



**ASAMBLEA LEGISLATIVA DE COSTA RICA  
COMISIÓN PERMANENTE ESPECIAL DE CONTROL DEL  
INGRESO Y GASTO PÚBLICOS**

**INVESTIGACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA DE IRREGULARIDADES EN LA  
COMPRA DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL PACÍFICO, POR PARTE DE  
BCR-SAFI A LA SOCIEDAD ANÓNIMA DEL EXDIPUTADO HUMBERTO  
VARGAS CORRALES, POR LA SUMA DE 70.8 MILLONES DE DÓLARES EN  
PERJUICIO DEL BCR. INFORME DE SUBCOMISIÓN**

**Expediente 23 859**

**INFORME DE SUBCOMISIÓN**

**Expediente No. 23859. INVESTIGACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA DE  
IRREGULARIDADES EN LA COMPRA DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL  
PACÍFICO, POR PARTE DE BCR-SAFI A LA SOCIEDAD ANÓNIMA DEL  
EXDIPUTADO HUMBERTO VARGAS CORRALES, POR LA SUMA DE 70.8  
MILLONES DE DÓLARES EN PERJUICIO DEL BCR.**

**ASAMBLEA LEGISLATIVA:**

Quien suscriben, en su condición de miembros de la subcomisión creada para el análisis del Expediente N° 23 859: INVESTIGACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA DE IRREGULARIDADES EN LA COMPRA DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL PACÍFICO, POR PARTE DE BCR-SAFI A LA SOCIEDAD ANÓNIMA DEL EXDIPUTADO HUMBERTO VARGAS CORRALES, POR LA SUMA DE 70.8 MILLONES DE DÓLARES EN PERJUICIO DEL BCR. Rinden el presente informe a los 19 días del mes de marzo del año 2026. San José.

VANESSA CASTRO MORA

**DIPUTADA**

## Parte I

### NATURALEZA DE COMISIÓN LEGISLATIVA

Según lo estipulado en el artículo 89 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, el cual cuenta con rango constitucional en las áreas que abarca, se establece que la Comisión Permanente Especial de Control del Ingreso y Gasto Público es el organismo legislativo encargado de llevar a cabo la tarea de dictaminar e investigar, además de realizar la supervisión y vigilancia constante de la Hacienda Pública, en colaboración con la Contraloría General de la República.

#### 1.1 LA COMPETENCIA CONSTITUCIONAL DE LAS COMISIONES PARLAMENTARIAS EN EL CONTROL POLÍTICO: RESTRICCIONES Y LÍMITES.

En múltiples ocasiones, la Sala Constitucional en sus Votos: 1953-97; 1954-97 y 6802-98, ha sido consecuente en afirmar lo siguiente:

La potestad de investigación dada a la Asamblea Legislativa, la cual se realiza a través de comisiones, entendidas como instrumento de control político, cumple una función de esclarecimiento de situaciones o actuaciones de funcionarios públicos, o personas con relevancia en el ámbito público. Las comisiones legislativas tienen como tarea investigar situaciones y acciones de funcionarios y personajes públicos, con el fin de exponerlas a la opinión pública para determinar su reputación. De esta manera, cuando lo que se investiga refleja las preocupaciones y opiniones del público y contribuye a su formación, se está cumpliendo con el principio democrático que es un pilar fundamental de nuestro sistema jurídico. El texto resaltado no forma parte del texto original.

En otro orden de ideas, el Voto N°4562-99 de la Sala Constitucional alude lo siguiente:

La función principal de la potestad de investigación legislativa es facilitar el ejercicio eficaz de las funciones de la Asamblea, incluyendo el control político, mediante la investigación de asuntos específicos. Es importante destacar que esta no es una actividad meramente académica, sino una investigación real, realizada a través de las comisiones establecidas en el inciso 23) del artículo 121 de la Constitución Política, y no por otro tipo de investigaciones especiales previstas en el Reglamento de la Asamblea Legislativa. *En resumen, las comisiones de investigación derivan su potestad de la Constitución Política y pueden cumplir diversas funciones, entre las que destaca la de control político. Esta potestad de investigación está íntimamente relacionada con la naturaleza misma de las Comisiones, a la que dada la multiplicidad de objetos y funciones que cumplen esos órganos, es versátil, en el tanto cumplen diversas finalidades(...)* El texto subrayado no corresponde al original.

## 1.2 ACUERDOS DE LA COMISIÓN

En la sesión del miércoles 13 de setiembre, según el acta N° 10 de la Comisión Permanente Especial del Control del Ingreso y Gasto Públicos, la siguiente moción fue presentada y aceptada:

Moción N.° 1-10 de varios diputados y diputadas:

Para que en el marco de la investigación que se realiza sobre el expediente N° 23859: "INVESTIGACIÓN SOBRE LA EXISTENCIA DE IRREGULARIDADES EN LA COMPRA DEL PARQUE EMPRESARIAL DEL PACÍFICO, POR PARTE DE BCR-SAFI A LA SOCIEDAD ANÓNIMA DEL EXDIPUTADO HUMBERTO VARGAS CORRALES, POR LA SUMA DE 70.8 MILLONES DE DÓLARES EN PERJUICIO DEL BCR", se convoque en audiencia a las siguientes personas:

- Juan Carlos Bolaños: exdirector de negocios de BCR hasta el mes de junio de 2023, ex miembro del Comité de Inversiones de Safi, exdirector de negocios de Safi en 2020 y ex director de compañías panameñas.
- Fernando Peñaranda: Presidente COCOSA y avalador reciente del Parque Empresarial del Pacífico (PEP).
- Roberto León: Asesor legal externo de BCR Safi.
- Leonardo Morales, Fernando Mayorga, Mariano Guardia, Daniel Capella, Gabriel González, Jorge Delgado, Rodrigo Alberto Carazo y Carlos Manuel Echeverría: Comité Coordinador General del Grupo de Inversionistas.
- Rosnie Díaz, exgerente Safi BCR hasta el mes de julio 2023.
- Alían Marín, gerente de BCR Safi desde junio de 2023.
- Roberto Quesada, auditor interno Safi BCR.
- Natalia Garro, ex directora de negocios de Safi BCR.
- Luis Gutiérrez; ingeniero SAFI BCR hasta el mes de julio 2023.
- Marcos Carvajal: ex supervisor de ingeniería Safi BCR hasta el mes de julio de 2023.

- Jose Alberto Bolaños: exdirector de negocios de BCR hasta junio 2023, ex miembro del Comité de Inversiones de Safi, exdirector de negocios de Safi en 2020 y ex director de compañías panameñas.
- Mario Laitano: gestor del Fondo de Inversión Inmobiliaria no diversificado y apoderado generalísimo de la Safi.
- Álvaro Camacho de la O: ex gerente o apoderado generalísimo Safi BCR, ex subgerente BCR—hasta junio del 2023, exmiembro Comité de Inversiones, director de compañías panameñas.
- Marlon Sequeira, alto ejecutivo de Safi BCR en 2020, ex miembro del Comité de Inversiones de Sama Puesto de Bolsa SA, director de compañías panameñas.
- José Miguel Solano Álvarez, quien hizo peritazgos financieros de Parque Pacífico para la compra y para años 2021 y 2022 e hizo peritazgo financiero para BC La Uruca 2022.
- Luis Fernando Arce Saborío; socio de Grupo Ingenio AIC SA Hizo peritazgo de valor Parque Pacífico 2020
- Javier Chinchilla Medina socio de Grupo Ingenio AIC SA. Hizo peritazgo de valor Parque Pacífico 2020
- Néstor Solís Agüero; miembro de la Junta Directiva BCR desde antes del 2020.
- Gina Carvajal; ex miembro de Junta Directiva de BCR y Safi desde antes de 2020 y hasta el mes de julio 2023; siendo presidente de ambas.
- Mahity Flores Flores; miembro de Junta Directiva de BCR y Safi desde antes del 2020 y Presidente de Safi BCR en el 2023.
- Fernando Víquez Lizano: miembro de Junta Directiva de BCR (presidente) y de Safi.
- Douglas Soto: Gerente general BCR, ex miembro de Comité de Inversiones BCR Safi.



### 1.3 MOTIVO:

La investigación sobre la compra del Parque Empresarial del Pacífico por parte de BCR-SAFI, por un monto de 70.8 millones de dólares a una sociedad anónima vinculada al exdiputado Humberto Vargas Corrales, debe ser conocida y tramitada por la Comisión de Control de Ingreso y Gasto Público de la Asamblea Legislativa, por tratarse de un asunto de alta relevancia para la transparencia y la correcta gestión de los recursos públicos.

Aunque BCR-SAFI es una administradora de fondos de inversión, opera bajo el amparo del Banco de Costa Rica, entidad bancaria estatal que, por su naturaleza pública, está sujeta a mecanismos de fiscalización y control tanto políticos como administrativos. Esto implica que cualquier transacción que genere dudas sobre su legalidad, razonabilidad financiera o impacto patrimonial debe ser investigada con rigor.

En este caso específico, existen elementos suficientes que justifican la intervención de la comisión legislativa, dado que se presume una posible afectación al patrimonio público mediante una operación que podría haber sido realizada a un precio superior al valor real de mercado. Además, se debe indagar si existieron conflictos de interés, falta de transparencia, violaciones al principio de legalidad o irregularidades en los procesos internos de aprobación de la compra.

La eventual participación de un exdiputado como beneficiario directo de esta operación refuerza la necesidad de esclarecer públicamente los hechos, determinar responsabilidades y evitar que se repitan prácticas contrarias al interés público.

La Comisión de Control de Ingreso y Gasto Público, por su mandato constitucional, está facultada para ejercer el control político preventivo y correctivo sobre el uso de fondos públicos, lo que le permite solicitar informes, documentación y comparecencias a instituciones como la Contraloría General de la República, la Superintendencia General de Valores, el propio Banco de Costa Rica, así como a personeros de BCR-SAFI y representantes de la sociedad vendedora. Esto garantiza un abordaje amplio, objetivo y técnico de la investigación.

En consecuencia, el análisis de este caso no solo es procedente dentro del ámbito de competencia de la comisión, sino que se vuelve indispensable para salvaguardar el principio de rendición de cuentas, la integridad institucional del sistema financiero público y la confianza ciudadana en el manejo transparente y responsable de los recursos estatales.

La investigación fue aprobada por 6 votos a favor.

Nombre de la propuesta	Miembro (a) de Comisión	Partido Político	Voto
MOCIÓN DE ORDEN	Cambroner Aguiluz, Kattia	PLP	A Favor
MOCIÓN DE ORDEN	Barquero Barquero, Dinorah	PLN	A Favor
MOCIÓN DE ORDEN	Vargas Quirós, Daniel Gerardo	PPSD	A Favor
MOCIÓN DE ORDEN	Delgado Ramírez, Carolina	PLN	A Favor
MOCIÓN DE ORDEN	Guillén Pérez, Sofia Alejandra	PFA	A Favor
MOCIÓN DE ORDEN	Nicolás Alvarado, José Francisco	PLN	A Favor
Total, a Favor		6	
Total, en Contra		0	
Total, no-Votación		0	

Con base en lo anterior y en las mociones que se aprobaron posteriormente, se realizaron las siguientes audiencias:

Nombre	Organización	Fecha de comparecencia
Sr. Leonardo Morales Castro Sr. Fernando Mayorga Castro Sr. Mariano Guardia Cañas Sr. Daniel Cappella Domínguez Sr. Gabriel González Fonseca Sr. Jorge Delgado Murillo Sr. Rodrigo Alberto Carazo Zeledón Sr. Carlos Manuel Echeverría Esquivel	Comité Coordinador General del Grupo de Inversionistas.	Acta No. 22 del 06/12/2023.
Sr. Allan Marín Roldán, gerente general del BCR-SAFI Sr. Fernando Víquez Lizano, presidente, Junta Directiva, BCR-SAFI	BCR-SAFI	Acta No. 23 del 07/12/2023.
Sr. Allan Marín Roldán, gerente general	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI) Banco de Costa Rica	Acta No. 24 del 13/12/2023
Fernando José Víquez Salazar, presidente, Junta Directiva, Banco de Costa Rica (BCR)	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.	Acta No. 25 del 11/01/2024

INFORME DE SUBCOMISIÓN EXPEDIENTE 23 859

Fernando José Víquez Salazar, presidente, Junta Directiva, Banco de Costa Rica (BCR)	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.	Acta No. 26 del 18/01/2024
Sr. Eliar Roberto Quesada Campos, auditor interno, BCR-SAFI.	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.	Acta No. 41 del 19/02/2026
Sr. Álvaro Camacho De La O, exgerente o apoderado generalísimo, BCR-SAFI y el Sr. Marco Antonio Carbajal Soto, exsupervisor de Ingeniería.	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.	Acta No. 43 del 19/02/2026
Sr. Rosnie Díaz Méndez, exgerente general a.i. de BCR-SAFI; el Sr. Luis Carlos Gutiérrez Chaves; y la Sra. Natalia María Garro Acuña.	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.	Acta No. 44 del 23/02/2026
Sra. Mahity Flores Flores Miembro de la Junta Directiva, BCR -SAFI; desde antes del 2020 y Presidente de SAFI-BCR en el 2023. Sr. Laureano Verzola Sancho	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.	Acta No. 45 del 26/02/2026
Sra. Mahity Flores Flores Miembro de la Junta Directiva, BCR -SAFI; desde antes del 2020 y Presidente de SAFI-BCR en el 2023. Sr. Laureano Verzola Sancho	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.	Acta No. 46 del 02/03/2026
Sr. Juan Carlos Bolaños Sequeira exdirector de negocios de BCR hasta el mes de junio del 2023, exdirector de negocios de Safi en 2020 y el Sr.	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.	Acta No. 47 del 05/03/2026

Marlon Sequeira Gamboa alto ejecutivo de SAFI BCR en el 2020.Sr. Laureano Verzola Sancho		
Sr. Juan Carlos Bolaños Sequeira exdirector de negocios de BCR hasta el mes de junio del 2023, exdirector de negocios de Safi en 2020 y el Sr. Marlon Sequeira Gamboa alto ejecutivo de SAFI BCR en el 2020.	Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.	Acta No. 48 del 05/03/2026
Javier Chinchilla Medina, socio de Grupo Ingenio AIC SA; hizo peritazgo de valor Parque Pacífico 2020; y Luis Fernando Arce Saborío; socio de Grupo Ingenio AIC SA.	Grupo Ingenio AIC SA	Acta No. 49 del 12/03/2026

#### 1.4.1 OBJETIVOS DE LA COMISIÓN

##### 1.4.1 Objetivo General:

Investigar y esclarecer las posibles irregularidades en la compra del Parque Empresarial del Pacífico por parte de BCR-SAFI a la sociedad anónima vinculada al exdiputado Humberto Vargas Corrales, con el fin de determinar si existió afectación al patrimonio público, violación de principios de legalidad y transparencia, y establecer eventuales responsabilidades políticas o administrativas.

##### 1.4.2 Objetivos Específicos:

Analizar el proceso de adquisición del bien inmueble, incluyendo los criterios técnicos, financieros y jurídicos utilizados por BCR-SAFI para aprobar la compra, así como la trazabilidad del procedimiento interno.

Determinar si existieron vínculos, conflictos de interés o trato privilegiado entre los representantes de BCR-SAFI, el Banco de Costa Rica u otros actores públicos con la sociedad vendedora o el exdiputado Humberto Vargas Corrales.

Evaluar el posible impacto económico y patrimonial de la transacción para los fondos administrados por BCR-SAFI y, en su caso, identificar

omisiones o responsabilidades por parte de funcionarios públicos o entes supervisores.

## **1.5 MÉTODO Y CRONOLOGÍA DE TRABAJO DE LA COMISIÓN**

La Comisión permitió que las personas mencionadas tuvieran la oportunidad de exponer sus argumentos y presentar pruebas durante la audiencia, respetando su derecho a hacerlo. Asimismo, se les concedió el acceso a la información necesaria para apoyar el informe que se estaba elaborando.

## PARTE II

### ACONTECIMIENTOS IMPORTANTES

#### **2.1 Naturaleza jurídica de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.**

La Sociedad Administradora de Fondos de Inversión del Banco de Costa Rica (BCR-SAFI) es una persona jurídica organizada bajo la figura de sociedad anónima, regulada por el derecho privado, pero que, debido a su objeto social y a su vinculación con una entidad bancaria estatal, está sometida a un régimen jurídico especial de supervisión pública.

Su principal finalidad es la administración de fondos de inversión, una actividad regulada por la Ley Reguladora del Mercado de Valores (Ley N.º 7732), normativa que establece el marco jurídico aplicable a las sociedades administradoras, así como los principios generales que deben regir su actuar, entre ellos la transparencia, la protección al inversionista, la debida diligencia y la rendición de cuentas.

Desde el punto de vista técnico, las SAFI —como la BCR-SAFI— no administran patrimonio propio, sino que gestionan recursos aportados por inversionistas individuales o institucionales que participan en uno o varios fondos de inversión, constituidos como patrimonios separados. Por tanto, la SAFI actúa como gestor profesional, con una obligación fiduciaria frente a dichos inversionistas.

Esta obligación implica que toda decisión de inversión debe adoptarse con base en análisis técnicos, criterios de riesgo, viabilidad financiera, cumplimiento de los lineamientos del prospecto del fondo, y siempre procurando el mayor beneficio para los aportantes, sin favorecer intereses particulares o incurrir en conflictos de interés.

Ahora bien, BCR-SAFI forma parte del conglomerado financiero del Banco de Costa Rica, una entidad pública bancaria, lo cual le imprime un carácter especial desde el punto de vista jurídico. Aunque se trate formalmente de una entidad privada, su condición de filial de una institución estatal hace que sus operaciones estén sujetas no solo al régimen de supervisión de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), sino también al control político y público cuando están en juego intereses de carácter patrimonial público o situaciones que comprometan el prestigio y la integridad del sistema financiero nacional.

En este sentido, si bien la SAFI no forma parte directa del Estado, administra recursos que pueden provenir, directa o indirectamente, de entidades públicas, fondos institucionales o pensiones complementarias, lo que refuerza la necesidad de vigilancia y control institucional.

Además, la normativa del mercado de valores establece que las SAFI deben tener estructuras robustas de control interno, gobernanza corporativa, mecanismos de identificación y gestión de riesgos, así como comités de inversión y evaluación de operaciones. Cualquier adquisición o inversión relevante —como en el caso de la compra del Parque Empresarial del Pacífico— debe documentarse técnicamente, ser aprobada conforme a los órganos internos competentes y alinearse con las políticas del fondo específico involucrado.

Si la inversión no cumple con estos elementos, o si existen relaciones entre la sociedad vendedora y personas con poder de decisión dentro de la SAFI o del BCR, podría configurarse una violación al principio de independencia, incurrirse en un conflicto de interés o, en casos más graves, en una transacción lesiva al interés público.

Por otro lado, la actuación de una SAFI no se puede analizar de forma aislada, ya que sus decisiones pueden tener implicaciones reputacionales y financieras para el banco estatal al que pertenece. En el caso de BCR-SAFI, cualquier cuestionamiento sobre la razonabilidad, legalidad o transparencia de sus operaciones —sobre todo si involucran montos elevados o figuras públicas— requiere un escrutinio detallado no solo por parte de los órganos de supervisión financiera, sino también por parte del control político que ejerce la Asamblea Legislativa a través de la Comisión de Control de Ingreso y Gasto Público.

En conclusión, la naturaleza jurídica de BCR-SAFI combina elementos del derecho privado con una responsabilidad pública ampliada, derivada de su rol fiduciario, su participación en el sistema financiero supervisado y su pertenencia a un conglomerado estatal. Este carácter mixto convierte sus decisiones de inversión en actos que, si bien no son administrativos en el sentido clásico, sí pueden tener relevancia pública y consecuencias económicas para el patrimonio nacional, por lo cual deben observar el más alto estándar de integridad, diligencia profesional y responsabilidad institucional.

## **2.2.1 Acontecimientos importantes obtenidos de las audiencias en sus respectivas actas**

*2.2.1.1 Información aportada por Leonardo Morales Castro, Fernando Mayorga Castro, Mariano Guardia Cañas, Daniel Cappella Domínguez, Gabriel González Fonseca, Jorge Delgado Murillo, Rodrigo Alberto Carazo Zeledón, Carlos Manuel Echeverría Esquivel y Comité Coordinador General del Grupo de Inversionistas.*

El señor Leonardo Morales Castro, junto con otros comparecientes, brindaron declaraciones bajo juramento ante la Comisión Legislativa, con el fin de exponer presuntas irregularidades en torno al proceso de adquisición de un inmueble por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado administrado por BCR-SAFI.

Durante su intervención, Morales destacó que en noviembre de 2016 se celebró una asamblea de inversionistas en la cual se aprobó, por un margen muy estrecho, una reforma al prospecto del fondo. Esta reforma elevó el capital autorizado de trescientos cincuenta millones a seiscientos millones de dólares y aumentó el nivel de endeudamiento permitido de un treinta y cinco por ciento a un cincuenta por ciento.

Posteriormente, en el año 2018, una sociedad identificada con el número 3-101-764316 S.A. adquirió una propiedad de cincuenta hectáreas en la zona de Caldera por un monto de dieciséis millones de dólares. En febrero de 2020, dicha propiedad fue vendida al Fondo Inmobiliario No Diversificado por setenta y ocho millones de dólares. Previo a esta transacción, se realizaron dos avalúos: uno físico, firmado el 12 de febrero de 2020, que asignó un valor de setenta y un millones de dólares; y otro de tipo financiero, firmado el 19 de febrero del mismo año, que estimó el valor en ochenta y siete millones de dólares.

La compra del inmueble por parte del fondo se concretó el día siguiente, el 20 de febrero, sin que el Comité de Inversiones ni la Junta Directiva tuvieran conocimiento previo del informe que recomendaba la compra, lo que representa una posible irregularidad en el procedimiento.

Un elemento preocupante destacado por Morales es que, al momento de la compra, las bodegas construidas en la propiedad no estaban finalizadas, encontrándose apenas a un cincuenta por ciento de su desarrollo. Sin embargo, el avalúo consideró su valor como si estuvieran totalmente construidas. Además, se señaló que el 16 de marzo de 2020, casi un mes después de realizada la compraventa, se presentó ante el Concejo Municipal de Esparza una solicitud de permiso de construcción para una bodega de poco más de mil metros cuadrados.

Tras una inspección de la Comisión de Obras de la Municipalidad, al constatarse que se estaban construyendo muchas más bodegas de las autorizadas, se ordenó

la clausura de la construcción. Posteriormente, se presentó una nueva solicitud, en la que participaron los anteriores propietarios del inmueble, incluyendo a don Humberto Vargas Corrales, quien fue acompañado por el arquitecto Abel Castro.

Finalmente, en el año 2023, un grupo de inversionistas decidió contratar a la firma Cocosa, reconocida por su prestigio en el ámbito de los avalúos, con el fin de realizar una valoración independiente de la propiedad. Este nuevo estudio arrojó un valor estimado a costo de reposición de veintisiete comas cinco millones de dólares, confirmando las sospechas de que el precio pagado por el fondo había sido sustancialmente superior al valor real del inmueble.

Cabe añadir que, don Morales Castro expuso también con detalle las irregularidades relacionadas con la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico (PEP) por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado, administrado por BCR-SAFI.

El señor mencionó que la propiedad fue adquirida por la SAFI en febrero del 2020, a pesar de que, en ese momento, no contaba con los permisos de construcción municipales correspondientes, los cuales fueron obtenidos hasta octubre de ese mismo año, como se desprende de las actas del Concejo Municipal de Esparza.

También se indicó que la infraestructura construida se ubicó únicamente en el sector norte del terreno, mientras que en el sector sur no se desarrolló ninguna obra, a pesar de que el movimiento de tierras evidenciaba una posible intención de construcción.

Tanto la SAFI como los inversionistas manifestaron desconocer si existía algún plan formal de desarrollo en esa área. No obstante, ese sector fue igualmente valorado como predio a un precio elevado de cuarenta y cuatro dólares por metro cuadrado, cuando el vendedor había adquirido el terreno a un precio considerablemente inferior, de veintinueve dólares por metro cuadrado.

Adicionalmente, se presentó evidencia de que el terreno presenta una topografía altamente quebrada, lo cual limita su aprovechamiento sin una inversión considerable en adecuación.

Para el año 2021, ya se podían observar las estructuras finalizadas, sin embargo, se cuestionó la viabilidad financiera de las mismas. El prospecto del fondo exige un análisis de antecedentes de los potenciales inquilinos, con el fin de garantizar su capacidad de pago y solidez empresarial.

No obstante, las bodegas fueron alquiladas a tres empresas, de las cuales al menos dos levantan serias dudas: una sociedad inscrita tan solo dos meses antes de la adquisición del parque, con un capital social de cien mil colones, y otra adquirida en ese mismo período con un capital de apenas treinta dólares.

Ahora bien, pese a que los contratos de arrendamiento estaban respaldados por un contrato de rentas garantizadas —que obligaba al vendedor a cubrir los pagos en caso de incumplimiento por parte de los arrendatarios—, la SAFI nunca ejecutó dicha garantía.

Cabe agregar que, como resultado se ha acumulado una deuda superior a los catorce millones de dólares, la cual se intentó respaldar mediante la incorporación en fideicomiso de un edificio en Heredia.

Dicha propiedad fue sometida a remate sin éxito, obligando al fondo a adjudicársela, aunque con un gravamen previo que complica su eventual venta. Otro punto relevante fue la participación del notario Roberto Francisco León Gómez, quien aparece como figura clave en diversas etapas del proceso. Este señor fue quien constituyó la sociedad vendedora en julio de 2018, formalizó la autorización para la venta del inmueble en 2020, y además, ha actuado como asesor legal tanto para la SAFI como para la empresa fiduciaria Fidelex.

Cabe mencionar que la dirección registrada por los señores Álvaro Camacho, Juan Carlos Bolaños y Marlos Sequeira —altos ejecutivos del BCR involucrados en la transacción— en sociedades panameñas posteriores, coincidía con la del bufete del licenciado León Gómez, quien también participó como garante en votaciones de las asambleas de accionistas del fondo.

De lo indicado se puede denotar que el señor Morales expresó dos consideraciones principales: uno que señaló que el sistema de supervisión y control actual es

claramente insuficiente, y dos que calificó la operación como un fraude evidente, ejecutado “a la luz del día”, sin mayores intentos de encubrimiento.

En otro orden de ideas, compareció el señor Daniel Cappella Domínguez, el cual vino a ampliar la información relativa a los avalúos utilizados en la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico (PEP) por parte del Fondo administrado por BCR-SAFI.

Aunado a lo anterior, el señor Cappella hizo énfasis en el análisis técnico de la hoja de avalúo que se había proyectado durante la comparecencia y que también fue distribuida en formato impreso a los diputados. A su vez, señaló que el avalúo realizado por la firma Ingenio ALC en el año 2020 asignó un valor total de setenta y un millones de dólares a la propiedad, e indicó que se fundamentó en una valoración errónea y excesiva de un área remanente de aproximadamente el 52% del total del terreno, equivalente a unas veintisiete o veintiocho hectáreas.

Del mismo modo don Daniel explicó que esta sección del terreno es ondulada y quebrada, sin condiciones topográficas ni estructurales que permitan un aprovechamiento inmediato o significativo. No obstante, en el avalúo se le asignó un valor de sesenta y un dólares por metro cuadrado, como si se tratara de un terreno totalmente plano y urbanizado. Según sus propias estimaciones, realizadas junto con otros profesionales como el señor Jorge Delgado, dicha área no tiene un valor superior a tres dólares por metro cuadrado, y, en una valoración más realista, él mismo la habría estimado en tan solo trece dólares por metro cuadrado.

Por otro lado, se refirió al rubro específico de los predios, que también fue altamente sobrevalorado. En el informe, estos fueron tasados en cuarenta y cuatro dólares con veinte centavos por metro cuadrado, como si estuvieran completamente preparados para el desarrollo: con geotextil, grava, lastre y pavimento.

Sin embargo, según Daniel Cappella, lo que existe actualmente en ese espacio es una zona verde sin acondicionar, similar a una finca abandonada. Del mismo modo, afirmó de las cuarenta hectáreas que figuran como predios en el avalúo, únicamente

entre ocho y nueve hectáreas serían habilitables en el futuro, cifra que incluso ha sido reconocida por BCR-SAFI.

Con experiencia como ingeniero agrónomo y perito del Banco de Costa Rica, el señor de apellido Cappella calificó la transacción como una estafa evidente y subrayó que no se trata únicamente de un caso aislado del año 2020. También agregó que existen avalúos posteriores —de los años 2021, 2022 y 2023— que repiten la sobrevaloración, sin realizar inspecciones físicas del terreno.

En todos estos informes, los peritos incluyeron cláusulas de exención de responsabilidad, indicando que la información utilizada fue suministrada directamente por los personeros del proyecto dentro de BCR-SAFI.

Según indicó, los valores asignados en esos avalúos se mantuvieron artificialmente altos: setenta millones en 2021, sesenta y nueve millones en 2022, y nuevamente sesenta y nueve millones en 2023, con una leve reducción de medio millón de dólares, posiblemente con el fin de disimular las inconsistencias.

Finalmente, señaló que actualmente están a la espera de un nuevo avalúo que ha sido solicitado por BCR-SAFI, y que la Auditoría Interna ya ha elaborado uno adicional. Aunque este último informe no ha sido divulgado oficialmente, Cappella afirmó tener conocimiento de que los resultados reflejan una reducción sustancial en el valor del inmueble, en un rango que oscila entre los cuarenta y cuarenta y cinco millones de dólares, lo que confirmaría las irregularidades denunciadas durante la comparecencia.

Posteriormente, compareció el señor Rodrigo Alberto Carazo Zeledón, quien inició su intervención agradeciendo la oportunidad de comparecer ante la Comisión Legislativa, pero también recordando que durante cuatro años asistió de forma regular a dicho espacio, lo cual le genera un profundo aprecio por el trabajo parlamentario.

En esta ocasión, se refirió a una problemática estructural dentro de la administración del Fondo de Inversión Inmobiliario administrado por BCR-SAFI, específicamente

en lo que respecta a los peritajes utilizados para justificar transacciones inmobiliarias.

Por su parte, don Carazo Zeledón fue firme en acotar que existe un monopolio indebido por parte de un grupo reducido de peritos, los cuales mantienen una relación cercana con el Banco. De igual manera, don Rodrigo Alberto dio su palabra de hacer entrega a los diputados de una lista en la que documenta la recurrencia con la que estos peritos han sido contratados.

Además, instó a los legisladores a que, cuando comparezcan dichos peritos, se les pregunte directamente sobre las instrucciones que recibían del Banco, ya que, según sus palabras, el proceso de avalúo se ha caracterizado por una opacidad total, en la cual los peritos asignaban los valores que complacían al Banco, sin ningún tipo de sustento técnico verificable.

Cabe añadir que don Carazo Zeledón señala estos hechos como un robo directo a los recursos de más de mil personas ahorrantes, las cuales la mayoría eran personas adultas mayores, ya que estas fueron despojadas de sus ahorros, amparándose en mecanismos de secrecía institucional, como la declaración de confidencialidad y carácter privilegiado de todos los documentos, algo que consideró absolutamente inaceptable en un sistema democrático.

Asimismo, expuso que la operación de compraventa de la propiedad en Caldera — adquirida inicialmente en dieciséis millones de dólares y vendida posteriormente al Fondo por setenta millones dieciocho meses después— no fue un caso aislado. Indicó que este tipo de transacciones se repetía con frecuencia y que, desde septiembre de 2018, se venía ensayando un modus operandi sistemático.

Como ejemplo, mencionó la compra de las antiguas bodegas de Incesa Standard, ubicadas en la radial hacia el aeropuerto, las cuales fueron adquiridas por el grupo vendedor en seis millones de dólares y revendidas en apenas cuarenta días al Fondo por veintiséis millones de dólares.

También citó otra transacción ocurrida en diciembre de 2018, donde varias propiedades ubicadas en Ciudad Colón, Pavas y San Pablo de Heredia —que

habían pertenecido a la empresa Maderas Santa Bárbara— fueron adquiridas por menos de tres millones de dólares y luego revendidas en diez millones.

Del mismo modo, don Carazo añadió que se tiene evidencia documental de otras operaciones similares realizadas por el mismo grupo proveedor exclusivo de SAFI, entre ellas, la venta del edificio Madrid y otros inmuebles en Heredia y San José, todos bajo el mismo patrón: utilización de testaferros, sociedades de papel y la desinscripción expedita en el Registro Público, con el propósito de ocultar las huellas de los responsables. En otro orden de ideas, varios legisladores expusieron su preocupación e inquietud ante los hechos expuestos por los comparecientes, particularmente por la presunta existencia de un esquema de corrupción estructurado en torno al Fondo de Inversión Inmobiliario administrado por BCR-SAFI.

En cuanto al diputado Daniel Gerardo Vargas Quirós, realizó una observación inicial de orden técnico-relacionada con la difusión de los contenidos en plataformas como YouTube, instando a omitir la lectura de números de cédula para garantizar mayor visibilidad pública de las sesiones.

Posteriormente, la diputada Kattia Cambronero Aguiluz intervino para calificar los hechos denunciados como un caso grave de crimen organizado operando desde una entidad bancaria estatal, subrayando el impacto que ello tiene en la confianza pública y en la protección del ahorro de los costarricenses. Asimismo, la diputada Cambronero hizo un llamado vehemente a ampliar el espacio de análisis mediante una sesión extraordinaria dedicada exclusivamente a profundizar en este caso, con la participación extendida de los comparecientes.

Por su parte, la diputada Carolina Delgado Ramírez reforzó el criterio de su colega al señalar la gravedad del fenómeno denunciado, centrando su preocupación en la gravedad de los hechos y solicitó a los testigos que hicieran llegar documentación ampliada antes de la próxima audiencia, argumentando que lo expuesto apenas mostraba una fracción del problema.

Dejando de lado lo anterior, hay que hacer alusión a la participación del señor Carlos Manuel Echeverría Esquivel, quien, en su intervención, profundizó en la dimensión ética y sistémica del caso, y lo catalogó como un “robo casi a mano armada” que afecta directamente a adultos mayores, quienes invirtieron sus ahorros de toda la vida en un banco estatal, confiando en la solidez y supervisión del mismo.

Adicionalmente, él indicó esta situación no solo representa un fracaso institucional sino un problema sistémico, con evidencias de una red de complicidades y “puerta giratoria” dentro del Banco de Costa Rica y la sociedad SAFI, la cual está bajo total control del Banco mediante la designación directa de sus miembros en la Junta Directiva y el Comité de Crédito.

Además, hizo énfasis en la falta de transparencia sobre un informe de auditoría en curso, cuyo contenido permanece reservado, lo que genera incertidumbre sobre el avance de las investigaciones y la eventual imputación de responsabilidades legales.

Luego intervino don Gabriel González Fonseca, quien en su participación resaltó profundo sentimiento de desilusión y preocupación ciudadana frente al deterioro institucional y social que evidencia el caso presentado; su testimonio, marcado por la experiencia y la edad, no solo enfatiza la gravedad de la situación, sino que también apela a la responsabilidad ética y política de los legisladores para actuar con prontitud y compromiso.

El señor González Fonseca subrayó la importancia de una respuesta legislativa eficaz, que no solo regule, sino que recupere la confianza y la justicia para la ciudadanía, reflejando así el sentir de muchos costarricenses que perciben un desgaste integral en las estructuras del país.

Por otro lado, compareció el señor Jorge Delgado Murillo, el cual reflejó la frustración y desconfianza de los inversionistas, quienes confiaron en la garantía implícita del Banco de Costa Rica (BCR) al invertir, solo para enfrentarse a la realidad de una gestión deficiente y una falta de transparencia por parte de la SAFI.

El señor Delgado Murillo expuso cómo la pandemia fue utilizada como excusa reiterativa para justificar los bajos rendimientos, mientras que la verdadera situación del inmueble adquirido resultó ser un desastre, con una sobrevaloración significativa y un terreno con una topografía difícil que no justifica el precio pagado. Además, denunció la constante obstrucción y la comunicación deficiente por parte de la SAFI, que dificultó las visitas y la supervisión directa, evidenciando un engaño sistemático hacia los inversionistas.

*2.2.1.2 Datos aportados por Allan Marín Roldán, gerente general del BCR-SAFI y Fernando Viquez Lizano, presidente, Junta Directiva, BCR-SAFI*

En esta audiencia, la presidenta abordó principalmente el incumplimiento del señor Allan Marín Roldán en justificar su ausencia a una audiencia convocada por la Comisión Permanente Especial para el Control del Ingreso y el Gasto Públicos, tal como lo establece el artículo 112 del Reglamento Legislativo.

El artículo señalado indica que toda persona convocada debe asistir, salvo que justifique una causa justa, lo cual no ocurrió en este caso, pese a que se le solicitó formalmente. En contraste, la presidenta resaltó que sí se presentó una justificación válida por parte del señor Fernando Viquez Lizano para su ausencia, dejando claro que en este caso concreto no se tuvo una causa justificable reconocida.

Seguidamente, el diputado Daniel Vargas reflexionó sobre la ambigüedad del término "justa causa" dentro del Reglamento, señalando que no está claramente definida ni tipificada, lo que dificulta su interpretación y aplicación práctica. Además, planteó la dificultad de convocar con apenas 24 horas de anticipación, especialmente cuando se trata de personas con cargos importantes y agendas muy ajustadas. Por ello, propuso que el Reglamento se revise para ampliar los plazos de convocatoria y hacer el proceso más razonable y efectivo para todas las partes involucradas.

La diputada Carolina Delgado añadió que esta situación también afecta la calidad del trabajo de los diputados, quienes requieren tiempo suficiente para prepararse adecuadamente para las audiencias.

Asimismo, argumentó que, en la práctica, la preparación ha sido insuficiente debido a convocatorias con tiempos muy cortos, lo que limita la posibilidad de analizar con profundidad los temas y plantear preguntas o propuestas pertinentes. Por ello, solicitó formalmente que las convocatorias se realicen con al menos una semana de anticipación, para respetar tanto a los comparecientes como a los miembros de la Comisión.

Luego, la Presidenta enfatizó que, aunque existen múltiples expedientes en trámite y limitaciones de tiempo, se debe procurar organizar el trabajo para dar respuestas oportunas y de calidad.

Además, respondió a una inquietud sobre la recepción y manejo de información para las audiencias, aclarando que cualquier información recibida debe pasar por los canales adecuados y que en su caso ha actuado conforme a lo establecido. Esta intervención busca transparentar el proceso y asegurar que la Comisión opere con orden y respeto hacia todos los participantes.

A su vez, Carolina Delgado expresó su preocupación por la falta de tiempo suficiente para prepararse adecuadamente para las audiencias de la Comisión, además señaló que, debido a la carga de trabajo que implica formar parte de varias comisiones y otras responsabilidades, requiere al menos 48 horas para prepararse con la profundidad necesaria.

Por ello, solicita que las convocatorias a las audiencias se realicen con mayor anticipación, para permitir un análisis adecuado y un mejor desempeño en las sesiones.

El diputado José Francisco Nicolás Alvarado complementó esta postura, reconociendo que la dinámica acelerada y la cantidad de expedientes que maneja la Comisión dificultan la organización y preparación de las audiencias. Sin embargo,

también destacó los esfuerzos que ha realizado la Presidencia para avanzar en los procesos y la importancia de apoyar esas decisiones para continuar con el trabajo legislativo de forma eficiente.

La presidenta aclaró que la Presidencia de la Comisión no ha recibido ninguna comunicación oficial o documentación previa relacionada con este caso en particular. A su vez, mencionó que, aunque algunas personas han entregado información a la diputada Barquero en una audiencia, esta no ha sido formalmente remitida a la Comisión ni a su despacho.

Para finalizar, se planteó la necesidad de encontrar un equilibrio entre la pronta convocatoria a audiencias y la preparación adecuada de los diputados y comparecientes. También se anunció la programación de una sesión extraordinaria para continuar con las audiencias pendientes, señalando que, aunque no es posible siempre anticipar con mucha antelación, se hará el esfuerzo por organizar y planificar con la mayor previsión posible dentro de las limitaciones del calendario legislativo.

*2.2.1.3 Información suministrada por Allan Marín Roldán, gerente general, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI), Banco de Costa Rica.*

En la comparecencia, el señor Allan Marín Roldán, actual gerente general de BCR-SAFI desde junio de 2023, enfatizó su compromiso con la transparencia y la rendición de cuentas en relación con la cuestionada compra del inmueble Parque Empresarial del Pacífico (PEP).

A pesar de que la adquisición ocurrió antes de su gestión, Marín expresó su disposición absoluta a colaborar con las autoridades y garantizar una gestión institucional alineada con los más altos estándares de integridad.

Del mismo modo, reconoció la gravedad de las investigaciones que se desarrollan tanto en la Sugeval como en el Ministerio Público, y reiteró que toda la información requerida ha sido debidamente entregada a las autoridades correspondientes. Durante su intervención, el señor Marín explicó el contexto histórico y estructural del fondo de inversión inmobiliario no diversificado, subrayando que está dirigido a inversionistas sofisticados con amplio conocimiento de los riesgos del mercado.

Además, detalló que el fondo fue ampliado progresivamente desde su creación en 2000 hasta alcanzar \$421 millones en activos, mediante asambleas con participación activa de inversionistas. Asimismo, identificó factores que han afectado negativamente el rendimiento del fondo en los últimos años, como la reforma fiscal de 2018, la pandemia de COVID-19 y el aumento en las tasas de interés internacionales.

Finalmente, Marín Roldán informó que, en respuesta a las investigaciones y los cuestionamientos, BCR-SAFI ha emprendido un proceso interno de revisión y mejora de sus procedimientos, incluyendo cambios en los procesos de contratación de peritos valuadores y una pausa en las compras inmobiliarias desde 2020.

Pese a que la administración actual no tiene acceso directo al informe de auditoría interna por razones legales y de confidencialidad, reafirmó que su contenido ya ha sido compartido con las autoridades competentes.

El señor Allan Marín concluyó reiterando su compromiso institucional de actuar con responsabilidad y en estricto apego a la normativa, con el fin de recuperar la confianza de los inversionistas y preservar la integridad de la entidad.

El primer diputado en interrogar fue, Nicolás Alvarado, quien se centró en cuestionar de manera directa y reiterativa al señor Allan Marín Roldán, gerente general de BCR-SAFI, sobre los detalles de la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico (PEP) por parte del fondo de inversión inmobiliario administrado por esa sociedad.

A través de una serie de preguntas, el diputado intentó esclarecer quién propuso el negocio, quién lo impulsó internamente, y si el proyecto contaba con el grado de avance y los permisos necesarios en el momento de la compra, dado que el fondo no es de desarrollo, sino de inversión inmobiliaria en proyectos ya terminados.

De la mano con lo anterior, don Allan respondió que la propuesta fue hecha por la empresa HBC Inmobiliaria, de propiedad del señor Humberto Vargas, y que el trámite interno lo gestionó el equipo administrativo de la SAFI, aunque no precisó nombres, en parte debido al carácter confidencial del informe de auditoría.

A lo largo del intercambio, el señor Marín evitó dar respuestas categóricas sobre si el proyecto estaba terminado al momento de la compra o si contaba con todos los permisos de construcción, argumentando que esos puntos forman parte de las investigaciones en curso ante la Sugeval y el Ministerio Público.

Posteriormente, la diputada Vanessa preguntó cuál es el proceso formal que se realiza cuando se recibe una propuesta de compra. A lo cual, Allan Marín respondió que se sigue un análisis integral de la oferta, el cual se considera una forma de Due Diligence inicial. Esa etapa permite presentar un perfil de proyecto al Comité de Inversiones y posteriormente a la Junta Directiva, donde se decide si vale la pena profundizar el análisis.

Siguiendo la misma línea, la legisladora es enfática en que un Due Diligence debe ser total, técnico, jurídico y financiero, y que si se llevó a la Junta Directiva, debió estar completo. Ante ello, el señor Marín añadió que existe una primera etapa

preliminar y una segunda etapa más robusta, donde se realiza una evaluación pericial, un avalúo externo y una revisión más detallada antes de cerrar el negocio.

Cabe puntualizar que, surgió la consulta sobre si ese Due Diligence fue deficiente, y sobre este punto Allan Marín respondió que los procedimientos internos se cumplieron, y que será el Ministerio Público y la Sugeval quienes deberán determinar si hubo fallas. Por su parte, doña Vanessa Castro solicitó los nombres de todas las personas responsables del Due Diligence en sus tres áreas: jurídica, financiera y técnica. Ante lo cual, don Allan dio su palabra de remitir esa información por escrito a la Comisión, ya que no contaba en ese momento con los nombres exactos.

En lo que refiere a la intervención de la legisladora, Carolina Delgado, esta se enfocó en esclarecer el contexto, la trazabilidad y las debilidades estructurales relacionadas con la compra del Parque Empresarial del Pacífico (PEP) por parte del fondo administrado por BCR-SAFI, así como en el vínculo con el empresario Humberto Vargas. Durante su intervención, la diputada Carolina Delgado Ramírez expresó una serie de preocupaciones en torno a la operación realizada por el fondo administrado por BCR-SAFI para la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico (PEP), vinculado al empresario Humberto Vargas.

La legisladora comenzó consultando si esta era la única transacción realizada entre SAFI y sociedades relacionadas con dicho empresario. El gerente Allan Marín Roldán respondió que no, confirmando que se han realizado nueve adquisiciones de inmuebles a sociedades ligadas a Vargas, siendo el caso del PEP el único actualmente bajo investigación formal.

Cabe mencionar que, uno de los principales señalamientos de la diputada se centró en la opacidad del informe de Auditoría Interna, el cual ha sido referenciado en reiteradas ocasiones tanto por los inversionistas como por otros comparecientes. Con respecto a esto, Allan explicó que dicho informe no ha sido accesible ni siquiera para la administración de BCR-SAFI, debido a su carácter confidencial, amparado

en el artículo 6 de la Ley de Control Interno. Según indicó, hasta que no concluyan los procesos vinculados que pudieran afectar los derechos de defensa de personas mencionadas en el informe, este no puede ser divulgado públicamente.

Otro aspecto relevante abordado fue el señalado por los inversionistas afectados, quienes indicaron que parte de los contratos de arrendamiento vinculados al PEP habrían sido firmados por sociedades sin respaldo económico real, lo que pone en duda la solidez del flujo proyectado de ingresos. Marín confirmó que, efectivamente, existieron contratos de renta garantizada, y que al cesar los arrendamientos, la empresa Agurán S.A., propiedad también de Vargas, asumió temporalmente los pagos.

No obstante, tras la crisis generada por la pandemia en 2020, dicha empresa dejó de cumplir sus obligaciones, por lo que BCR-SAFI procedió a establecer un fideicomiso de garantía, mediante el cual se adjudicó una sociedad propietaria de un inmueble valorado en 9,4 millones de dólares.

Sin embargo, Marín aclaró que sobre dicha sociedad pesaba una deuda anterior de 1,5 millones de dólares, razón por la cual actualmente se negocia con el acreedor para determinar cómo se dividirán las acciones y así liquidar el activo en beneficio del fondo.

La diputada Delgado también hizo énfasis en las discrepancias entre los avalúos del inmueble, mencionando que mientras el avalúo inicial lo valoraba en \$61 por metro cuadrado, uno posterior hablaba de \$21 por metro cuadrado, lo que representa una pérdida patrimonial considerable. Ante esto, el señor Marín reconoció esta diferencia y explicó que justamente ese es uno de los puntos que espera se esclarezca con las investigaciones en curso.

Finalmente, doña Carolina abordó el proceso de contratación de los peritos encargados de los avalúos. Sobre este aspecto, el señor Allan, aunque no brindó detalles específicos sobre los mecanismos utilizados para su selección, ya que se limitó a señalar que se trataban de temas distintos: por un lado, la recuperación de

rentas garantizadas mediante el fideicomiso; y por otro, las discrepancias en los valores de avalúo, que son parte del eje central de la investigación actual.

En lo atinente a la participación de Ada Acuña, se plantearon una serie de interrogantes puntuales en relación con el manejo interno de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI) durante el proceso de adquisición del Parque Empresarial del Pacífico (PEP), especialmente en el contexto de la pandemia.

Ante ello, el señor Allan Marín Roldán explicó que, si bien él no formaba parte de la institución en ese momento, tras consultar con el asesor legal, pudo confirmar que las reuniones previas a la pandemia se realizaron de forma presencial y, posteriormente, fueron desarrolladas en modalidad híbrida, combinando asistencia física y virtual.

La diputada Acuña también quiso verificar si el abogado presente junto a Marín había participado en todo el proceso de negociación del proyecto en cuestión, a lo que se respondió afirmativamente, aunque se dejó claro que el compareciente oficial era únicamente el señor Marín, y que este solo podía referirse a hechos que le constaban directamente. A pesar de ello, la diputada insistió en identificar si el abogado actual era el mismo que participó en la negociación original, y solicitó su confirmación indirecta.

Posteriormente, la diputada Acuña consultó si Marín había tenido contacto o alguna conversación con los señores Álvaro Camacho y Juan Carlos Bolaños Azofofeifa, a quienes se ha vinculado con los cuestionamientos al proceso.

El gerente indicó no ha tenido ningún tipo de comunicación con estas personas, y agregó que, según información pública, ambos ya no forman parte del Banco de Costa Rica, aunque él no tiene jurisdicción directa sobre esa institución, dado que su cargo está limitado a la administración de la SAFI.

Otro aspecto relevante abordado fue la gestión de las disconformidades manifestadas por un grupo de inversionistas, quienes expresaron su rechazo durante una asamblea de accionistas.

La señora Ada Gabriela quiso saber cómo se manejó esa situación, y si a dichos inversionistas se les garantizó el derecho a retirarse sin enfrentar pérdidas. A lo cual, Allan Marín explicó que la normativa de Sugeval establece que los inversionistas inconformes deben manifestar su intención de retiro por escrito dentro de un plazo de treinta días posteriores a la asamblea, y que este procedimiento fue claramente comunicado en la propia sesión, así como a través de un hecho relevante divulgado públicamente.

En otro orden de ideas, el diputado Francisco Nicolás Alvarado centró su intervención en señalar con contundencia las inconsistencias, opacidades y responsabilidades que rodean el caso del Parque Empresarial del Pacífico (PEP) y otras adquisiciones cuestionadas por parte de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI), en relación con negocios celebrados con sociedades del empresario Humberto Vargas.

Uno de los primeros puntos que abordó el legislador fue la falta de permisos de construcción en el proyecto del PEP, sobre lo cual el gerente Allan Marín respondió que desconoce quién era el responsable de tramitarlos, remitiendo esa información a futuras investigaciones.

El diputado Francisco Nicolás también pidió aclaración sobre la garantía ejecutada, que corresponde a un inmueble en Heredia valorado en 9,4 millones de dólares. Sobre ello, el señor Marín reconoció que ese monto no compensa el perjuicio total ocasionado por el mal negocio, y explicó que los daños económicos reales aún no han sido cuantificados con exactitud y que su determinación corresponde al ámbito judicial.

Luego, el señor Nicolás fue enfático en obtener una estimación aproximada del daño total –sugiriendo posibles pérdidas de hasta 40 o 50 millones de dólares–, pero Marín reiteró que no puede especular.

A su vez, dejó claro que, conforme a la regulación vigente, el Banco de Costa Rica no asume ninguna responsabilidad solidaria por las pérdidas del fondo, ya que este opera como una figura jurídica separada.

No obstante, el diputado le recordó que el nombre de la SAFI está directamente vinculado al Banco, lo cual pudo haber inducido a error a muchos inversionistas al confiar en el respaldo institucional.

A medida que avanzó el intercambio, el diputado profundizó en las enormes diferencias en los avalúos de los inmuebles adquiridos por la SAFI, particularmente cuestionando cómo es posible que un bien que fue adquirido por 26 millones de dólares se haya revendido al fondo por 76 millones, sin que esto generara alarma en los responsables de supervisar tales operaciones. El señor Marín puntualizó que lo adquirido no eran simplemente terrenos, sino un proyecto en desarrollo, pero no logró despejar la preocupación del legislador.

El diputado también hizo referencia a otra operación: la adquisición de una bodega en La Uruca, que según él fue comprada por Humberto Vargas por apenas 6 millones de dólares y luego revendida a la SAFI en más de 26 millones. Sobre lo anterior, el señor Marín confirmó que los avalúos utilizados para fundamentar esta compra arrojaron valores incluso superiores, entre 26,3 y 30,4 millones de dólares, con base en estudios periciales de junio de 2018. La diferencia de precios fue señalada por el legislador como un nuevo indicio de graves irregularidades o, en el mejor de los casos, una inexplicable ingenuidad bancaria.

El diputado Francisco Nicolás también mencionó versiones de prensa que vinculan a los señores Camacho y Bolaños con la apertura de sociedades en Panamá, y sugirió que tales acciones podrían estar relacionadas con el ocultamiento de beneficios irregulares. Ante lo cual, Allan Marín evitó especular al respecto y se limitó a señalar que se enteró del hecho por medios televisivos.

En la parte final de su intervención, el diputado Francisco hizo una crítica directa al aparente poder de influencia de Humberto Vargas, quien logró colocar nueve negocios en el fondo, posicionar peritos a su favor, e incluso penetrar instancias clave de decisión dentro de la SAFI.

Asimismo, se reprochó la actitud evasiva del gerente y le instó a asumir un rol activo y enérgico frente al mayor daño reputacional y financiero que ha sufrido la SAFI. En cuanto a ello, el señor Marín sostuvo que no podía asegurar si hubo vulneraciones al control interno, y reiteró que los procesos judiciales y de supervisión están en curso para determinar responsabilidades.

Por otro lado, la legisladora Acuña Castro cuestionó la capacidad del BCR-SAFI para cumplir con la finalidad de las inversiones inmobiliarias, que, según explicó el gerente Allan Marín Roldán, consiste en la adquisición de inmuebles para generar ingresos mediante arrendamientos.

Pese a que Marín aseguró que la SAFI cuenta con la capacidad necesaria para cumplir con ese propósito, la diputada le confrontó al señalar que dicho objetivo no se cumplió en el caso del Parque Empresarial del Pacífico, evidenciando una falla significativa en el modelo de gestión o en los controles internos.

Ante esta situación, Acuña insistió en conocer si la institución cuenta con mecanismos éticos y normativos para prevenir conflictos de interés y tráfico de influencias, sobre todo frente a figuras como Humberto Vargas, cuya participación en múltiples negocios genera serias sospechas.

De la mano con lo anterior, Allan Marín respondió que existe un Código de Ética y reglamentos internos, además de unidades de riesgo y comités de nominación, pero reconoció que actualmente no hay investigaciones abiertas por tráfico de influencias dentro de su ámbito de acción. No obstante, afirmó estar impulsando una revisión integral de los procesos y reforzando los controles para evitar irregularidades futuras.

Por último, la diputada Acuña expresó su descontento con la postura de Marín, a quien percibió rígido y limitado por un “guion” preestablecido, lo que, a su juicio, impidió que como Gerente General brindara respuestas más sustantivas y comprometidas ante hechos que, desde su perspectiva, son de gravedad evidente para el país, y cerró su intervención señalando que, pese a la judicialización del

caso, el compareciente tenía la posibilidad de demostrar liderazgo y proactividad, cosa que, a su criterio, no sucedió.

En lo referente a la participación del legislador Gilberth Jiménez, él planteó una serie de preguntas dirigidas a esclarecer el funcionamiento interno y la estructura financiera del BCR-SAFI, así como el grado de responsabilidad del Banco de Costa Rica en las inversiones cuestionadas, especialmente en el caso del Parque Empresarial del Pacífico.

El diputado Siles inició cuestionando a Allan Marín sobre la pérdida de confianza del mercado, a lo cual el gerente respondió que la desconfianza se había generado por la cobertura mediática y la falta de comunicación con los inversionistas, situación que él intentó corregir mediante charlas virtuales y mayor apertura informativa. El diputado Gilbert quiso determinar si el Banco de Costa Rica tiene participación directa en el capital de los fondos administrados por SAFI.

A lo cual, el señor Marín fue categórico al afirmar que no, que todos los fondos son privados de los inversionistas, y que el Banco solo participa como acreedor, otorgando créditos a los fondos para adquirir inmuebles.

Esta afirmación generó cierta contradicción aparente, ya que más adelante Marín confirmó que el Banco sí había otorgado crédito para la compra del proyecto del Parque Empresarial, lo cual llevó al diputado a señalar una posible incongruencia entre sus respuestas.

A raíz de lo anterior, don Allan se esforzó por aclarar que el Banco actúa como entidad crediticia, sin aportar capital propio directamente a los fondos, y que estos créditos son respaldados por la capacidad del fondo mismo para generar flujo de caja y cumplir con sus obligaciones financieras.

Cabe agregar que, el diputado Jiménez Siles profundizó sobre los posibles riesgos que estos créditos representan para el patrimonio del Banco y, por ende, para los recursos de los costarricenses.

Sobre lo anterior, el señor Marín explicó que el sujeto de crédito es el fondo de inversión, que opera con independencia contable y financiera, y que los análisis de riesgo y otorgamiento de crédito siguen los lineamientos tradicionales bancarios. No obstante, esta relación —aunque técnicamente legal y regulada— dejó abierta una preocupación sobre el uso indirecto de recursos públicos en operaciones que hoy se encuentran bajo fuerte escrutinio por su posible irregularidad.

Con respecto a Vanessa Castro, se buscó clarificar la naturaleza jurídica y la relación entre el Banco de Costa Rica (BCR), la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI) y los fondos de inversión.

Don Allan Marín explicó que, aunque el Banco es propietario 100 % de SAFI, esta sociedad es independiente y administra los fondos de inversión, que a su vez son vehículos jurídicos separados y cuyos recursos provienen exclusivamente de inversionistas privados, sin que el Banco aporte directamente capital a esos fondos.

Asimismo, se abordó la cuestión administrativa y financiera: los salarios y gastos operativos corresponden a la Sociedad Administradora (SAFI), que cobra una comisión de administración pagada por los fondos mismos. Los fondos no tienen empleados ni planilla propia, pues son estructuras jurídicas que manejan los recursos invertidos por terceros. Por tanto, la gestión recae en SAFI y su personal, y no en el fondo directamente.

Cabe añadir que, el señor Marín destacó la separación clara y regulada entre el Banco, SAFI y los fondos, lo que implica que la reputación del Banco puede influir en la confianza del inversionista, pero que legalmente los fondos son independientes, tienen personería jurídica propia y continúan operando aún si la sociedad administradora dejara de existir. Además, los fondos pagan impuestos y tienen autonomía jurídica para proteger los intereses de los inversionistas.

Seguidamente, Carolina Delgado planteó con preocupación la diferencia significativa entre el precio de compra original del inmueble y el monto por el cual fue vendido a SAFI, cuestionando qué garantías existen para evitar que situaciones similares se repitan.

A su vez, manifestó la inquietud sobre la libertad que tienen estos fondos para realizar inversiones y la necesidad de establecer controles más estrictos que aseguren que las inversiones se hagan correctamente y que no se repitan posibles irregularidades, enfatizando la importancia de la responsabilidad y la rendición de cuentas, dado que, aunque no son fondos públicos, sí afectan a los ahorrantes costarricenses.

Por su parte, Allan Marín señaló que, según su experiencia, el proceso de compra cumplió con la estructura de debida diligencia y aprobación interna, y que espera que las investigaciones judiciales y las acciones de la Superintendencia General de Valores (Sugeval) permitan identificar y cerrar los posibles vacíos que facilitaron esta situación. También, el señor Allan explicó que, una vez comunicada la compra, Sugeval registra el hecho y le da seguimiento, aunque no pudo especificar si la entidad realiza una doble revisión del procedimiento. Y, por último, se acordó convocar a don Fernando Víquez para continuar con las investigaciones en una próxima sesión.

*2.2.1.4 Datos proporcionados por Fernando José Víquez Salazar, presidente, Junta Directiva, Banco de Costa Rica (BCR) Miembro, Junta Directiva de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.*

El señor Fernando Víquez inició su intervención subrayando que no tuvo participación alguna en la adquisición del inmueble cuestionado, conocido como Parque Empresarial del Pacífico (PEP), ya que asumió funciones en la Junta Directiva del Banco de Costa Rica (BCR) dos años y medio después.

De igual manera, buscó proyectar una imagen de transparencia y compromiso con el esclarecimiento de los hechos, aunque limita sus respuestas invocando la confidencialidad legal y el respeto al debido proceso.

También, fue enfático en aludir que la crisis sanitaria y económica derivada de la pandemia tuvo efectos devastadores en el mercado inmobiliario, lo cual, a su juicio, contribuyó significativamente a la caída en la rentabilidad del fondo y a las denuncias de los inversionistas.

En su explicación técnica, Víquez sostuvo que el valor de los inmuebles y los rendimientos del fondo están sujetos a la volatilidad del mercado y a las condiciones macroeconómicas. El señor minimizó la influencia negativa del inmueble PEP, señalando que su impacto en los rendimientos globales del fondo es relativamente bajo.

Asimismo, destacó que los inversionistas son sofisticados y que, a pesar de la baja en rendimientos, siguen obteniendo ganancias. Sin embargo, esta defensa se percibe como una estrategia para restar gravedad al conflicto y desplazar parte de la responsabilidad hacia factores externos y a la naturaleza del negocio inmobiliario. Luego, el señor José Víquez señaló el interés de las diputadas y diputados en profundizar sobre las responsabilidades del BCR-SAFI en la adquisición del inmueble denominado Parque Empresarial del Pacífico (PEP).

La diputada Kattia Cambroneró propuso posponer el inicio del periodo de preguntas para permitir que el compareciente continuara su exposición, argumentando la complejidad del caso y la limitación de tiempo. Sin embargo, el señor Víquez indicó que ya había finalizado su presentación, aunque manifestó estar dispuesto a responder consultas.

Cabe subrayar que, ante la evidente limitación de tiempo y la importancia del tema, los diputados Ada Acuña y el diputado José Francisco Nicolás Alvarado, coincidieron en la necesidad de convocar una segunda audiencia. El diputado Nicolás, en particular, alertó sobre la posible instrumentalización del caso para justificar la eventual venta del BCR, aludiendo a intereses privatizadores.

Finalmente, la presidenta de la Comisión confirmó que toda la información expuesta ya había sido distribuida a las diputaciones y asesores mediante la mesa técnica. Tras una breve consulta sobre los datos incluidos en las gráficas de rendimiento y adquisiciones, se procedió a votar una moción para levantar anticipadamente la sesión.

*2.2.1.5 Detalles aportados por Fernando José Víquez Salazar, presidente, Junta Directiva, Banco de Costa Rica (BCR) Miembro, Junta Directiva de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, SAFI-BCR.*

Esta sesión comenzó con una situación de tensión, dado que se dilucidó en la Comisión Legislativa sobre la ausencia de la presidenta ejecutiva de la Caja Costarricense de Seguro Social, doña Marta Esquivel, quien fue convocada como testigo para esclarecer temas críticos relacionados con la supuesta “maquillación” de los estados financieros y la paralización de obras de infraestructura esenciales para el país.

La diputada Vanessa De Paul Castro Mora manifestó su desacuerdo con la justificación presentada por doña Marta, calificándola de falta de respeto y subrayando que solo razones de fuerza mayor justifican su ausencia. En esa línea, la diputada Kattia Cambroner Aguiluz enfatizó la prioridad del tema para el país y solicitó que se aclare el marco legal que permite la no comparecencia de funcionarios públicos llamados a esta Comisión.

El diputado José Francisco Nicolás Alvarado calificó la acción de la presidenta de evasiva y solicitó que se le cite nuevamente advirtiéndole las consecuencias legales de su inasistencia.

Finalmente, el diputado Daniel Gerardo Vargas Quirós cuestionó la tardía convocatoria realizada apenas veinticuatro horas antes, lo que dificultó la presencia de la señora Esquivel y sugirió que esto refleja malas prácticas y falta de seriedad en el proceso.

Asimismo, se criticó la tardanza en la convocatoria formal, realizada apenas veinticuatro horas antes de la audiencia, lo cual fue visto como una práctica irregular que dificultó su presencia y generó sospechas sobre la intención real detrás de su ausencia.

Dejando de lado lo anterior, compareció el señor Fernando José Víquez Salazar,

quien funge como presidente de la Junta Directiva del Banco de Costa Rica y miembro de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI).

Durante su intervención se abordaron las medidas adoptadas tras el escándalo por la compra irregular del Parque Empresarial del Pacífico. El señor Víquez detalló acciones concretas como la destitución de altos funcionarios, la contratación de un nuevo gerente, la denuncia ante el Ministerio Público y la implementación de un plan maestro para recuperar el valor de los activos afectados.

También mencionó la creación de un comité de vigilancia con inversionistas y esfuerzos para mejorar la rentabilidad del fondo inmobiliario afectado. No obstante, reconoció que la investigación interna sigue abierta y que ciertos detalles permanecen bajo reserva para no entorpecer las pesquisas legales. Se confirmó que el informe de auditoría se entregó a las autoridades judiciales, aunque no se proporcionaron detalles sobre los hallazgos específicos o nombres de responsables, lo que generó preocupación entre los diputados.

A su vez, el diputado José Francisco Nicolás Alvarado, mostró una actitud crítica y exigente hacia la gestión del Banco de Costa Rica y la transparencia en la investigación. Fue enfático en obtener respuestas claras, precisas y responsables respecto a las acciones tomadas y los resultados de la auditoría interna, insistiendo en que la ciudadanía merece saber el alcance de las irregularidades y quiénes son los responsables.

Cabe puntualizar que, don Fernando Víquez delimitó la relación jurídica y operativa entre el Banco, la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI) y los fondos inmobiliarios afectados. El señor indicó que el Banco no administra directamente los fondos ni participa en la gestión diaria, sino que es dueño de la SAFI, la entidad encargada de la administración.

Asimismo, don Fernando acotó que los inversionistas actúan bajo un prospecto de inversión que define riesgos y responsabilidades, y que el Banco no garantiza las inversiones ni responde directamente por las pérdidas.

Sin embargo, su respuesta también sugiere que la responsabilidad del Banco se limita estrictamente al ámbito jurídico, dejando abierta la interpretación sobre la responsabilidad ética o institucional frente a los daños ocasionados. Cabe agregar que, resaltó la separación formal, pero con una propiedad total sobre la administradora, lo cual genera un espacio para debate sobre la corresponsabilidad en el caso.

De la mano con lo anterior, la diputada Vanessa De Paul Castro Mora se destacó por su claridad y contundencia al confrontar las explicaciones formales y técnicas del presidente de la Junta Directiva del Banco de Costa Rica, evidenciando con precisión las limitaciones y evasivas en el discurso institucional.

No cabe duda que, su intervención subraya un punto clave: aunque jurídicamente el Banco se desligue de la gestión directa del fondo inmobiliario a través de la SAFI, en la práctica, la propiedad y control absoluto del Banco sobre dicha sociedad lo vincula inevitablemente a las consecuencias negativas que sufren los inversionistas.

La diputada reclamó con firmeza una visión más amplia y realista de la responsabilidad, que no puede reducirse a tecnicismos legales, sino que debe asumir la responsabilidad ética, política y social que el Banco tiene por su rol como garante de la confianza pública. La diputada asume así una posición de defensa clara hacia los afectados, y cuestiona con inteligencia la aparente desconexión entre el discurso institucional y la realidad vivida por los inversionistas.

Por otro lado, el señor Fernando enfatizó en las acciones administrativas y legales adoptadas tras detectarse irregularidades, como el despido de funcionarios vinculados al caso y la denuncia ante el Ministerio Público. Aunque reconoció la magnitud del problema y el impacto en los inversionistas, Víquez se resguardó en la naturaleza jurídica del fondo y en la información reservada del informe interno, limitando la profundidad de sus revelaciones públicas.

Además, destacó la diversificación y resiliencia del modelo de inversión, mostrando confianza en la posibilidad de recuperación a largo plazo. Por lo que su intervención buscó transmitir que, pese a las dificultades, se están tomando medidas concretas

para remediar la situación y proteger los intereses de los inversionistas.

El diputado José Francisco Nicolás Alvarado adoptó una postura crítica y directa, buscando claridad y rendición de cuentas sobre el manejo del caso y las responsabilidades implicadas, en su intervención se ve reflejada la preocupación hacia los afectados, pero también su compromiso por garantizar la transparencia.

Además, al cuestionar la posibilidad real de recuperación para los inversionistas, evidencia un enfoque protector hacia los ciudadanos que confiaron en el fondo. Su estilo enérgico y puntual denota la función de control político, subrayando la necesidad de respuestas claras y contundentes frente a los problemas detectados. Por otra parte, don Víquez fue defensivo en sus acotaciones, aunque buscó aclarar las responsabilidades legales y financieras del Banco de Costa Rica respecto a la SAFI y los fondos inmobiliarios.

Si bien, reconoció la existencia de comunicación y cooperación entre auditorías, en su discurso trató de mitigar percepciones negativas y subrayar que los fondos de inversión implican riesgos inherentes que los inversionistas aceptan, al tiempo que insiste en que las líneas de crédito se otorgan directamente a los fondos y no a la SAFI, buscando desmarcar al Banco de posibles responsabilidades directas sobre las irregularidades detectadas.

En lo que respecta a la intervención de la diputada Kattia Cambroneró, se puede aludir que esta fue muy crítica y cuestionadora, poniendo en relieve la compleja relación entre la SAFI y el Banco de Costa Rica más allá del aspecto estrictamente jurídico.

La legisladora destacó la importancia de la marca y la confianza que un banco estatal debería garantizar a los consumidores financieros, señalando una aparente desconexión entre esa imagen y la realidad de la gestión del fondo cuestionado, pero también planteó sospechas de una posible estructura fraudulenta detrás de la compra de activos con sobreprecio, y reclama mayor transparencia y explicación sobre discrepancias en avalúos y pagos.

Con respecto, a Paulina Ramírez, se puede denotar que adoptó un enfoque más procedural y centrado en la gestión interna, cuestionando la efectividad y coordinación de los sistemas de control interno entre el Banco y la SAFI. La diputada puso en duda la capacidad preventiva de dichas auditorías ante posibles irregularidades y busca conocer el papel que desempeña la Junta Directiva y la administración para corregir las deficiencias detectadas.

En cuanto a Ada Acuña, realizó planteamientos sobre transparencia y acceso a la información para los inversionistas. Sin embargo, su intervención refleja un intento de beneficiarse de un mayor reconocimiento a las limitaciones legales y procedimentales que existen en procesos financieros y administrativos, lo que dificulta la entrega inmediata de documentos como auditorías o avalúos.

Además, al destacar la aparente desproporción entre el número de personas involucradas y las sanciones aplicadas, su cuestionamiento da una impresión de juicios prematuros antes de concluir las investigaciones correspondientes, generando así incertidumbre entre los inversionistas y el público.

En otra lluvia de ideas, el señor Víquez intentó responder con precisión técnica las preguntas del diputado, explicando el funcionamiento del contrato de rentas garantizadas, el proceso judicial de cobro y la línea de crédito otorgada por el Banco al fondo. Aunque ofrece datos concretos y confirma que existen acciones en curso (como remates y cobros civiles), en ocasiones sus respuestas tienden a simplificar procedimientos legales o financieros que requieren mayor contexto.

El diputado Nicolás orienta su intervención hacia la obtención de información puntual sobre aspectos financieros y contractuales relacionados con la compra del Parque Empresarial del Pacífico (PEP).

Mediante preguntas concretas y directas, buscó precisar el estado del contrato de rentas garantizadas, el monto del financiamiento otorgado por el Banco de Costa Rica al fondo, y el posible saldo aún no recuperado.

Cabe aludir que, su enfoque contribuyó a esclarecer detalles clave sobre las medidas adoptadas para resarcir posibles pérdidas, así como a identificar

responsabilidades económicas. Por ende, su intervención se enmarcó en un esfuerzo por obtener mayor claridad en torno al impacto financiero del caso, sin emitir juicios de valor. Por su parte, la diputada Cambrero realizó una intervención breve pero estratégica, orientada a obtener claridad institucional sobre la composición de la Junta Directiva de la SAFI. Dirigió su consulta a profundizar en la trazabilidad de decisiones clave dentro de la administración del fondo, al identificar a los responsables jerárquicos sin requerir datos personales.

Esta línea de indagación apunta hacia la rendición de cuentas desde la estructura organizacional, lo que refuerza la necesidad de conocer los roles y competencias de quienes tomaron decisiones durante el periodo investigado. Del mismo modo, la legisladora resaltó su preocupación por un posible conflicto de intereses al evidenciar que varios directores del SAFI también forman parte de la Junta Directiva del Banco de Costa Rica.

Si bien, reconoció que en estructuras corporativas puede haber prácticas similares, subrayó que, al tratarse de un banco estatal, el nivel de escrutinio y responsabilidad pública debe ser mayor. También, se enfocó en que el mal manejo del fondo no puede justificarse solo por factores de mercado, pues en su criterio, la baja rentabilidad de este fondo específico parece responder a decisiones cuestionables.

Aunado a lo anterior, el señor Víquez se justificó en la baja en rendimientos es una tendencia generalizada en el mercado, evitando atribuir el mal desempeño a una mala gestión específica, buscando contextualizar el problema, y no ofreció medidas claras o diferenciadoras para abordar las preocupaciones particulares del fondo cuestionado, lo cual debilitó su posición frente a las inquietudes planteadas por la diputada.

*2.2.1.6 Detalles aportados por Sr. Eliar Roberto Quesada Campos, auditor interno, BCR-SAFI.*

A diferencia de otras sesiones marcadas por confrontaciones directas hacia la administración, la comparecencia del Auditor Interno tuvo un tono más técnico y estructural, centrado en delimitar competencias y responsabilidades. Desde el inicio de su intervención, don Eliar dejó claro que la Auditoría Interna no participa en la toma de decisiones de inversión, ni en la negociación o estructuración de los negocios, sino que ejerce un control posterior, independiente y basado en riesgos.

Durante la sesión, el diputado José Francisco Nicolás Alvarado dirigió consultas orientadas a determinar si la Auditoría Interna validó el precio del inmueble o detectó una eventual sobrevaloración antes de la aprobación de la operación. En respuesta, el Auditor fue enfático en que su oficina no realiza avalúos propios ni sustituye el criterio técnico especializado. Explicó que la Auditoría verifica la existencia de avalúos externos, estudios financieros y análisis técnicos, pero no determina de manera autónoma si el precio pactado es el correcto desde el punto de vista de mercado. Esta afirmación resultó central, pues delimita con claridad que la validación económica sustantiva no corresponde al órgano de auditoría.

Por su parte, la diputada Kattia Cambroner Aguiluz cuestionó si la Auditoría había emitido advertencias previas que alertaran sobre riesgos significativos o posibles inconsistencias en el proceso. Ante ello, don Eliar indicó que la Auditoría actúa bajo un plan anual basado en riesgos y que su intervención es posterior y selectiva. No se desprende del acta la existencia de una advertencia categórica que hubiera recomendado suspender la operación antes de su ejecución. Este punto fue relevante dentro del debate legislativo, pues buscaba determinar si hubo omisión de control o si, por el contrario, el proceso cumplió formalmente con los requisitos institucionales.

Asimismo, la diputada Vanessa de Paul Castro Mora profundizó en el tema de los controles internos y la coordinación entre la Auditoría del Banco de Costa Rica y la Auditoría de la SAFI. En su respuesta, el señor Quesada explicó que existe independencia funcional entre auditorías, aunque puede haber intercambio de información en determinados contextos. Reiteró que la responsabilidad directa del análisis técnico de la inversión recae en la administración y en las instancias técnicas correspondientes, no en la Auditoría Interna.

En otra línea de análisis, se consultó sobre la gestión de riesgos institucional y la forma en que se evalúan inversiones inmobiliarias. El Auditor detalló que la metodología contempla la identificación de riesgos inherentes al negocio y la revisión del cumplimiento de políticas internas. Sin embargo, insistió en que la Auditoría no sustituye el juicio empresarial ni estratégico de la Junta Directiva, sino que examina la legalidad, formalidad y trazabilidad del proceso.

De la narrativa de la sesión se desprende que el expediente de inversión contaba con estudios técnicos, avalúos externos y acuerdos formales adoptados por los órganos competentes. En ese sentido, la Auditoría constató la existencia de respaldo documental suficiente. No obstante, la comparecencia dejó en evidencia la diferencia entre cumplir formalmente con un procedimiento y garantizar que la decisión adoptada haya sido financieramente la más conveniente.

En términos analíticos, la intervención de Eliar Roberto Quesada Campos permite concluir que su comparecencia giró en torno a delimitar el rol de la Auditoría Interna como órgano de control ex post, enfocado en cumplimiento normativo y revisión documental, sin competencia para determinar el valor de mercado ni la oportunidad estratégica de la inversión.

Las preguntas formuladas por las diputaciones evidencian un intento por determinar si existió una falla preventiva del sistema de control interno. Sin embargo, las respuestas del Auditor trasladan el foco de la discusión hacia la administración

activa y la Junta Directiva, como instancias responsables de la valoración técnica y la decisión final de inversión.

En consecuencia, el aporte más relevante de esta sesión no radica en la revelación de irregularidades concretas por parte de la Auditoría, sino en la clara delimitación institucional de competencias, lo cual resulta clave para el análisis de responsabilidades dentro de la investigación legislativa.

*2.2.1.7 Detalles aportados por el Sr. Álvaro Camacho De La O, exgerente o apoderado generalísimo, BCR-SAFI y el Sr. Marco Antonio Carbajal Soto, exsupervisor de Ingeniería.*

La comparecencia de los señores Álvaro Camacho De La O y Marco Antonio Carbajal Soto, celebrada en el marco del Acta N.º 43 del 19 de febrero de 2026, estuvo marcada por un elemento determinante que condicionó el desarrollo de la audiencia: el ejercicio reiterado del derecho constitucional de abstención por parte de ambos comparecientes.

Desde el inicio, el señor Camacho manifestó que los hechos relacionados con la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico se encuentran bajo investigación del Ministerio Público y que él figura como persona investigada en esa causa penal. En virtud de ello, y siguiendo la recomendación de su defensa legal, anunció que se acogería al artículo 36 de la Constitución Política y al artículo 112 del Reglamento de la Asamblea Legislativa, absteniéndose de responder las preguntas que se le formularan. Esta declaración inicial no fue meramente formal, sino que definió el curso completo de su participación: ante cada consulta sustantiva reiteró su decisión de no declarar.

Por su parte, el señor Marco Antonio Carbajal Soto sí realizó una exposición técnica preliminar. Señaló que su participación en el proyecto fue limitada a la emisión del documento denominado “Estimación UII-010-2019”, dentro del flujo inicial del fondo inmobiliario administrado por BCR-SAFI. Aclaró que dicho documento no constituye un avalúo formal ni una valoración pericial definitiva, sino una estimación orientativa sobre el valor futuro proyectado del activo una vez concluido, y que su finalidad era servir como insumo preliminar para valorar la eventual apertura de negociaciones, no para fijar el precio de compra ni sustituir las valoraciones externas posteriores. Con ello, delimitó su responsabilidad funcional a una etapa temprana del proceso de adquisición.

Sin embargo, una vez iniciada la ronda de preguntas, el señor Carbajal también recurrió reiteradamente al derecho de abstención.

El diputado José Francisco Nicolás Alvarado dirigió una serie de preguntas incisivas al señor Camacho, relacionadas con una eventual sobrevaloración del activo, su posible vínculo personal o comercial con el señor Humberto Vargas y su hijo, su participación en el Comité de Adquisiciones de la SAFI, y la cantidad de inmuebles adquiridos por la entidad a sociedades vinculadas al mismo grupo empresarial. Todas estas consultas fueron respondidas con la invocación expresa del derecho constitucional a no declarar.

En el caso del señor Carbajal, el diputado Nicolás Alvarado le preguntó si, al momento de emitir su estimación, era consciente de que existían obras sin concluir, si conocía que ciertas condiciones escapaban de los alcances del fondo de inversión, si fue contactado por miembros del grupo vendedor tras hacerse pública la adquisición, así como las razones de su salida de la SAFI y su actividad profesional actual. La mayoría de estas interrogantes también fueron respondidas con la fórmula de abstención, salvo cuando indicó que actualmente ejerce como profesional para una empresa privada, sin precisar mayores detalles.

La diputada Kattia Cambroner Aguiluz centró su intervención en dos aspectos relevantes. Primero, cuestionó si el informe del área de ingeniería al que se había hecho referencia correspondía efectivamente al documento utilizado por el Comité de Inversión para sustentar la decisión de compra, o si se trataba de informes distintos. Ante esta línea de consulta, el señor Camacho mantuvo su abstención. En segundo término, la diputada profundizó en la relación laboral posterior del señor Camacho con el Grupo BCR, señalando que, aunque dejó la SAFI en 2018, continuó vinculado al Banco de Costa Rica hasta 2023. En este punto específico, el compareciente confirmó que efectivamente formó parte del Banco de Costa Rica entre 2018 y 2023.

Al cierre de la audiencia, la presidenta de la Comisión, diputada Dinorah Cristina Barquero Barquero, dejó constancia de que se hubiera deseado obtener mayores respuestas por parte de los comparecientes. No obstante, reconoció que el derecho constitucional de abstención los ampara, al tiempo que subrayó que la Comisión también tiene la obligación constitucional de ejercer el control político en representación de la ciudadanía.

En términos analíticos, la sesión no aportó nuevos elementos fácticos sobre el fondo de la operación de compra del Parque Empresarial del Pacífico. Su relevancia radicó, más bien, en dejar constancia formal del uso sistemático del derecho de abstención por parte de quienes desempeñaron roles relevantes en el proceso de adquisición. La única delimitación sustantiva provino de la explicación técnica inicial del señor Carbajal sobre el alcance preliminar de su estimación UII-010-2019.

*2.2.1.8 Detalles aportados por el Sr. Rosennie Díaz Méndez, exgerente general a.i. de BCR-SAFI; el Sr. Luis Carlos Gutiérrez Chaves; y la Sra. Natalia María Garro Acuña.*

La comparecencia realizada en el marco del Acta N.º 44 se centró en las declaraciones de tres exfuncionarios vinculados a la operación de BCR-SAFI: el señor Rosennie Díaz Méndez, quien fungió como gerente general a.i. de la sociedad administradora; el señor Luis Carlos Gutiérrez Chaves; y la señora Natalia María Garro Acuña. La sesión permitió conocer elementos relevantes sobre la estructura interna de toma de decisiones para la adquisición de activos inmobiliarios y, al mismo tiempo, evidenció nuevamente el impacto de las investigaciones penales en curso sobre el desarrollo de las comparecencias.

Desde el inicio de su intervención, el señor Rosennie Díaz Méndez expuso el funcionamiento organizativo de BCR-SAFI y el procedimiento institucional que se seguía para la adquisición de inmuebles dentro de los fondos inmobiliarios

administrados por la entidad. Indicó que laboró en la SAFI desde el año 2001 hasta julio de 2023, y que desde febrero de 2018 ejerció como gerente general a.i.

En su explicación, señaló que los fondos inmobiliarios administrados por la SAFI constituían patrimonios independientes tanto del Banco de Costa Rica como de la propia sociedad administradora, y que dichos fondos se financiaban con recursos provenientes de inversionistas privados. En ese contexto, explicó que la estructura organizativa incluía una Gerencia de Negocios, responsable de la gestión de nuevos proyectos y de la identificación de oportunidades de inversión, así como una Gerencia Financiera Administrativa, encargada de la administración operativa de los fondos.

En relación con el proceso de adquisición de activos inmobiliarios, el compareciente detalló que este iniciaba con un análisis preliminar realizado por la jefatura de proyectos y adquisiciones, instancia encargada de recibir las ofertas de venta y elaborar un perfil inicial del negocio, que incluía una estimación preliminar de valor y un análisis financiero básico. Este perfil era presentado al Comité de Inversiones, órgano que decidía si se continuaba o no con el análisis de la eventual compra. En caso de recibir el aval correspondiente, el proyecto se elevaba también a conocimiento de la Junta Directiva.

Posteriormente, si ambos órganos colegiados autorizaban continuar con el proceso, se desarrollaba una debida diligencia integral, que incluía revisión legal, registral, contractual, análisis de riesgo, cumplimiento normativo y verificación de obligaciones ante instituciones como la Caja Costarricense de Seguro Social. En esta etapa participaban diversas áreas internas de la SAFI, tales como proyectos y adquisiciones, gestión inmobiliaria, administración financiera, riesgo y control normativo, así como el área legal.

Una vez concluida esta revisión técnica y administrativa, se elaboraba un informe final de adquisición, suscrito por las áreas técnicas correspondientes y presentado

nuevamente al Comité de Inversiones y a la Junta Directiva para su aprobación definitiva.

Un aspecto relevante señalado por el compareciente fue el mecanismo de valoración externa del inmueble, indicando que la normativa exigía la contratación de dos avalúos independientes: uno financiero y otro pericial. Estos avalúos debían ser realizados por profesionales externos con los atestados exigidos por la regulación de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). Asimismo, enfatizó que el precio de compra no podía superar el menor de los valores determinados en dichos avalúos externos.

El señor Díaz Méndez también manifestó que, durante su gestión, todas las adquisiciones realizadas contaron con la aprobación previa tanto del Comité de Inversiones como de la Junta Directiva, y que en las sesiones de este último órgano participaban además la Auditoría Interna de la SAFI y el Área Legal del Banco de Costa Rica, instancias que podían advertir cualquier eventual riesgo o irregularidad en los procesos de compra.

Por su parte, la señora Natalia María Garro Acuña comunicó desde el inicio de su comparecencia que ejercería su derecho constitucional de abstenerse de declarar, al encontrarse actualmente investigada en el proceso penal relacionado con los hechos analizados por la Comisión. Indicó que ostenta la condición de persona imputada dentro de una causa tramitada ante la Fiscalía de Probidad, Transparencia y Anticorrupción, circunstancia que motivó su decisión de no responder preguntas vinculadas con su desempeño en BCR-SAFI ni con las actuaciones de la entidad.

Para fundamentar su posición, citó expresamente el artículo 36 de la Constitución Política, así como el artículo 8 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, que reconocen el derecho de toda persona a no declarar contra sí misma. Asimismo, hizo referencia a jurisprudencia de la Sala Constitucional que establece que las comisiones legislativas de investigación no pueden obligar a una persona investigada a rendir declaraciones que puedan afectar su situación jurídica.

Aunque el señor Luis Carlos Gutiérrez Chaves también participó en la sesión, la dinámica de la audiencia estuvo marcada principalmente por la explicación procedimental brindada por el señor Díaz Méndez y por la abstención anunciada por la señora Garro, lo que limitó la posibilidad de profundizar en aspectos sustantivos de la operación investigada.

Durante la ronda de interrogantes, la diputada Luz Mary Alpízar Loaiza realizó una serie de consultas dirigidas a los comparecientes, particularmente orientadas a esclarecer distintos aspectos relacionados con el proceso de adquisición del inmueble conocido como Parque Empresarial del Pacífico y los procedimientos internos seguidos por BCR-SAFI en esa operación. En sus intervenciones, la legisladora buscó precisar el grado de conocimiento que mantenían los funcionarios de la SAFI sobre las condiciones del negocio, así como los estudios técnicos y financieros que habrían sustentado la decisión de inversión.

Las preguntas formuladas por la diputada Alpízar Loaiza también se orientaron a determinar la participación de las distintas instancias administrativas en el proceso de evaluación de la compra, incluyendo la intervención del Comité de Inversiones, la Gerencia General y la Junta Directiva. Asimismo, procuró obtener claridad respecto de los criterios técnicos utilizados para valorar el inmueble y sobre los mecanismos de verificación aplicados por la administración para validar la información presentada en los estudios correspondientes.

No obstante, en varias de estas consultas, algunos de los comparecientes indicaron que no podían referirse en detalle a los hechos consultados, debido a que la materia se encontraba siendo investigada por el Ministerio Público dentro del proceso penal correspondiente. En ese contexto, se reiteró el ejercicio del derecho constitucional de abstención en aquellas preguntas que podrían eventualmente relacionarse con hechos bajo investigación judicial.

Posteriormente, la diputada Katherine Andrea Moreira Brown también intervino en la sesión formulando interrogantes dirigidas a profundizar en los procedimientos

institucionales seguidos por BCR-SAFI en la adquisición de activos inmobiliarios. Sus consultas se enfocaron en comprender con mayor detalle el proceso de análisis técnico previo a las decisiones de inversión y el nivel de participación que mantenían las distintas áreas de la organización en la elaboración de los informes que finalmente eran sometidos a conocimiento del Comité de Inversiones y de la Junta Directiva.

Las intervenciones de la diputada Moreira Brown también procuraron clarificar los mecanismos de control interno existentes dentro de la estructura de la SAFI, particularmente en lo relativo a la participación de áreas como gestión de riesgos, auditoría interna y asesoría legal en la revisión de las operaciones de compra de bienes inmuebles.

En términos generales, las intervenciones de las diputadas presentes en la sesión evidenciaron un interés particular por determinar la trazabilidad del proceso de toma de decisiones dentro de BCR-SAFI, así como por identificar los niveles de responsabilidad institucional involucrados en la aprobación de operaciones inmobiliarias de alto valor económico.

En términos analíticos, la relevancia del Acta N.º 44 radica principalmente en la descripción detallada del procedimiento institucional de adquisición de inmuebles dentro de BCR-SAFI, así como en la identificación de los distintos niveles de control interno y aprobación colegiada involucrados en estas decisiones. Sin embargo, al igual que en otras comparencias relacionadas con el caso, la existencia de procesos penales en curso condicionó el alcance de la información aportada por algunos de los comparecientes, particularmente mediante el ejercicio del derecho de abstención.

*2.2.1.9 Detalles aportados por la Sra. Mahity Flores Flores, Miembro de la Junta Directiva, BCR -SAFI; desde antes del 2020 y Presidente de SAFI-BCR en el 2023 y el Sr. Laureano Verzola Sancho*

En el marco de la investigación legislativa sobre la adquisición del Parque Empresarial del Pacífico por parte de BCR-SAFI, comparecieron ante la Comisión la señora Mahity Flores Flores, miembro de la Junta Directiva de la sociedad administradora de fondos de inversión desde antes del año 2020 y quien posteriormente asumió su presidencia en 2023, así como el señor Laureano Verzola Sancho, exgerente financiero administrativo interino de dicha entidad.

Durante las sesiones consignadas en las actas N.º 45 y 46, las diputaciones realizaron una serie de consultas orientadas a esclarecer la forma en que se desarrolló el proceso de adquisición del inmueble, el conocimiento que tuvo la Junta Directiva sobre el negocio y las alertas internas que pudieron haber surgido dentro de la organización.

En el desarrollo de la comparecencia, el diputado José Francisco Nicolás Alvarado planteó varias interrogantes relacionadas con la dinámica interna de toma de decisiones dentro de BCR-SAFI y, particularmente, con la existencia de reuniones previas al Comité de Inversiones en las que se analizaban proyectos inmobiliarios antes de ser sometidos al órgano colegiado correspondiente.

Ante estas consultas, el señor Verzola indicó que existía una instancia previa que algunos funcionarios denominaban “comité filtro”, en la cual participaban determinados miembros del Comité de Inversiones para valorar proyectos antes de elevarlos formalmente a discusión. El diputado Nicolás cuestionó si dichas reuniones podían constituir espacios de deliberación cerrados o no formalmente convocados dentro de la estructura institucional, a lo que el compareciente respondió que efectivamente se trataba de reuniones fuera del órgano colegiado completo, utilizadas para revisar proyectos antes de su presentación oficial.

En esa misma línea de investigación, el diputado Nicolás también consultó sobre el proceso de negociación del Parque Empresarial del Pacífico y sobre quiénes habrían participado en las discusiones previas relacionadas con la compra del inmueble. El compareciente señaló que algunos funcionarios del área de negocios y proyectos participaban en la revisión preliminar de los proyectos que posteriormente se elevaban al Comité de Inversiones, aunque indicó que no podía afirmar con certeza el grado de participación de todos los involucrados en el proceso de negociación del activo.

Asimismo, el diputado Nicolás profundizó en el tema de las alertas internas que el señor Verzola habría manifestado dentro de la organización, consultándole si, al percibir que estaba siendo desplazado de ciertos espacios de toma de decisiones, comunicó sus preocupaciones al auditor interno de la institución. Ante ello, el compareciente confirmó haber sostenido conversaciones con el auditor interno, Roberto Quesada, con el propósito de advertir sobre situaciones que consideraba irregulares dentro del proceso de inversión.

En relación con el impacto financiero de las inversiones inmobiliarias realizadas con el grupo empresarial vinculado al vendedor del inmueble, el diputado Nicolás también consultó al compareciente si tenía conocimiento de otros negocios que no hubieran resultado rentables para los fondos administrados por BCR-SAFI. En respuesta, el señor Verzola manifestó que, de acuerdo con información pública y con los estados financieros de los fondos, las adquisiciones inmobiliarias realizadas a ese mismo grupo habrían generado pérdidas acumuladas que superan los cincuenta y tres millones de dólares. Este señalamiento fue considerado por las diputaciones como un elemento relevante para dimensionar el posible impacto económico de las decisiones de inversión analizadas por la Comisión.

Por su parte, la diputada Luz Mary Alpízar Loaiza profundizó en la naturaleza y funcionamiento del denominado “comité filtro”, consultando al compareciente si dicha instancia podía haber sido utilizada para manejar información que eventualmente no se trasladara a todos los miembros del órgano colegiado

correspondiente. El señor Verzola indicó que, desde su perspectiva, la función de ese espacio era valorar proyectos antes de su elevación formal al Comité de Inversiones; sin embargo, señaló que se trataba de reuniones de carácter informal, de las cuales no quedaban actas ni registros oficiales dentro de la organización.

Adicionalmente, la diputada Alpízar consultó si en esas reuniones podían participar actores externos vinculados con los proyectos inmobiliarios, como proveedores o desarrolladores, o si se trataba exclusivamente de discusiones internas dentro de la administración de la SAFI. Ante ello, el compareciente indicó que no tenía conocimiento de que proveedores participaran en dichas reuniones, aunque aclaró que no podía afirmarlo con certeza debido a que él no formaba parte directa de esas instancias.

Por otra parte, la diputada Vanessa de Paul Castro Mora dirigió sus consultas a la señora Mahity Flores Flores con el objetivo de esclarecer la información que recibió la Junta Directiva al momento de analizar el proyecto del Parque Empresarial del Pacífico. En particular, consultó quién realizó la presentación del proyecto ante el órgano directivo y si, antes de aprobar la operación, se formularon preguntas o cuestionamientos sobre las características del negocio. La compareciente indicó que la exposición fue realizada por el señor Marlon Sequeira, quien en ese momento se desempeñaba como gerente de negocios y proyectos, y señaló que durante dicha presentación se destacó el potencial comercial del parque, las oportunidades de arrendamiento y las perspectivas de captación de clientes. Asimismo, manifestó que se indicó a la Junta Directiva que el proyecto se encontraba completamente terminado.

En la misma comparecencia, el diputado José Francisco Nicolás Alvarado también cuestionó a la señora Flores sobre el momento en que la Junta Directiva tuvo conocimiento de que uno de los funcionarios vinculados al proceso de inversión tenía participación en sociedades constituidas en Panamá, las cuales eventualmente podrían haber estado relacionadas con operaciones financieras vinculadas al grupo vendedor del inmueble. Ante estas consultas, la compareciente

señaló que ese aspecto no formaba parte del alcance del informe de auditoría interna elaborado en ese momento, indicando que la Junta Directiva había solicitado investigaciones adicionales y posteriormente decidió contratar una auditoría forense externa para revisar las adquisiciones inmobiliarias realizadas por la SAFI en los últimos años.

Durante la sesión del acta 46, la presidenta de la Comisión, diputada Dinorah Cristina Barquero Barquero, también realizó consultas al señor Verzola relacionadas con las inconsistencias detectadas en el desarrollo del proyecto inmobiliario, particularmente en relación con construcciones que aparentemente se encontraban en proceso a pesar de que el inmueble había sido presentado como completamente terminado. El compareciente explicó que, al visitar el proyecto en el año 2021, observó que aún se estaban realizando obras constructivas y que las explicaciones recibidas indicaban que se trataba de ampliaciones solicitadas por eventuales inquilinos, lo cual generó dudas sobre la veracidad de la información presentada inicialmente en el proceso de inversión.

*2.2.1.10 Detalles aportados por la Sr. Juan Carlos Bolaños Sequeira exdirector de negocios de BCR hasta el mes de junio del 2023, exdirector de negocios de Safi en 2020 y el Sr. Marlon Sequeira Gamboa alto ejecutivo de SAFI BCR en el 2020.*

El Sr. Juan Carlos Bolaños Sequeira comparece ante la Comisión Permanente Especial para el Control del Ingreso y Gasto Público de la Asamblea Legislativa de Costa Rica, en el marco de la investigación sobre la compra del Parque Empresarial del Pacífico por parte de BCR-SAFI, reconoce la importancia de la labor de la Comisión, pero señala que los mismos hechos ya están siendo investigados por el Ministerio Público, donde figura como persona investigada, aunado a esto por recomendación de su abogado, invoca su derecho constitucional de abstención (artículo 36 de la Constitución y artículo 112 del Reglamento legislativo) y anuncia que se abstendrá de declarar para proteger sus derechos fundamentales, agradeciendo la comprensión y respeto de los diputados.

El Sr. Marlon Sequeira Gamboa comparece ante la Comisión y, al igual que otro compareciente, señala que está bajo investigación judicial, y por recomendación de su asesor legal, invoca el derecho de abstención establecido en el artículo 36 de la Constitución y el artículo 112 del Reglamento de la Asamblea Legislativa. Explica que cualquier comentario podría generar perjuicios, por lo que decide abstenerse de declarar o emitir opiniones, agradeciendo la comprensión de los diputados.

Durante las sesiones consignadas en las actas N.º 47 y 48 las diputaciones realizaron una serie de consultas orientadas a esclarecer la forma en que se desarrolló el proceso de adquisición del inmueble, el conocimiento que tuvieron los comparecientes sobre el negocio y las alertas internas que pudieron haber surgido dentro de la organización.

La diputada Katherine Andrea Moreira Brown se dirige a don Juan Carlos, exdirector de Negocios de SAFI, para consultarle si durante su gestión tuvo a cargo la compra de inmuebles, activos o equipo de trabajo. Don Juan Carlos aclara que su cargo fue gerente de Negocios de BCR-SAFI. Explica que, en esa función, tenía bajo su responsabilidad el Departamento de Gerencia de Negocios, cuyas tareas incluían la selección, evaluación, análisis y la debida diligencia de las inversiones. Además, se velaba por el cumplimiento de todos los procedimientos, reglamentos y leyes aplicables, existían órganos internos dentro de la Sociedad encargados de verificar y garantizar que dichos procesos se cumplieran adecuadamente

La diputada Dinorah Cristina Barquero Barquero, presidenta se dirige a don Juan Carlos y a don Marlon Sequeira, solicitándoles si pueden precisar la fecha exacta en que se aprobó la participación del Fondo Administrativo de BCR-SAFI en el proyecto, quiénes conformaban el Comité de Inversiones que aprobó la operación del proyecto y cuál fue la recomendación técnica emitida en ese proceso, por otra parte la debida diligencia realizada antes de la inversión, específicamente qué estudios financieros, legales y técnicos fueron efectuados para respaldar la decisión y viabilidad económica. Los comparecientes indican no recordar algunos aspectos mencionados. No obstante, Don Juan Carlos y don Marlon explican que los estudios

financieros, legales y técnicos necesarios para la inversión eran elaborados por las áreas técnicas del Banco, y esos informes eran los que se presentaban en su momento para la toma de decisiones. Por otra parte al Comité de Inversiones se presentaba perfiles del proyecto, análisis financiero de viabilidad y rentabilidad, análisis legal y opinión del Departamento de Riesgo de BCR-SAFI.

Adicionalmente, la diputada Presidenta Dinorah Barquero consultó, si los fondos del proyecto se desembolsaron únicamente contra datos previamente verificados o si se entregaron por adelantado, era supervisado por el Comité de Inversiones y los órganos internos de control, Auditoría de BCR-SAFI. Don Marlon aclara que, en el momento de la estructuración, no se aplicaba ese procedimiento de desembolsos, por lo que no se realizó. Añade, no obstante, se hacían según el plan de inversión presentado al Banco; no había supervisión adicional, sino cumplimiento del plan establecido, debido a que es una sola adquisición, no era un avance de desembolsos. En ese entonces cerca de ocho años, la Gerencia Financiera era la encargada de gestionar los flujos, mientras que también existían otras gerencias como Negocios y Administración. Don Juan Carlos indica que existe un Departamento de Auditoría Interna y también una Auditoría Externa, pero no se puede confirmar si en ese caso específico se realizó una revisión.

La diputada Katherine Andrea Moreira Brown solicita a la Presidencia que gestione la entrega, por parte de Juan Carlos Bolaños, Marlon Sequeira y Álvaro, de las declaraciones juradas presentadas ante la Contraloría General de la República, así como los registros de las sociedades en que han participado, del 2015 a la fecha para adjuntarlos al informe de la subcomisión.

La presidenta, diputada Dinorah Cristina Barquero Barquero, comunica a los comparecientes la solicitud realizada previamente por la diputada Moreira.

Durante la sesión del acta 48, el diputado José Francisco Nicolás Alvarado, consulta a don Marlon sobre su participación en sociedades fuera del país, específicamente la sociedad CBS de Latinoamérica S.A., quiénes la integraban, su tipo de negocio,

razones para constituir la en Panamá, relación con el Fondo de Inversiones del BCR, posibles movimientos de recursos desde Costa Rica, uso como escudo fiscal y si finalmente fue disuelta. Don Marlon confirma que sí tuvo participación en una sociedad en Panamá junto con Álvaro Camacho y Juan Carlos Bolaños, creada para posibles negocios de banca e inversión en el exterior, pero nunca se concretaron y la sociedad fue disuelta al no ser necesaria.

Posteriormente el diputado Francisco Nicolás le señala a don Juan Carlos una contradicción entre lo dicho por el compareciente en la mañana —que no tenía negocios en Costa Rica ni Panamá— y lo reconocido después por Marlon, quien confirma su participación en la sociedad CBS de Latinoamérica S.A. en Panamá. qué interés particular tuvo con fundar esa sociedad allá. Don Juan Carlos aclara que entendió la pregunta como referida a participación actual en sociedades; la sociedad en Panamá fue solo una expectativa de negocios de banca e inversión, creada mientras era funcionario del Banco de Costa Rica y no de BCR SAFI, y finalmente no se concretó.

Seguidamente el diputado Francisco Nicolás continúa con una consulta dirigida a don Juan Carlos para aclarar puntos relacionados con su participación y declaraciones, sobre su relación con Humberto Vargas y su grupo empresarial, el momento en que lo conoció, los negocios que llevaba al Banco de Costa Rica y la compra del Parque Empresarial del Pacífico, señalando que la obra no estaba concluida y preguntando si era normal que la SAFI adquiriera proyectos inconclusos y si el Comité de Adquisiciones le advirtió esa situación al cerrar la negociación. Además, cuestiona al abogado licenciado Roberto León Gómez. Se pregunta si el abogado León le brindó servicios profesionales al compareciente, si fundó la sociedad CBS y si fue quien constituyó la escritura de venta del Parque Empresarial del Pacífico ante la SAFI. Además, se cuestiona quién recomendó que el mismo abogado que creó la sociedad CBS fuera el encargado de la escritura de venta al PEP y quién lo llevó ante la SAFI.

Don Juan Carlos explica que, como gerente de negocios de Banca Corporativa del Banco de Costa Rica, su función era relacionarse con empresarios. No precisa el tiempo exacto del negocio del Parque Empresarial del Pacífico, pero señala que fue corto. Indica que se trataba de negocios inmobiliarios y que preguntó en el Comité de Inversiones si el proyecto estaba concluido; le respondieron que estaba en un 90% concluido en ese momento. Reconoce que Humberto Vargas y su hijo participaron en otros proyectos inmobiliarios. Con relación al señor León indica que es su abogado y sí brindaba servicios legales al banco en distintas áreas, pero no tenía conocimiento específico de su participación en la venta del PEP. Señala que no participaba en las ventas y que la selección de abogados era parte de un rol administrativo de BCR SAFI, donde se escogía según los proyectos, aunque no recuerda con exactitud en este caso.

Por otra parte, la diputada Kattia Cambroner Aguiluz menciona una nota de prensa sobre una presentación confidencial a la Junta Directiva con fotos de la obra inconclusa del Parque Empresarial del Pacífico. Pregunta a don Juan Carlos si tenía claridad de esa presentación, quién la realizó, si él estaba como Gerente de Negocios y miembro del Comité de Inversión, y si dicho comité era el que daba la recomendación técnica a la Junta Directiva para aprobar la inversión. Posteriormente pregunta a don Marlon, usted fue quien hizo la presentación sobre el Parque Empresarial del Pacífico y si existió otra presentación confidencial que mostraba la obra inconclusa. Se señala que tanto él como Juan Carlos eran miembros del Comité de Inversión y, además, encargados comerciales que llevaban proyectos al comité. También se pregunta si colaboraron en otros negocios con Humberto Vargas y su hijo, dado que ambos estaban en el área comercial y en el comité.

Don Juan Carlos aclara que, no participaba en la Junta Directiva, pues su cargo era en Banca Corporativa. Sí fue miembro del Comité de Inversiones, el cual aprobaba y luego la Administración de SAFI elevaba las decisiones a la Junta Directiva. y don Marlon se abstiene de responder por estar bajo investigación. Aclara que no era

miembro del Comité, aunque en ciertos periodos sí gestionaba el portafolio como parte de sus funciones, dependiendo del cargo que ostentaba.

*2.2.1.10 Detalles aportados por Javier Chinchilla Medina, socio de Grupo Ingenio AIC SA; hizo peritazgo de valor Parque Pacífico 2020; y Luis Fernando Arce Saborío; socio de Grupo Ingenio AIC SA.*

El Sr. Luis Fernando Arce Saborío comparece ante la Comisión Permanente Especial para el Control del Ingreso y el Gasto Público de la Asamblea Legislativa de Costa Rica, en el marco de la investigación sobre la compra del Parque Empresarial del Pacífico por parte de BCR-SAFI. En su intervención inicial, ofrece disculpas por su ausencia en la sesión anterior y manifiesta que su comparecencia se da en atención a la convocatoria recibida. Señala que los hechos objeto de investigación están siendo conocidos por el Ministerio Público bajo el expediente N.º 21-000209-1218-PE, tramitado por la Fiscalía Adjunta de Probidad, Transparencia y Anticorrupción, en el cual figura como imputado. En virtud de ello y por recomendación de su asesor legal, invoca su derecho constitucional de abstención, indicando que se abstendrá de referirse a aspectos relacionados con la investigación judicial en curso, con el fin de no comprometer su derecho de defensa ni el proceso penal.

Por su parte, el Sr. Javier Chinchilla Medina comparece ante la Comisión en términos similares, ofreciendo igualmente disculpas por su ausencia previa y señalando que su participación se enmarca en el ejercicio de control político del órgano legislativo. Confirma que los hechos relacionados con la compra del Parque Empresarial del Pacífico están siendo investigados por el Ministerio Público en el mismo expediente judicial, en el cual también figura como imputado. En consecuencia, y bajo los mismos argumentos de resguardo de su derecho de defensa, decide acogerse al derecho constitucional de abstención, manifestando su disposición a colaborar dentro de los límites legales correspondientes.

Durante la sesión consignada en el acta N.º 49, las diputaciones realizaron diversas consultas orientadas a esclarecer los aspectos técnicos asociados a los avalúos realizados por los comparecientes, así como su relación profesional con BCR-SAFI y la naturaleza de los servicios prestados.

La diputada Vanessa De Paul Castro Mora plantea interrogantes de carácter técnico general sobre los avalúos, consultando cuáles son los principales parámetros que deben considerarse en la valoración de un proyecto inmobiliario. Ante esta consulta, el Sr. Javier Chinchilla responde de forma general, indicando que existen múltiples aspectos técnicos, entre ellos los comparativos de mercado —que implican la comparación del bien con otros similares en la misma zona— y el método de reposición de costos para valorar edificaciones. Por su parte, el Sr. Luis Fernando Arce complementa señalando que el análisis depende del tipo de bien y del objetivo del avalúo, destacando que existen distintos tipos de valoraciones (por mercado, por costos, entre otros) y que los criterios varían según las características del inmueble.

Ante una consulta adicional de la diputada Castro Mora sobre el tipo específico de avalúo realizado en el caso del Parque Empresarial del Pacífico, el Sr. Arce se abstiene de responder por tratarse de un aspecto vinculado directamente con la investigación en curso. Asimismo, aclara que, en términos generales, los peritos no necesariamente tienen acceso a avalúos previos, ya que esa información puede estar protegida por confidencialidad bancaria, y que su labor se limita a emitir un informe técnico conforme a la solicitud de la entidad contratante.

Seguidamente, la diputada Katherine Andrea Moreira Brown consulta sobre la relación contractual entre Grupo Ingenio AIC S.A. y BCR-SAFI, específicamente desde cuándo brindan servicios de valoración a dicha entidad. El Sr. Javier Chinchilla indica que la empresa comenzó a prestar servicios aproximadamente a partir del año 2016, tras participar en un proceso de licitación, aunque señala no recordar la fecha exacta. Asimismo, ante la consulta sobre la cantidad de avalúos

realizados para BCR-SAFI, estima que han efectuado entre seis y siete valoraciones de inmuebles, sin poder precisar el número exacto.

La diputada Moreira solicita formalmente que los comparecientes remitan a la Comisión un detalle de los servicios prestados, incluyendo la fecha de inicio de la relación contractual con BCR-SAFI y el listado de avalúos realizados desde el año 2016 a la fecha, con el fin de incorporarlos al análisis de la investigación.

Finalmente, la presidenta de la Comisión, diputada Dinorah Cristina Barquero Barquero, señala que, en respeto al derecho constitucional invocado por los comparecientes, y ante la reiteración de su abstención para referirse a aspectos sustantivos del caso por su condición de imputados, se da por concluida la audiencia. La presidenta reconoce el derecho de los comparecientes a no declarar en esas condiciones, pero deja constancia de las limitaciones que ello implica para el esclarecimiento de los hechos en sede legislativa.

## PARTE III

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

#### 3.1 CONCLUSIONES

##### Objetivo Específico 1:

Analizar el proceso de adquisición del bien inmueble, incluyendo los criterios técnicos, financieros y jurídicos utilizados por BCR-SAFI para aprobar la compra, así como la trazabilidad del procedimiento interno.

##### 3.1.1 Criterios técnicos utilizados por BCR-SAFI para justificar la compra del inmueble

- El avalúo técnico que sustentó la compra del Parque Empresarial del Pacífico fue ampliamente cuestionado por diversos peritos independientes, quienes

señalaron una significativa sobrevaloración del inmueble. La tasación incorporó como áreas construidas bodegas que se encontraban apenas al 50% de avance, así como terrenos sin acondicionar que fueron valorados como si estuviesen completamente urbanizados.

- El inmueble fue adquirido por el vendedor en aproximadamente \$16 millones y posteriormente vendido al fondo en \$70.8 millones en un plazo inferior a dos años, sin que medie evidencia de desarrollos sustanciales que justifiquen dicho incremento de valor.
- Se evidenció una debilidad estructural en los procesos de contratación, supervisión y validación de los peritos valuadores, quienes fueron señalados por realizar valoraciones sin inspecciones físicas adecuadas y, presuntamente, bajo influencia de funcionarios de la SAFI.

### **3.1.2 Evaluación financiera del negocio: rentabilidad, riesgo y razonabilidad del monto pagado**

- La operación careció de un análisis integral de riesgo, rentabilidad y liquidez. Los arrendatarios no contaban con solvencia debidamente comprobada y se implementaron mecanismos como las rentas garantizadas, las cuales no fueron ejecutadas pese a incumplimientos contractuales.
- El avalúo financiero llegó a estimar el valor del inmueble hasta en \$87 millones sin respaldo económico suficiente, mientras que una valoración posterior encargada por inversionistas lo situó en aproximadamente \$27.5 millones.
- A la luz de la evidencia analizada, se estima un posible perjuicio patrimonial superior a los \$40 millones para el fondo de inversión.

### **3.1.3 Valoración jurídica del procedimiento de adquisición**

- El procedimiento de adquisición evidenció un apartamiento de principios jurídicos fundamentales, tales como la debida diligencia, la buena fe contractual y el deber fiduciario de protección al inversionista.
- Según consta en el expediente, tanto la Junta Directiva como el Comité de Inversiones aprobaron la operación sin contar con el informe completo ni con la debida subsanación de debilidades jurídicas identificadas en etapas previas.

### **3.1.4 Trazabilidad del procedimiento interno y órganos de decisión involucrados**

- Se determinó la existencia de una trazabilidad deficiente en el proceso de toma de decisiones. No fue posible identificar con claridad a los responsables del proceso de debida diligencia, ni se contó con registros consistentes que acrediten una aprobación informada.
- Las decisiones estratégicas se adoptaron sin respaldo documental completo o con base en información inexacta o incompleta.

### **3.1.5 Mecanismos de control interno y supervisión aplicados durante la adquisición**

- La Auditoría Interna elaboró un informe de carácter confidencial en el que se advertían posibles irregularidades; sin embargo, este no fue oportunamente puesto en conocimiento de la administración ni de los inversionistas.
- Los mecanismos de control interno resultaron insuficientes para detectar o prevenir situaciones como sobrepagos, conflictos de interés y ausencia de garantías contractuales efectivas.

### **Objetivo Específico 2:**

Determinar la existencia de vínculos, conflictos de interés o trato privilegiado entre representantes de BCR-SAFI, el Banco de Costa Rica u otros actores públicos, con la sociedad vendedora o el exdiputado Humberto Vargas Corrales.

### **3.2.1 Relaciones entre BCR-SAFI, la sociedad vendedora y el exdiputado Humberto Vargas Corrales**

- Se constató que el señor Humberto Vargas Corrales estuvo vinculado a al menos nueve transacciones inmobiliarias con BCR-SAFI, lo que evidencia una relación comercial reiterada y concentrada.
- Asimismo, se identificaron vínculos entre la parte vendedora y funcionarios de la SAFI mediante sociedades constituidas en Panamá, así como coincidencias de domicilios con el notario que asesoró a ambas partes en la transacción.

### **3.2.2 Posibles conflictos de interés en la toma de decisiones de inversión**

- Se identificó que personas con capacidad de decisión dentro de la SAFI mantenían relaciones directas o indirectas con la parte vendedora.
- No se encontró evidencia documental que acredite la aplicación de mecanismos efectivos para la prevención, declaración o gestión de conflictos de interés.

### **3.2.3 Trato privilegiado o beneficios contractuales atípicos hacia la contraparte privada**

- La empresa vendedora fue favorecida mediante la inclusión de cláusulas de rentas garantizadas que no fueron ejecutadas ante incumplimientos.
- Se permitió la participación de empresas de reciente constitución y con escaso capital en contratos relevantes para la operación.

### **3.2.4 Rol del Banco de Costa Rica en la operación y posible influencia institucional**

- Si bien el Banco de Costa Rica ha sostenido la independencia jurídica de los fondos administrados, se comprobó que posee el 100% de la SAFI y ejerce control mediante el nombramiento de sus autoridades.
- Adicionalmente, el Banco participó indirectamente en las operaciones al otorgar financiamiento para la adquisición de los activos, lo que incrementa su nivel de involucramiento.

### **3.2.5 Transparencia del proceso y control sobre posibles favorecimientos indebidos**

- El uso de cláusulas de confidencialidad, la reserva del informe de auditoría interna y la limitada divulgación de información a los inversionistas generaron un entorno de opacidad incompatible con estándares adecuados de transparencia.
- No se evidenció una fiscalización oportuna y efectiva por parte de los entes supervisores ni del propio Banco.

#### **Objetivo Específico 3:**

Evaluar el impacto económico y patrimonial de la transacción para los fondos administrados por BCR-SAFI, así como identificar eventuales omisiones o responsabilidades.

- La transacción generó un impacto económico negativo significativo, reflejado en una pérdida potencial superior a los \$40 millones.
- Se identificaron posibles omisiones relevantes por parte de funcionarios responsables de la estructuración, aprobación y supervisión de la inversión.
- La ausencia de controles efectivos y de supervisión externa contribuyó a la materialización del riesgo patrimonial.

### **3.3 RECOMENDACIONES**

#### **3.3.1 Al Plenario Legislativo**

- Promover una reforma integral a la Ley del Mercado de Valores orientada a fortalecer los mecanismos de supervisión y control sobre las SAFI vinculadas a entidades públicas.
- Solicitar a la Contraloría General de la República y a la SUPEN la realización de una auditoría especial, integral e independiente sobre las inversiones inmobiliarias efectuadas por BCR-SAFI en el período 2016–2024.
- Instar al Ministerio Público a priorizar y agilizar las investigaciones penales relacionadas con posibles delitos de fraude, tráfico de influencias y administración fraudulenta.

### **3.3.2 A BCR-SAFI**

- Diseñar e implementar un nuevo reglamento para la contratación de peritos valuadores, que incorpore criterios estrictos de independencia, rotación obligatoria y validación cruzada.
- Garantizar la transparencia mediante la publicación de informes de auditoría interna y del historial completo de adquisiciones inmobiliarias.
- Establecer una política robusta de gestión de conflictos de interés, incluyendo la obligación de declaraciones juradas para todos los funcionarios involucrados en procesos de inversión.

### **3.3.3 Al Banco de Costa Rica**

- Asumir su responsabilidad institucional mediante una reestructuración de la gobernanza de la SAFI, asegurando nombramientos basados en criterios técnicos, éticos y de idoneidad.
- Crear un comité independiente de vigilancia de los fondos administrados, con participación de inversionistas y expertos externos.
- Evaluar la implementación de mecanismos de compensación para inversionistas afectados, conforme a los resultados de los procesos judiciales y administrativos correspondientes.