



## Proyecto Secrt Escalante SAN JOSE



### FONDO DE INVERSIÓN DESARROLLO DE PROYECTOS MULTIFONDOS SECRT ESCALANTE

## INFORME DE AVANCE N°3

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: 31 de diciembre de 2025

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

1.	<b>CARACTERÍSTICAS DEL FONDO:</b> .....	3
2.	<b>Descripción del proyecto</b> .....	3
3.	<b>ASpectos técnicos del proyecto:</b> .....	4
a.	Avance constructivo del proyecto .....	4
b.	Autorizaciones y permisos .....	4
4.	<b>Estado Actual de laS Preventas y VENTAS:</b> .....	5
5.	<b>Siguientes hitos:</b> .....	5



La propiedad sobre la cual se construyó el edificio tiene un área de 2,628 metros cuadrados y el área constructiva es de 34.852 metros cuadrados aproximadamente 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 cumplió con 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

El edificio ya está 100% construido según certificación de avance de obra del proyecto, emitido por el perito del Banco Nacional de Costa Rica en el mes de diciembre 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) Recepción Obras AyA.	Pendiente recepción del hidrante por parte del AyA. Institución hizo inspección en diciembre, pero sigue pendiente la resolución formal de la inspección.	Se da seguimiento al trámite con funcionario responsable del AyA. Una vez recibido el documento de recepción del hidrante. AyA envía documentos requeridos para solicitar conexión definitiva al sistema potable público.

Permisos u autorizaciones en proceso	Estado Actual	Proceso para su obtención
2) Entrega de Bitácora al CFIA <sup>1</sup> .	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.
3) SETENA-Informes Regencia y Aviso Finalización de Obras.	Los documentos de cierre ya fueron presentados a SETENA.	Seguimiento a la presentación de documentos de cierre de proyecto a SETENA. El visto bueno final tarda de 2 a 3 meses.

#### 4. ESTADO ACTUAL DE LAS PREVENTAS Y VENTAS:

Al 31 de diciembre del 2025 se encuentran prevendidas un total de 308 unidades habitacionales, cuyo ingreso esperado en ventas alcanza los US\$46.541.903,12, lo que representa un 81.3% del monto total esperado de ingresos por la venta de unidades habitacionales.

Por otra parte, se han logrado prevender 117 parqueos, que representan un 79% del total.

En cuanto a los locales comerciales, se firmó una opción de compraventa de los locales comerciales, que se espera se materialice en el 2026.

En el mes de noviembre inició la etapa de formalización de ventas. Al 31 de diciembre del 2025, se han formalizado un total de 67 unidades habitacionales; 25 parqueos y 4 bodegas, lo que representan ingresos por venta por **US\$9,728,766.55**.

#### 5. SIGUIENTES HITOS:

- 1) Recepción de obras por parte del AYA.
- 2) Continuar con la de formalización de las ventas.
- 3) Continuar prevendiendo las unidades del inventario, que aún se encuentran disponibles para la venta.

En conclusión, se espera continuar en el 2026 con el proceso de formalización de ventas, así como, avanzar con las preventas de las unidades habitacionales, bodegas y de parqueos que aún se encuentran en inventario disponibles para la venta.

<sup>1</sup> Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.