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: 30 de septiembre de 2026

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1. Generalidades 3

a. Identificación del Proyecto 3

b. Avance a la Fecha 7

c. Proveedores a la fecha de elaboración del Presente Informe de Avance 8

i. Estudios valoración 8

2. Situación de Mercado 8

a. Resultados del estudio inmobiliario: 8

b. Resultados del avalúo de la propiedad: 9

3. Riesgos Específicos del Proyecto 9

4. Aspectos Financieros 13

5. calificación de riesgos: 13

6. CONCLUSIONES: 13

7. Anexos 14

a. Anexo 1: Informe Registral y plano catastro 14

b. Anexo 2: Certificación Tributaria Impuesto Sobre Bienes Inmuebles 17

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1: Ubicación del Proyecto 3

Figura 2: Distancia de Puntos Clave 3

Figura 3: Plano de Conjunto 4

Figura 4: Elementos Diferenciadores del Proyecto 6

ÍNDICE DE CUADROS

Cuadro 1: Detalle Estimado de Áreas del Proyecto 5

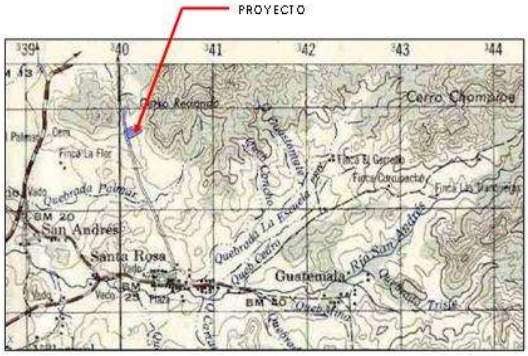
Cuadro 2: Servicios & Amenidades Potenciales del Proyecto 6

1. GENERALIDADES

a. Identificación del Proyecto

El Proyecto Zen Condominium Tamarindo, en adelante referido el Proyecto o Zen Condominium, era 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 consistía en la construcción de 286 unidades residenciales con sus facilidades, distribuidas en cinco fases constructivas como lo detalla la Figura 3. Abarcaba 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 estimaba 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 esperaba ser desarrollado bajo la filosofía ZEN, una ideología oriental que busca el crecimiento humano en armonía con la naturaleza, por lo que contaba 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 que se esperaba desarrollar por fase constructiva. Con base en los datos presentados en el Cuadro 1, se concluye que la cobertura de construcción del Proyecto era 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 esperaba que contara 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 *carts* 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 *pool rental*	Lago Artificial

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

Fuente: Zen Developers

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

Figura 4: Elementos Diferenciadores del Proyecto

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 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 los estudios de mercado. El último disponible es con corte al IV trimestre 2025, emitido por la empresa Newmark Central América.

El l 21 de abril del 2026 se celebró Asamblea de Inversionistas del Fondo donde se aprobaron:
el informe de gestión y los estados financieros auditados con corte al 31 de diciembre 2025, así como, **la propuesta para la transferencia de los activos y pasivos del Fondo a una figura jurídica de gestión privada que permita su adecuada administración y, como consecuencia de ello, iniciar el proceso de desinscripción del Fondo como vehículo de oferta pública**. Asimismo, la Asamblea otorgó a Multifondos de Costa Rica Sociedad de Fondos de Inversión S.A. el mandato para realizar ante la Superintendencia General de Valores y las demás autoridades competentes las gestiones necesarias para ejecutar dicho proceso en un plazo de seis meses, prorrogables por otros seis meses más. Con este acuerdo, los inversionistas definieron la estrategia para la administración futura del activo mediante una estructura jurídica privada.

En atención al mandato conferido por la Asamblea, durante el tercer trimestre la Administración continuó avanzando en las gestiones necesarias para poder llegar a ejecutar el proceso de transferencia del activo hacia un vehículo privado, entre las que se encuentran un trámite presentado al Ministerio de Hacienda, el cual se encuentra a la espera de respuesta por parte de este Ministerio.

La Administración mantiene un monitoreo permanente de la evolución de las principales variables macroeconómicas que inciden sobre el mercado inmobiliario de Guanacaste, particularmente aquellas relacionadas con la economía de los Estados Unidos y los flujos de inversión extranjera, por su efecto en la demanda de propiedades de alto valor en la zona.

Paralelamente, continúan los esfuerzos de la gestión comercial del inmueble, con el propósito de identificar oportunidades de venta o alianzas estratégicas que permitan maximizar el valor del activo, en concordancia con la estrategia aprobada por la Asamblea de Inversionistas para esta etapa del Fondo.

c. Proveedores a la fecha de elaboración del Presente Informe de Avance

i. Estudios valoración

LOGAN	
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, ha realizado periódicamente estudios del mercado inmobiliario de Segundas Residencias en la zona del Pacífico Norte. Multifondos contrató los servicios de esta compañía con el fin de seguir de cerca la evolución del mercado inmobiliario en esa parte del país, a lo largo de los años, 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:

De conformidad con el último estudio del mercado inmobiliario en Guanacaste elaborado por Newmark, la costa del Pacífico Norte de Costa Rica, especialmente Guanacaste, continúa consolidándose como una región estratégica para la inversión inmobiliaria, impulsada por el turismo residencial de alto valor, el desarrollo de lujo y propuestas sostenibles. Este posicionamiento se sustenta en mejoras en infraestructura y conectividad, como el Aeropuerto Internacional Daniel Oduber y la modernización de la Ruta Nacional 1, que facilitan el acceso y fortalecen la demanda.

El mercado muestra un crecimiento sostenido, con aumento de precios en zonas consolidadas, especialmente en propiedades cercanas al mar, que concentran la mayor valorización y liquidez. Aunque propiedades ubicadas fuera de la primera línea costera pueden beneficiarse del dinamismo regional, no alcanzan las mismas primas que los activos “prime”.

El desarrollo hotelero, particularmente de cadenas internacionales y proyectos sostenibles, refuerza el atractivo de la región y respalda perspectivas positivas de mediano plazo. Si bien existen señales favorables como el incremento en ventas de terrenos y nuevos proyectos, se recomienda prudencia en

decisiones de inversión o venta, especialmente en activos que no cumplan plenamente con las condiciones más demandadas del mercado.

No obstante, la administración continúa gestionando la comercialización de la propiedad y se mantiene una estrategia de monitoreo, procurando la protección del valor del activo.

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 cuadro 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. 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	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. 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.
Riesgo de contracción en la demanda inmobiliaria	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.
Riesgo de obtención de permisos y autorizaciones de las instituciones competentes	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 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. 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.
Riesgos por variación en los costos de los proyectos de construcción	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.
Riesgo de continuidad de los proyectos de desarrollo por un ambiente adverso en el mercado bursátil para emitir nuevos títulos de participación	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.

Riesgos atribuibles a la falta de experiencia en la inversión de desarrollos inmobiliarios	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.
Riesgos asociados a la utilización de mecanismos de inversión indirecta en los proyectos (sociedades de propósito específico)	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, 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.

4. ASPECTOS FINANCIEROS

El Fondo no presentó variaciones materiales durante el trimestre. Los estados financieros mantienen una situación consistente donde permanece el terreno como el principal activo del Fondo.

Dado que el fondo no genera ingresos, no se aplica comisión de administración, y los gastos operativos continúan siendo cubiertos por la administración.

5. CALIFICACIÓN DE RIESGOS:

Moody's Local Costa Rica mantiene al Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multifondos con una calificación crediticia B.cr y una evaluación de riesgo de mercado MRA4.cr, ambas con perspectiva estable.

6. CONCLUSIONES:

Para el cuarto trimestre del 2026, la Administración continuará ejecutando el mandato otorgado por la Asamblea de Inversionistas, desarrollando las gestiones necesarias para cumplir las distintas etapas previstas dentro del proceso aprobado, de conformidad con los acuerdos adoptados por la Asamblea, en cuanto al traslado de los activos y pasivos a una figura jurídica privada y a la desinscripción del Fondo como figura de oferta pública.

7. ANEXOS

a. Anexo 1: Informe Registral y plano catastro

12/10/23, 10:14 about:blank

REPUBLICA DE COSTA RICA
REGISTRO NACIONAL
CONSULTA POR NUMERO DE FINCA
MATRICULA: 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 INVERSION 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	USUAI
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

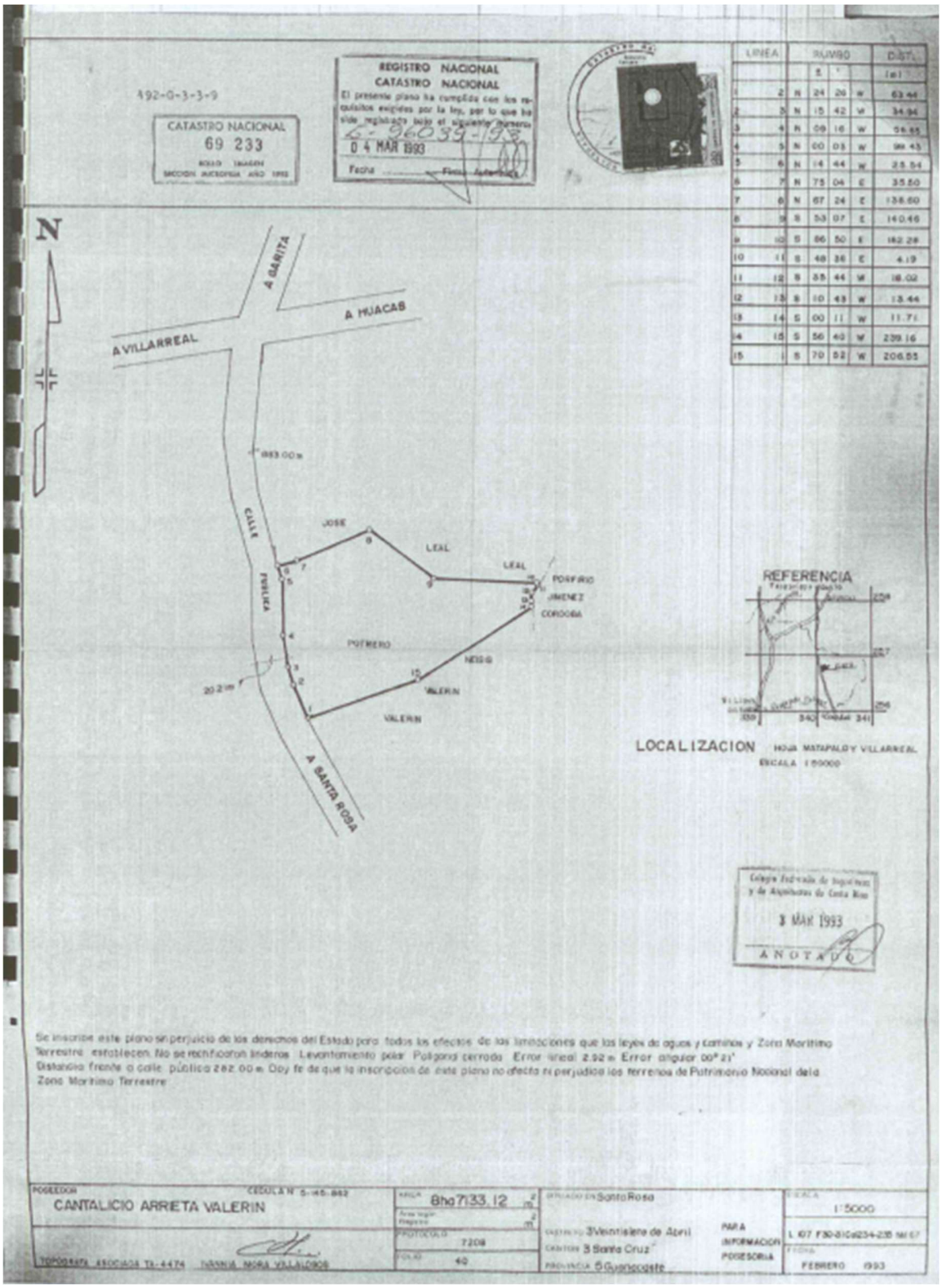
*** NO TIENE ANOTACIONES REGISTRALES PENDIENTES ***

*** 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 ***

REGISTRO NACIONAL SAN JOSE OESTE

-1-
LINO ANDREY MONGE JIMENEZ - 05/10/2015 09:08:41

ABRIL 2012



LINEA		RUMBO				DIST.
			°	'		(m)
1	2	N	24	26	W	63.44
2	3	N	15	42	W	34.94
3	4	N	09	16	W	56.55
4	5	N	00	03	W	99.43
5	6	N	14	44	W	25.54
6	7	N	75	04	E	35.60
7	8	N	67	24	E	138.60
8	9	S	53	07	E	140.46
9	10	S	86	50	E	162.29
10	11	S	48	36	E	4.19
11	12	S	35	44	W	18.02
12	13	S	10	43	W	13.44
13	14	S	00	11	W	11.71
14	15	S	56	40	W	239.16
15	1	S	70	52	W	206.55

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	Filial	Duplicado	Área	Imponible	Tip Derecho	Estado
133800	000			87,133.12	¢ 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 dia 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