

Señor
Carlos Arias Poveda
Superintendente
Superintendencia General de Valores
Presente

Estimado Señor:

De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento sobre el suministro de información periódica, hechos relevantes y otras obligaciones de información, procedemos a comunicar el siguiente hecho relevante:

COMUNICADO DE HECHO RELEVANTE

3.13 Otros hechos relevantes aplicables a fondos de inversión

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A, comunica que en cumplimiento a lo dispuesto en el Transitorio XII de la reforma del Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión. Se informa, lo siguiente:

Con motivo de incorporar las disposiciones reformadas en el artículo 84 "Protección de bienes inmuebles" y la derogatoria de los artículos 83 y 85 del Reglamento en el prospecto del **Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones**, se procedió a efectuar las siguientes modificaciones, según se muestran a continuación:

Prospecto Anterior	Prospecto Actual
2.3 Disposiciones Operativas	
De acuerdo al artículo 84 se incorporan a ésta sección las principales políticas y lineamientos correspondientes a lo siguiente:	
N/A	Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros: <i>Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión elegirá mediante un concurso de antecedentes y ofertas económicas cada tres años la entidad aseguradora que emitirá las pólizas requeridas para los bienes inmuebles que integran los portafolios de los fondos de inversión administrados. Para tales efectos, evaluará criterios, tales como pero no limitados a: conocimientos técnicos, experiencia,</i>

	<p>capitalización de la empresa, coberturas ofrecidas, tamaño de la compañía, historial sancionatorio ante la Superintendencia General de Seguros y/o instancias administrativas o judiciales, calidad y precio de los servicios, servicios de asesoría brindados. De igual forma considerará la política conozca su cliente, y que los servicios, productos y pólizas ofertadas se encuentren debidamente autorizadas por la Superintendencia General de Seguros.</p>
<p>N/A</p>	<p>Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles: La Sociedad Administradora (SAFI) podrá generar reparaciones, transformaciones, ampliaciones, adiciones, remodelaciones, mejoras y/o mantenimiento en los inmuebles que formen parte de los fondos de inversión administrados, con cargo a cada uno de los fondos de inversión.</p> <p>Para dichas actividades la Sociedad Administradora establece los siguientes procedimientos:</p> <p>1. Lineamientos para el mantenimiento según programación:</p> <p>A. Mantenimiento programado, sistemático o preventivo: El Gestor de Portafolios y la Gerencia General revisarán el Presupuesto Anual de Mantenimiento programado para cada uno de los inmuebles que pertenezcan a los portafolios de los fondos de inversión administrados por la SAFI, con el fin de gestionar los inmuebles de manera planificada, oportuna, eficaz y velando el cumplimiento integral de los objetivos previstos en la política correspondiente.</p> <p>El mantenimiento programado, sistemático o preventivo no requerirá de la autorización del Comité de Inversiones ni de la Asamblea de Inversionistas para su ejecución, ya que los montos de este tipo de mantenimiento serán incluidos en el Presupuesto Anual de Mantenimiento de cada fondo de inversión, el cual es aprobado por el Comité de Inversión.</p> <p>B. Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo: De surgir una necesidad de generar una reparación frente a un evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, y que afecte la continuidad del uso y disfrute por parte</p>



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

del arrendatario del bien inmueble arrendado, el Gestor de Portafolios y la Gerencia General aprobarán en forma mancomunada la actividad de mantenimiento que deba ejecutarse sin límite de suma, así como al contratista propuesto por la empresa a cargo de la administración de los bienes inmuebles. Concluido un período de 72 horas hábiles después de haberse practicado la actividad de mantenimiento en respuesta a evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto o siniestro y que sea considerado mantenimiento mayor, deberá elevar a conocimiento del Comité de Inversión de un informe integral respecto al evento, falla, daño o mal funcionamiento no previsto o siniestro que pudo afectar o afectó la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado en cuestión. No se requerirá remitir informe alguno cuando se trate de mantenimiento correctivo programado, siempre que este se encuentre contemplado en Presupuesto Anual de Mantenimiento o bien que sea un mantenimiento menor.

2. *Lineamientos según costo acumulado:*
El costo acumulado de las reparaciones, remodelaciones, adiciones, ampliaciones y/o mejoras en los últimos doce meses móviles, será un elemento que determinará cuál es el procedimiento a seguir por parte de la Administración, según se explica a continuación:

i. *Costo Acumulado igual o menor a 5 mil dólares del valor en libros del inmueble:*

- *La Administración deberá contar con el fundamento técnico, comercial y/o financiero que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento del inmueble.*
- *La Administración podrá cotizar y utilizar un único proveedor de servicios, conforme a su criterio.*
- *Se considera Mantenimiento Menor.*

ii. *Costo Acumulado mayor a 5 mil dólares o igual o menor al 15% del valor en libros del inmueble:*

- *La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble.*



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

Dicho estudio técnico, en caso de que sea contratado a un proveedor externo (diferente al administrador de bienes inmuebles), no podrá ser una persona física o jurídica vinculada a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Improsa.

- La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.*

- Se considera Mantenimiento Menor.*

iii. Costo Acumulado mayor al 15% o igual o menor al 30% del valor del inmueble:

- La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble. Dicho estudio técnico deberá ser contratado a un especialista de reconocida trayectoria conforme al criterio de la Administración y no vinculado a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Improsa.*

- La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.*

- La Administración requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones para ejecutar este tipo de erogaciones, salvo en los casos no previstos, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, que afecten la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, casos en los cuales se procederá conforme se dispone en el inciso 1.B. del punto 8.1 de la presente política, denominado "Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo"*

- Se considera Mantenimiento Mayor.*

iv. Costo Acumulado mayor al 30% del valor del inmueble:

- La Administración deberá generar un estudio técnico que justifique la actividad, salvo que se encuentre dispuesto en el Presupuesto Anual de Mantenimiento que tenga el inmueble.*



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

Dicho estudio técnico deberá ser contratado a un especialista de reconocida trayectoria conforme al criterio de la Administración y no vinculado a ninguna de las empresas subsidiarias del Grupo Financiero Improsa.

- *La Administración deberá cotizar con al menos tres diferentes proveedores de servicios, salvo que se trate de un caso de emergencia o bien, que se trate de un proveedor único para el bien o servicio en particular, para lo cual la Administración quedará autorizada a proceder conforme a su mejor criterio.*

- *La Administración requerirá la autorización previa del Comité de Inversiones para ejecutar este tipo de erogaciones, salvo en los casos no previstos, de carácter extraordinario, de emergencia o en respuesta a un siniestro, y que afecten la continuidad del uso y disfrute por parte del arrendatario del bien inmueble arrendado, casos en los cuales se procederá conforme se dispone en el inciso 1.B. del punto 8.1 de la presente política, denominado "Mantenimiento no programado, no sistemático o correctivo". Queda a criterio exclusivo del Comité de Inversiones si considera necesario elevar dicha aprobación a la Asamblea de Inversionistas.*

- *Se considera Mantenimiento Mayor. Las actividades u obras que sean requeridas, podrán ser contratadas, o no, con empresas vinculadas o relacionadas con el Grupo Financiero Improsa, en cuyo caso deberá garantizarse y mantener documentación que respalde que los precios se encuentran en la media de mercado y que ha sido revelado el conflicto de interés correspondiente. Igual procedimiento se seguirá en el caso de que el proveedor de servicios sea un inquilino del fondo de inversión directamente afectado con la actividad o de otros inquilinos de otros fondos de inversión administrados por la SAFI.*

De requerirse la creación y uso de reservas para el mantenimiento y/o reparaciones, las mismas deberán ser aprobadas por la Asamblea de Inversionistas del fondo de inversión en cuestión, considerar las normas contables aplicables y no deberán incluir mecanismos que pretendan garantizar al inversionista rendimientos.

3. Lineamientos para Registro de Proveedores y Contratistas: El Registro de Proveedores y Contratistas sirve para definir



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

	<p>reglas claras para la selección de empresas previamente calificadas. De igual forma, se emplea con el fin de conocer el mercado, las prácticas empresariales de los posibles contratistas y sus políticas de precios, así como para reducir los riesgos asociados a dicha selección, identificar y desarrollar nuevos oferentes, ampliar el panel de proveedores y contratistas, implementar estrategias de compras y monitorear el desempeño de dichas empresas.</p> <p>La empresa encargada de la administración de bienes inmuebles deberá garantizar a la Sociedad Administradora un registro de proveedores amplio y suficiente, diseñado con base en las mejoras prácticas en la materia, el cual deberá ser actualizado al menos con una periodicidad anual, que las empresas calificadas se encuentran al día con el pleno cumplimiento de las leyes laborales del país y que incorporan en sus operaciones cotidianas robustas políticas de seguridad ocupacional.</p>
2.2 Política de Inversión de activos inmobiliarios	
Según derogatoria del artículo 83 se procede a eliminar la sección "Lineamientos sobre contratación de seguros", como se detalla a continuación:	
<p>Por obligación legal, y por política de Improsa SAFI S.A., todos los inmuebles tendrán cobertura total sobre su valor constructivo, prima que es actualizada y revisada anualmente con respecto a su valoración ingenieril, contra siniestros a través de pólizas suscritas con el Instituto Nacional de Seguros. Cabe mencionar que de igual forma, Improsa SAFI procederá a contratar dos coberturas adicionales, a saber la de responsabilidad civil general con cobertura por lesión o muerte de terceros bajo la modalidad de límite Único Combinado y límite agregado anual de US\$ 500,000.00. así como la que cubre los ingresos por arrendamiento que se dejarían de percibir en caso de que se materializase un siniestro en cualesquiera de los bienes inmuebles que conformen la cartera de inversiones inmobiliarias del Fondo de Inversión.</p>	<p>(Lo referente a este tema, se encuentra en la Sección Adicionada al Prospecto denominada: "2.3 Disposiciones Operativas")</p>
2.2 Política de Inversión de activos inmobiliarios	
Según derogatoria del artículo 85 se procede a eliminar de la sección "otras políticas de inversión", lo siguiente:	
Tal y como lo dispone el Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión los bienes inmuebles que integren los activos del fondo no pueden enajenarse si no	N/A

hasta transcurridos tres años contados desde su inscripción a nombre del fondo. Sin embargo, por medio de la asamblea de inversionistas se puede autorizar la venta de un inmueble en un periodo menor a tres años. Como parte del acta de la asamblea, se debe dejar evidencia del impacto que se espera en el patrimonio de los inversionistas por la venta acordada.

Por otro lado, y de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 22 del Reglamento general sobre sociedades administradoras y fondos de inversión y en el artículo 6 del Acuerdo SGV-A-158 Guía para la Elaboración y Remisión de Prospectos de Fondos de Inversión. Se informa lo siguiente:

Como parte del trámite de **actualización anual** correspondiente al periodo 2016 y en atención a las reformas establecidas en el acuerdo SGV-A-218 que modifica el acuerdo SGV-A-158, el prospecto del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones adicionalmente presenta las siguientes modificaciones:

Prospecto Anterior	Prospecto Actual		
Portada			
Se procede a modificar el texto referente a la Responsabilidad sobre el contenido del prospecto de la siguiente manera:			
<i>El señor Jaime Ubilla Carro, con número de identificación: 9-064-721, en calidad de apoderado y en representación de Improsa Sociedad de Fondos de Inversión asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que la información contenida en el prospecto es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas.</i>	<i>“El representante legal de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, asume la responsabilidad del contenido de este Prospecto, para lo cual ha emitido una declaración en donde se indica que con base en la información disponible al momento de preparar el prospecto, la información contenida es exacta, veraz, verificable y suficiente, con la intención de que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable, y que no existe ninguna omisión de información relevante o adición de información que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. Esta declaración fue entregada a la Superintendencia General de Valores como parte del trámite de autorización y puede ser consultada en sus oficinas”.</i>		
1.2 Tipo de fondo			
Se adiciona un campo al final de la sección “1.2.2 Gestor del Portafolio, Custodia y Calificación de riesgo”, como se muestra a continuación:			
N/A	<table border="1"> <tr> <td>Número de Cédula como contribuyente</td> <td>3-110-497679</td> </tr> </table>	Número de Cédula como contribuyente	3-110-497679
Número de Cédula como contribuyente	3-110-497679		



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

2.1 Política de Inversión de activos financieros	
Se elimina la sección “Política para la administración y control de la liquidez”:	
<i>La liquidez del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones corresponde al capital de trabajo así como a los recursos disponibles para la distribución de rendimientos, de conformidad con la política de distribución de rendimiento vigente en este prospecto, por consiguiente la administración de la liquidez del fondo se basará en principios conservadores de inversión en instrumentos de alta liquidez y de corto plazo conforme a sanas prácticas de diversificación.</i>	N/A
2.2 Política de Inversión de activos inmobiliarios	
Se adiciona la información correspondiente a la moneda en que se celebrarán los contratos de arrendamiento, según se detalla a continuación:	
N/A	<i>Dólares Estadounidenses y Colones</i>
Se elimina la sección “Política para la administración de atrasos en los alquileres”, de la siguiente forma:	
<p><i>Con respecto a la política para estimación de incobrables, se determina que, la morosidad empieza a correr a partir del sexto día hábil siguiente al día en que se debía realizar el pago, sea que fue fijado por mes adelantado o vencido, todo de conformidad con la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos vigente.</i></p> <p><i>Las etapas por seguir cuando se incumple la cancelación oportuna de los arrendamientos, son las siguientes:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>• Incumplimiento en la fecha de cobro: Se solicitará por vía telefónica, información sobre el motivo del incumplimiento, así como una fecha prevista para dicho pago.</i> <i>• Con un mes de atraso: Se envía una carta de cobro firmada por el Gerente General, indicando el proceso por seguir en caso de no pago. A partir de dicha fecha, se traslada el caso a un abogado y se autoriza el inicio de la gestión de cobro judicial y disolución del Contrato de arrendamiento, para proceder con el desalojo del inquilino.</i> 	N/A



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión

<p>Se establece como política de Improsa SAFI para sus fondos administrado, a partir de la fecha en que inicia todo trámite judicial, detener todo registro de ingreso por alquileres y trasladar este registro a cuentas de orden. En caso de existencia de cuentas por cobrar por alquileres pendientes, se registrará la debida estimación de incobrables por el mismo monto debitando la cuenta de gasto por incobrables en el mismo periodo fiscal, en que incurrieron las cuentas por cobrar. En caso de determinarse la imposibilidad de cobro, se acreditarán las cuentas por cobrar debitando la cuenta de estimación por incobrables. Toda cuenta por cobrar que, al final de un periodo fiscal corra el riesgo de ser incobrable sin que se haya registrado una estimación por su monto, deberá ser ajustada debitando directamente la cuenta de ingresos por alquiler.</p>	
<p>Se elimina de este apartado lo referente a los siguientes "Lineamientos":</p>	
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Lineamientos sobre contratación de seguros. ➤ Lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles. ➤ Lineamientos sobre la creación y uso de reservas 	<p>N/A</p>
<p>2.3 Disposiciones Operativas</p>	
<p>Se adiciona un nuevo apartado denominado "Disposiciones Operativas", donde se incluyen lo referente a las siguientes políticas:</p>	
<p>N/A</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Políticas y lineamientos para la administración de atrasos en los alquileres. ➤ Políticas y lineamientos sobre contratación de seguros. ➤ Políticas y lineamientos sobre reparaciones, remodelaciones, mejoras y ampliaciones de inmuebles. ➤ Políticas y lineamientos sobre la creación y uso de reservas.
<p>8.2 Otras compañías o profesionales que prestan servicios al fondo.</p>	
<p>Se actualiza la información correspondiente al siguiente asesor legal:</p>	

Bufete Castro Garnier & Asociados. Abogado a cargo: Lic. Álvaro Emilio Castro. Barrio Escalante. De la Iglesia Santa Teresita, 200 metros este y 100 metros al sur. Apartado Postal 775 1000. Teléfono (506)2222 19 19. Fax (506) 2222 14 30

Bufete Castro Garnier & Asociados. Abogado a cargo: Lic. Álvaro Emilio Castro. De la Estación de Bomberos 50 metros norte, Edificio Torre Cordillera 4to piso, Pavas, San José. Apartado Postal 775-1000. Teléfono (506) 2231-4141. Fax (506) 2231-1131.

Dicho lo anterior, se informa que este cambio no da derecho a solicitar el reembolso de las participaciones sin comisión de salida ni costo alguno.

Atentamente;

Jose Rodríguez Sánchez
Gerente Financiero
“Documento suscrito mediante firma digital”

*CC: Bolsa de Valores de Panamá
Comisión Nacional de Valores de Panamá
Bolsa de Valores Nacional (Guatemala)
Registro del Mercado de Valores y Mercancías de Guatemala
LAFISE Valores S.A (Nicaragua)
Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (Nicaragua)
Bolsa de Valores de El Salvador, S.A de C.V
Superintendencia del Sistema Financiero (El Salvador)*

“La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre el fondo de inversión ni de la sociedad administradora”

“La gestión financiera y el riesgo de invertir en este fondo de inversión, no tienen relación con los de entidades bancarias o financieras u otra entidad que conforman su grupo económico, pues su patrimonio es independiente”

“La veracidad y oportunidad de este Comunicado de Hecho Relevante es responsabilidad de Improsa SAFI, S.A. y no de la Superintendencia General de Valores”



GRUPO
FINANCIERO
IMPROSA

Improsa SAFI
Sociedad Administradora
de Fondos de Inversión