

	REGLAMENTO DE GESTIÓN Y NEGOCIO INMOBILIARIO
	Código: RINMOB
	Aprobación de actualización: Junta Directiva
	Supervisor de actualización: Junta Directiva

Introducción

Artículo 1: Objeto del Reglamento

El presente reglamento tiene como finalidad primordial establecer un marco de acción robusto, transparente y profesional para la gestión de las inversiones en bienes inmuebles por parte de la Asociación Solidarista de Empleados de Grupo Dokka Holding Internacional S.A y Afines (ASODOKKA). Su objetivo es normar y protocolizar los procedimientos para la adquisición, administración, gestión, arrendamiento y enajenación de bienes, en estricto cumplimiento de la Ley de Asociaciones Solidaristas N.º 6970 y su respectiva regulación. Al formalizar estos procesos, la Asociación busca asegurar que sus actividades de inversión se realicen de manera lícita, rentable y alineada con los fines de procurar la justicia y la paz social, así como el desarrollo integral de sus asociados, elevando así su nivel de vida socioeconómico.

La Ley 6970 confiere a las asociaciones solidaristas la facultad de adquirir toda clase de bienes y realizar operaciones lícitas y rentables para el mejoramiento de sus afiliados. Este reglamento no es una mera formalidad, sino un instrumento estratégico que traduce esta facultad legal en una serie de directrices prácticas. La estructuración de las inversiones bajo un marco profesional mitiga el riesgo de que dichas actividades sean percibidas como ajenas al espíritu solidarista, fortaleciendo el propósito social y la credibilidad de la gestión ante los asociados y las autoridades regulatorias.

Artículo 2: Ámbito de Aplicación

Este reglamento aplica a la totalidad de las actividades relacionadas con el ciclo de vida de los activos inmobiliarios, ya sean adquiridos mediante procesos de adjudicación o compra directa con fines de arrendamiento en zonas turísticas, compra-remodelación y venta de inmuebles, construcción de vivienda sociales o de otro tipo. Su alcance abarca desde la identificación de una oportunidad de inversión y la debida diligencia, hasta la gestión operativa diaria, la promoción, el mantenimiento y la eventual enajenación del activo. El cumplimiento de sus disposiciones es obligatorio para la Junta Directiva, la Administración de Asodokka, el Comité de Negocios e Inversiones, y cualquier otro órgano o colaborador involucrado en dichas actividades.

Artículo 3: Principios Rectores

Toda actividad de negocio inmobiliario llevada a cabo por Asodokka se regirá por los siguientes principios, los cuales son pilares de una gestión diligente y responsable:

- **Debida Diligencia (Due Diligence):** La investigación exhaustiva y el análisis integral de toda oportunidad de inversión es un imperativo para mitigar los riesgos. Este proceso, que incluye la revisión legal, financiera, técnica y de cumplimiento, es la base para la toma de decisiones informadas.
- **Rentabilidad y Sostenibilidad:** Las inversiones deben ser evaluadas con la finalidad de obtener un retorno económico superior al costo de capital, asegurando así la viabilidad a largo plazo de la gestión. El objetivo es que las operaciones inmobiliarias no solo se sostengan, sino que generen un excedente que fortalezca el patrimonio de la Asociación.
- **Transparencia y Rendición de Cuentas:** Se establece la obligación de informar de manera clara, periódica y precisa a la Junta Directiva y a los asociados sobre el desempeño de los negocios. Esto promueve la confianza y asegura que todas las decisiones y resultados sean visibles para los órganos de fiscalización y los miembros.
- **Gobierno Corporativo:** La gestión se fundamentará en un marco de decisión que se alinee con las mejores prácticas del sector. Esto implica una clara segregación de funciones, la formalización de comités y la adopción de un comportamiento ético y leal, poniendo los intereses de la Asociación por encima de los personales.

La implementación de estos principios eleva el estándar de la gestión inmobiliaria. La Junta Directiva, como órgano de gobierno, es solidariamente responsable de las operaciones que realiza. Al establecer explícitamente y de forma obligatoria estos principios en el reglamento, la Junta Directiva se protege de futuras responsabilidades, ya que se demuestra que las decisiones se toman de manera informada colegiada y alineada con un marco predefinido y auditable.

Capítulo I: Marco de Actuación y Fines de la Inversión Inmobiliaria

Artículo 4: Marco Legal de las Inversiones

Las inversiones en bienes inmuebles de la Asociación se realizan bajo el amparo de la Ley N.º 6970, Título I, Artículo 4, que faculta a las Asociaciones Solidaristas a "adquirir toda clase de bienes" y "realizar toda especie de operaciones lícitas encaminadas al mejoramiento socioeconómico de sus afiliados".

Para el año 2025, el marco legal costarricense exige un riguroso cumplimiento de obligaciones tributarias y de transparencia. Es obligatorio para las organizaciones sin fines de lucro, como las asociaciones solidaristas, presentar la declaración anual ante el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) del Ministerio de Hacienda. Este proceso requiere que se reporten

los datos identificativos de la Asociación, de su representante legal, de los miembros de la Junta Directiva y sus objetivos económicos. El incumplimiento de esta obligación acarrea sanciones severas, incluyendo una multa del 2% sobre los ingresos brutos del período anterior, así como la prohibición de emitir certificaciones de personería jurídica o de inscribir documentos a favor de la entidad en el Registro Nacional o el Registro de la Propiedad. Esta normativa subraya la necesidad de una gestión de cumplimiento proactiva y diligente para evitar riesgos legales y financieros que puedan paralizar las operaciones de la Asociación.

Artículo 5: Objetivos de la Inversión Inmobiliaria

Las inversiones inmobiliarias no son una actividad aislada, sino un pilar estratégico para el crecimiento sostenible del patrimonio y la mejora de los beneficios para los asociados. Los objetivos de la inversión son:

- **Generación de Ingresos Recurrentes:** A través del arrendamiento a corto o largo plazo de las propiedades, se busca obtener un flujo de caja positivo y previsible. Esto contribuye a la estabilidad financiera de la Asociación y a la capacidad de financiar otros programas sociales y de bienestar. O bien por medio de la ganancia generada en la compra- remodelación y venta de inmuebles; además de la posibilidad de financias a los Asociados dentro de las líneas de créditos Hipotecarias.
- **Revalorización de Capital:** La adquisición de activos con potencial de plusvalía a largo plazo permite el crecimiento del patrimonio social a lo largo del tiempo.
- **Diversificación de la Cartera de Inversiones:** El sector inmobiliario proporciona un mecanismo para diversificar la cartera de inversiones de la Asociación, complementando las inversiones financieras tradicionales y reduciendo la exposición a la volatilidad de un solo tipo de activo.
- **Fortalecimiento del Patrimonio Social:** Los ingresos y las ganancias generadas por las operaciones inmobiliarias serán destinados a fortalecer los fondos de la Asociación y a proyectos de bienestar social en la población de asociados, alineándose con el objetivo de elevar el nivel de vida de los afiliados.

Cada decisión de inversión en bienes raíces debe ser evaluada no solo por su rentabilidad, sino por su contribución a estos objetivos. La viabilidad de las inversiones afecta directamente el patrimonio inembargable de Asodokka y los ahorros de los asociados, por lo que la gestión de riesgos se eleva a un nivel de responsabilidad fiduciaria de máxima importancia.

Capítulo II: Gobierno Corporativo y Distribución de Responsabilidades

Artículo 6: Deberes y Atribuciones de la Junta Directiva de Asodokka

La Junta Directiva, como máximo órgano de gestión y dirección, es responsable de la supervisión y aprobación estratégica de los negocios inmobiliarios. Sus deberes y atribuciones incluyen:

- **Aprobación y Supervisión:** Aprobar este reglamento y sus modificaciones. Autorizar la adquisición y enajenación de activos, así como el plan operativo anual y los presupuestos para cada inversión propuesta.
- **Rendición de Cuentas:** Exigir informes periódicos a la Administración y al Comité de Negocios e inversiones sobre el desempeño de los negocios. La Junta deberá presentar un informe razonado a la Asamblea General de asociados, acompañado de los estados financieros, para una rendición de cuentas transparente y detallada.
- **Responsabilidad Solidaria:** Se advierte que los directivos son solidariamente responsables de los perjuicios que ocasionen a la Asociación por dolo o culpa en las operaciones que efectúen. La toma de decisiones debe ser realizada con el pleno conocimiento y estudio de todas las implicaciones, demostrando un claro deber de diligencia.

La función de la Junta Directiva se distingue de la Administración en que su rol es principalmente de gobierno y supervisión. Esta división de responsabilidades es esencial para una gestión profesional. La Junta define la dirección estratégica y la Administración se encarga de la implementación, mientras que los informes periódicos y la fiscalía garantizan que se mantenga un control riguroso.

Artículo 7: Facultades y Funciones de la Administración

La Administración es el órgano encargado de la ejecución operativa de los negocios inmobiliarios, bajo la dirección de la Junta Directiva. Sus funciones incluyen:

- **Identificación y Propuesta:** Buscar y analizar oportunidades de inversión que se alineen con los objetivos de la Asociación. Preparar y presentar propuestas detalladas, incluyendo los análisis de viabilidad financiera y de due diligence, al Comité de Negocios e inversiones o directamente a la Junta Directiva para su aprobación.
- **Ejecución:** Implementar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva o la Asamblea General. Esto incluye la gestión de los procesos de adquisición, la supervisión de las mejoras, la administración diaria de las propiedades, su mantenimiento y la enajenación cuando sea aprobado.
- **Rendición de Cuentas:** Preparar y presentar informes financieros y de gestión periódicos (trimestrales y anuales) a la Junta Directiva. Asegurar que todas las actividades cumplan con las regulaciones fiscales, laborales y de seguridad, así como con la presentación de las declaraciones juradas y permisos requeridos.

Artículo 8: Conformación y Funciones del Comité de Negocios e Inversiones

Se establece que el Comité de Negocios e Inversiones “Inmobiliarios” tendrá la responsabilidad de liderar los Negocios Inmobiliarios, cuya naturaleza será técnica y consultiva. El propósito de este comité es profesionalizar la evaluación de las oportunidades de inversión, actuando como un filtro especializado para la Junta Directiva.

- **Rol y Naturaleza:** El Comité estará compuesto por miembros de la Junta Directiva o asociados con experiencia relevante en el sector inmobiliario, finanzas, legalidad o construcción. Su función es analizar y recomendar oportunidades de inversión, no tomar decisiones de aprobación final, que son competencia exclusiva de la Junta Directiva.
- **Funciones Específicas:**
 - Coordinar el proceso de debida diligencia de cada activo, en colaboración con expertos externos (abogados, valuadores, ingenieros).
 - Analizar la viabilidad financiera, incluyendo la proyección de ingresos, costos y retorno de la inversión.
 - Revisar los informes de mercado, legales y técnicos para cada propuesta.
 - Supervisar el cumplimiento de los procedimientos establecidos en este reglamento.

La incorporación a este Comité la responsabilidad más expertos en el área representa una práctica de buen gobierno corporativo. Permite que la Junta Directiva, a menudo compuesta por voluntarios, se base en un análisis especializado y documentado para sus decisiones, cumpliendo así con su "deber de diligencia" de manera efectiva. Esto agrega una capa de protección y profesionalismo a los procesos de inversión.

Tabla 1: Matriz de Responsabilidades Junta Directiva vs. Administración

Actividad	Responsabilidad	Fundamento
Aprobación de Reglamento y de políticas de inversión	Junta Directiva	Artículo 6
Búsqueda e identificación de oportunidades de inversión	Administración y Comité	Artículo 7, Artículo 8
Realización de la debida	Administración con apoyo	Artículo 7, Artículo 8,

diligencia (legal, financiera, técnica)	del Comité y expertos externos	Artículo 9
Aprobación final de la adquisición o enajenación de un activo	Junta Directiva	Artículo 6
Implementación de acuerdos de la Junta Directiva	Administración	Artículo 7
Gestión diaria, mantenimiento y administración de las propiedades	Administración	Artículo 7, Artículo 12
Presentación de informes financieros y de gestión periódicos	Administración	Artículo 7
Fiscalización del cumplimiento de la Ley y reglamentos	Fiscal de la Asociación	Artículo 16
Rendición de cuentas a la Asamblea General de Asociados	Junta Directiva	Artículo 6

Capítulo III: Procedimientos para la Adquisición de Inmuebles

Artículo 9: Proceso de Evaluación y Debida Diligencia

Ninguna adquisición de bien inmueble podrá ser sometida a aprobación de la Junta Directiva sin un proceso completo de debida diligencia, que debe ser gestionado por la Administración y el Comité de Negocios Inmobiliarios. Dicho proceso incluirá las siguientes verificaciones:

- **Análisis Legal:** A cargo de un abogado-notario. Se debe verificar la titularidad del inmueble en el Registro Público, la existencia de gravámenes, hipotecas o embargos, y la concordancia entre la realidad física y los planos catastrados. Adicionalmente, se debe confirmar que el uso de suelo permite el desarrollo del proyecto y que existen los permisos de construcción necesarios. La ausencia de estos documentos podría indicar construcciones no autorizadas, lo cual podría llevar a multas o demoliciones futuras.
- **Análisis Técnico y Físico:** Realizado por un ingeniero o arquitecto. Se inspeccionará la estructura, el estado de techos, cimientos, acabados, sistemas eléctricos y de plomería para identificar problemas estructurales o de deterioro. Esta evaluación es crítica para calcular los costos de reparación y mejora, los cuales pueden ser significativos en un clima tropical como el de Costa Rica.
- **Análisis Financiero:** La Administración debe realizar una valoración comercial del inmueble y un análisis de viabilidad que incluya el cálculo de métricas clave como el Retorno de Inversión (ROI) y el Flujo de Caja Anual. Se deben estimar todos los costos, incluyendo el precio de adquisición, gastos de cierre, impuestos y un presupuesto para remodelaciones.
- **Análisis de Cumplimiento:** Se deben verificar las deudas de servicios públicos (agua, electricidad) e impuestos territoriales y municipales para asegurar que no existan cargas ocultas que se transfieran con la propiedad.

La debida diligencia es la clave para inversiones seguras, ya que identifica posibles riesgos legales, técnicos y financieros. Al no realizarse, la Asociación queda expuesta a contingencias económicas y legales imprevistas que pueden comprometer el éxito de la inversión.

Artículo 10: Adquisición de Bienes Adjudicados

La adquisición de bienes adjudicados puede representar una oportunidad de alta rentabilidad, pero conlleva riesgos específicos que deben ser gestionados con un protocolo estricto. La Administración, en coordinación con el Comité y con la asesoría de un experto legal, podrá participar en subastas o ventas directas de bienes adjudicados.

- **Requisitos de Participación:** Antes de participar, la Administración debe asegurar la liquidez

necesaria para cubrir la oferta. Para las subastas, se debe presentar una oferta con un cheque certificado o de gerencia por el 50% de la base del remate.

- **Gestión de Riesgos:** Las propiedades en remate pueden estar ocupadas por los deudores o inquilinos. En estos casos, el proceso de "puesta en posesión" debe ser gestionado por la autoridad judicial, lo que puede implicar un proceso de desalojo y un plazo de tiempo adicional. La posibilidad de que el remate sea suspendido si el deudor paga la deuda antes del acto es otro riesgo inherente a este tipo de operación. El reglamento mitiga estos riesgos al exigir una asesoría legal y profesional especializada.

Artículo 11: Adquisición de Inmuebles para Arrendamiento en Zonas Turísticas

La inversión en propiedades turísticas es la creación de una unidad de negocio, no solo la compra de un activo. Por lo tanto, requiere una evaluación y un plan de operaciones detallados que incluyan:

- **Análisis de Mercado y Viabilidad:** La Administración debe realizar un estudio de mercado para determinar la viabilidad económica del inmueble, analizando la demanda turística, los precios de alquiler en la zona y la competencia. Se deben estimar las tasas de ocupación y las tarifas promedio, considerando la estacionalidad del turismo en Costa Rica.
- **Plan de Negocios:** La propuesta de adquisición debe incluir un plan de negocios que detalle la estrategia de gestión, marketing y precios. Se deben considerar los costos operativos (limpieza, mantenimiento, servicios públicos) y las comisiones de plataformas como Airbnb.
- **Requisitos de Licencias y Permisos:** La operación de alquileres turísticos en Costa Rica está sujeta a una compleja red de regulaciones. Se requiere obtener una patente municipal en la municipalidad local, un Permiso Sanitario de Funcionamiento del Ministerio de Salud, y se recomienda la inscripción ante el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) para mejorar la visibilidad y la credibilidad. El incumplimiento puede generar multas y problemas legales.

Artículo 12: Adquisición de Inmuebles para Remodelación y Construcción

La Asociación podrá adquirir inmuebles con el fin de remodelarlos y venderlos, o bien, para construir vivienda social para sus asociados. Estos proyectos deben ser evaluados rigurosamente para garantizar su rentabilidad y el cumplimiento de los objetivos sociales de la organización.

1. Inversión en Remodelación y Venta (Flipping):

Esta estrategia implica la compra de una propiedad, su remodelación y la venta posterior en un período inferior a dos años para obtener una ganancia. Para ello, la Administración, en conjunto con el Comité de Negocios, deberá:

- **Selección y Presupuesto:** Identificar propiedades infravaloradas que, con mejoras específicas, puedan aumentar su valor comercial. Se deberá crear un presupuesto detallado que contemple los costos de adquisición, renovación y otros gastos

asociados para garantizar la rentabilidad de la operación.

- **Gestión Profesional:** La gestión de estos proyectos es compleja y requiere planificación, coordinación y supervisión de todas las actividades. La Administración deberá contratar profesionales como ingeniero en construcción o contratistas para asegurar que la obra se ejecute dentro del cronograma y presupuesto, cumpliendo con los códigos de construcción.
- **Análisis Financiero y Fiscal:** Se debe realizar un análisis de viabilidad financiera, considerando el retorno sobre la inversión (ROI) proyectado. Es fundamental contar con asesoría profesional para la gestión de las finanzas y el manejo de las implicaciones fiscales de la venta.

2. Construcción de Vivienda de Interés Social:

La Asociación Solidarista, puede desarrollar proyectos de vivienda para sus asociados a través del Programa o presupuestos asignados los montos no podrán superar el valor de una vivienda social indicado por el (BANHVI). Este programa busca dotar de soluciones habitacionales a familias de escasos recursos.

- La Asociación buscará terrenos donde pueda construir vivienda que beneficien a sus asociados, y que, por medio de las líneas de créditos actuales, o unas que se ajusten más al interés social, beneficien al asociado, en tasa de interés, condiciones y plazos.
 - Cumplimiento Normativo: Los proyectos deberán cumplir con todos los lineamientos internos que regulen los créditos hipotecarios, además de un acompañamiento de los Asociados por medio de un plan para educar a las familias en la administración del bien y de las finanzas personales, para que en el tiempo se puedan mantener este beneficio.
 - Restricciones de Venta: Es crucial tener en cuenta que las propiedades adquiridas con este fin deberán permanecer en manos del asociado y no podrán ser vendidas, gravadas o arrendadas por un plazo de 5 años, a partir de la fecha de su formalización, a menos que existan excepciones legales.
3. Prioridad de Oferta y Comercialización: Una vez finalizada la remodelación o construcción, las propiedades se ofrecerán en primera instancia a los asociados que califiquen para la adquisición. Si no se logra la venta a un asociado, o si la Junta Directiva lo considera pertinente, se procederá a la comercialización del inmueble en el mercado abierto, pudiendo contratar para ello a una agencia de bienes raíces.

Tabla 2: Checklist Profesional de Due Diligence Inmobiliario

Tipo de Verificación	Elementos Para Revisar	Profesional Responsable
Legal	Título de propiedad en el Registro Nacional	Abogado-Notario
	Gravámenes, hipotecas, embargos	Abogado-Notario
	Uso de suelo y permisos de construcción	Arquitecto/Ingeniero, Municipalidad
	Deudas de impuestos municipales y territoriales	Municipalidad, Administración
	Valor comercial y de avalúo	Valuador profesional
Financiera	Cálculo de ROI y flujo de caja proyectado	Administración, Comité
	Costos de adquisición, remodelación, operación	Administración, Contratista
	Técnica	Estado de la estructura y cimientos

	Estado de techos, pisos, paredes y acabados	Arquitecto, inspector
	Funcionalidad de sistemas eléctricos y plomería	Electricista/Plomero certificado
Cumplimiento	Deudas de servicios públicos (AyA, CNFL, ICE)	Administración
	Cumplimiento de normativas de condominio (si aplica)	Administración, abogado

Capítulo IV: Gestión, Administración y Enajenación de Inmuebles

Artículo 13: Plan de Gestión y Mantenimiento de Activos

La Administración será responsable de implementar un plan de gestión y mantenimiento preventivo para todas las propiedades de la Asociación. El objetivo es preservar el valor del activo y asegurar la continuidad de los ingresos por arrendamiento, evitando reparaciones imprevistas y costosas.

- **Mantenimiento Preventivo y Correctivo:** Se debe establecer un cronograma de inspecciones y tareas regulares (mensuales, trimestrales, anuales) para elementos críticos como techos, sistemas eléctricos, plomería, y estructuras de madera. El clima tropical de Costa Rica acelera el deterioro, por lo que una gestión proactiva es fundamental.²² La inversión en prevención se traduce en un sólido retorno a largo plazo al proteger el activo y el flujo de ingresos.
- **Gestión de Inquilinos:** La Administración debe definir políticas claras para la selección de inquilinos, la recolección de rentas y la resolución de conflictos. En caso de alquileres vacacionales, se debe considerar la contratación de un gestor de propiedad profesional, cuya experiencia puede optimizar las tarifas y la ocupación.

Artículo 14: Estrategias de Marketing y Arrendamiento

Para maximizar la rentabilidad de las propiedades de arrendamiento, la Administración deberá implementar estrategias de marketing profesional.

- **Marketing Digital:** Se hará uso de plataformas en línea (como Airbnb), así como de estrategias de SEO local y redes sociales, para aumentar la visibilidad y atraer a un público amplio. La digitalización del mercado inmobiliario permite una segmentación de audiencia eficiente y un retorno de inversión tangible.
- **Posicionamiento:** La Asociación debe definir una propuesta de valor única para cada propiedad que la distinga de la competencia. Esto puede incluir el enfoque en la sostenibilidad, la tecnología o la provisión de servicios de alta calidad.

Artículo 15: Criterios para la Enajenación de Bienes

Una propiedad podrá ser enajenada (vendida) cuando se cumpla alguno de los siguientes criterios, previa autorización de la Junta Directiva:

- La propiedad ha alcanzado su máximo potencial de revalorización y la venta permite una ganancia significativa que puede ser reinvertida.
- Los costos de mantenimiento y operación superan de manera sostenida los ingresos generados, afectando negativamente la rentabilidad.
- Existe una oportunidad de inversión más rentable para la Asociación.

La Administración deberá calcular el impuesto sobre las plusvalías (15% de la ganancia para inmuebles adquiridos después del 1 de julio de 2019) y considerar otros costos de cierre y comisiones inmobiliarias (que pueden oscilar entre el 6% y el 6.78% más el IVA).

Tabla 3: Plan Modelo de Mantenimiento Preventivo Inmobiliario

Frecuencia	Tarea	Responsable
Mensual	Revisión de grifos y sistemas de agua para fugas	Administración/Personal interno
	Limpieza de filtros de aire acondicionado y extractores	Administración/Personal interno

Trimestral	Inspección de sistemas eléctricos (disyuntores, cableado)	Electricista externo
	Revisión y limpieza de canoas y desagües de lluvia	Administración/Personal interno
Anual	Aplicación de impermeabilizante en techos	Contratista especializado
	Inspección estructural de cimientos y paredes	Ingeniero/Arquitecto externo
	Lavado de techos y revisión de tejas	Contratista especializado
Cada 5 años	Reinspección general de la propiedad	Ingeniero/Arquitecto externo
Cada 30 años	Renovación completa del sistema eléctrico	Electricista certificado

Capítulo V: Disposiciones Financieras y Contables

Artículo 16: Medición de Rentabilidad y Desempeño Financiero

La Administración deberá presentar informes de desempeño de las inversiones inmobiliarias a la Junta Directiva de manera trimestral y anual. Estos informes deben incluir las siguientes métricas financieras para asegurar que las decisiones se basen en datos objetivos y comparables:

- **Retorno de Inversión (ROI):**

La métrica que mide la relación entre la ganancia obtenida y la inversión realizada. La fórmula estándar es:

$$\text{ROI} = \frac{\text{Ganancia de la inversión} - \text{Costo de la inversión}}{\text{Costo de la inversión}}$$

Una buena tasa de retorno anual se considera entre el 7% y el 12%.

- **Tasa de Capitalización (Cap Rate):**

Muestra el retorno de una inversión en bienes raíces con base en los ingresos netos de explotación (NOI) y el precio de compra.

$$\text{Tasa de Capitalización} = \frac{\text{NOI}}{\text{Precio de compra}}$$

Una tasa de capitalización más alta generalmente indica un mayor potencial de retorno.

- **Flujo de Caja Anual:** El monto que produce la propiedad en un año después de cubrir todos los gastos operativos, incluyendo mantenimiento y administración.

La estandarización de estas métricas eleva la supervisión de las inversiones de un simple control contable a una gestión financiera estratégica. Permite que la Junta Directiva evalúe el desempeño real de los activos y tome decisiones informadas sobre la retención, venta o reinversión, lo cual es un pilar de una buena gestión financiera.

Artículo 17: Fiscalización y Cumplimiento Normativo

El Fiscal de la Asociación tiene la responsabilidad de vigilar el estricto cumplimiento de este reglamento, la Ley 6970, los estatutos, y las normas contables y de buen gobierno. La Administración deberá facilitar toda la información y documentación necesaria para que el Fiscal pueda realizar su labor de manera efectiva.

El cumplimiento de las regulaciones fiscales, tributarias y de legitimación de capitales es una prioridad. La Administración de la Asodokka es responsable de asegurar que todas las transacciones, especialmente aquellas que superen los \$10,000, cumplan con los requisitos de declaración de origen de fondos.

Tabla 4: Simulación de ROI para Propiedades de Inversión

Concepto	Detalle	Ejemplo (Propiedad de \$200,000)
Ingresos Anuales	Estimación por alquiler (Tarifa promedio x Noches ocupadas)	\$24,000
Gastos Anuales	Mantenimiento, Impuestos, Seguros, Comisiones de gestor	\$8,000
Ingreso Operativo Neto (NOI)	Ingresos - Gastos	\$16,000
Inversión Inicial	Precio de compra + Gastos de cierre + Remodelaciones	\$200,000 + \$8,000 + \$10,000 = \$218,000
ROI (Anual)	$(\text{NOI} - \text{Costo de la inversión}) / \text{Costo de la inversión}$	$\$(16,000 - 218,000) / 218,000 = -92\%$
Cálculo con Flujo de Caja (Correcto)	$\text{ROI} = (\text{Ganancia de la inversión} - \text{Costo de la inversión}) / \text{Costo de la inversión}$	$\text{ROI} = \$218,000 (\$16,000 - \$0) = 7.3\%$
ROI Anual	$(\text{Flujo de Caja Anual} / \text{Inversión Inicial}) \times 100\%$	$(\$16,000 / \$218,000) \times 100\% = 7.34\%$

Nota: La inversión inicial debe incluir todos los gastos asociados, no solo el precio de compra, para un cálculo realista del ROI. El flujo de caja anual es el NOI menos los pagos de la hipoteca si aplica.

Capítulo VI: Actualización y Vigencia

Artículo 18: Revisión y Actualización

El presente reglamento será revisado y actualizado por la Junta Directiva al menos cada dos años, o cuando los cambios en el mercado inmobiliario, las tendencias del sector turístico, la legislación nacional o las necesidades de la Asociación lo ameriten. Las modificaciones requerirán la misma aprobación de la Junta Directiva.

Artículo 19: Disposiciones Transitorias

Este reglamento entrará en vigor a partir de su aprobación en sesión de Junta Directiva. Cualquier operación de negocio inmobiliario en curso deberá ajustarse a lo aquí dispuesto en este reglamento. Las disposiciones contenidas en este reglamento dejan sin efecto cualquier norma o acuerdo anterior en la materia.



REGLAMENTO NEGOCIO INMOBILIARIO

Versión N°1

Sustituye la versión N° 0

Código: RINMOB

Aprobación de actualización: Junta Directiva

Supervisor de actualización: Junta Directiva

Reglamento aprobado en sesión de Junta Directiva N.º: 560

Sesión realizada el día: 11 de septiembre de 2025

Jonathan Varela Ibañez

Patricia Ramirez Montoya