cuente con conceptos de desarrollo de bajo impacto, como por ejemplo baja cobertura de construcción, siembra de árboles nativos de la zona, áreas comunes con jardines, entre otros.

En el Cuadro 1 se detalla la infraestructura esperada a desarrollar por fase constructiva. Con base en los datos presentados en el Cuadro 1, se concluye que la cobertura de construcción del Proyecto es de un 31 % del área total de la propiedad aproximadamente.

Cuadro 1: Detalle Estimado de Áreas del Proyecto

Fase	Unidades Residenciales	Infraestructura para construir	Área Construcc. (m2)	Huella Construcc. (m2)
1	96	Acceso con caseta de seguridad	200.0	200.0
		Oficina administrativa	20.0	20.0
		Lockers para tablas de surf	50.0	50.0
		Parqueo de bicicletas	40.0	40.0
		Estacionamiento para automóviles	4,030.0	4,030.0
		Estacionamiento para carros de golf	150.0	150.0
		Planta de tratamiento	200.0	200.0
		4 edificios de siete pisos	9,024.0	1,504.0
		Piscina con Casa Club	500.0	500.0
		Lago artificial	770.0	770.0
		Senderos	1,800.0	1,800.0
		Calles de acceso	4,555.0	4,555.0
		Cancha de Tenis	800.0	800.0
2	48	Calles internas	300.0	300.0
		3 edificios	2,655.0	885.0
3	48	Piscina con Casa Club 2	300.0	300.0
		2 edificios	3,260.0	652.0
		Calles internas	2,264.0	2,264.0
		Estacionamiento para automóviles	3,717.0	3,717.0
4	22	Calles internas	1,911.0	1,911.0
		22 casas	1,562.0	1,122.0
		Áreas de meditación	100.0	100.0
5	72	3 edificios	6,541.0	1,090.0
		Piscina 3	400.0	400.0
Total	286		45,149.0	27,360.0

Nota: Áreas aproximadas, sujetas a cambios

Fuente: Ingenya & Zen Developers

El Proyecto se espera que cuente con una serie de servicios y amenidades las cuales incluirían:

Cuadro 2: Servicios & Amenidades Potenciales del Proyecto

Servicios Potenciales	Amenidades Potenciales
Instalaciones subterráneas para los servicios básicos	Área ZEN de relajación con vistas al mar
Área de estacionamiento centralizada	Área de SPA y gimnasio
Disponibilidad de golf <i>carts</i> para transporte interno	Cancha de tenis
Seguridad 24 horas	Casas club y áreas de piscinas
Servicio de alquiler de bicicletas	Centro de Negocios
Lockers para tablas de surf	Área de juego para niños
Servicio de transporte a playas	Aproximadamente tres millas de senderos naturales
Administración de propiedad y <i>pool rental</i>	Lago Artificial

Nota: Estimación de Servicios y Amenidades del Proyecto. Servicios y Amenidades finales sujetas a cambios

Fuente: Zen Developers

El Proyecto buscará establecerse en el mercado residencial mediante la combinación de cinco elementos. El diseño final y las características eventuales de los edificios residenciales del Proyecto dependerán del criterio del desarrollador y dependerán de las condiciones del mercado residencial.

Figura 4: Elementos Diferenciadores del Proyecto



Fuente: Zen Developers

1. **Precios Accesibles:** Las unidades residenciales del Proyecto tendrán precios de venta comparables con otros Proyectos en la zona. La variedad de áreas de las unidades permite manejar precios de diferentes rangos.

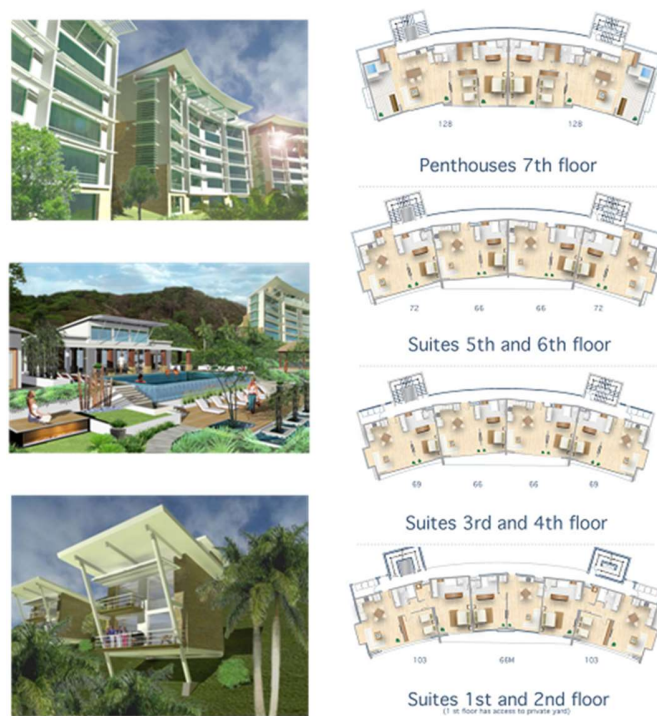
Las unidades que se han conceptualizado tipo Studio (unidades de un cuarto, un baño) se espera tengan áreas entre los 66 m² y los 72 m². Estas unidades se estima que tendrán un precio de arranque dependiendo de su ubicación en el Edificio.

El segundo tipo de apartamentos que se han conceptualizado son unidades de 103 m² (dos cuartos, dos baños)

Los penthouses – el tercer tipo de apartamentos conceptualizados en edificio – son unidades que se espere cuentan con 128m² de área techada, con el adicional de una terraza y jacuzzi privado.

2. Arquitectura Contemporánea: Zen Condominium ha sido conceptualizado como un Proyecto de arquitectura contemporánea, alejándose del concepto predominante mediterráneo y colonial. En el diseño se espera predominará el uso de ventanales para aprovechar al máximo las vistas.

Figura 5: Arquitectura & Distribuciones Internas



Nota: Figura de carácter ilustrativo, sujeto a cambio.

Fuente: Ingenya & Zen Developers

3. Tema Central: Zen Condominium es un desarrollo inmobiliario bajo el tema *wellness* (bienestar). La industria *wellness* a nivel mundial ha tomado importancia significativa. El Proyecto se concibió como un *wellness community* y que se espera cuente con amenidades que soportan dicho concepto. Entre estas podrán existir actividades como yoga, deporte,

servicio de masaje y senderos naturales, así como las típicas amenidades de piscina, SPA y casa club.

4. Vistas al Mar: Zen Condominium tendrá en un número significativo de sus unidades residenciales vistas al mar. Desde ciertas áreas de la propiedad del Proyecto se tienen vista panorámica hacia Playa Langosta, Tamarindo, Grande y Conchal.

Figura 6: Vista al Mar desde Propiedad



Fuente: Zen Developers

5. Soluciones “Llave en Mano”: Todas las unidades de Zen Condominium se espera sean vendidas acabadas, amuebladas y equipadas. Esto podrá incluir cama, sala, comedor, muebles de cocina y baños, etc., así como los electrodomésticos principales como refrigeradora, cocina, aire acondicionado y una TV Plasma. El diseño final y las características eventuales de las unidades residenciales del Proyecto dependerán del criterio del desarrollador y dependerán de las condiciones del mercado residencial.

Figura 7: Perspectivas Indicativas de Interiores



Nota: Figura de carácter ilustrativo, sujeto a cambio.

Fuente: Zen Developers


b. Avance a la Fecha

Actualmente el inicio de obras de Zen Condominium se encuentra detenido. La fecha original estimada de arranque de construcción estaba prevista para el primer trimestre del 2009, no obstante, el Comité

de Inversiones de Fondos No Financieros ha decidido posponer la realización del proyecto, basados en los resultados económicos nacionales y mundiales, así como, del estudio de mercado de la zona de influencia del proyecto, el cual ha sido realizado anualmente desde el 2009 a la fecha.

c. Equipo Desarrollador a la Fecha de Elaboración del Presente Informe de Avance


i. Empresa Desarrolladora

	
Cédula Jurídica	3-101-477135
Teléfono	(506) 2204-7419
Fax	(506) 2204-7448
Website	www.zen-developers.com
Experiencia	Los socios de la empresa desarrolladora han acumulado en conjunto más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario. La experiencia incluye desarrollos en el sector residencial, comercial y centros corporativos.
Responsabilidades	Gestionar, administrar, coordinar, supervisar y monitorear todas las actividades y estrategias para el desarrollo del Proyecto.
Afiliaciones	ZEN Developers es una empresa de desarrollo inmobiliario independiente, cuya actividad específica no requiere necesariamente de la afiliación o inscripción formal a entidades estatales o privadas. La empresa, sin embargo, si cuenta con afiliación a la Cámara Costarricense de la Construcción.


ii. Construcción:

Zen Developers, bajo la asesoría de los consultores técnicos del Proyecto.

iii. Estudios de mercado

	
Cédula Jurídica	3-102-781100
Teléfono	(506) 4000-5171
Experiencia	Newmark Real Estate Costa Rica SRL es una firma de asesoría de raíces comerciales, tanto para propietarios como para inquilinos. Su experiencia permite otorgar consultorías que unen la inteligencia de negocios de cada sector con su necesidad inmobiliaria. Los nichos de mercado son: Corporativo, Industrial, Comercial y Hotelero.
Responsabilidades	Asesoría y consultoría en mercado inmobiliario

iv. Estudios valoración

	
Cédula Jurídica	3-012-803909
Teléfono	4010-0565
Experiencia	LOGAN VALUATION una empresa internacional con 12 años de experiencia dedicada a la valuación, tasación y consultoría inmobiliaria enfocada en clientes institucionales en América Latina, incluidos Colombia, Perú, México y Costa Rica – Centroamérica. Los productos que ofrece consisten en valuación de portafolios inmobiliarios, tasaciones NIIF – IFRS, valuación de fondos inmobiliarios, valuación de bienes raíces comerciales, estudios de mercado de oficinas e industriales, evaluaciones de condiciones de propiedades (PCAs), informes de consultoría inmobiliaria, entre otros. Está registrada en el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica con el número CC-09715
Responsabilidades	Avalúos periciales y análisis financieros.

2. SITUACIÓN DE MERCADO

Newmark Real Estate Costa Rica SRL, empresa líder en servicios inmobiliarios, a solicitud de Multifondos, realiza periódicamente estudios del mercado inmobiliario de Segundas Residencias en la zona del Pacífico Norte. Multifondos contrata los servicios de esta compañía para que presenten estudios de mercado con el fin de seguir de cerca la evolución del mercado inmobiliario en esa parte del país, en búsqueda del momento oportuno para retomar los planes de desarrollo, después de los años de crisis económica mundial por los que se atravesó.

a. Resultados del estudio inmobiliario:

Con base en los análisis de mercado elaborados por Newmark y en el seguimiento realizado por la administración, la costa del Pacífico Norte de Costa Rica, comúnmente reconocida por su posicionamiento como destino turístico residencial de alto valor, continúa consolidándose como una región estratégica para la inversión inmobiliaria, particularmente en segmentos asociados a turismo residencial, desarrollos de lujo y proyectos con propuesta sostenible.

1. Infraestructura y conectividad como motor de demanda

El mercado mantiene fundamentos sólidos sustentados en mejoras de infraestructura y accesibilidad. La operación del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber (Liberia) y su rol como puerta de entrada a Guanacaste han contribuido a sostener el flujo de visitantes e inversionistas, fortaleciendo la demanda por segundas residencias, condominios y terrenos con potencial de desarrollo. Adicionalmente, la modernización de la Ruta Nacional 1 ha mejorado la conectividad terrestre entre Liberia y el Gran Área Metropolitana, facilitando el acceso logístico y turístico. A esto se suma el desarrollo de infraestructura marina, incluyendo marinas relevantes en la región, que respalda el turismo de lujo y eleva el atractivo de ciertos polos costeros.

2. Dinámica inmobiliaria: crecimiento, segmentación y presión sobre ubicaciones premium

De acuerdo con Newmark, Guanacaste ha evidenciado un crecimiento sostenido y un aumento de precios en zonas consolidadas del Pacífico Norte, con especial dinamismo en el segmento residencial de lujo. Este desempeño se explica principalmente por:

- La preferencia por propiedades cercanas al mar, y en particular por ubicaciones frente al mar (activo escaso y altamente valorado).
- El impulso del turismo de alta gama y la inversión extranjera.
- Una oferta residencial que se diversifica entre condominios, lotes y viviendas unifamiliares, ajustándose a distintos perfiles de demanda y niveles de precio.

En comparación con el informe previo, se reafirma el mismo punto estructural: la mayor apreciación y liquidez se concentra en activos “prime”, especialmente aquellos con acceso inmediato a playa o ubicados dentro de corredores turísticos altamente consolidados. En este contexto, una propiedad ubicada aproximadamente a 30 minutos de Playa Tamarindo puede beneficiarse del “efecto derrame” de la zona, pero normalmente no capta el mismo nivel de prima que los productos estrictamente frente al mar o dentro de comunidades costeras de primer orden.

3. Mercado hotelero y tendencia sostenible: soporte para el ciclo de mediano plazo

El crecimiento hotelero continúa actuando como catalizador del mercado inmobiliario regional. La llegada de cadenas internacionales y el auge de hoteles boutique, con énfasis en sostenibilidad y turismo eco-amigable, han fortalecido la percepción de Guanacaste como destino de alto valor. Asimismo, las proyecciones de crecimiento del sector hotelero, alineadas con instrumentos de planificación turística nacional, respaldan expectativas positivas sobre la continuidad del flujo de turistas e interesados en turismo residencial durante los próximos años.

4. Tendencias y proyectos: señales positivas, pero con recomendación de prudencia

El nuevo análisis destaca tendencias que refuerzan una lectura de mercado favorable: incremento en venta de terrenos para desarrollos hoteleros y residenciales de lujo, y desarrollo de proyectos emblemáticos con propuestas diferenciadas en entornos naturales. Estas señales son consistentes con el texto anterior en cuanto a que el mercado mantiene dinamismo y atractivo internacional; sin embargo, también se reitera la necesidad de cautela para proyectos que no estén plenamente alineados con las preferencias dominantes del mercado (principalmente cercanía inmediata al mar, amenidades, y propuesta de valor clara).

En conclusión, no es el momento óptimo para desarrollar, pero el panorama es constructivo. Los hallazgos del informe de Newmark confirman que Guanacaste mantiene fundamentos sólidos, resiliencia y perspectivas de crecimiento favorables. No obstante, en el caso específico de un desarrollo como ZEN, se mantiene vigente la recomendación de actuar con prudencia y postergar decisiones de inversión que impliquen materializar valor en un momento aún no óptimo.

En línea con la recomendación técnica, se sugiere esperar a que el mercado alcance mayor estabilidad y madurez, lo cual podría materializarse en un horizonte de tres a cinco años, sujeto a la continuidad

de las tendencias actuales y a la evolución del entorno macroeconómico internacional. Bajo este enfoque, el activo conserva potencial de valorización y podría beneficiarse de un entorno más favorable en el mediano plazo, particularmente si continúan consolidándose proyectos ancla, infraestructura turística y demanda internacional.

Se continúa trabajando con la firma Krain, especializada en bienes raíces en Guanacaste, para la comercialización y evaluación de alternativas sobre la propiedad, manteniendo una estrategia que priorice la protección del valor del activo y la identificación de ventanas de oportunidad. En los próximos trimestres será clave monitorear el desempeño de mercados emisores relevantes, en particular Estados Unidos, por su efecto directo en la demanda de propiedades de lujo y segundas residencias. Adicionalmente, la administración permanece atenta a la evolución del mercado con el fin de gestionar adecuadamente riesgos y oportunidades asociados a la propiedad, incluyendo escenarios de venta, espera estratégica o eventual desarrollo, según el comportamiento del ciclo.

Finalmente, dado que el Fondo no genera ingresos ni cuenta con liquidez, se mantiene el no aplicar comisión de administración. Los gastos de mantenimiento e impuestos continúan siendo cubiertos por la administración de Multifondos.

b. Resultados del avalúo de la propiedad:

El último avalúo de valor razonable de la propiedad fue realizado por la empresa denominada LOGAN VALUATION, LOGAN es una empresa de valuación, tasación y consultoría inmobiliaria enfocada en clientes institucionales en América Latina, incluidos Colombia, Perú, México y Costa Rica – Centroamérica. Los productos que ofrece consisten en valuación de portafolios inmobiliarios, tasaciones NIIF – IFRS, valuación de fondos inmobiliarios, valuación de bienes raíces comerciales, estudios de mercado de oficinas e industriales, evaluaciones de condiciones de propiedades (PCAs), informes de consultoría inmobiliaria, entre otros.

En el mes de agosto del 2024 se procedió con el avalúo comercial del valor de mercado “Como Está” del inmueble y se determinó que el valor del proyecto es \$784,000. (setecientos ochenta y cuatro mil dólares exactos, moneda de los Estados Unidos de América). Dicho valor fue registrado el 20 de agosto del 2024 en los estados financieros del Fondo de acuerdo con el valor actualizado del proyecto, pasando para su referencia a un precio de la participación en libros de US\$7,535.92US (siete mil quinientos treinta y cinco dólares con noventa y dos centavos, moneda de los Estados Unidos de América). El informe completo de la valoración del proyecto se encuentra disponible para su consulta en nuestras oficinas.

3. ESTATUS DEL PROYECTO

El Comité de Inversiones y la administración del Fondo de Desarrollo de Proyectos Multifondos han decidido— con el objetivo de proteger a sus inversionistas —aplazar el inicio de construcción del Proyecto, de acuerdo con los resultados obtenidos en el estudio de mercado inmobiliario con corte al IV trimestre 2025 y sus actualizaciones trimestrales, emitido por la empresa Newmark Central América.

A continuación, se detalla una actualización de los principales frentes de trabajo del Proyecto:

a. Legal

- i. Asesores Legales y Contratos Suscritos: La asesoría legal del Proyecto está a cargo el Lic. Gustavo Sauma.
- ii. Registro de la Propiedad: La propiedad donde se desarrollará el Proyecto cuenta con un frente de 282 metros lineales de calle pública, mide 8.7 hectáreas y corresponde al Folio Real número 133800-000, con plano catastrado G-96039-93, propiedad del Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos, cédula de persona jurídica 3-101-537429, tal cual y como se refleja en el Estudio Registral presentado como [Anexo 1](#) de este documento. En este Informe de Registro de la propiedad, en donde se detallan los gravámenes de esta. La explicación de estos se detalla a continuación: 1. Plazo de convalidación (Ley de Informaciones Posesorias): De acuerdo con el estudio registral, dicho plazo venció en el 2006 y se podría solicitar su cancelación al Registro. 2. Reserva de Ley de Aguas y Ley de Caminos Públicos: Estas restricciones no afectan la posibilidad de traspasar la propiedad ni el Proyecto en general. La propiedad está al día con el pago de impuestos municipales ante la Municipalidad de Santa Cruz, tal y como lo muestra el [Anexo 2](#).

b. Permisología

- i. **Municipalidad de Santa Cruz:** Impuestos Municipales al día.
- ii. En el momento en que se inicie el proyecto se tramitarán nuevamente los permisos y tramitología respectiva.

c. Diseño

En el momento en que se inicie el proyecto se desarrollarán nuevamente los planos constructivos según corresponda.

d. Construcción

En el momento en que se inicien las obras se realizarán los respectivos procesos de licitación.

e. Mercadeo

En el momento en que se inicie el proyecto se desarrollarán los materiales de mercadeo según corresponda.

f. Ventas

A la fecha no existen contratos de ventas formalizados sobre las unidades habitacionales. Al final del año 2008 se habían formalizado ventas de unidades habitacionales, con depósitos que totalizaban US\$126,541. No obstante, se les comunicó a los clientes que habían formalizado compras de condominios, la intención de iniciar la construcción hasta que la situación del país mejorara y se les devolvió el dinero que se encontraba en un fideicomiso con Stewart Title.

4. ASPECTOS TÉCNICOS

a. Aspectos Constructivos y Acabados

Para toda la actividad constructiva se espera utilizar materiales y herramientas que se consideran óptimos para el tipo de Proyecto.

b. Áreas de Construcción, Terreno y Parqueos

El Proyecto se espera esté sometido a un régimen condominal, creando fincas filiales independientes que brinden flexibilidad para la venta. En total se espera se creen 286 unidades residenciales.

El terreno donde se construiría el inmueble tiene un área de 87,133 m² según plano catastro No. G-96039-93.

Como se puede apreciar en el Cuadro 1, el área de construcción aproximada total, conceptualizada incluyendo infraestructura y edificios, es de 45,149 m². El área de parqueos para automóviles, bicicletas y carritos de golf para la circulación interna es de 7,937 m². La huella constructiva es de 27,360 m². El área final de construcción del Proyecto dependerá del desarrollador, las características de mercado y cualquier otro factor que se considere relevante al momento de desarrollar el Proyecto.

Las áreas comunes generales y restringidas esperadas del Proyecto se espera estén conformadas por los accesos, oficinas administrativas, casas club, lagos artificiales, senderos, cancha de tenis, parqueos, ductos, pasillos, elevadores, paredes estructurales, servicios sanitarios, tanque de agua, cuartos mecánicos, eléctricos, comunicaciones, cuarto de máquinas, bodegas, casetas de guarda, áreas verdes exteriores, entre otros.

c. Programación de Obra

i. Método Constructivo

Según estimaciones preliminares la obra podría tener un movimiento de tierra de aproximadamente 50,000 m³. Para las casas ubicadas en la zona de pendientes más fuertes, a construir en la etapa 4, con el fin de realizar el menor movimiento de tierra posible, se está evaluando de forma preliminar el uso de pilares sobre placas aisladas en la parte más baja del terreno. A continuación, un listado básico de las especificaciones posibles del Proyecto:

1. Especificaciones eléctricas: acometidas, accesorios, sistema de tierra, interruptores y fusibles, instalación de tubería, soportes de tubería, iluminación, sistema de monitoreo, tableros eléctricos generales, ductos y condensadores, entre otros.
2. Especificaciones arquitectónicas: concreto, mampostería, paredes de concreto o mampostería metal, protecciones térmico-acústicas y contra la humedad, impermeabilizantes, ventanería, pisos, cielos, pintura, loza sanitaria, accesorios para baño, cocinas, grifería, closets, puertas y cerrajería, elevadores, entre otros.
3. Especificaciones mecánicas: bombas de incendio, tuberías de distribución de agua potable, protección contra incendio, drenajes, sistema de control de vibraciones en tuberías, tuberías y bombas de agua negras, tuberías de ventilación, rociadores, alimentación eléctrica de potencia, entre otros

4. Especificaciones estructurales: base compactada, concreto, mampostería, estructuras de acero, varillas de refuerzo, losas de piso, entrepisos, muros de retención, impermeabilizaciones, juntas de expansión, pavimentos, entre otros

Nota: El diseño y los acabados finales de los edificios del Proyecto dependerán del criterio del desarrollador y dependerán de las condiciones del mercado residencial.

ii. Necesidad de Recursos

1. Recurso Humano:

Para la construcción se requerirá de un volumen de mano de obra estimado en 200 plazas fijas y 300 en momentos pico, en una construcción por etapas. Para albergar dicho volumen de mano obra se estima instalar un campamento, mismo que posteriormente sería destinada a estacionamiento.

5. RIESGOS ESPECÍFICOS DEL PROYECTO

Carácter estimatorio de las proyecciones financieras	Las proyecciones financieras incluidas en el prospecto son de carácter indicativo, con una finalidad ilustrativa de la estructura financiera del vehículo y las emisiones, y su validez está supeditada a que se cumplan los supuestos considerados al momento de realizar las proyecciones. Se recomienda evaluar la razonabilidad de los supuestos utilizados para la estimación de proyecciones, así como revisar con detalle el prospecto y asesorarse antes de tomar su decisión de inversión.
Riesgo de siniestros	Se refiere a los riesgos propios de los activos que se encuentran en proceso de construcción y que son asociados a siniestros naturales como incendios, terremotos, huracanes o artificiales como terrorismo, daños de personas malintencionadas. En caso de materializarse el inversionista podría experimentar desmejoras en el valor de participación.
Riesgo de localización	Hace referencia al riesgo asociado a la ubicación geográfica donde se desarrolla el proyecto o se ubica un inmueble. Ante un eventual problema en determinada zona, como podrían ser la pérdida de la plusvalía del sector, deterioro de la infraestructura, pérdida de demanda por desarrollos, cambios en legislaciones o reglamentos de la zona, entre otros; la cartera del fondo puede ver afectada su valor, disminuyendo el patrimonio de los inversionistas.
Riesgo de financiamiento	Debido al objeto del fondo, en el que están involucrados procesos constructivos que requieren en sus etapas iniciales de recursos financieros en forma relevante, sin tener normalmente la oportunidad de generar ingresos en estas etapas. El fondo se expone a la posibilidad de encontrarse en una situación de baja liquidez, debido a los siguientes casos: incapacidad de obtener recursos en el mercado bursátil mediante emisiones de títulos de participación, no contar con facilidades crediticias otorgadas por intermediarios financieros o, en el caso de contar con dichas facilidades, estas no pueden accederse debido a la renuencia del intermediario financiero a otorgar su desembolso. Estas situaciones de iliquidez exponen al fondo a encontrarse en incapacidad material para hacer pagos relacionados con los avances de obra y las obligaciones con los diferentes proveedores, lo que imposibilitaría al fondo a concluir el proyecto en desarrollo en el que se encuentre involucrado. Estas

	situaciones, pueden traer como consecuencia, el inicio por parte de terceros, de procesos de cobro ante instancias judiciales contra el fondo, lo cual obligaría a este, a incurrir en gastos adicionales de abogados y pérdidas económicas.
Riesgos de fallas o atrasos en la construcción	<p>Existe la posibilidad de que se presenten factores limitantes que afecten negativamente la implementación o inicio del desarrollo, el proyecto puede enfrentar un conjunto de eventuales retrasos, imprevistos, o fallas en general que impidan su ejecutoria de conformidad con lo planeado, estos problemas pueden provenir tanto por factores internos, como externos, tales como, errores en estudios preliminares, fallos en la contratación de asesores, temas regulatorios y de autorización por parte de entes gubernamentales, la disponibilidad de materiales adecuados de construcción y el equipo requerido para el desarrollo del proyecto, factores climáticos o sísmicos adversos, disponibilidad de mano de obra, y la falta de constructoras de renombre para el desarrollo del proyecto.</p> <p>Existen leyes que regulan la actividad inmobiliaria (normativa urbanística y ambiental, entre otros) y los regímenes impositivos en el país que pueden ser reformadas por la Asamblea Legislativa, así como normas emitidas por entidades gubernamentales en general, tales como el Ministerio de Salud, Acueductos y Alcantarillados, SETENA, Banco Central de Costa Rica y municipalidades, entre otras, que pueden ser modificadas, y cuyo impacto puede incidir directa o indirectamente en forma negativa sobre el desempeño del Fondo, de tal manera que impida la culminación de los proyectos como están planteados, o un aumento en sus costos de realización. El inversionista se enfrenta al riesgo de administración de proyectos por parte de profesionales especialistas, así como al riesgo de coordinación y control en el desarrollo por parte de la SAFI.</p>
Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria	<p>La no colocación del proyecto a tiempo o la desocupación de inmuebles forma parte de la gama de riesgos que enfrenta un fondo de inversión de desarrollo de proyectos, que puede materializarse como resultado entre otros factores de periodos prolongados de recesión económica que incidan negativamente en la demanda de bienes inmuebles; fenómenos de oferta significativa del área construida en los segmentos en que ha invertido que provoquen un aumento relevante en la oferta disponible de inmuebles; cambios en la naturaleza de los procesos constructivos que produzcan obsolescencia, y en ese tanto, pérdida de competitividad en los inmuebles que formen parte del proyecto del fondo; y cambios en las tendencias demográficas e inmobiliarias del país, que trasladen la demanda de edificios e inmuebles en general a zonas geográficas en donde el Fondo no cuente con activos inmobiliarios. Durante el plazo en que la no colocación o desocupación del proyecto se mantenga, una vez concluidos las etapas de construcción y desarrollo, el Fondo no recibe ingresos por venta o alquiler e incurre en gastos de seguros, mantenimiento, seguridad del inmueble desocupado, servicios públicos e impuestos municipales entre otros, lo que produce una baja temporal en los ingresos netos del Fondo y en su capacidad para distribuir rendimientos, que termina cuando los inmuebles son vendidos o alquilados.</p>
Riesgo de obtención de permisos y autorizaciones de las	<p>Se refiere al riesgo de que no se logre la aprobación de los permisos que se necesitan para el avance de las obras por parte de las instituciones gubernamentales debido a que podrían omitirse aspectos relevantes dentro del proyecto, y que podrían afectar el traspaso de los bienes</p>

instituciones competentes	<p>inmuebles a favor del Fondo, ya que pueden haber terceros que pretendan derechos sobre los mismos, o bien que dichas fincas contengan gravámenes que impidan la materialización del traspaso en forma definitiva o que lo retrasen significativamente.</p> <p>A pesar de que la compraventa de bienes inmuebles por parte del Fondo se materializan contra el pago del precio pactado por la propiedad, es factible que el traspaso registral de la titularidad del bien inmueble a favor del Fondo se retrase significativamente, lo cual podría incidir directa o indirectamente sobre el desempeño del Fondo y afectar por ende al inversionista, debido a que estos posibles eventos pueden impedir la culminación de los proyectos como están planteados, o bien representar un aumento en sus costos de realización por las posibles disputas legales que se ventilarían ante las autoridades competentes.</p>
Riesgos por variación en los costos de los proyectos de construcción	<p>El desarrollo del proyecto de construcción está expuesto a la posibilidad de sufrir incrementos en los costos, como producto de fluctuaciones en el tipo de cambio de la moneda nacional respecto al dólar de los Estados Unidos de América, altos precios internacionales de los hidrocarburos, aumentos en los precios de los insumos, sea por alta demanda nacional o internacional, aumento en los costos de mano de obra por escasez de la misma, cambios en las normas de construcción para el país que obliguen a realizar rectificaciones en las obras, entre otros. Estos factores pueden modificar la estructura financiera del proyecto y por lo tanto alterar el flujo de ingresos proyectado del mismo, lo que puede afectar en forma negativa el rendimiento final o la realización de beneficios a distribuir entre los inversionistas.</p>
Riesgo de continuidad de los proyectos de desarrollo por un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación	<p>Un ambiente adverso respecto a la industria inmobiliaria o respecto a la industria de fondos de inversión podría impactar negativamente en la habilidad y efectividad en que los títulos de participación son colocados entre inversionistas en el mercado bursátil y retrasar e incluso impedir la materialización de nuevas adquisiciones, en cuyo caso el proceso de diversificación del portafolio de inversiones puede limitarse por periodos prolongados y el crecimiento de los ingresos netos de operación y los rendimientos netos distribuidos a los inversionistas dependerán de la capacidad que tengan para generar flujos netos de efectivos los activos que ya forman parte del portafolio de inversiones inmobiliarias del fondo de inversión.</p>
Riesgos atribuibles a la falta de experiencia en la inversión de desarrollos inmobiliarios	<p>A pesar de que Multifondos de Costa Rica, S.A., SFI se apoyará a la hora de tomar decisiones de inversión, gestiones y demás actividades involucradas con el desarrollo del proyecto, en los criterios, opiniones y estudios de sus asesores, especialistas, contratistas, subcontratistas, consultores y empresas especializadas en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, no deja de ser muy reciente la actividad de inversión en Costa Rica en este tipo de proyectos por parte de las sociedades administradores de fondos de inversión, lo cual puede ocasionar que los flujos esperados sobre los que se determina el rendimiento estimado, así como las plusvalías del proyecto a desarrollar, se calculen en forma errónea, o bien, no correspondan al periodo utilizado para medir las bondades financieras de los proyectos seleccionados.</p>
Riesgos asociados a la utilización de mecanismos de inversión	<p>Debido a que el fondo puede ser copropietario de un proyecto, o bien, adquirir acciones directamente de sociedades de propósito específico que sean propietarias de terrenos o de inmuebles en cualquier etapa de desarrollo, para realizar en conjunto con otras empresas financieras o desarrolladoras, las gestiones y actividades necesarias para diseñar,</p>

indirecta en los proyectos (sociedades de propósito específico)	estructurar, desarrollar y comercializar un proyecto inmobiliario, se da la posibilidad que este tipo de relación contractual le puedan provocar al fondo eventos de riesgos de diferente naturaleza, tales como: a) fiscal, es decir, que la empresa con la que se realiza la alianza arrastre cargas fiscales no honradas, b) que el gobierno corporativo que se origina en este tipo de sociedad le genere mayores facultades en la toma de decisiones a la otra empresa, dándole mayor poder o influencia dentro del grupo c) que no se definan correctamente las garantías de la contraparte y con ello no se le puede obligar a cumplir con las obligaciones y compromisos adquiridos a la otra empresa con la que se constituye la sociedad de propósito específico.
Riesgos concernientes al proceso de debida diligencia y de inscripción de bienes inmuebles en el Registro Público	En el proceso de debida diligencia que se realiza sobre las propiedades que se adquieran o en aquellos proyectos en los que pretende participar, podría omitirse aspectos relevantes en torno a estas, y que podrían afectar el traspaso de los bienes inmuebles a favor del Fondo, ya que puede haber terceros que pretendan derechos sobre los mismos, o bien que dichas fincas contengan gravámenes que impidan la materialización del traspaso en forma definitiva o que lo retrasen significativamente. A pesar de que la compraventa de bienes inmuebles por parte del Fondo se materializa contra el pago del precio pactado por la propiedad, es factible que se retrase significativamente el traspaso registral de la titularidad del bien inmueble a favor del Fondo, lo cual se traduce en pérdidas al Fondo y en consecuencia a sus inversionistas, debido a que esos retrasos afectan el desarrollo del proyecto, por posibles disputas legales que se ventilarían ante las autoridades competentes.
Riesgo de los eventuales incumplimientos de contrato por parte de las empresas proveedoras de servicios	Aun cuando el fondo cuenta con contratos vinculantes con sus proveedores de servicios, existe el riesgo de incumplimiento de dichos contratos por parte de los proveedores, lo cual conllevaría a eventuales atrasos del Proyecto, así como a incrementos en los costos y en general implicaciones negativas que afecten el rendimiento estimado.

6. ASPECTOS FINANCIEROS

a. Resumen de Costos

En el momento en que se dé el inicio de las obras, se actualizará el detalle de los costos asociados al Proyecto.

b. Información Financiera Proyectada

El total de ventas proyectado se estimará en el momento en que se inicie el proceso de desarrollo del Proyecto.

En cuanto al tratamiento fiscal del Proyecto, la posición de la Dirección General de Tributación, los beneficios que obtenga un Fondo de Desarrollo de Proyectos están sujetos a aplicar el impuesto único y definitivo del 15%, cuya base impositiva será el monto total de rentas, rendimientos acreditados, compensados, percibidos o puestos a disposición del fondo de inversión.

Se recomienda a los inversionistas consultar con su asesor fiscal para entender las implicaciones fiscales de esta inversión. Multifondos de Costa Rica, SFI no se hace responsable por cualquier cambio que surja en la política fiscal del país.

c. Rentabilidad esperada

La rentabilidad que se estima del Proyecto podrá ser calculada en el momento en que se realice nuevamente la factibilidad financiera. Es importante recalcar que la rentabilidad del Proyecto está sujeta a variaciones en factores externos, tales como tipo de cambio, tasa de interés, atrasos en la ejecución de la obra, incrementos en los costos de construcción y la absorción del producto por el mercado. La rentabilidad final puede variar de las estimaciones realizadas para el proyecto.

7. ANEXOS

a. Anexo 1: Informe Registral y plano catastro

12/10/23, 10:14

about:blank

REPÚBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NÚMERO DE FINCA
MATRÍCULA: 133800-000

PROVINCIA: GUANACASTE FINCA: 133800 DUPLICADO: HORIZONTAL: DERECHO: 000
SEGREGACIONES: NO HAY
NATURALEZA: TERRENO DE POTRERO
SITUADA EN EL DISTRITO 3-VEINTISIETE ABRIL CANTON 3-SANTA CRUZ DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE
FINCA SE ENCUENTRA EN ZONA CATASTRADA
LINDEROS:
NORTE : MAYELA LEAL OBANDO
SUR : NEISIS VALERIN VALERIN
ESTE : ANTONIO PORFIRIO JIEMENZ CORDOBA
OESTE : CALLE PUBLICA CON FRENTE A ELLA DE 282MTS LINEALES

MIDE: OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y TRES METROS CON DOCE DECIMETROS
CUADRADOS
PLANO: G-0096039-1993
IDENTIFICADOR PREDIAL: 503030133800__

VALOR FISCAL: 1,384,402,500.00 COLONES

PROPIETARIO:
FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO MULTIFONDOS
CEDULA JURIDICA 3-110-537429
ESTIMACIÓN O PRECIO: DOS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL QUINIENTOS
DOLARES
DUEÑO DEL DOMINIO
PRESENTACIÓN: 0576-00098722-01
FECHA DE INSCRIPCIÓN: 03-SEP-2008

ANOTACIONES SOBRE LA FINCA: NO HAY
GRAVAMENES o AFECTACIONES: SI HAY

RESERVAS DE LEY DE AGUAS Y LEY DE CAMINOS PUBLICOS
CITAS: 523-18760-01-0004-001
AFECTA A FINCA: 5-00133800-000
INICIA EL: 29 DE SEPTIEMBRE DE 2003
CANCELACIONES PARCIALES: NO HAY
ANOTACIONES DEL GRAVAMEN: NO HAY

Emitido el 12-10-2023 a las 10:13 horas



Catastro Nacional
Sistema de Información de Planos

3624620

REGISTRO NACIONAL
REPUBLICA DE COSTA RICA

REPORTE DE ANOTACIONES ACTIVAS

PLANO: 5 - 96039 - 1993

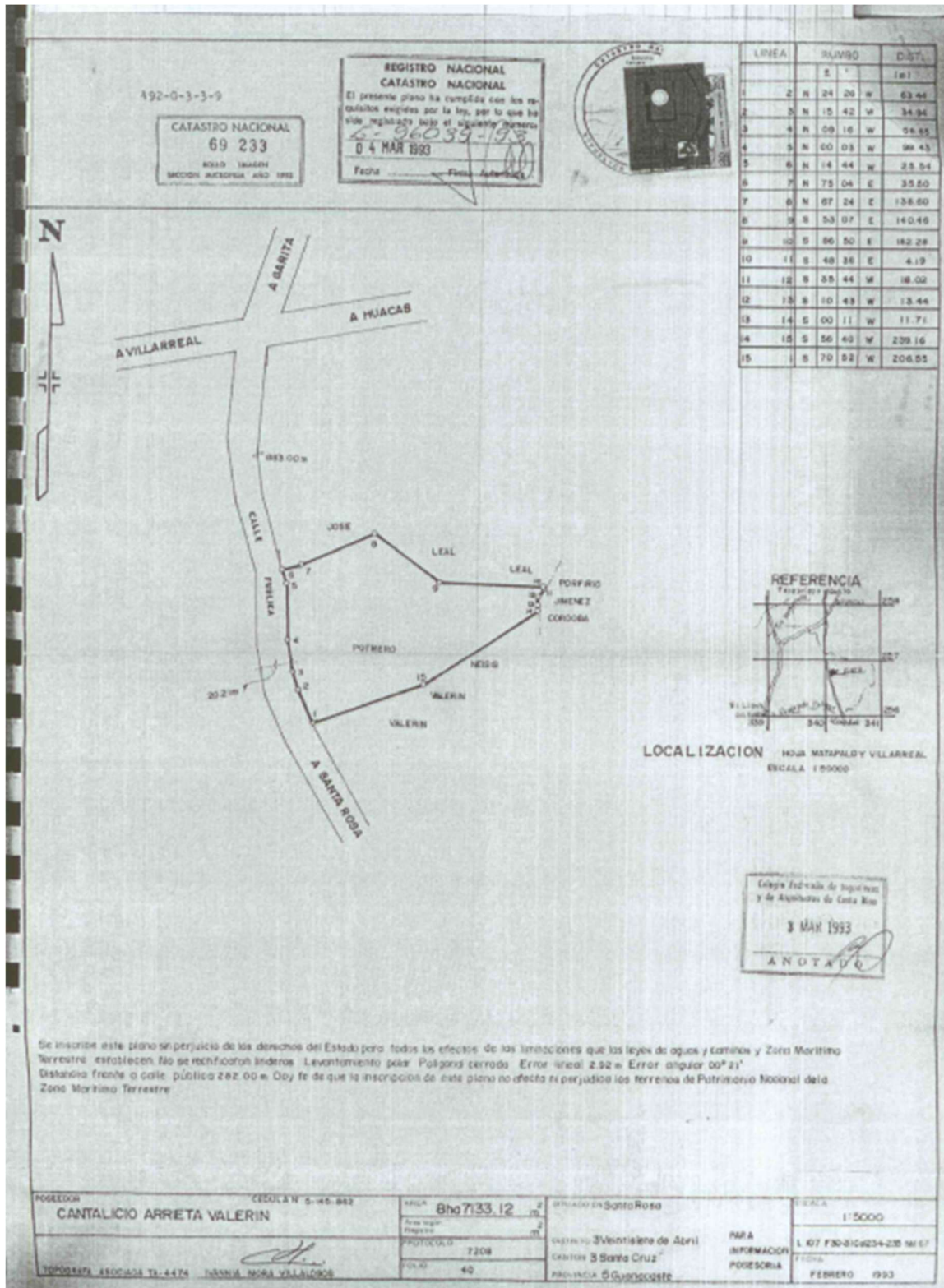
FLUJO	FASE	ACTIVA	PLANO	FECHA	USUARIO
PRESENTACION DE PLANOS	DIGITACION	SI	5-96039-1993	23/10/2006 12:21:24	SUARAU
*** PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACIÓN: 1-2142234 Id Anotación: 146973216					
PRESENTACION DE PLANOS	DIGITACION	SI	5-96039-1993	06/12/2006 13:08:09	FRGUID
*** PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACIÓN: 1-2156191 Id Anotación: 149096710					
PRESENTACION DE PLANOS	DIGITACION	SI	5-96039-1993	10/03/2008 15:29:21	EDJAEN
*** PLANO A SER MODIFICADO POR LA PRESENTACIÓN: 1-2299429 Id Anotación: 170294768					
*** NO TIENE ANOTACIONES REGISTRALES PENDIENTES ***					
*** NO TIENE ANOTACIONES *** EL REGISTRO INMOBILIARIO ADVIERTE QUE LAS ANOTACIONES REGISTRALES ANTES DEL 25 DE MAYO DEL 2011 NO ESTAN DISPONIBLES PARA SER CONSULTADAS POR ESTE MEDIO.ULTIMA LINEA ***					



-1-

LINO ANDREY MONGE JIMENEZ - 05/10/2015 09:08:41

ABRIL 2012



b. Anexo 2: Certificación Tributaria Impuesto Sobre Bienes Inmuebles



MUNICIPALIDAD DE SANTA CRUZ
Departamento de Administración Tributaria

SEGUN LOS REGISTROS CONTABLES QUE PARA TAL EFECTO ESTA CORPORACION MUNICIPAL LLEVA:

Señor (a) (Ita): FONDO DE INVERSION DE DESARROLLO INMOBILIARIO

No. de Cédula: 3110537429

A. ESTA INSCRITO COMO CONTRIBUYENTE SEGUN EL DETALLE ADJUNTO:

Segun ley No.7509 del impuesto sobre Bienes Inmuebles:

Finca	Derecho	Fillal	Duplicado	Área	Imponible	Tip	Derecho	Estado
133800	000			87,133.1 2	¢ 1,359,150,000.00			SE ENCUENTRA AL DIA AL PRIMER TRIMESTRE DEL 2025

B. NO ESTA INSCRITO COMO CONTRIBUYENTE

Con respecto a servicios municipales ley N° 7794:

C. NO ESTA INSCRITO COMO CONTRIBUYENTE

Segun la ley No.7182 sobre Impuesto de Patentes:

D. NO ESTA INSCRITO COMO CONTRIBUYENTE

Segun la ley No.9047 de Comercialización de Bebidas con Contenido Alcohólico:

E. NO ESTA INSCRITO COMO CONTRIBUYENTE

Segun Ley de Zona Marito Terrestre N° 6043 y su reglamento:

F. NO ESTA INSCRITO COMO CONTRIBUYENTE

Segun la Ley de Construcciones N° 833:

G. NO ESTA INSCRITO COMO CONTRIBUYENTE

Según el Reglamento General de Cementerios:

H. NO ESTA INSCRITO COMO CONTRIBUYENTE

Según la Ley sobre Arrendamiento de Locales Municipales:

Se extiende la presente constancia a solicitud del interesado a las 10:51:30 horas del día 21 de Abril del 2025

**KIARA
ELENA
MATA
ANGULO
(FIRMA)**

Firmado
digitalmente por
KIARA ELENA
MATA ANGULO
(FIRMA)
Fecha:
2025.04.21
10:52:23 -06'00'

KIARA ELENA MATA ANGULO