

## SESIÓN ORDINARIA No. 039-2021

Acta de la Sesión Ordinaria número Cero Treinta y Nueve guion dos mil veintiuno de la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional, celebrada de manera virtual el jueves quince de abril de dos mil veintiuno, a las ocho horas con cinco minutos, con la siguiente asistencia:

-----

- Prof. Greivin Barrantes Víquez, presidente.
- Lic. Israel Pacheco Barahona, vicepresidente
- Prof. Ana Isabel Carvajal Montanaro, secretaria
- M.Sc. Hervey Badilla Rojas, vocal 1.
- M.Sc. Edgardo Morales Romero vocal 2.
- M.Sc. Carlos Retana López, vocal 3.
- Prof. Errol Humberto Pereira Torres, vocal 4.
- M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo.

**Ausentes con justificación:** no hay.

-----

**Ausentes sin justificación:** no hay.

-----

**Invitados:** para analizar el artículo sexto el M.B.A. Manuel Marengo Fernández, miembro externo del Comité de Inversiones, la Sra. Nidia Solano Brenes, miembro externo del Comité de Riesgos y el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, jefe del Departamento de Inversiones. por parte de BCR SAFI el Sr. Rosnie Diaz, gerente General de BCR SFI, el Sr. Laureano Verzola: Gerente Área Financiera y administrativa; Sr. Federico Herrera, gerente Área

Negocios y proyectos; la Sra. Nidia Monge, jefa de la oficina - gestión Inmobiliaria, el Sr. Mario Laitano, jefe oficina de Negocios. Por parte de del Puesto de Bolsa: el Sr. Marco Antonio Chaves, jefe oficina de Negocios del Puesto de bolsa; el Sr. Carlos Alberto Rivera Moya: Agente de Bolsa Institucional, encargado de la cuenta de JUPEMA.

## **CAPÍTULO I. AGENDA**

**El Prof. Greivin Barrantes Víquez, presidente de la Junta Directiva, saluda a las señoras y los señores miembros directivos y somete a votación el siguiente orden del día, el cual es aprobado:**

-----

### **ARTÍCULO PRIMERO:**

Lectura y aprobación de la agenda.

### **ARTÍCULO SEGUNDO:**

Correspondencia.

### **ARTÍCULO TERCERO:**

Asuntos de los directivos.

### **ARTÍCULO CUARTO:**

Entrega de las actas de Junta Directiva de las sesiones ordinarias Nos. 035 y 036-2021; para posterior resolución por parte del Cuerpo Colegiado.

### **ARTÍCULO QUINTO:**

Entrevistas a los candidatos al puesto de Oficial de Cumplimiento:

- Sra. Flory Zúñiga Álvarez: 08:30 a.m.
- Sra. Natalia González Castillo: 09:00 a.m.
- Sr. Pablo Sánchez Vargas: 09:30 a.m.

-----

-----

**ARTÍCULO SEXTO:**

Presentación: Seguimiento de fondos de inversión inmobiliarios: caso BCR SAFI.

**ARTÍCULO SÉTIMO:**

Mociones

**ARTÍCULO OCTAVO:**

Asuntos varios

## **CAPÍTULO II. CORRESPONDENCIA**

**ARTÍCULO II: Correspondencia.**

-----

La **Prof. Ana Isabel Carvajal Montanaro** lee la siguiente correspondencia, la cual se adjunta como **anexo No. 1** de esta acta.

**Inciso a)** Oficio DSV-092-2021, remitido por el Sr. Marvin Rodríguez Cordero, vicepresidente de la República en el que externa: “En mi calidad de vicepresidente, me dirijo a ustedes de manera respetuosa para solicitarles su anuencia de extender el permiso sin goce de salario de la Sra. Sonia Salas Badilla, cédula 1-0910-0094, por un año más. / La contribución y el trabajo desarrollado por Sra. Salas en la labor asignada a mi Despacho han sido de gran valía, por lo que agradecería profundamente poder seguir teniendo la posibilidad de contar con su apoyo.”

El nombramiento de doña Sonia Salas vence el 13 de mayo de 2021. / Se debe analizar si se otorga o no el permiso sin goce de salario por un año más, que correspondería al periodo que va del 14 de mayo de 2021 al 13 de mayo de 2022, ambas fechas inclusive.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** comenta: en esta nota lo que hacen es solicitar un año más el permiso sin goce de salario de la Sra. Sonia Salas

Badilla para poder seguir trabajando en Casa Presidencial como asistente de la segunda vicepresidencia de la República, en esto ustedes deben tomar una determinación.

**Inciso b)** Notas del Sr. Henry Valerio Santamaría, cédula 1-1079-0269, exfuncionario JUPEMA y el Sr. Roque Segura Arias, cédula 1-847-386, exfuncionario JUPEMA, en la que refieren que fueron despedidos de JUPEMA sin responsabilidad patronal el 26 de febrero y 25 de marzo, respectivamente, ante esto solicitan se les remita copia certificada de: 1. Su expediente sancionatorio. / 2. Su expediente laboral. / 3. El procedimiento administrativo sancionatorio. / 4. El reglamento interno de JUPEMA. /5. El Reglamento General de Organización y Funcionamiento. / 6. El procedimiento de seguridad institucional. / 7. La fecha de entrada y salida. / 8. Clase de trabajo ejecutado. / 9. La manera cómo trabajó. / 10. Las causas del retiro o cesación del contrato.

El Órgano Colegiado conviene en trasladar la solicitud a la Dirección Ejecutiva para que analice las solicitudes y responda a los interesados con copia Junta Directiva.

**Inciso c)** Oficio SP-353-2021, enviado por la Sra. Rocío Hernández Morelli, Líder de Supervisión a.i., Superintendencia de Pensiones en la que brinda respuesta al oficio DE-0776-12-2020, mediante el cual se solicitó la intervención de la SUPEN ante la Tesorería Nacional para que se realicen las deducciones de los préstamos a los afiliados y pensionados del RTR y del RCC, al respecto refiere: *"(...) A continuación, se hace un recuento de los principales aspectos contenidos en dicha nota: 1. En lo que respecta al fundamento legal utilizado por la Tesorería Nacional en materia de deducciones, para los asalariados se aplica "... lo establecido en el Código de Trabajo, Ley N°2, del 27 de agosto de 1943, sobre el salario mínimo "INTOCABLE", artículo 172,*

*disposición legal que se seguirá aplicando...". En el caso de los pensionados, se señala que "... la Tesorería Nacional, no ha desaplicado deducciones, por lo que se continúa realizando la aplicación de deducciones, como se ha venido ejecutando desde antes de la promulgación de la Ley 9859, del 20 de junio del 2020". / 2. Por otra parte, se indica que la Tesorería Nacional está desarrollando un "Portal Digital" para entidades deductoras, el cual estaría en funcionamiento en el mes de mayo. Adicionalmente, "... se está a la espera de lo que resuelva la Sala Constitucional, sobre la "Acción de Inconstitucionalidad" interpuesta por la Asociación Nacional de Empleados Públicos y Privados (ANEP) y ya acogida para su estudio...". / Dado el contexto legal y operativo en el que se realizan las deducciones de las cuotas por préstamos otorgados con recursos del Régimen de Capitalización Colectiva, se le solicita tomar las acciones pertinentes para mitigar el riesgo de crédito derivado de estas condiciones." **SE TOMA NOTA.***

**Inciso d)** Oficio DE-0207-04-2021, remitido por el M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo JUPEMA, en el que remite el informe de compras realizadas durante marzo de 2021, las cuales superan el monto de ¢5.000.000. **SE TOMA NOTA.**

**Inciso e)** Copia del Oficio SP-352-2021, remitido al M.B.A. Carlos Arias Alvarado por parte de la Sra. Rocío Hernández Morelli, Líder de Supervisión a.i., Superintendencia de Pensiones, en la que externa que: *"en la revisión de los productos de la Auditoría Externa de TI (informe de resultados y matriz de evaluación) y considerando el alcance requerido según lo dispuesto en el Artículo 15. Reporte de Supervisión, del Reglamento General de Gestión de la Tecnología de Información (RGGTI), se determinaron aspectos que deben ser atendidos por el auditor externo de TI, los cuales son indicados en la nota de remisión. / Concluye: (...) Dado lo anterior y de conformidad con el artículo*

*15 del "Reglamento General de Gestión de la Tecnología de Información", se declaran inadmisibles los productos de auditoría de TI, hasta tanto se cumpla con los requerimientos antes mencionados. Se concede un plazo de veinte días hábiles posteriores al recibo de esta comunicación, para que se remitan los productos entregables de la auditoría externa considerando las observaciones señaladas."*

El Cuerpo Colegiado conviene solicitar a la Dirección Ejecutiva presentar la propuesta de respuesta ante este Cuerpo Colegiado, en el plazo estipulado en el oficio de Supén.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** refiere: ya ustedes lo vieron en la reunión que tuvimos con la Supén y con el auditor externo y en esa reunión ustedes vieron de alguna forma la anuencia que tuvo la Supén con las explicaciones que dio el auditor externo, sin embargo, ahora dice que no le parecen y no da por aceptada esa auditoría externa, me preocupa un poquito la decisión que están tomando, la Prof. Ana Isabel Carvajal Montanaro lee que se haga una propuesta de respuesta para enviar a la Supén, la Supén está dando solo 20 días, esa nota ya la contesté y lo que hice fue copiarle a la Supén porque le envié una nota al auditor externo de TI comunicándole lo que dice la Supén que nos da 20 días para responder de tal forma que le suplicamos que nos haga las correcciones de acuerdo al contrato que se firmó con ustedes, ya se les envió el oficio, pero no he obtenido respuesta, pero es un tema complicado para nosotros, porque la Supén pide una auditoría externa y lo que hacemos es contratarla de acuerdo a los lineamientos que la Supén establece y el auditor externo responde de acuerdo a los lineamientos que se tienen establecidos, sin embargo en este caso la Supén dice que no lo acepta y ahí es muy complicado porque en realidad estamos en medio de los dos.

El **M.Sc. Edgardo Morales Romero** refiere: me tiene muy disconforme el tema de la Supén, nos reunimos con ellos y nos dicen una cosa, dan su anuencia y ahora simplemente dicen que no, la injerencia de la Supén en esto y si solicitan otra auditoría quién la va a pagar, no tenemos el dinero para desperdiciarlo así tan fácil, debemos buscar una estrategia o hay que buscar alguna medida porque cada día sigue el acoso de la Supén.

**Inciso f)** Copia del oficio DE-2016-04-2021, enviado por el M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo JUPEMA a la Sra. Rocío Aguilar Montoya, superintendente de Pensiones en el cual comunica que mediante oficio SP-350-2021 la Supén responde a Jupema que no es posible brindar el plazo solicitado para la presentación del Estudio Actuarial del Régimen Transitorio de Reparto (RTR), sin embargo, esa respuesta de Supén fue recibida el lunes 12 de abril, lo cual hace materialmente imposible presentar el estudio en el último día hábil de marzo, dada la temporalidad de la respuesta. / Refiere que a pesar de no haber tenido la respuesta de Supén, JUPEMA continuó con la elaboración del informe, el cual será remitido en el menor de los plazos, una vez finalizado. **SE TOMA NOTA.**

El **M.Sc. Carlos Retana López** solicita: me gustaría que el M.B.A. Carlos Arias Alvarado se refiera al respecto.

**Inciso g)** Oficio GG-53-2021 firmado por el M.Sc. Alejandro Solórzano Mena, gerente Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, en el que remite los estados financieros de la Operadora con corte al 31 de marzo de 2021. Trasladarlos a la Auditoría Interna para su análisis y posterior informe a este Cuerpo Colegiado.

Las señoras y señores miembros de la Junta Directiva convienen remitirlos a la Auditoría Interna, en el plazo de 2 días hábiles, para su análisis y posterior informe a este Cuerpo Colegiado.

**Inciso h)** Oficio G.150-04-2021, suscrito por la Lcda. Zianny Morales Guevara, gerente de la Corporación de Servicios Múltiples del Magisterio Nacional, en el que envía los estados financieros de la Corporación a marzo de 2021.

El Cuerpo Colegiado conviene remitirlos a la Auditoría Interna, en el plazo de 2 días hábiles, para su análisis y posterior informe a este Cuerpo Colegiado.

**Inciso i)** Oficio DE-0221-04-2021, firmado por el M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo en el que comunica que el próximo 30 de junio de 2021, vence el nombramiento de la Sra. Nidia Solano Brenes como miembro externo del Comité de Riesgos.

La Junta Directiva debe analizar si desea realizar concurso o si decide una reelección.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** señala: me parece meritorio y conveniente extender el nombramiento de la Sra. Nidia Solano Brenes, por la labor que ha realizado en el Comité de Riesgos.

**Inciso j)** Oficio DE-0220-04-2021 enviada por el M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo en la que informa que el próximo 26 de abril de 2021, vence el nombramiento del Sr. Rodolfo Chévez Chévez como miembro externo representante de JUPEMA ante la Junta Directiva de la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC.

La Junta Directiva debe analizar si desea realizar concurso o si decide una reelección.

**Inciso k)** nota del Sr. Rodolfo Chévez Chévez, miembro externo representante de JUPEMA ante la Junta Directiva de la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, en la que manifiesta su interés en continuar fungiendo como miembro externo representante de JUPEMA en Vida Plena dada la necesidad de proseguir con una serie de proyectos iniciados en el periodo anterior, en procura de promover una mejora continua en su



accionar, tanto desde la perspectiva de la Junta Directiva de Vida Plena OPC en general, como del Comité de Riesgos y Nominaciones en particular, donde ha sido designado; además de su interés en participar en la discusión del proyecto de Reforma de la ley No. 7531 del Sistema de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional, entre otros. **SE TOMA NOTA.**

El **M.Sc. Edgardo Morales Romero** indica: en la nota analizada en el inciso j; el M.B.A. Carlos Arias Alvarado nos hace la sugerencia o nos excita a tomar la decisión de reelegir al Sr. Rodolfo Chévez Chévez y en el inciso k) el Sr. Rodolfo Chévez Chévez, manifiesta su deseo de continuar como representante de JUPEMA ante la Junta Directiva de la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, para continuar con los proyectos.

Les voy a ser muy sincero hasta hoy vuelvo a escuchar del Sr. Chevez, se le nombró y no he sabido nada de él, no hemos tenido un informe detallado de su labor en Vida Plena OPC, no hemos visto ningún tipo de informe de manera trimestral o semestral, habla de proyectos, yo desconozco los proyectos, no sé si serán proyectos personales o institucionales porque a nivel de JUPEMA no los conozco, y también me llama la atención porque quiere seguir con la discusión de la Ley 7531 "Reforma Integral del Sistema de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional", hemos estado meses trabajando en esto y no he visto un solo aporte de su parte. Quisiera plantear que se haga un cambio y se haga un concurso externo.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** manifiesta: los concursos llevan tiempo, lo prudente es instruir al Sr. Rodolfo Chévez Chevez para que haga un informe sobre su gestión.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** informa: la próxima semana el Sr. Chévez deberá presentar un informe sobre las labores realizadas como representante de JUPEMA ante la Junta Directiva de la Operadora de Pensiones Vida Plena

OPC.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** expresa: tanto el Sr. Rodolfo Chévez Chévez como la Sra. Nidia Solano Brenes cumplen un año de estar nombrados doña Nidia como miembro externo del Comité de Riesgos y el Sr. Chévez como director independiente en la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, don Rodolfo hasta donde tengo entendido ya tiene un informe hecho que quiere presentar en Junta Directiva, habrá que agendarlo.

Hay varios temas que están pendientes de agendar en Junta Directiva, son importantes y este es un de ellos, hay otros temas importantes como la Convención Colectiva del MEP.

Con el tema de don Rodolfo y doña Nidia el asunto es que si esto se saca a concurso externo, eso va a llevar un par de meses y si se dura un par de meses, se entra en dos problemas: el primero es que el Comité de Riesgos no podría sesionar porque por normativa quien preside el Comité es el miembro externo y eso nos crea una distorsión con la Supén, igual le pasa a Vida Plena, don Rodolfo es el director externo y es el presidente del Comité de Riesgos y sin él tampoco podrán sesionar, también les crea una distorsión.

El Sr. Chevez se ha comunicado conmigo para hacerme consulta y ponerse a la orden, ya le había mencionado el tema del informe y me dijo que ya lo tenía listo, que había que agendarlo para que ustedes lo vieran, pero dentro de las cosas que me decía y me parece que a eso es a lo que se refiere con el tema de la ley es que nuestro proyecto promueve las inversiones en el extranjero y al promover las inversiones en el extranjero, de una u otra forma es necesario tener la expertiz en inversiones afuera y JUPEMA no tiene esa experiencia, esa experiencia va a tomar algún tiempo ganarla, hay que entenderlo, la gente cree que si nos aprueban el proyecto mañana salimos a invertir afuera, eso no es así; primero hay que crear los reglamentos, dotar de

personal en JUPEMA para poder tener expertos en esas áreas, porque los mercados externos son mucho más complicados y mucho más especializados, luego hay que entender cómo es que funcionan este tipo de inversiones que básicamente es mucho conocimiento y mucha lectura y sobre todo tener *bockers* o intermediarios que le permitan a uno conseguir los títulos o las inversiones que uno quiere, previo a una especialización y una capacitación que debe tener tanto el Comité de Inversiones como el de Riesgos al respecto, en esa línea don Rodolfo ha estado trabajando con Vida Plena y en realidad ha estado conociendo como Vida Plena lo hace, Vida Plena tiene unos años de estar trabajando con inversiones en el extranjero y parte de su portafolio está colocado en Exchange Traded Fund (ETF), principalmente y me imagino que por lo que hemos conversado es que el se refiere a eso, que quisiera apoyar a JUPEMA entrada esa reforma a la ley en la expertiz y la capacitación que se requiere para poder invertir en el extranjero.

Si ustedes me piden mi criterio me parece que no renovarles crea una distorsión tanto para JUPEMA como para Vida Plena, personalmente no tengo ninguna queja con ninguno de los dos, creo que don Edgardo tiene razón en el hecho de que don Rodolfo no haya presentado informes anteriormente, sé que tiene un informe porque me lo dijo y que quiere presentarlo en Junta Directiva, sin embargo, me ha estado llamando para hacerme consultas y ponerme al tanto de lo que está pasando en Vida Plena y por eso les explicaba la correlación que él hace con el proyecto de ley versus lo que él le podría aportar a JUPEMA en el conocimiento que tiene sobre esas inversiones y que eventualmente nos puede ayudar bastante. A doña Nidia que está en el Comité de Riesgos ustedes tendrán una mejor valoración que yo, pero en estos dos casos en específico y con lo de la Sra.

Sonia Salas Babilla es necesario tomar algún acuerdo.

El **M.Sc. Carlos Retana López** expresa. tuve la oportunidad de compartir con el Sr. Rodolfo Chévez Chévez y es una persona altamente calificada su trabajo es eminente, en lo personal no tendría ningún problema en prorrogarlo, es más no me gustó que se fuera de JUPEMA, esos movimientos así tan rápidos no me generan seguridad, me parece que perder a don Rodolfo de JUPEMA fue una gran perdida, es notoria la ausencia en el Comité de Riesgos.

Lo que sí quiero manifestar el desacuerdo y el repudio para el accionar de la Administración y de nuestros representantes ante Vida Plena que sabiendo porque son los que están ahí cerquita que ya se vence el periodo y nos ponen contratiempo y contra la pared y nos dicen si no lo nombramos, si no lo prorrogamos aquí las cosas salen mal, por Dios señores eso es detestable nos están obligando a hacerlo, quisiera que sea una decisión consensuada, es decir que por mayoría nos sentimos satisfechos con la función de don Rodolfo o no nos sentimos satisfechos y si nos sentimos satisfechos prorroguémoslo o de lo contrario hagamos un proceso, pero no nos vengan a decir que ya se acabó e tiempo, me parece una irresponsabilidad de parte de la Administración e incluso de todos nosotros porque deberíamos de estar atentos , pero mas los que están es esas cosas, me parece que ha habido un mal manejo y no estoy de acuerdo con esto.

El **M.Sc. Edgardo Morales Romero** señala: que dicha que don M.B.A. Carlos Arias Alvarado aclara el tema del informe de don Rodolfo, creo que una buena practica puede ser no solo con él son con las personas que tengamos en estos puestos es que por lo menos cada 3 o 6 meses estén brindando un informe a esta Junta Directiva por lo menos para conocer que es lo que se está haciendo, creo que esa es una buena práctica, igualmente tengo que

respaldar a la Administración que me está diciendo si no los nombramos tanto a doña Nidia como a don Rodolfo, con doña Nidia no he tenido ningún problema, mi disconformidad es con don Rodolfo Chévez, pero aun así nos dicen que si no los nombramos se detiene el Comité de Riesgos, creo que es un tema que tenemos que ponernos las pilas un poco y regularlo y nos tienen contra la pared, o lo nombramos o se detiene el tema en JUPEMA y en Vida Plena.

El **Prof. Errol Humberto Pereira Torres** indica: me preocupa que tengamos que reelegir tanto al Sr. Rodolfo Chévez Chévez como a la Sra. Nidia Solano Brenes por cuestiones de lo que pueda generar el establecer un marco de un nuevo concurso las plazas que ocupan tanto en el Comité de Riesgos de JUPEMA como el representante de JUPEMA en Vida Plena, es rescatable lo que manifiesta el M.Sc. Carlos Retana López y estoy de acuerdo con él que esto se debe de tratar con el tiempo necesario para evaluar la labor que han realizado ambos representantes y definitivamente los informes de ellos deben ser con un periodo de tiempo que nos brinde la posibilidad de estar evaluando la labor que están realizando y debemos apuntalarlo para que no nos pase este tipo de cosas, estos cargos son importantes para JUPEMA para que estemos contra la pared y simplemente reelegirlos más con este tipo de responsabilidades.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** apunta: el Sr. Rodolfo Chévez Chévez se nombró en abril del año pasado, en el caso de doña Sra. Nidia Solano Brenes nos queda el tiempo suficiente hasta el 30 de junio, recordemos que todo el 2020 prácticamente todo fue virtual, ahora no veo que sea responsabilidad de ninguno de nosotros los representados en la Operadora porque la parte es meramente administrativa, nosotros somos ejecutores de los temas a tratar o de los proyectos que se tratan en la Operadora,

En abril hemos tenido 3 sesiones de Junta Directiva y hasta hoy un día en esta semana, por eso se acumula todo, si no se hubiera acumulado todo este señor hubiera presentado ese informe desde hace tiempo, no hay que achacar en ese sentido a nosotros que estamos ahí representados y es una cuestión meramente administrativa.

El **M.Sc. Carlos Retana López** consulta: ¿hay algún problema en seguir extendiendo el permiso con goce de salario de la Sra. Sonia Salas Badilla?

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** indica: con respecto al nombramiento de los miembros externos, si ustedes quieren los nombran sino no, a mí no me afecta en nada, lo que afecta es el Comité de Riesgos de JUPEMA y el de Vida Plena OPC, si ustedes quieren no lo nombran, yo nada más les digo lo que puede pasar, si quieren hacer el concurso deben saben que va a durar un par de meses, eso es a lo que me refiero, no es que tengan que nombrarlo, ustedes verán si los nombran o no los nombran, no dependen de la Administración sino de la Junta Directiva.

Hay muchos temas pendientes, hay presidentes de las organizaciones magisteriales que me han consultado sobre la Convención Colectiva del MEP y está a la espera de ser vista por la Junta Directiva, no puedo tomar decisiones si no es tomada antes por la Junta Directiva, las decisiones que puedo tomar las he tomado a tiempo.

Con respecto a si hay algún problema con extender el permiso con goce de salario de la Sra. Sonia Salas Badilla, hay un pequeño detalle, de acuerdo al Reglamento los permisos no se pueden extender por más de 1 año, excepto que ustedes así lo determinen, como ustedes aprobaron ese reglamento y creen que es oportuno volver a renovar el permiso se puede hacer, sin ningún problema porque es un acuerdo de Junta Directiva, el reglamento me permite hacer cosas, pero hay cosas que como director ejecutivo no

puedo hacer, sino que les traslada esa potestad a la Junta Directiva porque sale del reglamento y este es uno de esos casos, aquí sobra decir que don Sr. Marvin Rodríguez Cordero nos ha ayudado muchísimo, como lo he dicho abiertamente el Magisterio Nacional ha contado con la suerte de tener a alguien del Magisterio Nacional en una posición de poder y eso nos ha abierto canales de diálogo y otras posibilidades, como el mismo proyecto de ley; lo que se está hablando de la regla fiscal con el ministro de Hacienda, don Marvin ha gestado reuniones con ministros de la Presidencia, con diputados, etc., y eso nos ha permitido gestionar temas de orden estratégico muy importantes, entonces uno podría pensar que no nos crea mayor distorsión que doña Sonia esté allá, de momento se ha cubierto el vencimiento de ese permiso es en mayo, entonces veríamos si continuamos con Hazel o ponemos a alguien más, si ustedes prorrogan el permiso, sino prorrogan el permiso se restituye a doña Sonia en la posición que tenía si ella así lo tiene determinado venirse o decide renunciar dependiendo de la decisión que ustedes tomen.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** explica: con base en la explicación de nuestro director ejecutivo en el cual menciona que no tiene ningún problema en ampliar el nombramiento del Sr. Rodolfo Chévez Chévez y que no causa ninguna situación en contrario con este nombramiento, doy por aprobado la reelección de Sr. Chevez en el puesto de miembro externo de JUPEMA en la Operadora de Pensiones Vida Plena.

El **M.Sc. Carlos Retana López** expresa: en virtud del conocimiento que tengo del Sr. Rodolfo Chévez Chévez ya que serví en Vida Plena OPC, junto a él, además sumando el conocimiento de su expertiz cuando fue miembro del Comité de Riesgos, doy mi voto positivo a favor de la prórroga, no sin antes manifestar que nos están obligando a hacerlo ya, por supuesto que hay

prejuicio sino se prórroga, ya que el Comité de Riesgos de Vida Plena no podrá sesionar y eso genera un problema de cumplimiento para la operativa misma de la Operadora, considerando que el Magisterio tiene intereses ahí ya que somos accionistas de la Operadora Complementaria de Pensiones Vida Plena OPC.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** refiere: al Sr. Rodolfo Chévez Chévez lo conozco desde que estuvo nombrado en JUPEMA como miembro externo del Comité de Riesgos hizo una buena labor, también lo veo en Vida Plena y tiene mucha experiencia, por eso estoy a favor de la reelección de don Rodolfo.

La **Prof. Ana Isabel Carvajal Montanaro** apunta: voto a favor, sin embargo, por haber ingresado este año no he tenido la oportunidad de conocer al Sr. Chevez, pero en base al criterio técnico que se me está externando lo apruebo.

El **M.Sc. Edgardo Morales Romero** indica: basado en el criterio técnico del director ejecutivo doy mi voto positivo.

El **Prof. Errol Humberto Pereira Torres** señala: razono mi voto en el sentido de que habría preferido una evaluación exhaustiva de la labor de don Rodolfo en Vida Plena OPC, como representante externo de JUPEMA, sin embargo ante la referencia de su labor, su expertiz, su formación técnica profesional y experiencia de lo que pueda seguir aportando en el campo de inversiones y en otras áreas que le incumben en su labor igualmente que la recomendación de los compañeros directores que lo conocen y lo han conocido en su desarrollo en cargos dentro de JUPEMA, doy mi voto a favor.

Analizado el tema, el Órgano Colegiado por unanimidad adopta el siguiente acuerdo:



### ACUERDO ÚNICO

*“La Junta Directiva de la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional acuerda:*

- 1. Relegir al M.B.A. Rodolfo Chévez Chévez, cédula 1-0661-183, como miembro externo representante de JUPEMA ante la Operadora de Pensiones Vida Plena, por el período comprendido entre el 27 de abril de 2021 al 26 de abril de 2022, ambas fechas inclusive.*
- 2. Comunicar el presente acuerdo a la Junta Directiva y Gerencia de la Operadora de Pensiones Vida Plena.”* **ACUERDO FIRME.**

### CAPÍTULO III. ASUNTOS DE LOS DIRECTIVOS

**ARTÍCULO III:** Asuntos de los directivos.

-----

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** propone: instruir a la Administración para que le traiga una propuesta a esta Junta Directiva para la contratación de un abogado constitucionalista para los procesos de lesividad que ha presentado la Contraloría General de la República (GCR).

-----

### CAPÍTULO IV. ANÁLISIS ACTA JUNTA DIRECTIVA

**ARTÍCULO IV:** Entrega de las actas de Junta Directiva de las sesiones ordinarias Nos. 035 y 036-2021; para posterior resolución por parte del Cuerpo Colegiado.

-----

La **Lcda. Ana Lucía Calderón Calvo** coordinadora de la Secretaría de Junta Directiva envía por medio del correo electrónico a los representantes del

Colegio de Licenciados y Profesores en Letras, Filosofía, Ciencias y Artes (Colypro), de la Asociación Nacional de Educadores (ANDE), de la Asociación de Profesores de Segunda Enseñanza (APSE Sindicato), de las Organizaciones Labores de las Instituciones Estatales de Educación Superior (Olies), del Sindicato de Trabajadoras y Trabajadores de la Educación Costarricense (SEC), de la Asociación de Funcionarios Universitarios Pensionados (AFUP), de la Asociación de Educadores Pensionados (ADEP) y al director ejecutivo, el borrador de las actas de Junta Directiva de la sesión ordinaria No. 035 y 036-2021 para posterior análisis y aprobación.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez**: indica: estas actas serán analizadas el martes 20 de abril

El Órgano Colegiado toma nota.

## **CAPÍTULO V. RESOLUTIVOS**

-----

**ARTÍCULO V: Entrevistas a los candidatos al puesto de Oficial de Cumplimiento:**

- Sra. Flory Zúñiga Álvarez: 08:30 a.m.
- Sra. Natalia González Castillo: 09:00 a.m.
- Sr. Pablo Sánchez Vargas: 09:30 a.m.

-----

El Órgano Colegiado, por razones de tiempo, conviene trasladar el análisis de este artículo para la sesión ordinaria No. 040-2021 del lunes 19 de abril de 2021.

-----

**ARTÍCULO VI: Presentación: Seguimiento de fondos de inversión inmobiliarios: caso BCR SAFI.**

-----

Con autorización de la Presidencia, se autoriza la conexión virtual del M.B.A. Manuel Marengo Fernández, la Sra. Nidia Solano Brenes, el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, el Sr. Rosnie Diaz, el Sr. Laureano Verzola, el Sr. Federico Herrera, la Sra. Nidia Monge, el Sr. Mario Laitano, el Sr. Marco Antonio Chaves, el Sr. Carlos Alberto Rivera Moya, a quienes se les brinda una cordial bienvenida.

Seguidamente, los miembros de Junta Directiva se presentan indicando sus nombres y organización a la que representan.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** señala: la presentación que nos viene a hacer la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión del Banco de Costa Rica (BCR), es precisamente lo solicitado por ustedes en su momento para darle seguimiento a los Fondos de Inversión Inmobiliarios tanto del Comité de Inversiones como desde el Comité de Riesgos, en este caso es para el BCR, en el cual tenemos inversiones dentro de 3 fondos inmobiliarios que son los que ellos administran, hay 3 en dólares y 1 en colones que nos cuenten cómo les ha ido con la pandemia, en temas de ocupación, rendimiento y demás e igual atender sus consultas.

El **Sr. Mario Laitano** expone la presentación titulada "perspectivas de los fondos de inversión inmobiliarios". Documento que se agrega como parte del **anexo No. 2** de esta acta.

Refiere: este tipo de acercamientos entre ustedes como inversionistas y nosotros como administradores del fondo son sumamente valiosos e importantes principalmente para retroalimentarlos y comentarles sobre la gestión que hemos estado haciendo y de qué manera hemos venido mitigando ese impacto del COVID-19 que hemos tenido desde finales del primer trimestre del 2020.

Para entrar en contexto de lo que es BCR SAFI, en su gestión prácticamente en los últimos 16 años aproximadamente vemos que estado administrando 8 fondos financieros, que en términos monetarios son alrededor de US\$ 600 millones, 4 fondos inmobiliarios que el monto es cercano a los US\$1.000 millones, 1 fondo de desarrollo que fue el que se inscribió y entró en operación a inicios del 2020 con US\$42 millones; 83 inmuebles son los que están constituidos en este momento en la cartera inmobiliaria de nuestros fondos inmobiliarios, tenemos 542 inquilinos, 627 contratos de alquiler y con corte a marzo de 2021 tenemos más de 14.000 cuentas activas en fondos financieros del BCR SAFI.

En cuanto a la participación de mercado tenemos el 25% del total del mercado en este momento, si vemos el tamaño de la industria de fondos de inversión estamos hablando de US\$6.375 millones de los cuales BCR SAFI administra US\$1.600 millones, es muy importante mencionar que esta posición de liderazgo la hemos ostentado por más de 16 años a nivel de la industria de fondos de inversión.

La participación en fondos inmobiliarios vemos que BCR SAFI tiene una participación del 38%, un 10% más que el siguiente competidor e inclusive más de un 15% sobre el tercer competidor.

Entramos a lo que respecta a la comparación y es un tema muy importante y que también les compete para efectos de tomar decisiones a nivel de los productos que en este momento administramos cuál ha sido el impacto que hemos tenido sobre la situación del COVID-19 durante los últimos 18 meses aproximadamente.

Visible en la página No. 9 "Composición de ingreso por actividad económica", en el margen izquierdo se puede observar el IMAE donde las industrias manufactureras tuvieron una caída del 6.2%, el comercio 15%,

telecomunicaciones un 3%, transporte un 26% y actividades de servicios administrativos un 38%, si entramos en el detalle o el desglose de lo que nos muestra el ingreso del fondo en esta caso del fondo inmobiliario el ingreso por sector económico vemos que la mayor parte del ingreso de este fondo está relacionado a las industrias manufactureras con un 32%, un 15% esta relacionado a la parte de comercio, un 11% a la parte de telecomunicaciones, 7% transporte y vemos que prácticamente que el 7% restante de actividades y servicios administrativos, lo que se muestra y en términos generales es que el componente propiamente de la distribución del ingreso por sector económico estuvo muy relacionado a las caídas que tuvo la economía costarricense y en este caso propiamente reflejado por la IMAE de nuestro país.

En el margen derecho vemos cuál es la distribución, pero por centro de negocio o por inmueble, vemos que la Zona Franca el Coyol representa el 20% de los ingresos, Parque Empresarial Pacifico un 18%, Forum #2 un 14%, Paseo Metrópoli un 9%, Forum un 8%, Hospital La Católica con un 6%, Torre Mercedes un 5%, Bodega en la Uruca 02 BC un 4% y edificios que representan y aquí es también importante mencionarles que es parte del esfuerzo como administradores para poder diversificar la parte de ingreso en este caso por centros de negocios o por inmueble está distribuido prácticamente el 17% del total de los ingresos de la cartera de este caso del ingreso mensual entre edificios que no pesan más del 4% del ingreso del Fondo 1.

En las variables en términos fundamentales vemos que el nivel de ocupación en este caso se ha mantenido muy por arriba del nivel de la industria con un 7% superior; en este caso la industria maneja un 89%, el Fondo 1 o el Fondo Forum maneja un nivel de ocupación del 96%; en la distribución o el

vencimiento de los contratos por arrendamiento vemos que en el corto plazo, es decir en menos de un año tenemos únicamente un 7% de los contratos que estaríamos venciendo en este corto plazo; de 1 a 3 años un 21%; de 3 a 5 años un 11% y a más de 5 años estaríamos hablando del 62% del total de los ingresos que estarían venciendo a más de 5 años y eso es parte del esfuerzo que hemos tratado de mantener para efectos de darle esa constancia a los ingresos y tratar de alargar evidentemente la relación contractual que tenemos con cada uno de los inquilinos.

En el rendimiento líquido de los últimos 12 meses versus el promedio de la industria se puede observar que a marzo de 2021 el fondo Forum tiene una rentabilidad del 4.13%, esto calculado a valor nominal de la participación de cada uno de los fondos de este mercado y el caso de nuestro Fondo uno Forum tiene una rentabilidad en los últimos 12 meses del 4.72%, casi medio punto por arriba del nivel de la industria en este caso en específico.

En el resumen del resultado financiero del Fondo durante el 2020 me interesa ver la parte de los ingresos, lo que se muestra en detalle es cuál fue el ajuste en la parte de ingresos por los apoyos COVID-19 y hablamos de apoyo covid-19 como periodos de moratoria, periodos de gracia o también en su defecto algunos ajustes de renta que hicimos con algunos inquilinos que evidentemente esta pandemia les afectó de manera importante, en términos generales tuvimos un ajuste del 18% en el caso del Fondo 1; en cuanto al ajuste en la parte de ingresos por arrendamiento y en la parte de gastos logramos reducir en un 5% en rubro de costos operativos, principalmente en algunas negociaciones que hicimos con proveedores que se dedican meramente a lo que son las valoraciones financieras de los inmuebles y el tema de las cuotas del mantenimiento en muchos de los condominios en los que estamos participando.

Con respecto al Fondo 2 “BCR Fondo de Inversión Inmobiliario del Comercio y la Industria FCI”, tal como lo vimos en el Fondo 1, la distribución del ingreso por actividad económica; en el caso del Fondo Comercio Industrial vemos que el 29% está relacionado a industrias manufactureras; el 19% de la parte de comercio; el 15% corresponde a la parte de enseñanza; el 9% a actividades financieras; el 75 a actividades inmobiliarias; el 6% a actividades artísticas y un 5% a la parte de alojamiento.

También se observa la distribución por centro de negocio en donde Global Park tiene el 21%; el NI Belén con un 10%; Paseo de las Flores un 8%; Momentum Pinares con un 7%; la Universidad Latina un 6%; Terramall un 4%; Plaza Rohmoser un 4%; Centros de Negocios La Uruca un 4% y finalmente el 35% del total de los ingresos del fondo comercio e industria está diversificado entre inmuebles que no pesan más del 4%.

En el comportamiento de la ocupación los últimos 12 meses el nivel de ocupación está muy alineado a las condiciones que tenemos en este momento en la industria con un 89%, sin embargo, seguimos haciendo esfuerzos importantes para ir mejorando este nivel de ocupación poco a poco en este entorno que es bastante complejo.

En el vencimiento de los contratos de arrendamiento en el corto plazo tenemos únicamente un 11% que estaría venciendo en 1 año; de 1 a 3 años un 27%; de 3 a 5 años un 15% y a más de 5 años un 47%, es decir casi la mitad de los ingresos totales de los fondos estarían relacionados a contratos con un vencimiento de no más de 5 años, en este caso en específico vamos a ser mucho mas detallados y más amplios al final de la presentación, tuvimos un impacto un poco más fuerte principalmente por la composición de los ingresos y algunos sectores en los que el fondo tiene un poco más de exposición, el rendimiento de los últimos 12 meses es un 3.04% en el Fondo

Comercio e Industria y la Industria en este momento tiene un 4.13%.

En el resumen del Resultado Financiero del Fondo durante el 2020, el 41% en reducción en los ingresos por arrendamiento, en su mayoría, estas negociaciones han sido temporales. Logramos reducir el gasto financiero en un 23% con algunas negociaciones con acreedores financieros.

Se redujo en un 20% el costo operativo como de las valoraciones financieras de los inmuebles y cuotas de mantenimiento y además hicimos un esfuerzo para ir mitigando un poco más el impacto que les mencionaba donde reducimos un 31% el gasto de comisión de administración FCI.

En cuanto al BCR "Fondo de Inversión Progreso Inmobiliario", vemos un comportamiento muy similar en la que la composición del ingreso por actividad económica está relacionada en un 31% a la parte de comercio, información y comunicaciones un 26%, un 13% la parte de industria manufactureras; un 9% actividades financieras; un 7% por transporte y almacenamiento y finalmente un 14% a otras actividades económicas.

En cuanto a la distribución de la composición de ingreso por inmueble Terra Campus tiene un 32%; Cedi San José un 13%; Paseo Metrópoli un 13%; Paseo de las Flores un 10%; Bodegas Alajuela un 7%; Zona Franca Z un 5%; Oficentro Trejos Montealegre un 5% y finalmente el 16% del total de los ingresos está distribuido en inmuebles que no pesan más del 4%.

En el comportamiento de la ocupación de los últimos 12 meses, un 79% corresponde al Fondo el Progreso al cierre del primer trimestre del 2021 y esto específicamente se debe a que a finales del tercer trimestre del 2020 tuvimos la salida de un inquilino que estaba arrendando una nave industrial de 20.000 metros cuadrados, aquí es muy importante tomar en consideración que el nivel de ocupación se mide en metros cuadrados y no quiere decir que esa afectación que ustedes ven en el nivel de ocupación se puede traducir en la



misma proporción la parte de los ingresos, el ajuste que tuvimos en los ingresos por la salida de este inquilino fue de únicamente un 3% del total de los ingresos, pero hubo una afectación a nivel de ocupación por el tema de que la ocupación se mide en metros cuadrados, sin embargo ya venimos con condiciones muy importantes y constantes para lograr ocupar nuevamente esa nave industrial y ver si tal vez en el corto plazo, ojalá en el próximo trimestre o en el que sigue logramos nuevamente ubicar al Fondo Progreso en niveles de ocupación superiores al 90% que esperamos que se de manera paulatina.

En cuanto al vencimiento de los contratos vemos que a menos de 1 año estaría el 20%; de 1 a 3 años un 28%; de 3 a 5 años un 23% y de más de 5 años un 29%.

El rendimiento de este fondo tiene una rentabilidad de un 3.51% comparado con el 4.13% que mostraba el comportamiento en términos de rentabilidad de la Industria en este momento, esto con corte a marzo de 2021, de igual manera tuvimos un ajuste de cerca del 32% en la parte de ingresos por arrendamiento, como les mencionaba todos los apoyos COVID-19 que hemos tenido gestionando y aquí es importante, aunque ustedes vean que la reducción de la parte de ingresos es relevante en algunos casos veíamos que era un 40%, en este caso es de un 30%, en el caso de Forum era únicamente de un 18%, lo importante es que en su mayoría fueron acuerdos muy temporales, qué quiere decir esto, que posiblemente en el próximo trimestre y siguientes trimestres estaríamos recuperando poco a poco y de manera paulatina ingresos que dejamos de percibir durante el 2020.

En la estructura de gastos en este caso en la parte meramente de gastos financieros logramos reducir un 19%, en la parte del gasto operativo logramos bajarlo cerca del 13% y finalmente en la parte de los gastos de

comisiones por administrar logramos disminuirla en un 7%, en el caso del Fondo Progreso.

En el Fondo de Rentas Mixtas hoy día es el único fondo denominado en la industria costarricense a nivel de mercado inmobiliario, en este caso en específico el 48% de los ingresos del Fondo de Rentas Mixtas están relacionados al sector de educación o enseñanza; el 28% a la parte de Comercio; 18% a la parte de servicios administrativos y finalmente el 6% está relacionado a otras actividades económicas.

En la composición de ingreso por inmueble la Universidad Latina San Pedro Y la Universidad Latina Santa Cruz representan el 48% de la composición del ingreso por inmueble; Oficentro los Yoses un 16%; Centro Comercial Sabana Sur un 14%; BC Desamparados un 10%; Multicentro Desamparados un 6%; Plaza Bratsi un 5% y el Centro Comercial Paseo de las Flores un 1%.

En cuanto al nivel de ocupación vemos que en este momento el Fondo de inversión de Rentas Mixtas tiene un 85% comprado con un 81% de la Industria que es importante tomar en consideración que al finales de 2020 tuvimos la salida del inquilino que ocupaba Oficentro los Yoses, entonces, aquí hay un ajuste importante no solo por el inquilino que ustedes vieron un hecho relevante relacionado al sector educación que representa el 48% y que más adelante vamos a hacer más amplios en ese aspecto el Fondo de Rentas Mixtas sino que también tuvimos un impacto en la parte de ingresos por la salida del inquilino que utilizaba el Oficentro Los Yoses.

En el vencimiento de los contratos a corto plazo únicamente el 4% estaría siendo a menos de 1 año, de 1 a 3 años un 22% y a más de 3 años estamos hablando que es el 75% del total de la cartera del fondo que estaría venciendo a un plazo de más de 3 años.

La evolución del rendimiento evidentemente tiene una tendencia hacia la

baja, veníamos de una rentabilidad al cierre del 2020 de un 4.5% y en este momento tiene una rentabilidad del 2.6%.

En el resumen del resultado Financiero del Fondo durante el 2020 vemos un ajuste importante con una caída del 57% de los ingresos que está en su mayoría relacionado a esa negociación o esa moratoria principalmente con el inquilino del sector educación y que además se contempla que considera esa caída o ese ajuste en la parte de los ingresos por el inquilino que desocupo el Oficentro Los Yoses, logramos reducir y fue una decisión bastante oportuna de parte de la Administración en un 97% el gasto en la comisión de administración y evidentemente parte del alivio a la par de la estructura de gastos principalmente es que le estamos dando postergación a proyectos de inversión y remodelaciones específicamente en el Fondo de Rentas Mixtas con el fin de no generarle evidentemente gastos adicionales que vengan a atentar contra el resultado global del fondo.

Hay 3 pilares que tratamos de ser muy constantes en cuanto al seguimiento, mejora y demás como lo son: la ocupación, la rentabilidad y la diversificación si entramos en el tema de ocupación vemos que hay aspectos o factores que tomamos mucho en consideración no solo a la hora de adquirir algún proyecto específico sino al momento de darle gestión a ese proyecto como tal, y es meramente a lo que se refiere al tema de la adaptabilidad del inmueble, la capacidad de fomentar nuevos negocios, ubicaciones accesibles, capacidad para hacer frente a las necesidades de inquilinos, inmuebles para diferentes usos y la ventaja comparativa frente a otros inmuebles.

Cuando hablamos de diversificación evidentemente y enfocado meramente a lo que es la ocupación va relacionado más que todo al tipo de sector y a tipo de inmueble ya sea industria, servicios o comercio y ahí de

detallan las clases o los tipos relacionados a cada uno de los sectores de la industria inmobiliaria.

La rentabilidad es la parte de ingresos y gastos en donde habíamos hablado de que los ingresos se vieron afectados por parte de la negociación con inquilinos afectados, concesiones de rentas temporales, acuerdos de pago (procurar la continuidad a sus negocios); descuentos en los alquileres (dentro de las posibilidades del Fondo). En la parte de gastos es la reducción en la comisión de administración de los fondos; reducción costo de valoración financieras; ahorros en gasto por concepto de cuotas de mantenimiento; postergación de proyectos de inversión y remodelación; administración y reducción de las reservas; negociación con acreedores financieros que en muchos de los casos nos permitió generar una reducción en los gastos financieros.

En lo que es el rubro de diversificación evidentemente nos permite:

- ✓ Reducir los riesgos de concentración.
- ✓ Obtener una mayor capacidad para adaptabilidad no solo para el inmueble como tal sino para el inquilino.
- ✓ Crecimiento en la cartera; oportunidad de abrazar nuevas tendencias de mercados.
- ✓ Incursión en distintos nichos de negocio y reducir la dependencia de un sector económico en específico.

En las expectativas que tendríamos como administradores del producto o del fondo tenemos:

- ✓ Los alivios solidarios con los inquilinos son de carácter temporal, lo cual permitiría recuperar paulatinamente ingresos no percibidos en los últimos dos trimestres.
- ✓ Se mantiene una gestión constante con los inquilinos para la

recuperación de los ingresos antes mencionados, con el fin de que el resultado integral de los fondos inmobiliarios administrados por BCRSAFI, sea cada vez más positivo.

- ✓ Incertidumbre y expectativa en algunos sectores económicos, siguen siendo inciertas por cuanto no tenemos certeza de una normalidad para algunas actividades (educación, entretenimiento, cines, etc.).
- ✓ Continuarán los esfuerzos para crecer a nivel de activo administrado en aquellos sectores económicos con mayor potencial e incorporando proyectos con mejores condiciones que permitan incrementar de manera gradual el rendimiento de nuestros productos.
- ✓ Exploraremos oportunidades de negocio en la región centroamericana, con el fin de obtener recursos para la adquisición de inmuebles, en mejores condiciones.

En términos de conclusiones:

- ✓ BCRSAFI ha implementado medidas de alivio solidario a los inquilinos afectados por la actual situación sanitaria, con una visión de constancia en el nivel de ocupación y del flujo de ingresos en el mediano y largo plazo.
- ✓ Se han realizado esfuerzos importantes en la contención del gasto.
- ✓ Los fondos inmobiliarios han mantenido el pago de los rendimientos a pesar de la importante afectación sufrida por la pandemia del covid19.
- ✓ Los rendimientos líquidos de los últimos 12 meses de los Fondos de Inversión Inmobiliarios administrados por BCRSAFI, se mantienen competitivos a nivel de la Industria local.
- ✓ Se mantiene una diversificación favorable en términos de ingreso por

inmueble, inquilino y por sector económico, mitigando al máximo los impactos ante la concreción de riesgos a nivel de la industria inmobiliaria.

- ✓ Mantendremos el compromiso y estaremos muy enfocados en ofrecer las mejores condiciones para ustedes, nuestros inversionistas, y para cada uno de los inquilinos de los fondos inmobiliarios.

Finalmente, un tema que es importante si embargo es de relevancia es que considera que son proyecciones o expectativas muy sujetos a la evolución propiamente de nuestra economía y a la evolución de la pandemia del COVID-19, desde el tercer trimestre logramos ir recuperando poco a poco la parte de los ingresos en el Fondo FCI, donde en el tercer trimestre habíamos pagado US\$4.8 por participación, en el cuarto trimestre cierra el 2020 donde logramos pagar US\$6.6 por participación y en el primer trimestre del 2021 logramos incrementar en un 15% ese pago de dividendo llegándolo a un nivel cerca del US\$7.5 por participación. Podemos observar 3 escenarios uno conservador, uno moderado y uno alto que estaría muy relacionado a esa expectativa que tenemos de recuperación paulatina de ingresos, qué quiere decir esto que ante un escenario moderado el Fondo FCI debería de estar pagando en el segundo trimestre de este año un dividendo o un cupón superior a los US\$8 y una expectativa de recuperación alto el fondo debería de ir pagando a niveles acostumbrados a los US\$12, pero como les dije hay factores de mucha importancia o relevancia que podrían atentar contra estas expectativas de recuperación de nuestros ingresos en cada uno de los fondos.

Si nos enfocamos en el Fondo 1, vemos los mismos comportamientos en cuanto a cada uno de los aspectos considerados conservador, moderado y alto y en términos generales se ha mantenido esa consideración esa

recuperación de la rentabilidad que el Fondo 1 es uno de los fondos más rentables a nivel de la industria inmobiliaria, ante un panorama moderado el fondo debería de estar pagando ingresos superiores a los US\$10 por participación y un panorama de expectativa de recuperación alta el fondo debería de estar pagando entre US\$13 O US\$14 para los siguientes trimestres,. En el caso del Fondo Progreso la tendencia es muy similar a los otros fondos que vimos anteriormente, en un panorama moderado el fondo debería estar muy alineado entre los US\$18 o US\$19 en una recuperación alta de ingresos cercanos a los US\$20 o US\$25 y hasta US\$30 en los siguientes meses, recordemos que este fondo paga de manera mensual.

Finalmente, para el Fondo Rentas Mixtas y en donde vamos a ser bastante amplios al finalizar esta presentación, tuvimos en el último trimestre del 2020 un ingreso extraordinario muy importante relacionado principalmente al inquilino del sector educación que hoy día está afectando de alguno u otra manera esta distribución del Fondo Rentas Mixtas, logramos pagar ¢31.000,00 por participación y la expectativa para el segundo trimestre y dependiendo de esa posibilidad que tengan las universidades y centros educativos de volver nuevamente a la presencialidad por parte de los estudiantes, que es uno de los aspectos más relevantes y que hoy día está afectando mucho la parte de los ingresos de los inquilinos del sector educación.

La expectativa que tenemos para el segundo trimestre es que el fondo bajo un panorama o una recuperación alta de ingresos es que vuelva a pagar en los siguientes trimestres y sujetos a los factores que ya les mencioné, muy cercano a los ¢50.000,00 o ¢60.000,00 por participación.

Esta es la presentación que queríamos mostrarles para que tengan una idea mucho más clara, detallada o amplia, cuál es la gestión que hemos estado haciendo, cómo hemos venido tratando de mitigar ese impacto sobre el

COVID-19 en los fondos y cómo nos estamos preparando para ir mejorando la distribución de rentabilidad de cada uno de estos fondos. Queda abierto en este momento el espacio para cualquier tipo de consulta que tengan en relación a lo anteriormente presentado.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** consulta: mencionó sobre la renta de plusvalía y el porcentaje de desocupación, ¿en la parte del desempleo cuál es el porcentaje que esperan? Lo importante es darle seguimiento y estar atento de dónde están invirtiendo los fondos.

El **Sr. Mario Laitano** responde: las desocupaciones que hemos tenido principalmente en el Fondo de Rentas Mixtas y en el Fondo Progreso como les mencionaba en el caso de Rentas Mixtas obedece a que un inquilino se traslado a otro inmueble, entonces ya es algo y aquí es muy importante, ese traslado no obedece a condiciones que teníamos establecidos a nivel contractual, siempre somos administradores muy anuentes y dispuestos a mejorar las condiciones con un fin de que evidentemente no atente contra la rentabilidad del fondo, pero que nos permite mantener ese inmueble ocupado al máximo.

El **Sr. Rosnie Díaz** indica: para ser específicos en el tema de rentas mixtas es un fondo en el sector que es en colones y efectivamente en ese fondo hemos tratado de irlo incorporando en los últimos años algunos inquilinos adicionales porque si ustedes recordaran de dos o tres años para atrás habían muy pocas posibilidades de contratos en colones, eso a cambiado en los últimos años y nos permitió en su momento hace más o menos un año incorporar un contrato de Maximercado, y también incorporamos unos contratos con la Universal, eso nos permitió de alguna manera diversificar las rentas que teníamos en ese fondo porque originalmente teníamos solamente el contrato que mencionaba el Sr. Mario Laitano un alquiler que teníamos



con la Asamblea Legislativa que en el momento en que la Asamblea se trasladó desocupó muchos de los edificios que tenían alquilados en la zona aledañas a San José, uno de esos fue ese inmueble que teníamos, sin embargo el tema de este fondo igual en los otros se han dado situaciones en los últimos dos años que han coincidido y es lo que ha generado alguna afectación en el último año y medio, también lo importante de lo que mencionaba don Mario es que nuestros fondos si los vemos en el mediano y largo plazo es parte de nuestras fortalezas, es decir entendemos que este año y medio que estamos llevando es complejo para nuestros fondos, para la rentabilidad, el pago que ustedes generalmente venían observando trimestre a trimestre se ha visto afectado en un 50% o 60% respecto a lo que quizás estaban ustedes acostumbrados a recibir antes del covid-19, pero los fondos han tenido que enfrentar primero un ajuste en la tasa impositiva de renta que pasó de un 8% a un 15%, posteriormente a mediados del 2019 todo el tema del Impuesto al Valor Agregado (IVA), era un impuesto que la mayoría de los fondos en sus negocios con administraciones con centros comerciales y demás no estaban siendo afectados, también se vio afectado y por supuesto el último año con el tema del COVID-19, qué hemos hecho, si ven las condiciones de nuestros fondos a nivel de ocupación nos hemos mantenido bastante estables, por qué, porque hemos tratado de brindarle ayuda a los inquilinos para que no se vayan de los edificios, de los ofiencentros, de las zonas industriales, de los centros comerciales y aquí hablamos del sectores como entretenimiento y hablamos de cines, de gimnasios, además todo el tema de comidas y los restaurantes que están dentro de nuestros fondos inmobiliarios con todos ellos hemos venido en un proceso de ayuda en cuanto a eventualmente alivio de alquiler mes a mes, entonces la rentabilidad que ustedes ven hoy que se ha afectado tiene que ver mucho

con esa posibilidad del inquilino de sostenerse en el tiempo, si no le cobro una renta durante un mes o dos o tres o le cobro un 50% o le hago un ajuste del 25%, pero ese ejercicio lo hemos venido haciendo mes a mes con cada uno de ellos y aquí comentarles que en términos generales manejamos alrededor de unos 800 contratos de arrendamiento y con todo ellos hemos venido trabajando con el objetivo que se mantengan con nosotros, lo que estimamos es que si los inquilinos salían la posibilidad de recolocar esos inmuebles iba a ser sumamente complejo, obviamente hemos tenido algunas afectaciones, algunas salidas en el área de comercio pocas y más bien estamos retomando en algunos casos en algunos centros comerciales la colocación de algunos de esos espacios, por eso que Mario mencionaba en que las restricciones sanitarias y demás no regresen y mantengamos de alguna manera esta flexibilidad que tenemos hoy y nuestra expectativa es que podamos ir recuperando los ingresos poco a poco y en el mediano y largo plazo van a poder ver nuevamente las rentabilidades que teníamos anteriormente.

Por otro lado, cuando Mario hablaba de la colocación o recursos fuera del país es porque obviamente hoy por hoy el tema de crédito se nos ha vuelto un tema que es una carga financiera, ahí hay a veces pocas posibilidades de hacer ajustes en ese sentido., entonces la idea de poder colocar participaciones en el exterior o incluso deuda en el exterior en condiciones más favorables que los costos de deuda que tenemos hoy nos va a permitir un alivio en la rentabilidad y un mejor ingreso para ustedes.

También estamos avocados a buscar de alguna manera una reconversión de activos que nos permita generar algunas ganancias por ventas de los inmuebles y eventualmente comprar nuevos activos con nuevas condiciones

que nos generen una mayor rentabilidad, estas son como las tres estrategias que estamos siguiendo.

A la consulta puntual del Lic. Israel Pacheco Barahona con respecto al desempleo y demás precisamente hemos buscado con esta ayuda a los inquilinos evitar que se cierren negocios, creo que todos los que estamos aquí hemos escuchado la gran cantidad de negocios y empresas que han tenido que cerrar debido al covid-19 y gracias a Dios hemos tratado de ser de alguna manera aliados con todos estos inquilinos que nos permitan y nos están permitiendo retornar a ciertos niveles de ingresos que teníamos antes de la pandemia.

En el tema del Fondo de Rentas Mixtas el caso de las universidades prácticamente hay un acuerdo en el sentido en el ajuste de renta importante que volveríamos a rentar anteriores en el momento en que se habiliten las clases presenciales para ellos y la expectativa es que eso sea para el IV trimestre de este año.

El **M.B.A. Manuel Marengo Fernández** consulta: me parece muy clara y muy transparente la presentación que nos hizo el BCR SAFI y mi pregunta va en relación a los comentarios que hizo don Rosnie, si bien es cierto y respeto que son muy profesionales en todas sus presentaciones, quizás me voy a tomar la libertad de discrepar en las conclusiones porque es cierto y desde el punto de vista académico teórico a manejar escenarios optimistas conservadores y moderados, pero mi criterio es que lo que se nos avecina es una nueva normalidad, no creo honestamente que volvamos a tener los momentos de antaño y no solamente porque esto es transitorio, sino porque la nueva normalidad implica cosas nuevas y del ambiente, no solamente el BCR está sufriendo esto, ya hemos visto muchos centros comerciales que están con altos niveles de desocupación, se están reconvirtiendo y no vi esa

palabra en la presentación, si el BCR está haciendo alguna reconversión tal como lo está pensando hacer el Mall Cariari, entonces si me parece que los escenarios que están planteando en vez de dar una probabilidad de ocurrencia del 33.33% a cada uno, pensaría que el escenario más malo le asignaría una probabilidad de ocurrencia mucho mayor de un 33.%, es decir lo que estaría pensando en rendimientos menores, quisiera ver si ellos coinciden con mi apreciación y si se puede llevar a un ejercicio en ese sentido y segundo si están pensando alguna reconversión en sus inmuebles y si tienen algún presupuesto para eso.

El **Sr. Rosnie Díaz** responde: indicarle que los ingresos que hoy están percibiendo los fondos inmobiliarios nuestros están sustentados a los contratos y a los ingresos que estamos percibiendo hoy, cuando hablamos de una expectativa mayor es porque como le mencionamos tenemos algunos ajustes todavía en muchos de esos contratos que eventualmente si las condiciones de apertura se mantienen vamos a comenzar a recibir ingresos y le pongo un ejemplo tenemos un contrato en Paseo de las Flores con una cadena de entretenimiento que se llama Jump Center, ese contrato al no poder ellos operar no estamos recibiendo ingresos, en el momento que el país le permita operar de nuevo, automáticamente nuestro fondo va a recibir un ingreso que hoy no está percibiendo, por eso es que estamos diciendo que estimamos mantener una expectativa de crecimiento en el ingreso trimestre a trimestre, obviamente estoy de acuerdo con usted de que si nos vuelven a cerrar el país vamos a volver a tener que darles nuevamente concesiones muchísimo más fuertes a los inquilinos y el rendimiento bajaría, ese es el escenario pesimista en donde el país se volvió a cerrar y no nos dejan operar, otro ejemplo las cadenas de cines han tenido afectación en su rentabilidad producto de que no hay películas nuevas en el

tanto vuelvan nuevas películas los cines van a reactivar su operación y eso va a generar movimiento en los centros comerciales y todo como usted bien lo señala es una cadena.

Con respecto a la reconversión de activos a la reconversión de activos en los centros comerciales tenemos participación en Paseo de las Flores, Paseo Metrópoli y Terramall como los centros comerciales quizás lo mas representativos dentro de los grandes regional center del país y efectivamente a diferencia del Real Cariari todavía en estos centros comerciales tenemos un combinación interesante en algunos de estos acompañados por centros universitarios en la región como es el caso de Paseo de las Flores, todavía no estamos viendo un cambio tan radical como lo que sucedió con el Real Cariari, sin embargo estamos analizando posibilidades de reconvertir ciertas áreas que quizás están en zonas o han estado muy afectadas por la pandemia es un tema que se ha venido viendo desde hace 2 o 3 años con el tema del comercio electrónico y demás, esas son cosas que hemos estado analizando, no somos dueños absolutos de esos centros comerciales, tenemos una participación importante y por supuesto que hemos venido generando algunas acciones al respecto. En Paseo de las Flores ya se está sacando una pagina virtual de compras que acompaña a todos los inquilinos que está ahí, son iniciativas y son acciones que estamos tomando para poder generar esa ayuda a los inquilinos en estos diferentes centros comerciales.

La **Lcda. Stefanny Quesada Navarro** consulta: muy alineado a lo que el M.B.A. Manuel Marengo Fernández está señalando, solo para mencionar algunos datos que me generan bastante duda en realidad y quisiera saber si han considerado lo que decía don Manuel que pasaría si la desocupación que se ha dado desde el 2017 y ha venido con una tendencia a la baja

bastante importante en fondos en donde se hablaba inclusive que al 2019 la mayoría estaban con pérdidas y solamente dos fondos generando ganancias con menos de un 1% de aumento de un año a otro, también el hecho de que ya había varias empresas que se estaban moviendo a construir edificios propios más que alquilar por el tema de ahorro y así mismo, algo que don Manuel estaba diciendo que me llama la atención es la nueva tendencia mundial, vemos que en Estados Unidos cadenas de supermercados quiebran, muchas otras empresas quiebran, Walmart cerrando empresas, vemos un Amazon aumentando su participación de mercado porque todo está en línea, vemos consumidores que ya quieren están en línea y también lo que decías de los cines, un HBO, Amazon Prime, Apple tirando todo en las plataformas digitales con mucha innovación para poder ver las películas en línea y además de esto de una Costa Rica que tiene una situación fiscal preocupante y vemos como no hay un acuerdo, vemos como el Fondo Monetario Internacional (FMI), nuevamente dice que podemos estar ante una situación todavía más grave como se quiere renegociar deuda, realmente hay muchísimo panorama negativo y cuando vemos esto además, de las universidades donde estamos con alto desempleo y por lo tanto, muchas universidades privadas, son personas que trabajan y posiblemente o se ha visto disminuida su jornada laboral ya no pueden continuar estudiando y esas universidades puede ser que se vean en la necesidad de no seguir operando en un edificio físico y más bien como se viene transformando que ahora todo sea en línea, me genera la duda de que en un peor escenario sea que se le dan medidas de alivio, pero en realidad podría ser inclusive que hayan unas de esas empresas o mucha que ante una tercera ola y que se siga agravando la situación económica más bien ya ni siquiera puedan seguir operando, sino que más bien llegue a una

situación de quiebra que es en donde puede pasar por una nueva crisis económica, ante esto qué posibilidad existe para un fondo inmobiliario de reinventarse, que me parece que es donde los fondos deben ir migrando a una reinversión y no más bien a seguir apostando a que se puede recuperar los alquileres y sino qué medidas se pueden optar o han pensado ante una situación tan negativa que como bien apunta don Manuel, ¿qué podrían hacer para contrarrestar y garantizar que el fondo todavía pueda seguir operando?

El **Sr. Rosnie Díaz** responde: básicamente como lo mencionamos nos hemos avocado en los últimos años precisamente a incorporar activos de sectores que más bien tienen un crecimiento importante y que como bien lo señalas es quizás lo que está sosteniendo la economía, las zonas francas, logística, distribución y como lo vieron en las distribuciones de los activos que tenemos cada vez hemos venido ajustando y reduciendo el tema de comercio y demás aunque en algunos casos como en el Fondo FCI, todavía tiene una participación importante, ahí es donde tenemos la mayor afectación y por eso quizás de los 4 fondos es el que se ha visto un poquito más afectado, pero la estrategia como bien lo señalas ha sido buscar esos sectores económicos que hemos visualizado como posible crecimiento en el país y que nos ha permitido realmente en esta crisis sostener los fondos, cuando hablamos de la Zona Franca Coyol, Global Park son inmuebles que están dentro de nuestros fondos con empresas de zona franca que son transnacionales que no están comprando activos como bien lo señalabas, no están comprando activos para tener ellos en sus balances, sino todo lo contrario quieren crecer alquilando y por ahí es donde hemos tratado de alguna manera de reconvertir lo que teníamos antes, si nos vamos 4 o 5 años atrás, teníamos concentraciones en comercio del 40% o incluso del 50% esa

ha sido parte de la estrategia, lo que todavía tenemos en comercio y demás tenemos como sostenerlo en el tiempo y esa ha sido tal vez nuestro trabajo más arduo en el último año. Otros sectores de la economía se han visto afectados aún y cuando no son comercio, otro ejemplo el sector automotriz ha sido muy golpeado en los últimos 2 años y también tenemos algunos inquilinos que están en ese segmento que se han visto seriamente afectados, tuvimos que darle alguna ayuda, pero de alguna manera en algunos de esos casos ya tienen alguna recuperación y nosotros prevemos que podemos ver que se revierta esa situación para ellos.

Estamos conscientes de que si no logramos lo del FMI el país entra en una situación muy delicada y por supuesto nosotros como lo señalaba uno de ustedes al inicio no estamos exentos y no somos una isla, obviamente hemos estado afectados con todo lo que está ocurriendo y ustedes lo ven muy bien hemos sido positivos, realmente quizás hemos sido los más afectados de los fondos inmobiliarios del país, por la misma diversificación y sigo creyendo que en el mediano y largo plazo sigue siendo un plus para nosotros porque esto se va a solucionar y como bien lo señalan hay un recambio a pesar de todo el tema del comercio electrónico todavía las empresas están apostando por mantenerse en los centros comerciales, hay alguna tendencia a ciertas cosas que igual por el internet no se logran y sigue estando esa posibilidad de tener que el cliente lo visite, ahí sí hay que reinventarse y las empresas se tienen que reinventar para hacer que cada uno de los que estamos aquí queramos ir al centro comercial, obviamente ahí es donde está un trabajo arduo que hay que hacer, pero como bien lo señalas y lo mencioné al principio el comercio electrónico lo venimos hablando desde hace 5 años, y sobre eso las empresas han venido trabajando, las empresas tienen muchas de ellas sus páginas en línea y venden por internet, solo por ponerles un



ejemplo a todos nos ha llegado un mensaje de Ekono y vende en línea, pero tiene las tiendas físicas en donde tiene su mercadería, son centros de distribución, de alguna manera hay expectativa de mantener los espacios alquilados ¿podría haber una reducción de espacio?, correcto, estoy de acuerdo y lo que tenemos que buscar y hemos estado buscando es eventualmente como reconvertimos esas área para otro tipo de actividad que nos pueda generar valor, centros comerciales donde eventualmente teníamos locales con tipos de negocio que hoy están desocupados que se podrían adaptar para oficinas u otros tipos de actividad es lo que estamos tratando de generar para mantener la ocupación y al final mantener un ingreso en esos puntos.

La **Sra. Nidia Solano Brenes** consulta: ¿qué tanto va a afectar o puede afectar el registro de las minusvalías a futuro estos rendimientos que ustedes han ofrecido? Siguiendo un poco también en la línea de las proyecciones que ustedes hicieron antes posibilidades de bajas en la tasa de interés y exceso de liquidez en los bancos porque todos sabemos que puede darse el exceso de liquidez y que vamos a tener que ver cómo colocamos el dinero y muchas empresas van a apuntar o a aprovechar las oportunidades en materia constructiva o ver qué va a pasar con este aspecto, lo han cuantificado ustedes en esas proyecciones.

El **Sr. Laureano Verzola** responde: habrían dos factores que podrían estar afectando las minusvalías, recordemos que hasta finales del año pasado había una normativa que nos exigía tener dos valoraciones y una era pericial y otra financiera, eso cambió a partir de este año por la disposición de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAl), básicamente podríamos pensar que las valoraciones que van a privar son las financieras, que van en función de los ingresos, como ventaja competitiva que teníamos es que la

gran mayoría de nuestros inmuebles estaban registrados sobre una valoración pericial porque la financiera era bastante por encima de eso, entonces tendría que haber una caída muy abrupta sobre esos ingresos generados como para estar viendo que realmente las minusvalías a registrar sean importantes o considerables o por el contrario que los valores de referencias de las propiedades en el país caigan, eso no está pasando, no lo estamos viendo, los precios de referencias de negociaciones en tierras de compras de vivienda, no están cayendo, lotes o cualquier tipo de desarrollo, por ahí podemos estar tranquilos y en las condiciones de los contratos podrían haber disminuciones en renta, pero creemos que en la mayoría de los inmuebles si lo vemos en el fondo como un todo el colchón que tenemos es importante para esos efectos.

El **Sr. Federico Herrera** comenta: en el tema de tasas de interés es importante entrar en contexto de que prácticamente llevamos varios años de esfuerzos importantes por parte de los principales bancos centrales a nivel mundial, del cual nuestro Banco Central no es exento de importantes esfuerzos en las reducciones de sus tasas de interés para tratar de incentivar un poco más el consumo y dinamizar las economías y demás, tratando de inyectar liquidez para la mejora de las familias y demás, en el caso específico de nuestro contexto ya vemos a los bancos que no tienen necesidades de captación, están nadando en recursos, sus tasas de captación son relativamente bajas, entonces aquí nosotros como administradores del producto vemos más bien una oportunidad y mucho potencial del lado de los inversionistas para aquellos que tienen recursos ociosos y con necesidades de colocación en algún tipo de instrumentos de ver nuevamente la oportunidad que existe en este momento en los fondos inmobiliarios como mecanismos de inversión o diversificación y principalmente tomando en consideración los actuales

valores del mercado de nuestras participaciones, a pesar de que el panorama es complejo esperamos un crecimiento moderado en la parte de los ingresos que como bien lo dijimos está sujeto a muchas variables y demás, creo que es una muy buena oportunidad para aquellas unidades superavitarias que logren colocar recursos en algunos instrumentos un poco más rentables que captaciones en bancos o propiamente en el sistema financiero.

El **M.Sc. Carlos Retana López** consulta: agradecerles por el llamado para exponernos y es de mucha importancia para todos nosotros, me muestro como don Manuel de alguna forma creo que el discurso ha sido muy optimista, no estoy tan seguro de que podamos ser tan optimistas, claro respetando su criterio técnico.

Quisiera ampliar sobre lo que decía la Lcda. Stefanny Quesada Navarro sobre la inversión en el tema de educación, las universidades están migrando hacia modelos mixtos y principalmente hacia modelos completamente virtuales, me parece importante que ustedes tomen en consideración esto.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** expresa: de mi parte agradecerles por la participación, tocaron los temas que nos interesaban como el tema de ellos rendimientos, las proyecciones hacia donde se ven tal como se los dijo don Manuel, Stefanny y los miembros de Junta Directiva tal vez no somos tan optimistas con esta situación económica, comprendemos que ustedes hacen el mejor y mayor esfuerzo para poder hacer las colocaciones de los fondos, nuestro interés es darle seguimiento, ver cómo se están comportando, pero vemos tasas de interés hacia la baja e igual que ustedes tienen la expectativa de irse para afuera a colocar los recursos y traer dinero un poco más barato y con eso tratar de iluminar un poco el tema de los fondos.

Tal como les comenté en un correo en este momento no estamos con el interés de ampliar las posiciones con ese tema y esa ha sido la posición del Comité de Inversiones y demás, por el tema de la pandemia, pero agradecerles este seguimiento y esta explicación de primera mano que los directores tengan con estos temas e igual seguimos en contacto para ver como se va desarrollando toda la situación económica y se van comportando los fondos.

El **Sr. Rosnie Díaz** agrega: estamos a la orden y es un placer, lo que necesiten u ocupen con todo gusto el equipo de BCR SAFI están a su entera disposición. Como bien lo mencionaba el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí queremos ser positivos, ha sido un año difícil, complejo estamos tratando de revertir en la medida que las condiciones del país lo permitan y estamos con algunas posibilidades que vemos porque tenemos contratos vigentes, de cierta manera tenemos cierta estabilidad en el corto plazo y esperamos que esas condiciones mejoren y podamos seguir adelante con esos inquilinos que les hemos dicho en toda esta conversación ha sido nuestro fin en mente.

Se agradece la participación a la del M.B.A. Manuel Marengo Fernández, la Sra. Nidia Solano Brenes, el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, el Sr. Rosnie Diaz, el Sr. Laureano Verzola, el Sr. Federico Herrera, la Sra. Nidia Monge, el Sr. Mario Laitano, el Sr. Marco Antonio Chaves, el Sr. Carlos Alberto Rivera Moya, quienes abandonan la sesión virtual.

-----

-----

-----

-----

## CAPÍTULO VI. MOCIONES

### ARTÍCULO VII: Mociones.

-----

Las señoras y señores miembros de la Junta Directiva no presentan mociones en el desarrollo de esta sesión.

-----

## CAPÍTULO VII. ASUNTOS VARIOS

### ARTÍCULO VIII: Asuntos Varios.

-----

La Junta Directiva no presenta asuntos varios en esta sesión.

El señor presidente finaliza la sesión al ser las once horas con diecisiete minutos.

-----

-----

-----

PROF. GREIVIN BARRANTES VÍQUEZ

PROF. ANA ISABEL CARVAJAL MONTANARO

PRESIDENTE

SECRETARIA

## ÍNDICE DE ANEXOS

No. Anexo	Detalle	Numeración del libro
Anexo No. 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Oficio DSV-092-2021, remitido por el Sr. Marvin Rodríguez Cordero, vicepresidente de la República.</li> <li>❖ Notas de los Srs. Henry Valerio Santamaría, cédula 1-1079-0269,</li> </ul>	Folios del 49 al 111

	<p>exfuncionario JUPEMA y el Sr. Roque Segura Arias, cédula 1-847-386, exfuncionario JUPEMA, en la que solicitan se les remita copia certificadas de varios documentos.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Oficio SP-353-2021, enviado por la Sra. Rocío Hernández Morelli, Líder de Supervisión a.i., Superintendencia de Pensiones en la que brinda respuesta al oficio DE-0776-12-2020.</li><li>❖ Oficio DE-0207-04-2021, remitido por el M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo JUPEMA, en el que remite el informe de compras realizadas durante marzo de 2021, las cuales superan el monto de ¢5.000.000.</li><li>❖ Copia del Oficio SP-353-2021, remitido al M.B.A. Carlos Arias Alvarado por parte de la Sra. Rocío Hernández Morelli, Líder de Supervisión a.i., Superintendencia de Pensiones</li><li>❖ Copia del oficio DE-2016-04-2021, enviado por el M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo JUPEMA a la Sra. Rocío Aguilar Montoya,</li></ul>	
--	--	--

	<p>superintendente de Pensiones en respuesta al oficio SP-350-2021</p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ Oficio GG-53-2021 firmado por el M.Sc. Alejandro Solórzano Mena, gerente Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, en el que remite los estados financieros de la Operadora con corte al 31 de marzo de 2021.</li><li>❖ Oficio G.150-04-2021, suscrito por la Lcda. Zianny Morales Guevara, gerente de la Corporación de Servicios Múltiples del Magisterio Nacional, en el que envía los estados financieros de la Corporación a marzo de 2021.</li><li>❖ Oficio DE-0221-04-2021, firmado por el M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo en el que comunica que el próximo 30 de junio de 2021, vence el nombramiento de la Sra. Nidia Solano Brenes como miembro externo del Comité de Riesgos.</li><li>❖ Oficio DE-0220-04-2021 enviada por el M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo en la que informa que el próximo 26 de abril de 2021, vence el</li></ul>	
--	--	--

	<p>nombramiento del Sr. Rodolfo Chévez Chévez como miembro externo representante de JUPEMA ante la Junta Directiva de la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC.</p> <p>❖ Nota del Sr. Rodolfo Chévez Chévez, miembro externo representante de JUPEMA ante la Junta Directiva de la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, en la que manifiesta su interés en continuar fungiendo como miembro externo representante de JUPEMA en Vida Plena. (63 páginas).</p>	
<b>Anexo No. 2</b>	<p>❖ Presentación del BCR SAFI titulada "Perspectivas de los Fondos de Inversión Inmobiliarios (35 páginas).</p>	Folios del 112 al 146
<b>Anexo No. 3</b>	<p>❖ Control de asistencia (1 página).</p>	Folio 147