

COMPLEJO PEÑÓN DE LAS FLORES

1. ANTECEDENTES

El Complejo Peñón de las Flores es un activo recibido en dación de pago en el año 2005 que actualmente presenta condiciones críticas tanto estructurales como de entorno.

El inmueble ha sido afectado por:

- Procesos constantes de erosión y deslizamientos
- Impacto del terremoto de 2016
- Condiciones climáticas adversas

A esto se suma un factor determinante:

La inseguridad del sector, que incrementa el riesgo operativo y limita significativamente cualquier posibilidad de aprovechamiento del bien.

A pesar de intervenciones realizadas (muros de contención y gaviones), el riesgo persiste, comprometiendo la estabilidad de las edificaciones.



2. SITUACIÓN ACTUAL DEL BIEN

El activo presenta una muy baja viabilidad comercial, principalmente por factores externos, siendo el más crítico la inseguridad.

Ubicación en una zona con altos niveles de inseguridad, lo que causa:

- Reduce el interés de potenciales compradores
- Dificulta su uso turístico o habitacional
- Obliga a incurrir en gastos adicionales de custodia y vigilancia
- Historial de más de 12 años sin lograr su venta
- Intentos de comercialización y proceso de subasta sin interesados
- Bajo desarrollo turístico del sector
- Cero generaciones de ingresos en la actualidad.

👉 La inseguridad no solo afecta la percepción del bien, sino que impacta directamente en su valor de mercado y en su liquidez, convirtiéndolo en un activo poco atractivo y de difícil realización.

3. IMPACTO OPERATIVO Y FINANCIERO DE LA INSEGURIDAD

La inseguridad ha generado efectos concretos de la necesidad de custodia permanente del bien.

Mayor exposición a:

- Robo de materiales (cableado, infraestructura, etc.)
- Invasiones o deterioro progresivo
- Incremento de costos de mantenimiento y control

👉 Esto convierte al activo en un bien que no solo es improductivo, sino también operativamente riesgoso.

4. ANÁLISIS FINANCIERO

De acuerdo con los datos históricos, el bien inmueble fue recibido por la entidad con un valor de USD 312.000,00. Desde el año 2006 hasta enero de 2026, se registran gastos acumulados por USD 444.199,15, mientras que los ingresos generados por el arrendamiento de las villas, durante el período que se alquilaron ascienden a USD 48.989,35.

Análisis de Ingresos y Egresos:

- Valor activo recibido: USD 312.000,00
- Gastos acumulados: USD 444.199,15
- Ingresos generados: USD 48.989,35

El inmueble se encuentra totalmente provisionado en los estados financieros, por lo que cualquier ingreso que se genere a partir de la fecha constituirá un ingreso para el Fondo, sin afectar su resultado financiero; sin embargo, continúa generando gastos administrativos, de mantenimiento y pago de predio.

5. CONCLUSIÓN TÉCNICA

- El Complejo Peñón de las Flores constituye:
- Un activo con alto riesgo físico (deslizamientos)
- Un activo con alto riesgo de seguridad (entorno inseguro)
- Un activo sin liquidez en el mercado
- Un activo que genera costos sin retorno

👉 La inseguridad del sector es un factor estructural crítico que limita cualquier estrategia de comercialización, uso o inversión sobre el bien.

6. LÍNEA DE ACCIÓN

Se ha conformado una Comisión Técnica para:

- Evaluar alternativas legales, financieras y operativas.
- Proponer opciones viables para el destino del bien.
- Elevar recomendaciones a la Asamblea General de Partícipes

El activo debe ser tratado como un caso prioritario de desinversión, considerando que:

- La inseguridad del sector reduce significativamente su valor y viabilidad

- Mantenerlo implica costos continuos y exposición a riesgos
- Las probabilidades de recuperación en condiciones actuales son limitadas

PROPUESTAS POR PARTE DE TODOS LOS QUE CONFORMAN LA CAJA

El 27 de febrero de 2026 en Asamblea General de Representantes para llevar las mejores opciones y más viables a una Asamblea General de Partícipes, resuelven crear una Comisión Técnica para trabajar en lo siguiente:

“(...) Esta mesa de trabajo receptorá todas las propuestas que se presenten y sobre las bases técnicas legales y financieras proponer las más viables para aprobación de la Asamblea General de Partícipes.”; con ello, contribuir a la definición del futuro del Complejo Peñón de las Flores.

Se receptorán las mejores propuestas (Ejm: venta, enajenación, lotización, rifa, donación, etc.) para el Complejo Peñón de las Flores por parte de todos quienes conforman la Caja, y se entregará un premio las opciones ganadoras que serán presentadas a la Asamblea General de Partícipes.

Atentamente,

LA GERENCIA
CAJA DE CESANTÍA Y JUBILACIÓN COMPLEMENTARIA DGAC – FCPC