

SESIÓN ORDINARIA No. 044-2021

Acta de la Sesión Ordinaria número Cero Cuarenta y Cuatro guion dos mil veintiuno de la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional, celebrada de manera virtual el viernes veintitrés de abril del dos mil veintiuno, a las trece 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 Pereira Torres, vocal 4.
- M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo.

Ausentes con justificación: no hay.

Ausentes sin justificación: no hay.

Invitados: para abarcar el artículo quinto la M.Sc. Silvia Barrantes Picado, jefa del Departamento Financiero Contable. Para el tratamiento del artículo sexto el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, jefe del Departamento de Inversiones; la Lcda. Stefanny Quesada Navarro, encargada senior de la Unidad Integral de Riesgos; la Lcda. Nidia Solano Brenes, miembro externo del Comité de Riesgos; el Lic. Manuel Marengo Fernández, miembro externo

del Comité de Inversiones; el Sr. Jaime Ubilla Carro, gerente general de Improsa SAFI; la Sra. Maria Emilia Fernández Mora, gerente del Puesto de Bolsa y el Sr. Luis Guillermo Serrano F, corredor de bolsa. Para el tratamiento del artículo sétimo la M.Sc. Ana Gabriela Vallecillo Cerdas, jefa del Departamento de Gestión de Talento Humano y la Lcda. Griselda Cascante Corrales, encargada de la Unidad de Atracción y Retención del Talento.

CAPÍTULO I. AGENDA

El Prof. Greivin Barrantes Viquez, 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:

Análisis del acta de Junta Directiva de la sesión ordinaria No. 039-2021; para posterior resolución por parte del Cuerpo Colegiado.

ARTÍCULO QUINTO:

Análisis del oficio DE-0218-04-2021: Propuesta de respuesta a la Sra. Magdalena Cavallini Chaves; para resolución final de la Junta Directiva.

ARTÍCULO SEXTO:

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

ARTÍCULO SÉTIMO:

Entrega y análisis del oficio DE-0170-03-2021: Informe del Reclasificación de una plaza de Auxiliar de Mantenimiento a Supervisor de Mantenimiento; para resolución final del Cuerpo Colegiado.

ARTÍCULO OCTAVO:

Mociones.

ARTÍCULO NOVENO:

Asuntos varios.

CAPÍTULO II. CORRESPONDENCIA

ARTÍCULO II: Correspondencia.

La **Prof. Ana Isabel Carvajal Montanaro** informa que no hay correspondencia para analizar en esta sesión.

CAPÍTULO III. ASUNTOS DE LOS DIRECTIVOS

ARTÍCULO III: Asuntos de los directivos.

a) El Prof. Errol Pereira Torres manifiesta: con el ánimo de que don Israel se disculpara, quizás o que revirtiera su error, porque en la mañana él envió un comentario a un chat de una base de la Asociación de Profesores de Segunda Enseñanza (APSE), que es a la base que yo pertenezco, por cierto que él no pertenece a esa base; ahí está, como lo he manifestado, por auto invitación y por consideración no se le había excluido de esa base. Él hace un comentario en donde yo considero que trata de denigrar mi prestigio y más que mi prestigio mi solvencia en este cargo en el cual estoy representado a mi organización y siento que entonces, con base en lo que yo le manifesté en la mañana y que hizo caso omiso de lo que le solicité con

respeto, lo traigo aquí a la Junta Directiva porque me parece que es un asunto importante de este director y de los directores y directora que conformamos la Junta Directiva, creo que el hecho de que alguien pretenda denigrar o desprestigiar a cualquiera de nosotros en un ámbito sindical, no puede pasar desapercibido y tengo el comentario que don Israel hace en ese chat, que textualmente dice así: *“Muy buenos días, quiero estrenar mi descontento con el actuar de el señor Errol Pereira, ya que junto con otros directivos se pidió que me quieran de dónde estaba presidiendo en la operadora de Pensiones Complementarias de Vida Plena, me pareció un irrespeto a mi persona, siendo yo un compañero apsinó de tanto tiempo y yo le apoye en su ingreso cómo representante de APSE ante la Junta de pensiones”*, creo entender que don Israel se refiere al asunto que vimos en la sesión tras anterior que tenía que ver con su representación en Vida Plena y que ya todos sabemos el acuerdo que tuvo la Junta.

En este sentido don Israel, creo que usted está extrapolando, como lo indico a otros ámbitos lo que sucede aquí en la Junta y de lo cual usted tiene responsabilidad, en este sentido yo no voy a permitirle don Israel que usted me vaya a denigrar, que vaya a desprestigiar la solvencia y la buena acción, la buena representación que yo día con día trato de realizar de mi organización APSE y de todo el Magisterio en la Junta de Pensiones como director. Así que reitero lo que indiqué para que conste aquí en actas, le solicitó con todo respeto retirar su comentario del chat de esta base donde usted lo expuso por las siguientes razones: fue un acuerdo de directiva de JUPEMA, no de Errol Pereira como usted lo quiere hacer ver solamente; usted en JUPEMA no representa a la APSE, le digo esto porque usted está tomando atribuciones como que usted también está representando a mi organización,

así lo deja ver su comentario; usted no fue quien definió que yo llegara a este cargo, fue el Consejo Nacional de la APSE, donde están todos los coordinadores y coordinadoras regionales de las 56 regiones del país que tiene la APSE y la directiva nacional. Considero un irrespeto rotundo de su parte atribuirse a que debido a usted yo estoy aquí, usted está además como autoinvitado a esa base, en este ámbito no tiene la mayor relevancia este asunto, yo se lo indique ahí y le digo que si cree que la lealtad que yo le debo a usted es porque por alguna razón le debo un favor, no se de qué ámbito o en qué sentido por yo ocupar el cargo de director, que para mí es más que un privilegio es una responsabilidad absoluta, no un privilegio, nunca ha sido así, pues no señor, yo no debo, ni siquiera lo he visto participando en ninguna de las actividades sindicales de la región a la que pertenezco en APSE, usted podrá ser apsino y le respeto su afiliación, pero usted no puede venir a pretender indicarle o hacerle pensar a grupos humanos, a colectivos sindicales que gracias a usted yo estoy aquí ¡no señor! Y usted tampoco puede pretender que JUPEMA es su feudo para decir si alguien puede venir o no o que usted le de la venia, me parece eso de muy mal gusto don Israel, sinceramente y de muy mal gusto lo que hizo y no solo eso, tengo la información de una afiliada de APSE de que usted lo llevó al ámbito de la Asociación Nacional de Educadores (ANDE) donde ahí yo no puedo opinar, ni lo haré, por respeto a la ANDE, como le respeto a todas las demás organizaciones y quedemos muy claro en esto don Israel, siento esto como un ataque personal suyo y no sé de dónde usted saca entonces que las responsabilidades por las acciones que usted ha venido cometiendo o por aquellas cosas que viene acarreado en la Junta y que se le han venido

señalando son responsabilidad mía, creo que cada uno tiene aquí que cargar con lo suyo.

Don Israel, usted tiene virtudes como ser humano, como dirigente gremial, probablemente, porque no conozco su trayectoria gremial sinceramente, como profesional también probablemente porque tampoco conozco su trayectoria profesional, pero también sepa que usted no se puede atribuir potestades por tener más tiempo de estar en esta Junta que este servidor y venir ahora a querer aplicar esa especie de regaños, ya no solo al interno de la Junta, sino en lo público, en lo sindical y lo colectivo, eso yo no se lo voy a permitir, yo no voy a permitir que usted vaya a denigrar mi labor y vaya a poner en duda lo que yo estoy haciendo aquí como representante de la APSE y como directivo que debo cuidar y debo proteger el patrimonio y la gestión total a nivel estratégico, administrativa, operativa que tiene la Junta Directiva para con la JUPEMA.

Así que definitivamente repudio esta actitud de don Israel y no voy a permitirle señor director que usted venga a manchar la función que tengo y que he cumplido hasta el momento y que seguiré cumpliendo con todas las responsabilidades del caso que las entiendo perfectamente y que entiendo que no dependen el ego personal, aquí atribuirse uno que puede participar cuantas veces quiera solo por una cuestión de ego, solo por una cuestión de imagen creo que no se vale para un director. Entonces, voy a defender la actitud correcta y aquí lo que se ha hecho, lo que ha hecho este director y que usted crea que le puede haber afectado, ha sido por el interés colectivo, aquí venimos a defender el interés colectivo más que cualquier otro y de índole personal, que quede claro que la JUPEMA no es una finca

de nadie aquí, sino que es del colectivo, del Magisterio Nacional y a eso nos debemos. Hay que tener muy claro cuál es nuestro papel en esta Junta.

El **M.Sc. Carlos Retana López** menciona: en primera instancia quiero decir que las decisiones que se toman aquí, en esta Junta o las que yo tomo por lo menos son como Carlos Retana, son como un representante del Magisterio, así que las cosas aquí no se pueden tomar como un carácter personal, yo puedo emprender una contienda técnica, política contra cualquiera de ustedes y 2 minutos después de que termine la sesión nos podemos tomar un café y podemos conversar amablemente, porque así se toman decisiones que afectan al Magisterio Nacional, aquí las representaciones son para la mejor representación del Magisterio.

El segundo asunto es que nosotros debemos respetar la competencia de las organizaciones hermanas que aquí están representadas.

En tercer orden, quisiera repudiar, quisiera censurar la acción de don Israel y que públicamente así como hizo este alegato, que se retracte públicamente porque no se vale hablar o referirse de forma negativa a un compañero. Yo en algún momento he sido cuestionado no de frente, si no entre los comentarios de corrillos porque a veces yo no comunico muchas cosas a mi organización, pero es que los directores nos debemos a un deber de confidencialidad, o sea, esa acta y lo que sucedió yo creo que ni siquiera ha sido aprobada, no ha sido subida para la lectura pública de la misma, entonces, quisiera apelar a ustedes compañeros y a don Israel en este caso, a que guardemos ese deber de confidencialidad que es parte de la función directiva, pero insisto, le ruego a Israel, no tengo la facultad para instruírselo, no sé si el Órgano Colegiado la tendría o no, para que públicamente se retracte, porque no se vale hacerle esto al compañero don Errol Pereira , que

aparte de ser un director muy comprometido, don Errol nos ha demostrado ser una excelente persona, yo por ejemplo, en lo personal a veces me enojo, a veces golpeo la mesa, a veces soy agresivo con mis discursos, pero don Errol aquí ha demostrado ser una persona respetuosa con todos nosotros, ha demostrado ser una persona amable y al tenor de ese comportamiento de don Errol yo espero que de igual manera debemos tratarlo a él, entonces, por un tema de respeto le solicito a don Israel que públicamente se retracte de lo que está diciendo y censuro su actuar.

El **M.Sc. Edgardo Morales Romero** apunta: voy a narrar una serie de hechos para fundamentar lo que voy a proponer; nosotros habíamos tomado un acuerdo en esta Junta Directiva el año anterior con respecto al procedimiento que iba a hacer la Junta al tema de la regla fiscal, esto no fue de satisfacción de don Israel en su momento y recuerdo muy bien cuando en una sesión del Foro de Presidentes y Secretarios del Magisterio Nacional nos fue a acusar a esta Junta Directiva, que nosotros no habíamos seguido el procedimiento, lo que él había propuesto, porque era él quien estaba defendiendo el tema de la regla fiscal para la Junta y obviamente en contra de un acuerdo de esta Junta Directiva y totalmente desleal porque nos fue a dejar en mal.

En esta Junta Directiva se han tomado los acuerdos de respetar vocerías cuando tenemos reuniones con una institución, cosa que don Israel no ha hecho, no ha respetado en algunos momentos el tema de las vocerías.

Tenemos ya precedente del acuerdo que tomó de manera unilateral en la Operadora de Pensiones Vida Plena respecto a los rendimientos de la organización. Lo más grave fue decir que eso era culpa de la Dirección Ejecutiva y no lo dijo una vez, lo repitió en varias ocasiones y en varias

sesiones que eso había sido la culpa de nuestro director ejecutivo, cosa que sabemos que no es así.

Además de eso la información que él estaba tratando, por lo menos que quiso enviar a la Revista Pizarra que no se publicó era muy grave porque estaba tratando de ventilar información confidencial, tras de eso culpa a la funcionaria Lcda. Marianela Rodríguez Valverde, jefa del Departamento de Comunicación y Mercadeo, de esta situación y aun aquí los 4 miembros del Consejo Editorial se lo explicamos que no era culpa de Marianella y él insistió que había que sancionarla, cosa que de verdad es repudiable.

Además, se ha dedicado, por ejemplo, con el acuerdo que tomamos antier, de ventilarlo y no sé con qué intención, porque obviamente no hay una buena intención de comunicar esos acuerdos que se tomaron hace 2 días.

Es también repudiable que quiso dejar en mal al compañero Errol Pereira, no solamente con su organización APSE sino también con ANDE y está demostrado en los chats. También, quiero rescatar cuando él habla en su función de calidad de vicepresidente porque él no es cualquier directivo, esa forma despectiva de "cualquier directivo" de verdad la rechazo.

Estudiando un poco el Código de Gobierno Corporativo que nos cobija a todos, porque el punto No. 2 dice que el ámbito de aplicación llega a los señores de la Junta Directiva, hay una serie de principios que sin duda el director Israel Pacheco obviamente los violentó, por ejemplo, cuando hablamos del principio de conducta profesional, que nos dice que debe comportarse de acuerdo con las normas necesarias que indica el cargo o la profesión para el cumplimiento de los objetivos institucionales; la disciplina se fundamente en el acatamiento fiel y salvaguarda del secreto profesional, sin sacar provecho de la superioridad del puesto para otros fines.

El principio de gestión que representa el resultado del conjunto de acciones y actividades que realiza el jerarca para el cumplimiento oportuno de los objetivos institucionales. El principio de igualdad dice que el jerarca debe tratar a todas las personas sin ningún tipo de discriminación. El principio de lealtad cuando dice que el jerarca, en este caso el miembro de Junta Directiva también tiene que guardar fidelidad a la institución y a las personas respetando los valores y principios de la organización. El principio de probidad que nos dice que están obligados a trabajar por el interés público, su gestión debe de atender las necesidades prioritarias según lo que responsablemente se ha planificado, esto obliga a mostrar rectitud y buena fe en el uso de las facultades que se le confiere. Además, el principio de sinceridad donde debe actuar, gestionar y hablar con los fundamentos necesarios basados en la verdad.

Bajo estos principios de Gobierno Corporativo, que sin duda han sido violados por nuestro compañero Israel, también en el apartado sobre fiscalización y sanciones, quiero mocionar para que se someta a consideración de los compañeros y compañeras, de sacar un voto de censura hacia las actuaciones que ha hecho el director Israel Pacheco Barahona no solamente vemos que algunas cosas van en contra de algunos compañeros y otras, inclusive, ponen en riesgo o por lo menos ventila asuntos de nuestra institución; para que ese acuerdo según lo que determina el apartado de fiscalización y sanciones, dice que en caso de que se determinen infracciones a las disposiciones de este Código, como se evidenció ahora, se proceda a la comunicación correspondiente a la entidad que designó al director respectivo tratándose de miembros de Junta Directiva y que se comunique a las Organizaciones Labores de las

Instituciones Estatales de Educación Superior (Olies) en este caso que es la institución que representa este accionar que ha venido haciendo nuestro compañero y que de verdad ya son varias ocasiones que irrespeta acuerdos de esta Junta Directiva, irrespeta objetivos institucionales y también ahora directamente a personas.

La **Prof. Ana Isabel Carvajal Montanaro** menciona: no estoy de acuerdo con la actitud de don Israel hacia el compañero Errol. Él no fue el único que votó ese día, fu un acuerdo de Junta Directiva, por lo tanto, hay que respetar el acuerdo de Junta Directiva como un todo. Me parece que don Israel ha tomado actitudes como prepotentes, no me pareció como se refirió a la Lcda. Marianela Rodríguez Valverde, pidiendo esa sanción, porque ella no tuvo nada que ver absolutamente nada y yo lo vi como con prepotencia.

Así es que don Israel no puedo estar de acuerdo con usted en estas actuaciones.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** indica: siento un gran pesar que estemos hoy en esta situación por una cuestión de una decisión que se toma por parte de la Junta Directiva, más allá de los resultados que se pudieron dar en esa decisión, evidentemente hay un compañero que se está sintiendo afectado y está en todo su derecho, cada uno tiene la posición de externar, pero a lo interno, entre nosotros como Junta Directiva que es lo que procede y es válido.

Me duele que estemos en este momento en una situación donde compañeros se sienten afectados, me parece que también son válidas las aclaraciones, las interpelaciones de los compañeros en ese sentido, porque no hay nada más amargo que sentirse uno personalmente cuando recibe o se siente que ha sido ofendido o atacado, el derecho a esa respuesta y creo

que en este sentido don Errol externa su criterio por la situación que a él concierne le está afectando, por una acción de otro compañero de Junta Directiva. En ese sentido es doloroso, yo llamo a la cordura a los compañeros para que en adelante, creo que estos son ejemplos que la vida nos pone y creo que decisiones que son tomadas, uno tiene que aplicar la sabiduría y la inteligencia de aceptar siempre y cuando no atente con los principios del ser humano y se violenten derechos de uno como persona, ahí uno puede perfectamente direccionar hacia las instancias que uno considere, pero hasta ahí, no trascender en situaciones que pueden afectar imágenes de terceros, así que en este sentido es evidente que yo fui solidario con las posiciones de los compañeros o del compañero en cuanto a su imagen propiamente que se siente afectado y llamo a la cordura para que de aquí en adelante nosotros nos revisemos a lo interno y hagamos un *inside* para que las cosas que nos están afectando no las llevemos a planos más allá de las decisiones y del seno donde nosotros nos debemos, con todo el respeto hago ese llamado en ese sentido como siempre lo digo, la prudencia y la responsabilidad en nuestras decisiones creo que es importante mantenerlas sobre todo más allá de las cuestiones o situaciones personales, porque nosotros nos debemos a una organización, primero a una organización que nos elevó acá o nos impulsó una representación y luego los que estamos conformando una Junta Directiva como la que estamos representando nos debemos a ella como equipo colectivo, como grupo de trabajo.

El **Prof. Greivin Barrantes Viquez** menciona: yo también estoy involucrado en muchas partes me mencionó don Errol Pereira. El señor Israel se fue a hablar con la secretaria general de la ANDE, doña Carmen Brenes Pérez, le expresó su versión, pero antes de eso, el mismo día que se terminó la sesión 042-2021

yo oficialicé para que estuvieran enterados mis jefes, sobre todo en el caso del Dr. Gilberto Cascante Montero, que es el presidente de mi organización, de mi sindicato que me puso aquí, que yo le debo la lealtad hacia mi sindicato, por lo que en ese sentido sí lo veo mal; como dice Edgardo esa acta no se puede divulgar al público puesto que ni siquiera está aprobada, sería un acto de Junta Directiva que debe tener información confidencial que para eso estamos aquí dentro de la normativas, que nos corresponden es salvaguardar esos principios y otros más. No creo que haya ido a su sindicato, porque es al primero que debería haber ido, creo que es ahí adónde tiene que descargar su descontento y ver cómo se aplican las cosas desde su sindicato para acá, que tiene el derecho porque es un representante de JUPEMA que es del Magisterio, pero en esa forma ya comenzó con un proceso, como él habla, que tiene de carácter perjudicial y reputacional para nuestra organización, porque viene de aquí hacia afuera, ha hecho un mal gesto, creo que tiene muy elevado y lo dijo clarito Edgardo, tiene muy elevado su ego, está hablando de mucho, “yo fui”, “yo esto”, “yo lo propuse”; aquí todos proponemos, yo no ando diciendo lo que propongo aquí, luego está el tema de la investidura, yo soy presidente porque alguien tiene que dirigir la Junta Directiva como tal, pero punto, yo no ando buscando ni fueros políticos, ni nada, simplemente estoy colaborándome de lleno con esta institución que se llama JUPEMA que es Magisterial.

Le ruego a don Edgardo sobre esa moción que quiere presentar, ojalá que no la presente y esperando que el señor Israel Pacheco asuma toda esa responsabilidad, que le estamos dando la oportunidad de retractarse, según acordamos la Presidencia en Vida Plena termina en abril.

No estoy de acuerdo en algunas cosas que le dijo don Errol, él viene llegando y viene haciendo las cosas de acuerdo con las directrices de su sindicato y hasta el momento lo está haciendo perfectamente.

Creo que don Israel se equivocó de línea al estar metiéndose en espacios con nuestros sindicatos cuando tiene que ir al suyo y no al de los demás compañeros, ni al mío, ya he tenido varias llamadas de don Gilberto Cascante y me voy a reunir un día de estos con los tres para conversar acerca de este tema, pero veo de muy mala forma su proceder en ese sentido y más bien en lugar de calmar las aguas, porque yo le expliqué a don Israel que tomara esta situación como una experiencia amarga, como las he tenido yo también, pero yo me la guardé. Me parece que el principio más importante es venir a que esta organización tan fuerte se mantenga y no por actos personales venimos a echar abajo la reputación que tiene esta gran organización magisterial.

Reitero a don Edgardo la petición para que retire es moción para que el señor Israel Pacheco se retracte, se puede brindar un tiempo prudencial y si no lo cumple, estaría de acuerdo en la moción, pero démosle la oportunidad a don Israel para escucharlo y que se retracte en esta serie de situaciones que ha hecho.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** manifiesta: primero, yo nunca he actuado de una manera prepotente, yo nada más digo porque en mi organización me preguntan qué acciones he propuesto, entonces, yo siempre indico que es parte de mi propuesta porque a mí me consultan.

En segundo lugar, la intención siempre ha sido para mejorar la gestión institucional de la Junta, también yo pertenezco a APSE, ANDE, al Sindicato de Trabajadoras y Trabajadores de la Educación Costarricense (SEC),

Colegio de Licenciados y Profesores en Letras, Filosofía, Ciencias y Artes (Colypro) y me gusta interactuar con varias cosas de ellos, siempre estoy atento. No importa en qué organización esté, APSE es una, ANDE es una, SEC es una y Colypro es una, pero lo que yo digo es que en primer lugar don Errol se sintió ofendido, pero yo lo que dije es una razonabilidad, que yo espere más bien que él me apoyara en cuanto a que no se replanteara la situación, eso es lo que yo puse en ese aspecto. Tal vez a lo que me refería es que yo esperé que él me colaborara con eso para que no pasara lo que pasó, porque yo me sentí supeditado y afectados todos mis derechos, pisoteados mis derechos, entonces, de ahí fue cuando establecí y traté de externar que desde todo punto de vista se generó eso, yo hablé hasta con la secretaria de la Olies y me dijeron que por lo menos ellos iban a tomar acciones en parte de eso y la parte legal y todo, pero no importa. Yo lo que digo es que para que don Errol se sienta contento yo me disculpo con él, porque yo lo que hice fue en el colectivo, no solo directamente por él, si no pensando que uno sintió que sus derechos habían sido violentados y que tenía uno por un tema político, porque consideraron que no continuara en la Operadora. En mis gestiones nunca ha sido por decir que soy yo, sino porque está establecido la distribución y así está la norma. Principalmente fue eso que yo sentí violentados y pisoteado ese derecho que yo tenía, es una aprobación que ya estaba, entonces, se pisoteó un derecho, tal vez que ellos digan que son acciones que ya presentaron y que al final y al cabo ahorita no es de sacar a la luz, pero sí es importante mencionarlo.

Le pido disculpas a don Errol si se sintió ofendido y a los demás compañeros, no era la intención mía, si no nada más decir que yo sentí por parte del APSE, el SEC y ANDE que me han apoyado con que no se presentara así, sino que

se siguiera adelante porque yo tenía dos cosas, primero que el año anterior yo me iba a meter a Vida Plena y le cedí el paso a doña Elvira y también quería meterme a la Corporación porque le cedí el paso a otra persona para que entrara, pero eso pasó al hecho, pero sí pensar en dar continuidad y yo estaba contento porque estaba en Vida Plena, por lo mismo, porque yo me sentí contento y a seguir adelante dije yo, pero cuando hacen esas acciones es como que le dejen caer un balde de agua fría, como persona uno prevalece que se siente afectado, imagínense, yo diría que don Errol se sintió afectado ahora con esa cuestión, más yo con esas decisiones con más razón me sentí afectado por todos, no solo por él.

Le pido disculpas a don Errol si fue que lo vio así, pero hay veces actúa uno, tal vez yo no he actuado con el hígado porque no acostumbro eso, pero así utilizo un derecho, entonces, yo busco los derechos que uno contempla, uno trata de enmarcarse en los derechos propios de las personas y como les digo, puse ahí de don Errol que lástima que él me hubiera acompañado con esa situación porque yo me sentí desprotegido, pero como les digo, no fue mi intención mía, sino viéndolo desde esa perspectiva. Me dispenso por la situación con respecto a eso y lo más que puedo decir es que ya se arregló esa situación y mis disculpas para don Errol si lo ofendí, para que quede satisfecho en esa parte.

El **M.Sc. Edgardo Morales Romero** menciona: se deben aclarar unos aspectos: la decisión que esta Junta tomó fue una acción institucional, aquí si uno se pone a pensar en personas, pero es una acción institucional y don Israel dice que se vio violentado su derecho, bueno, es que el derecho aquí lo tenemos todos, los 7 tenemos el derecho de estar en Vida Plena, los 7

tenemos el derecho de estar en la Corporación y los 7 tenemos muchos derechos.

Con respecto a la moción yo puedo decir que yo puedo sostener la moción para no presentarla hoy, no la voy a desechar, la puedo sostener porque yo no estoy satisfecho que don Israel se disculpe aquí con don Errol, él tiene que hacerlo en los chats donde dejó en mal a don Errol, porque aquí don Errol se puede sentir tranquilo de que le pidió disculpas, pero ¿toda la gente con la que lo dejó en mal?, entonces, creo muy conveniente que la disculpa tiene que hacerse en los chats donde Israel dejó en mal a nuestro compañero Errol, definitivamente él tiene que aprender a respetar los acuerdos de esta Junta Directiva, tiene que asumir su responsabilidad, sus errores y además, él ahorita lo anunció y eso me llama poderosamente la atención, de las acciones legales que se puedan tomar y yo lo que menos pensaría es ver a un director actuando legalmente en contra de esta Junta Directiva, es lo más absurdo que podría escuchar, entonces, igual don Israel tiene que reconsiderar muy bien eso porque creo que no se vería muy bien que un director esté actuando legalmente en contra de esta Junta Directiva donde prácticamente lo ha tenido aquí en este tiempo. Le invito a reconsiderar estos puntos, que pueda retractarse en esos chats y sostengo la moción para la otra semana y si definitivamente el compañero no cumple con estas acciones, presentaré la moción para que sea valorada en esta Junta Directiva.

El **M.Sc. Carlos Retana López** apunta: yo más que decirle que detenga la moción o que la guarde, yo estaría dispuesto a apoyar a don Edgardo con su moción sea que la presente hoy o que la presente luego, porque estas acciones realizadas por el director compañero Israel Pacheco Barahona es

como pegar un clavo en una tabla, usted puede sacar el clavo, pero el hueco ya está hecho, o sea, aquí hay un daño directo a la persona o a la honorabilidad de don Errol, compañero representante de APSE y a mí me parece de parte de don Israel muy buena acción disculparse, pero estas actas, además de la Superintendencia de Pensiones (Supén) para ver en qué nos equivocamos, nadie las lee, entonces, quisiera decirle e invitarlo en la misma dinámica que lo hace don Edgardo, para que usted realice la disculpa pública donde públicamente atacó a nuestro compañero don Errol Pereira.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** refiere: hemos compartido este momento de reflexión, esperamos la parte de don Israel que tome las sugerencias de los compañeros; ya personalmente lo hizo con don Errol, que me parece muy bien y en los lugares en las redes donde lo atacó, por favor, ver cómo hace para que ese mensaje que envió sea rectificado para la honorabilidad de nuestro compañero Errol Pereira y doy por cerrado el asunto, les agradezco a todos sus aportes.

La Junta Directiva toma nota.

Inciso b) El **M.Sc. Carlos Retana López** menciona: se trasladó por medio del WhatsApp una invitación a un Congreso de Ciberseguridad, es completamente gratuito y aunque yo no tengo nada que ver en la organización nada más que me invitaron, entonces, me pareció importante, es un tema muy interesante y no tiene ningún costo. **SE TOMA NOTA.**

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

ARTÍCULO IV: Análisis del acta de Junta Directiva de la sesión ordinaria No. 039-2021; para posterior resolución por parte del Cuerpo Colegiado.

El **Prof. Greivin Barrantes Viquez** menciona: algunos compañeros tuvieron problema para abrir el archivo que se envió, por lo tanto, esta acta de la sesión ordinaria No. 039-2021 se traslada para su análisis y resolución el martes 27 de abril de 2021. **SE TOMA NOTA.**

CAPÍTULO V. RESOLUTIVOS

ARTÍCULO V: Análisis del oficio DE-0218-04-2021: Propuesta de respuesta a la Sra. Magdalena Cavallini Chaves; para resolución final de la Junta Directiva.

Con el aval de la Presidencia se incorpora a la sesión virtual la M.Sc. Silvia Barrantes Picado, a quien se le brinda una cordial bienvenida.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** introduce el tema: esta es una nota que envía la Sra. Magdalena Cavallini con respecto a los créditos, ella está haciendo alusión a que JUPEMA debería buscar algunas alternativas o buscar alguna forma de ayudar no solo a su persona sino también a toda la gente que tiene créditos con el Magisterio. La propuesta de respuesta es una nota muy en la línea de que ya esto se ha venido haciendo desde hace mucho, la Junta Directiva ha tomado acuerdos para buscar de alguna forma solucionar el problema o la necesidad que tienen nuestros afiliados para sus actividades o sus necesidades propias a través de un crédito en la Junta y además de eso en este momento cuando más se necesitaba surgió el crédito Salvaton, que como su palabra lo dice es como salvada que estamos dando con condiciones bastante muy favorables para la persona que solicita el crédito y que a partir de eso la Junta Directiva toma el acuerdo para poner una tasa de interés del 10,88%, que es una tasa muy baja, de hecho, en créditos personales quizás de las más bajas que hay en el mercado, por no decir que la más baja. Además, le estamos indicando que

también hemos estado dispuestos al tema de la refundición de deudas que permite aun mejorar las condiciones y el tema de los arreglos de pago. Y como que si no fuera poco, recientemente la Junta Directiva toma el acuerdo de unificar la metodología de cálculo para las tasas de interés de todos nuestros créditos de Salvaton o de la línea de crédito personal de enero de 2021 hacia atrás, puesto que de enero de 2021 hacia adelante ya estaba Salvaton.

Esa es la explicación que se brinda en la nota, en otras palabras nosotros le hemos dado la posibilidad a la gente de que de alguna forma solucione su situación a través de esta línea de crédito. básicamente esa es la respuesta, es una respuesta general de lo que se ha venido haciendo demostrando que nosotros sí estamos haciendo gestiones y demostrando que hay muchas posibilidades que en este momento están siendo muy oportunas para la gente en temas de crédito, de hecho, algo que no se dice, pero que fue dicho en su momento, porque es un tema propio de Junta Directiva, de orden estratégico, es que esto por supuesto tiene un impacto en el tema financiero puesto que estamos bajando las tasas de interés, pero también es un tema que tiene dos líneas; primero el tema de la justicia, es decir, no es posible que las tasas de interés estén bajando y nosotros la estamos incrementado, por un error en la metodología y lo otro es que efectivamente la política que ha tenido el Estado y el sistema financiero es solventar la situación económica a partir de un impulso económico en el plano del financiamiento, recordemos que el Banco Central ha mantenido la política monetaria en 0,75% buscando que los agentes económicos sean sujetos de crédito y que también esto permita la reactivación económica, entonces, creo que JUPEMA ha estado alineado completamente no solo

con el tema financiero, si no también con una política de entendimiento y de bienestar y desarrollo para toda la clase no solo del Magisterio, sino en general, puesto que ellos también, todos nuestros afiliados tienen familiares y demás que de alguna forma se ven beneficiados con este tipo de créditos.

Básicamente eso es lo que se está explicando a la señora y esa sería la propuesta de nota que estamos haciendo, muy concreta, diciéndole que sí, que ya lo hemos hecho, lo veníamos haciendo y que la línea de crédito Salvaton mejora la tasa de interés a 10,88% y que los demás créditos que están dentro de la línea personal también se unificó la tasa de crédito. Se agrega el oficio DE-0218-04-2021 y el borrador de respuesta a la nota enviada por la Sra. Magdalena Cavallini como **anexo No. 1** de esta acta.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** apunta: es muy importante brindar las respuestas, porque a veces la gente cree que no se les va a dar respuesta, ya por lo menos con eso se muestra que se está atendiendo en forma.

Analizado el tema, el Cuerpo Colegiado por unanimidad acuerda:

ACUERDO ÚNICO

“Analizado el oficio DE-0218-04-2021 de la Dirección Ejecutiva, en el que se remita la propuesta de respuesta a la Sra. Magdalena Cavallini Chaves, cédula 1-0508-0586, la Junta Directiva acuerda: Aprobarla.” ACUERDO FIRME.

Se agradece la participación de la M.Sc. Silvia Barrantes Picado, quien abandona la sesión virtual.

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

Se incorporan a la sesión virtual el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, la Lcda. Stefanny Quesada Navarro, la Lcda. Nidia Solano Brenes, el Lic. Manuel Marengo Fernández, el Sr. Jaime Ubilla Carro, la Sra. Maria Emilia Fernández Mora y el Sr. Luis Guillermo Serrano F. a quienes se les brinda una cordial bienvenida.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** señala: agradecemos al Sr. Jaime Ubilla Carro, a la Sra. Maria Emilia Fernández Mora y al Sr. Luis Guillermo Serrano, ellos pertenecen al Grupo Improsa; don Jaime es el gerente general de la Sociedad administradora de Fondos de Inversión (SAFI) y también ve la parte del Puesto de Bolsa de Improsa; doña María Emilia es la gerente general del Puesto de Bolsa y don Luis Guillermo es el corredor de bolsa de Improsa. Ellos vienen a presentar a la Junta Directiva información sobre los fondos inmobiliarios de Gibraltar y de Crestones.

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

El **Sr. Jaime Ubilla Carro** indica: mucho gusto y nuevamente muchas gracias por la oportunidad, hemos tratado de preparar una presentación, que la dividimos en 2 etapas; una primera etapa donde nosotros tratamos de describir muy rápidamente qué ocurrió en el 2019 y 2020, es decir, que estábamos observando en 2 años que sientan o que explican realmente muchas cosas del desempeño de los fondos de inversión y luego, tratamos de hacer un esfuerzo de proyecciones y esto resulta relevante pues a propósito del entorno de incertidumbre que vive el país, particularmente en los últimos días la información respecto a la evolución de la pandemia no son muy alentadores, creemos que de alguna manera tenemos que hacer un esfuerzo de pensar hacia adelante qué podemos ver en el horizonte

financiero de estos vehículos de inversión que invierten en el sector inmobiliario costarricense, dicho de otra manera o mucho más directamente en el sector real de la economía, que aunque sí es cierto que son productos financieros, su actividad tiene que ver con gran parte del divernismo económico del país. Se agrega la presentación titulada “Fondo de Inversión inmobiliario Gibraltar” como **anexo No. 2** de esta acta.

¿Qué vimos en el fondo Gibraltar durante el 2020? Y ¿qué fue lo que nos propusimos para enfrentar un evento inesperado, lo que le llaman algunos de los entendidos un “cisne negro”, es decir, un evento no previsto en el desarrollo del curso normal de los negocios y de nuestro país. Inmediatamente la declaratoria del estado de emergencia nacional con motivo de la presencia de la pandemia en nuestro país, recordemos que este decreto fue emitido el 16 de marzo del año pasado, inmediatamente nos planteamos 3 objetivos estratégicos para enfrentar los efectos económicos de la pandemia, primero que todo dados los efectos económicos que las medidas sanitarias estaban produciendo en el segundo trimestre del año pasado, nosotros nos propusimos 3 objetivos; primero evitar una reducción en la tasa de ocupación de largo plazo del fondo, sabíamos que esto era un evento coyuntural así que teníamos que proteger el largo plazo; lo segundo fue tratar de evitar una reducción significativa en la utilidad de los fondos de inversión administrados durante el 2020 precisamente como resultado de los efectos económicos que la pandemia estaba produciendo. Recordemos que el ejercicio económico de 2020 según nos lo reporta el Banco Central en su informe macroeconómico que publicó en febrero pasado la economía costarricense decreció 4,5% respecto al 2019, pero en el segundo trimestre la contracción económica interanual del segundo

trimestre del 2020 contra el de 2019 era cercano al 7%, así que eran momentos muy complejos, muy difíciles y teníamos que tratar de a toda costa proteger la utilidad de los fondos en el ejercicio 2020 y por último y esto tenía que ver con las consecuencias de largo plazo de las medidas de política que nosotros implementáramos durante el 2020 era tratar de reducir al máximo los posibles procesos litigiosos que toman de 2 a 4 años de resolver y van a condenar a la Administración a una distracción significativa cuando se presentara la recuperación de la actividad económica del país, entonces, pensamos en no llenarnos de juicios porque al final la Administración tiene que estar concentrada para acelerar la recuperación aprovechando la oportunidad de crecimiento que podría brindar el país en el periodo 2021-2023, así que esto también lo tuvimos presente como objetivo estratégico.

¿Qué le pasó a Gibraltar con motivo de la pandemia?, en la presentación se muestra el impacto en ingresos que tuvo que enfrentar el fondo. En marzo del 2020 llamémosle el pre pandémico, el último mes previo a la crisis, el fondo Gibraltar devengó US\$3.014-115,00 de ingresos por arrendamiento en ese mes. Debido a las múltiples solicitudes que recibimos de múltiples inquilinos de todo tipo del sector de actividad y de tamaño, para tratar de caracterizar ese monto o esa cuantía, podríamos señalar que un 44% del total de arrendamientos que devengaba el fondo tuvo algún tipo de renegociación. Ese tipo de renegociación se distribuye así: el 61% de ese millón de dólares tuvo alguna condonación de renta, 15% se explican en desocupaciones y salidas, hubo gente que dijo que estaban al día, prefieren entregar el local y si la economía se recupera y el local está disponible, regresan para que se arriende, pero hubo gente que llegó a tomar esa decisión de proteger su propio patrimonio y decir que si estaban al día mejor

no se arriesgan en un escenario de tanta incertidumbre. Hubo otro grupo de personas o de inquilinos que generaron o solicitaron reducciones de precios equivalentes a 13% y reprogramaciones de pago el 11% y otro tipo de arreglos fue de 1%.

¿Qué impacto tuvo esto en el año completo?, nosotros esperábamos más de US\$36 millones de ingresos en el 2020 y ese fue el monto que previmos en presupuesto, el cual fue aprobado a finales de noviembre de 2019 por nuestro Comité de Inversión, el presupuesto de los fondos de inversión para el 2020 contemplaba que en el caso de Gibraltar se iba a devengar una suma superior a US\$36 millones. ¿Qué nos causó en términos de reducción de ingresos esta crisis durante el 2020?, bueno, el equivalente a US\$3,5 millones, a saber 9,7% respecto al presupuesto que teníamos previsto para el ejercicio 2020.

No todo fue malo en la crisis y esto por supuesto también es muy particular o muy puntual del Fondo Gibraltar por su estrategia financiera que ha seguido desde hace muchos años, este fondo por el tamaño que tiene y esto es importante, la escala es importante en estas circunstancias, el Fondo Gibraltar se financia en los mercados financieros internacionales, es decir, va a Toronto Canadá y le pide plata prestada a Scotiabank de Canadá, la agencia de Costa Rica básicamente lo que hace es servir como acreedor funcional, es decir, cobra las cuotas, pero el banco fondeador de Gibraltar es la oficina de Toronto del Banco Scotiabank, de hecho, los créditos que tenemos suscritos ascienden a diciembre del 2020 a US\$82.6 millones a saber un 19,88% del activo total y en su totalidad esto se encuentra colocado o fondeado desde Canadá. Ahora, como está ligada las tasas internacionales de interés y además no tienen piso estas tasas en general, salvo una

pequeña facilidad US\$6 millones de saldo, el resto no tiene tasa piso; con motivo de la caída de interés de las tasas internacionales conforme los bancos centrales a nivel global fueron expandiendo su política monetaria a partir de la crisis, el gasto financiero del Fondo empezó a bajar, entonces, tuvimos un ahorro en carga financiera equivalente a US\$1.172.000 que vino a amortiguar el efecto de la caída en el ingreso, es decir, de los US\$3.5 millones que dejamos de percibir en ingresos, resulta que nos ahorramos US\$1.2 millones en el gasto financiero y esto respecto al gasto presupuestado de US\$4.7 millones, finalmente terminamos erogando US\$3.5 y esto fue un ahorro del 25% en la carga financiera que teníamos presupuestada en el 2020. Así que no todo fue malo durante la crisis del COVID-19, pero esto tal vez algunos de nuestros colegas no puedan decir lo mismo porque tal vez no usan esta estrategia, pero en el caso particular del Fondo Gibraltar que estableció relaciones bancarias con Scotiabank desde el 2003, es decir, hace 18 años atrás, Gibraltar se acostumbró a buscar plata en los mercados financieros internacionales y ha aprovechado la evolución de las tasas internacionales de interés y ha accedido costos financieros realmente muy baratos y en este periodo del 2020 nos vino a ayudar de manera importante. Cómo termina el año Gibraltar en sus principales cifras. Por cierto no lo mencioné, pero las fotografías que se muestran en la presentación son fotografías de edificios reales que pertenecen a la cartera del fondo Gibraltar, no son fotos compradas en internet, ni a un proveedor, son fotos reales, perdón el paréntesis, pero creo que es importante para que ustedes también perciban la calidad de los activos que tiene el fondo Gibraltar en su portafolio.

La cartera del Fondo Gibraltar al cierre de 2020 según estados financieros auditados termina con US\$401 millones en la partida de bienes inmuebles que está compuesta por 32 conjuntos inmobiliarios, tiene 210.000 metros cuadrados arrendables y tiene 122 inquilinos.

Es importante conocer cómo se gestiona la política de inversión del Fondo Gibraltar, en la presentación se muestra un gráfico de barras que muestra la composición del portafolio por sector de actividad, cómo fuimos modificando la política de inversión, es muy clara, expandimos significativamente la exposición del Fondo Gibraltar al sector de zona franca, que como ustedes habrán leído recientemente en las noticias, es uno de los sectores o de los poquitos sectores dinámicos que están liderando la reactivación económica del país, el 50% del portafolio Gibraltar está destinado al régimen de zona franca en el 2020, cuando en el 2016 tan solo era 12%, es decir, en 4 ejercicios fiscales completos más que triplicamos la importancia relativa de las zonas francas en el portafolio del fondo Gibraltar, lo cual me parece que es muy relevante. Por otro lado, un sector de actividad que empezó a perder importancia relativa fue comercio, el otro que empezó a perder importancia relativa fue Gobierno y el Fondo Gibraltar decidió exponerse al sector externo, es decir, adquirió activos que están básicamente arrendados a empresas globales.

Entrando un poco más en el detalle por área arrendable, por segmento el Fondo Gibraltar su principal actividad son oficinas, el 64% del área arrendable está concentrado en oficinas y un 20% en bodegas, un 9% en locales comerciales, 4% en educación, 2% en centros comerciales. Dentro de los principales inmuebles el 15% del activo está concentrado en el Tobogán, un 14% en el Centro de Distribución de Grupo Monge, 10% del portafolio en

el Centro Corporativo El Cafetal, 7% del área arrendable está localizada en Global Park, que es un parque de zona franca, 6% en Teck Park que es un complejo de bodegas, 6% en el edificio Torre La Sabana que está frente al Estadio Nacional, 4% en la sede central de la Universidad Latina de Costa Rica y otros inmuebles 38%, ninguno de los cuales representa más del 4% del activo.

La ocupación histórica del Fondo Gibraltar ha sido superior a la de la industria y termina en 91,95% de tasa de ocupación al cierre del 2020, aquí estoy solamente mostrando las cifras 2016-2020, tengo una lámina más amplia que hace una retrospectiva hasta el 2008 que la veremos más adelante con más detalla. Esto refleja de alguna manera una situación que uno está observando a marzo del 2021, esto sí es un dato de hace 15 días atrás, estamos muy cercanos al 90% de ocupación, tuvimos una salida en febrero y marzo en devoluciones de área parciales de 2 inquilinos que forman parte del segmento de oficinas y esto nos hizo bajar del límite del 90, pero estamos recuperando y esperamos que al cierre de junio del presente año estemos devuelta en niveles del 92% por las cosas que estamos firmando; esto lo vemos como una situación puramente coyuntural.

¿Cuál es la composición del ingreso por sector económico?, el más importante es zona franca, el 50% del ingreso que el fondo Gibraltar percibe deviene o proviene de zonas francas, 18% al cierre del 2020 es comercio, esto es básicamente por la importancia que tiene Grupo Monge como inquilino dentro del Fondo Gibraltar, 12% en servicios, 7,9% Gobierno, 6% bodegas y otros 5,3%. Los principales inquilinos del Fondo Gibraltar es Amazon, este representa el 17% del ingreso del Fondo Gibraltar, ustedes conocen muy bien a la compañía no tengo mucho que describirles, es

inquilino en el Centro Corporativo Tobogán y arrienda aproximadamente 25.000 metros cuadrados; Amazon tiene 3 ubicaciones grandes, 3 complejos corporativos distintos siendo todos más o menos del mismo tamaño, 1 es Tobogán, otro es Zona Franca del Este y el otro es Zona Franca América, en total tiene 75.000 metros cuadrados arrendados en Costa Rica, de los cuales nosotros tenemos una tercera parte y esa tercera parte representa el 17% del ingreso total en Gibraltar y por supuesto está ubicado en Tobogán. El segundo es Grupo Monge con 9%, Experian y DHL con 9% y 8% ambos inquilinos de El Cafetal; el Consejo Nacional de Vialidad con 6% y Sykes con 4% que está ubicado en Global Park; el restante 47% de los ingresos provienen de inquilinos que no representan más del 4% de los ingresos cada uno. Es una plataforma muy diversificada de ingresos y creo que es bueno reiterarlo, este Fondo junto con Crestones, no recuerdo si habrá otro más, pero esto es como los extraños de la industria, porque en general la mayoría de los fondos inmobiliarios en Costa Rica adoptaron la cómoda definición de ser no diversificados; sin embargo, Gibraltar adoptó la otra regla, se autoimpuso la regla de evitar la concentración de inquilinos, pero eso desde que nació en mayo de 2000, de manera que eso de alguna manera les refleja a ustedes la disciplinas corporativas que seguimos en Improsa. También se muestran los logos de otros inquilinos globales y locales que tenemos en el portafolio.

En los últimos 10 periodos fiscales Gibraltar siempre estuvo arriba del promedio de la industria y su tasa de ocupación ha oscilado entre 92% y 93% al cierre de cada año, nosotros esperamos recuperar el 92% en el segundo trimestre del presente ejercicio.

En cuanto a la situación financiera del Fondo es importante mencionar varias cosas, la primera es que el ingreso por arrendamiento del Fondo Gibraltar igual siguió creciendo en el 2020 respecto al 2019, respecto al 2018, esto significa que a pesar de la magnitud de la contracción económica del país durante el 2020, el Fondo Gibraltar devengó US\$1,6 millones adicionales a lo que observó el Fondo al cierre del 2019, esto es importante resaltarlo.

El rendimiento bruto termina en 8,40% esto es el ingreso total entre el activo inmobiliario que contrasta con el 9% del 2019 y aquí nos pasó un poquito la factura los ingresos que dejamos de percibir en el ejercicio y digo que dejamos de percibir en lugar de decrecer, porque la verdad el Fondo Gibraltar no decreció sus ingresos por arrendamiento, el Fondo Gibraltar sí siguió creciendo su ingreso por arrendamiento.

El margen operativo mejoró sustancialmente respecto al año 2018 pasamos de un 65,5% entendiendo el margen de operación como la utilidad operativa entre el ingreso, es decir, por cada dólar devengado nos quedó después del gasto de operación 6 centavos adicionales, porque pasó el margen de operación de 65,5% a 71,8%.

El gasto financiero y de impuestos, como mencioné la carga financiera siguió bajando por la forma en que se financió; sin embargo, la tasa de impuesto sobre la renta creció con motivo de la entrada en vigor de la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas y de esto me voy a referir un poquito más adelante. Nuestra utilidad operativa tan solo cayó US\$500.000,00, alrededor del 2% respecto al año anterior y el Fondo Gibraltar distribuyó casi US\$17 millones en utilidades a sus inversionistas. Quiero señalar que el Fondo Gibraltar no solicitó ninguna asistencia a sus bancos acreedores, honró sus obligaciones financieras y honró sus compromisos tanto con proveedores,

como con impuestos, como con inversores sin ninguna dificultad durante todo el ejercicio y distribuyó prácticamente US\$17 millones en el ejercicio 2020.

Los activos crecieron entre el 2018 y 2019 casi US\$88 millones y en el caso del 2020 y respecto al 2019 prácticamente se mantuvieron en el mismo nivel los activos inmobiliarios, prácticamente US\$400 millones en activos.

En su patrimonio es importante reiterar que este es el Fondo que tiene el patrimonio más grande cuando uno lo compara con todos los fondos de inversión inmobiliarios del país; este es el Fondo más capitalizado del mercado financiero costarricense y esto es importante reiterarlo; en términos absolutos el que sigue le lleva Gibraltar US\$60 millones en patrimonio, aquí estamos hablando de un Fondo altamente capitalizado, lo cual desde el punto de vista de gestión de riesgos es muy relevante.

En cuanto a dividendos el año pasado distribuimos US\$269,00 por participación, con un rendimiento líquido de 5,40% perdimos 20 puntos base respecto al 2019 y esto básicamente se asocia a la caída en la utilidad de US\$500.000,00 a la que ya me referí anteriormente.

El valor de la participación en el mercado se encuentra al cierre del 2020 en US\$4.840,00 y su valor libros en US\$5.139,00.

Les quiero mostrar el efecto impositivo porque esto es muy importante, nosotros habíamos desarrollado la estrategia tendiente a absorber y anular el incremento en el impuesto de renta, de hecho, las adquisiciones que hicimos en el 2019 fueron adquisiciones apalancadas completamente, de manera que la utilidad incremental que esta cartera nos producía después de atender sus gastos operativos y sus impuestos respectivos, esa utilidad incremental venía a cubrir el incremento del impuesto sobre la renta del

portafolio anterior; sin embargo, lamentablemente nos enfrentamos a una hidra de 2 cabezas, el animal mitológico griego; teníamos por un lado el incremento en el impuesto de renta y por otro lado tuvimos la contracción económica derivada de las severas medidas sanitarias interpuestas para enfrentar la pandemia. Esto quería ponerlo en perspectiva porque al final haber dejado de percibir nuestros inversores tan solo US\$500.000,00 en un escenario en donde teníamos todo el ejercicio 2020 un incremento en el gasto impuesto sobre la renta de prácticamente 40%, es decir, de US\$1.146.000,00 de incremento en el gasto; en el 2019 tuvimos un semestre al 5% y un semestre al 12% de tasa de impuesto sobre la renta, pero en el 2020 tuvimos todo el ejercicio con una tasa efectiva de impuesto sobre la renta del 12% con un incremento en el impuesto de US\$1.146.000,00 y la utilidad solo se nos contrae US\$500.000,00, pues el Fondo Gibraltar había hecho la tarea para absorber el problema impositivo, pero enfrentamos y como lo digo y lo reitero, los efectos económicos de las severas medidas sanitarias como un segundo problema que tuvimos que enfrentar y que incluso, aun así logramos sacar la tarea para mitigar esos 2 efectos y tan solo dejar de percibir US\$500.000,00.

Se muestra en la presentación que la caída en el resultado distribuible del periodo es de US\$458.604,00 a saber 2,64% respecto a la utilidad distribuida en el 2019, pero vean ustedes lo que nos ocurre, primero el incremento en el gasto de impuesto sobre la renta US\$1.146.000,00 de incremento, 39,72% de incremento. Pasamos de gastar US\$2.885.000,00 a US\$4.031.000,00.

Los ingresos totales crecen US\$2.7 millones y los gastos totales, ahí está también incluido el gasto financiero y nos enfrentamos a este problema como lo he estado mencionando, lamentablemente el fenómeno impositivo

nos vino a volcar los números. La rentabilidad de los inmuebles es 6,41% en el 2019 y en el 2020 se contrae por la situación de la caída de los ingresos. El apalancamiento mejora significativamente porque solamente contribuía 16 puntos base al rendimiento de patrimonio y esto cambia. La rentabilidad del activo productivo había caído de 6,41% a 6,02%, es decir, se había contraído 39 puntos base, pero el impulso que el apalancamiento le producía a la rentabilidad del Fondo contribuía 35 puntos bases adicionales, es decir, prácticamente habíamos anulado el efecto COVID-19, los efectos económicos del COVID-19 en el portafolio inmobiliario prácticamente se habían anulado con el tema del apalancamiento, pero en donde nosotros no pudimos absorber porque no nos daba la cobija, fue cuando le sumamos el incremento en la tasa de impuesto sobre la renta, entonces, por eso es que pasa de 5,60% a 5,22% la rentabilidad del patrimonio de este fondo de inversión; sin embargo, creo que es un resultado notable en circunstancias extremas, porque en un mismo ejercicio estábamos teniendo todo un año el incremento en el impuesto y además estábamos enfrentando la contracción severa de la actividad económica del país, la cual está ampliamente publicitada por el Banco Central.

¿Qué vamos a hacer con Gibraltar?, Gibraltar está en proceso de vender activos, por un lado tenemos una avanzada negociación y el proceso de cierre de la venta del edificio Calox, esto nos va a generar una pequeña ganancia, pero lo más importante es que el inquilino desea recomprar el activo y la verdad no vamos a interrumpir ese proceso, es una propiedad que está dedicada al tema de manufactura, tiene inflexibilidades importantes el inmueble y creemos que más bien nos ayuda en gestión de los riesgos. Con la Universidad Latina está en avanzado estatus de

negociación, pero todavía no hay acuerdos, la Universidad Latina está en un proceso de reestructuración de sus operaciones, el edificio de San Pedro está jugando un papel importante, no sé si han pasado por ahí recientemente, pero el inmueble está en remodelación y posiblemente vaya a ver algún tipo de expansión en las próximas semanas, hay que pasar por planos, permisos, pero es posible que se expanda la infraestructura de este edificio, pero lo más importante aquí es que no está todavía esta situación cerrada. Si nosotros vendemos San Pedro estaríamos posiblemente ampliando nuestra exposición al edificio de Heredia, pero reitero que es un activo muy interesante porque es de reciente construcción, está lleno de laboratorios y juega un papel crítico en la estrategia de la Universidad y podría ser interesante para nosotros expandirnos. Por supuesto, El Cafetal 2 es importante por el tema de la zona franca, ya estamos iniciando negociaciones con ellos para la compra de áreas arrendadas por DHL, Cargill, Nestle, Bill Gosling que esta empresa junto con DHL ya son inquilinos nuestros, los que no son nuestros actualmente son Cargill y Nestle; creemos que más o menos esa sería la inversión que podríamos estar llevando a cabo. ¿Qué esperamos nosotros en el 2022 y los años siguientes?, una recuperación de la ocupación, por un lado derivado del dinamismo de la economía global y del dinamismo de la economía costarricense, llegando otra vez a niveles del 95% de ocupación más los movimientos que estaríamos haciendo con las carteras. En cuanto al tamaño de los edificios en metros cuadrados, obviamente el de la Universidad Latina de Heredia si finalmente lo compramos sería el edificio más grande en términos de metros cuadrados. En oficinas generarían tres cuartas partes del ingreso a largo plazo y los activos más importantes o de alta plusvalía generan más del 50% del ingreso

y son los del Cafetal 2, Torre La Sabana, Tobogán, Grupo Monge, la Universidad Latina y Global Park. Esos son los edificios que podríamos llamar los que potencian los ingresos de este fondo en el largo plazo. Vemos un rendimiento bruto al alza con motivo del aumento en la ocupación más el aumento que estamos viendo en los alquileres en los años 2022 y siguientes. Vemos gastos y eficiencia operativos mejorando, aunque aumentan como resultado del aumento de la ocupación también es cierto que las eficiencias por escala nos darían la posibilidad de bajar la incidencia de los gastos operativos y una utilidad de operación que pasa de un 71,8% del ingreso a 76% del ingreso y una utilidad neta que pasa de 49,5% del ingreso a 53,3% del ingreso en 5 años.

Un activo inmobiliario alrededor de los US\$470 millones al cierre del 2025 y un patrimonio que se consolida alrededor de los US\$360 millones con dividendos que suben de US\$268,00 por participación al cierre del 2020 a US\$341,00. Los niveles de endeudamiento muy sanos, muy flexible, con mucha capacidad financiera rondando entre el 20% y el 22% en los próximos 5 años, del activo total.

Vemos un rendimiento del activo productivo mejorando significativamente aumentando 116 puntos base, de 5,86% a 7,02% el cual va a ser el elemento sustantivo que empuje el incremento en el rendimiento del patrimonio.

Vemos un potencial de creación de valor financiero, a la fecha el precio de mercado ronda los US\$4.741,00 por participación, pero el valor intrínseco, es decir, descontado a los flujos de caja dados esos supuestos claves que estamos mencionando es de US\$5.179,00, lo cual creo que en esta discrepancia entre la liquidez relativa del mercado y el valor intrínseco del

Fondo, es un aspecto que podría ser una oportunidad para los inversores en general.

Seguidamente expone la presentación titulada “Fondo de inversión inmobiliario Los Crestones” agregada como parte del **anexo No. 2** de esta acta: con Crestones tuvimos un 47% de afectación en términos de contratos que tuvieron alguna renegociación, aquí a diferencia de Gibraltar la mayoría fueron desocupaciones, unas inducidas y ahora las voy a explicar, y otras que tienen que ver con la situación del COVID-19. También aquí tuvo ahorro real, prácticamente un 9,44% de ahorro en el gasto financiero, es un Fondo que tiene una cartera de US\$170 millones en activos; 32 inmuebles, 124.000 metros cuadrados arrendables y 87 inquilinos. Este Fondo está más concentrado en servicios y comercio y el sector financiero, tiene zona franca y tiene Gobierno.

La ocupación cae entre el 2018 y el 2020, pero está asociada básicamente a la desocupación que se produce en los inmuebles que tiene de bodegas que pasan de 54% de ocupación a 19%. Les comentaré qué estamos haciendo para resolver eso propiamente; el inmueble que tiene 18.000 metros cuadrados de terreno, que está ubicado en la zona de La Uruca, muy cerca de 2 de los accesos de la circunvalación norte, lo hicimos prácticamente nuevo, dejamos que se desocupara, motivamos a los inquilinos que nos lo desocuparan en junio del año pasado y en agosto iniciaron las obras que terminan a finales de mayo y principio de junio de este año. En la presentación se muestra lo que intentamos hacer, dejamos que se desocupara precisamente para que nosotros pudiéramos hacer y aprovechar una circunstancia que se estaba dando en el mercado, que era que el sector industrial tenía muy alta ocupación y los alquileres venían

creciendo, precisamente por la falta de espacio arrendable. Vimos el movimiento de mercado que teníamos que hacer, aprovechar y quería contarles que estamos interviniendo a gran escala, sustituyendo pisos, arreglando calles, cambiando fachadas, estamos haciendo una inversión de prácticamente US\$4 millones en este activo y es interesante porque el valor del activo es de US\$10 millones, estamos invirtiendo prácticamente 40% del activo a cambio de mejorar 85% el ingreso, de hecho, ya colocamos los primeros 4.500 metros cuadrados a US\$6,50 el metro cuadrado y antes solo podíamos aspirar a US\$3,50. Esta transformación nos permite llevar a este inmueble que tan solo aportó 1% del ingreso de Crestones en el 2020 a 9% del ingreso en el 2022. De eso es que estoy de tras, de ese US\$1.300.000,00 que como veremos en la presentación es lo que dejamos de percibir durante el 2020 respecto al 2019 con motivo de la crisis sanitaria y la desocupación que estaba viviendo este activo, que es uno de los activos grandes del Fondo.

Así que esto es un trabajo en curso y tenemos mucho optimismo sobre lo que podemos aprovechar.

Le haré entrega al M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí de un video por si en algún momento lo quieren observar con más detalle, en todo el trabajo que estamos haciendo ahí.

En el tema impositivo también ocurrió lo mismo, en este caso un incremento del 29%. La utilidad cae US\$700.000,00 respecto al año anterior y fundamentalmente el tema del impuesto sobre la renta es uno de los dos factores que más explican la contracción del Fondo.

¿Qué estamos viendo después de la intervención de este inmueble y La Virgen, que es el otro proyecto que está en curso?, básicamente una

recuperación de la tasa de ocupación entre el 2022 y el 2025 y las tasas de ocupaciones generales del Fondo se impulsarían tanto oficinas, por el aporte que tiene La Virgen en el portafolio y lo mismo en el caso del complejo antiguamente llamado Almafisa actualmente D7; esto se puede ver en toda las métricas, como las bodegas empiezan a representar 11% del ingreso en el largo plazo cuando en el 2020 tan solo representaban 2,7% y cómo las oficinas pasan de representar 46% del ingreso a 52% del ingreso, nos aparece D7 como uno de los grandes generadores de ingresos en el Fondo. Igual veríamos en el largo plazo un incremento en el ingreso, el negocio de oficinas puede ser un poco más volátil en estos tiempos, pero el negocio industrial lo vemos muy estable y este es un activo que le va a aportar el 10% del ingreso del Fondo en los años venideros y por eso vemos una sostenida recuperación del ingreso en el largo plazo de este Fondo y eso se traduce en utilidades y un mejoramiento en los gastos operativos de igual manera.

Un activo inmobiliario que crece en términos de valor por los aumentos de valor, por aumentos en la valoración financiera de los activos más las mejoras que se invierten y los dividendos pasan de los US\$200,00 en el 2020 a los US\$316,00 en el 2025.

Este Fondo se está apalancando y la razón que estamos siguiendo y esto es importante que ustedes lo tengan muy presente, nosotros vamos a hacer una emisión por debajo del valor nominal del título. Hay una discrepancia significativa entre el valor libros o el valor intrínseco de la participación y el precio de mercado, ergo nosotros no vamos a levantar capital en Los Crestones salvo que algún inversor esté dispuesto a reconocer el valor intrínseco del mismo en mercado primario. Por el momento invitaríamos a los inversores a que se sirvan de esta irracional formación de precios que tiene el

Fondo Crestones en el mercado secundario y creo que ahí hay una oportunidad de una capitalización de US\$1.300,00 por participación, ese es el potencial de apreciación que vemos en este título y más bien de alguna manera creemos que esto muestra un alto potencial de creación de valor para el inversor que quiera ingresar a analizar estas oportunidades.

Estamos trabajando activamente en transformar los activos, ese no ha sido el único paso, D7 no es el primero, no va a ser el último, ya tuvimos una exitosísima experiencia con Yaohan que lo hicimos prácticamente nuevo y los indicadores de desempeño de ese inmueble crecieron significativamente. Con esto finalizo la exposición, muchas gracias por el espacio y disculpen el abuso del tiempo.

La **Lcda. Nidia Solano Brenes** consulta: respecto a Gibraltar uno de los temas que me preocupó es que dice que por sector el mayor espacio está en oficinas, un tema que me preocupa es el teletrabajo y que se vislumbra a futuro cuáles ven los temas, o sea qué posibles efectos se pueden ver en este tipo de fondos con un tipo de trabajo que va a perdurar y va a quedarse por un gran tiempo.

El **Sr. Jaime Ubilla Carro** responde: gracias por la pregunta, me parece muy importante la consulta.

Quisiera señalar 2 cosas importantes: en distinta literatura de la que he tenido acceso respecto a estos temas, cuando uno observa lo que está pasando estamos viendo básicamente 2 cosas; se entrecruza una coyuntura sanitaria que nos lleva al distanciamiento social como una medida de prevención significativa mientras se reduce la tasa de contagio, pero ya desde el punto de vista de tendencia a largo plazo, la tecnología, la cuarta revolución industrial está transformando los modelos de negocio de las empresas en

forma significativa, entonces, como que se entrecruza coyuntura y largo plazo en el tema del cambio del modelo de negocio de las oficinas. Las oficinas juegan un papel importante y creo que en el largo plazo van a seguir jugando un valor importante, pero la pregunta es ¿cuál modelo?, ¿el viejo o el reinventado? Y respecto al tema de la reinvención del modelo de oficinas estamos trabajando muy aceleradamente en ese campo y voy a señalarle 4 elementos que tenemos muy presentes; la oficina va a jugar un valor de reencuentro del capital humano como un elemento centrípeto que permite la consolidación de la cultura organizacional de la compañía; sin embargo, bajo un modelo flexible en donde la presencialidad coexistirá con la virtualidad. Un segundo elemento, el tema sanitario y déjenme contarle una experiencia que tuvimos no en este Fondo si no en otro que más bien tiene un 90% del área arrendable en oficinas que es el Fondo 2, en el 2018 con motivo de una negociación importante que estábamos llevando a cabo con Procter & Gamble, nos solicitó la sustitución del sistema aéreo acondicionado; trajimos tecnología de última generación, la principal consecuencia fue la reducción del consumo electrónico, más reducción de la huella, que eso es otro elemento, el tema de sostenibilidad del modelo de oficinas, pero más importante fue el tema de que a través de sistemas electrónicos podíamos graduar la calidad del aire, la toxicidad del aire, a través de sistemas inteligentes de inyección y extracción de aire, no solamente de climatización de aire, sino de inyección y extracción, lo cual permite crear un ambiente saludable dentro de las oficinas; nos gastamos US\$2,7 millones en la sustitución de los aires acondicionados, nos tomó 1 año el diseño, aprobación, contratación y 1 año de instalación, porque eran equipos grandes, eran 5 edificios, 25.000 metros arrendables, construidos eran

casi 40.000 metros cuadrados, así que era un trabajo de ingeniería realmente grande. Durante la pandemia firmamos con Amadeus, el tema de gestión de reservas de aerolíneas a nivel global, ellos ya eran inquilinos nuestros con 800 metros cuadrados en otro edificio y nos arrendamos 2.400 metros cuadrados, es decir, nos trajimos operaciones de otras partes del mundo a Costa Rica y seleccionaron ese sitio y el elemento diferenciador que nos permitió competir, bueno, obviamente el precio y ciertas condiciones que les ofertamos, pero el elemento crítico fue el sistema de aire acondicionado, entonces, el tema de la calidad del espacio es el otro elemento que en el largo plazo estamos viendo como un elemento esencial, es decir, crear condiciones saludables para nuestros inquilinos, eso va a ser un elemento diferenciador que nos permita mantener tasas de ocupación de largo plazo competitivas, buenas o sanas.

El tercer elemento tiene que ver con la oficina como un centro de encuentro para la promoción de la productividad y la creatividad de las compañías, eso nos va a tener que llevar a rediseñar el espacio físico, me encontré con un término que estoy tratando de terminar de entenderlo, pero se llama la oficina como un hotel, es imbuir a la oficina de las condiciones tan agradables, como si usted estuviera en una recepción de un hotel, cuando usted encuentra espacios a multiambiente, espacios para leer, espacios para estudiar, espacios para trabajar en conjunto, es decir, multiespacios, multidimensionales y finalmente el tema de la flexibilidad, la oficina como servicio más allá como un sitio, si no como un servicio. Ese concepto de flexibilidad lo estamos estudiando, de hecho, estamos trabajando con un grupo extranjero para implementar un modelo en donde creamos espacios flexibles para nuestros inquilinos y para terceros, alrededor de la ciudad bajo

un esquema innovador, flexible, que permita el uso del espacio como un servicio, lo expando cuando lo ocupo, lo contraigo cuando lo dejo de ocupar, pero con elementos diferenciadores arquitectónicos de primer mundo, es decir, estamos en un proceso de transformación, el mundo está en un proceso de transformación, el sector inmobiliario está en un proceso de transformación y nosotros también y estamos estudiando muy agresivamente estos temas. Pero en el largo plazo no vemos la desaparición de la oficina, para nada, vemos la transformación, no la desaparición.

La **Lcda. Stefanny Quesada Navarro** pregunta: con respecto a Los Crestones vi que están haciendo una inversión de US\$4 millones y suponiendo un aumento de 3,50% a 6,50% en alquiler debido a la desocupación o más bien a la falta de espacio que hay ahorita para zonas francas.

El **Sr. Jaime Ubilla Carro** responde: para bodegas en general.

La **Lcda. Stefanny Quesada Navarro** refiere: la pregunta específica es que si bien es cierto ahorita hay una falta de espacio, lo que quisiera saber es si han hecho un estrés de ver ese retorno de inversión sobre todo de que estoy segura que si ustedes como fondo inmobiliario ya saben que hay una falta de espacio en la parte de bodegas, no creo que el resto de fondos no esté haciendo algo al respecto, entonces, si la apuesta es que se va a recuperar porque el alquiler pase de 3,50% a 6,50%, si el resto de los fondos empiezan a hacer lo mismo, ese alquiler tiene que bajar; porque ahorita eso es por la falta de oferta, entonces, hay un desequilibrio en el mercado, pero sí viendo a ver cuál sería ese mínimo de alquiler que ya provocaría que lo que están invirtiendo ahorita ya no sea rentable, si han variado un poquito ese supuesto de que se va a mantener en 6,50%.

El **Sr. Jaime Ubilla Carro** responde: 3 temas en cuanto al fundamento de la decisión, la primera es la ubicación, este inmueble está ubicado contiguo a la circunvalación norte, ese es un primer elemento esencial; la circunvalación norte va a modificar completamente la movilización, el desplazamiento en general de la gente, pero sobre todo de los bienes de consumo final y las materias primas. En el mundo entero, los grandes operadores logísticos, también como parte de las estrategias de e-commerce están haciendo inversiones en zonas densamente urbanizadas, precisamente para atender lo que ellos le llaman el comercio de la última milla. D7 a diferencia de Coyoil, la zona de Desamparados y otras zonas industriales está completa y absolutamente conectada con la circunvalación norte a través de 2 intercepciones, una en León XIII y otra en la zona de La Uruca donde antes se ubicaba Agromec, a menos de 5 minutos de desplazamiento del portón de entrada. Esto evidentemente le permitiría a un operador logístico acceder la Ruta 32 y con ello la Zona Atlántica; la Ruta 27 y la Zona Norte y la Costanera Sur y por supuesto circular alrededor de la ciudad y poder atender la zona de Cartago y demás.

Creemos que el segundo elemento es el tamaño, sí hay pequeñas bodegas, sí hay ofibodegas en La Uruca y sí hay bodegas en otros sitios y eso lo entendemos muy bien, pero 18.000 metros cuadrados de techo integrado en casi 5 hectáreas de tierra en esa ubicación no hay, de hecho, ya firmamos el primer contrato y este inquilino entró a finales de marzo y empieza a pagar su alquiler a principios de junio. Se llama multiperfiles y tomó 4.500 metros cuadrados y estamos ahorita terminando de negociar una colocación de 7.000 metros cuadrados y otra adicional de 4.500 metros cuadrados, con lo cual estaríamos básicamente llegando a una cifra de 16.000 metros

cuadrados colocados quedando en los 2.000 metros cuadrados por colocar; esos 2.000 metros cuadrados probablemente nos los va a pedir el de 7.000 metros cuadrados que como que lo reservemos para su crecimiento futuro, pero en general vemos que en el tercer o cuarto trimestre ese inmueble esté colocado en su totalidad. Pisos nuevos, sistema contra incendio nuevo, sistema eléctrico nuevo, luces led, sistema de alumbrado público dentro del parque conectado con paneles solares, sistemas de CCTV, carreteras totalmente nuevas, sistemas de drenaje totalmente nuevos, andenes totalmente nuevos, es decir, es una bodega, no diría que nueva en su totalidad, pero prácticamente porque siempre dejamos las estructuras originales, pero por lo demás es una edificación de última construcción.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** refiere: agradecemos la amplia explicación sobre la situación del Fondo, igual a los miembros externos por su participación.

El **Sr. Jaime Ubilla Carro** señala: muchas gracias a todos por la oportunidad, por supuesto estamos a la orden en lo que se quisiese profundizar o conocer, como siempre un gusto estar por aquí y agradecerles esta oportunidad que me han dado para exponer la gestión de los fondos de Improsa.

Se retiran del Salón de Sesiones el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, la Lcda. Stefanny Quesada Navarro, la Lcda. Nidia Solano Brenes, el Lic. Manuel Marengo Fernández, el Sr. Jaime Ubilla Carro, la Sra. Maria Emilia Fernández Mora y el Sr. Luis Guillermo Serrano F. a quienes se les agradece su participación.

ARTÍCULO VII: Entrega y análisis del oficio DE-0170-03-2021: Informe del Reclasificación de una plaza de Auxiliar de Mantenimiento a Supervisor de Mantenimiento; para resolución final del Cuerpo Colegiado.

Se incorporan a la sesión virtual la Lcda. Griselda Cascante Corrales y la M.Sc. Ana Gabriela Vallecillo Cerdas, a quienes se les brinda una cordial bienvenida.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** introduce el tema: el puesto de auxiliar de mantenimiento lo tenemos dentro de la estructura de funcionarios que; sin embargo, hemos creído que es importante variar el perfil que se tiene puesto que entendemos que con la construcción del edificio aumentan las necesidades técnicas en cuanto a conocimiento. Entonces, hemos pensado que se debe realizar un cambio en el perfil mismo que obviamente tiene que venir a Junta Directiva para su conocimiento y entendimiento; estamos pasando de alguien que tiene los conocimientos básicos en mantenimiento, lo que uno pudiera interpretar como un maestro de obras o algo por el estilo, a un profesional en ciertas áreas técnicas que tienen que ver con el mantenimiento general de edificios.

La **Lcda. Griselda Cascante Corrales** expone los oficios DE-0170-03-2021, GTH-0281-03-2021 y la presentación titulada "Departamento Administrativo. Revisión y reclasificación de plaza de un Auxiliar de Mantenimiento a Supervisor de Mantenimiento.", documentos agregados como **anexo No. 3** de esta acta.

Explica: en continuidad con lo que indica don Carlos Arias venimos a hacer una presentación sobre la solicitud que nos hace el Departamento Administrativo sobre una revisión para reclasificar una plaza de auxiliar de

mantenimiento y convertirla a una de supervisor de mantenimiento basado en las condiciones que bien lo especificó don Carlos. Esta propuesta surge a raíz de un oficio que nos envía el Departamento Administrativo donde solicitan realizar este estudio técnico para analizar todo lo que es la viabilidad técnica para reclasificar una plaza de auxiliar de mantenimiento. Básicamente responder a la necesidad de todas las situaciones que se encuentran con el edificio nuevo donde también se analiza que exista una persona que tenga un criterio técnico para poder así darle mantenimiento e ingeniería a todo el edificio, que asuma la responsabilidad también de gestionar el mantenimiento tanto de la infraestructura que está en oficinas centrales como la de sucursales, porque solo en San José, por ejemplo, el edificio actual tiene un total aproximado de 24.000 metros cuadrados de construcción y tiene maquinaria especializada, equipos de alta importancia e impacto, entonces, el Departamento ha hecho una solicitud para poder así validar esta transformación de la plaza.

El perfil que estamos proponiendo es que se encarga de la organización, inspección y supervisión de la gestión de servicios de mantenimiento que aseguren el aprovechamiento, cuidado y mantenimiento de las instalaciones de JUPEMA y de las diferentes sucursales, así como la supervisión de trabajos de ejecución de obras, inspección o fiscalización de estas.

Entre las funciones principales están las siguientes: *“- Evaluar y proponer al Encargado de Servicios Generales y a la Jefatura del Departamento Administrativo las necesidades y/o requerimientos de construcción, remodelación, mantenimiento, etc. para el correcto funcionamiento de las instalaciones de JUPEMA y las diferentes sucursales. Velar por la correcta ejecución, procedimientos y materiales utilizados para el adecuado*

cumplimiento de los contratos realizados con las empresas constructoras y/o proveedoras de servicios de mantenimiento. - Realizar los procesos de inspección correspondientes a los proyectos en ejecución realizados o financiados por JUPEMA. - Inspeccionar y/o supervisar las instalaciones de JUPEMA y las diferentes sucursales, sobre los aspectos técnicos y necesidades específicas. - Controlar y supervisar funciones administrativas relacionadas con los mantenimientos correctivos/preventivos y en procesos constructivos en caso de que existan. - Supervisar los mantenimientos preventivos y correctivos. - Supervisar otros aspectos generales. - Demás responsabilidades inherentes al puesto y asignadas por su jefatura."

Como aspectos relevantes el requisito legal es que esté incorporado al colegio respectivo. Poseer licencia de conducir según corresponda a la naturaleza del puesto y a las actividades por realizar y que tenga conocimiento de la Ley General de Tránsito.

Adicionalmente esta persona va a recibir del encargado de la Unidad de Servicios Generales y del jefe del Departamento Administrativo. Y va a ejercer una supervisión de manera indirecta sobre los auxiliares de mantenimiento.

Estamos solicitando que esta persona tenga una experiencia de 2 años y como mínimo 1 año en supervisión de labores relacionadas con el puesto.

Como descripción de factores, sub-factores y grados estamos proponiendo que tenga una educación formal, que tenga amplio y profundo conocimiento tanto teórico como práctico de la materia, es decir, como encargado de mantenimiento, que tenga mínimo el Bachiller o Licenciatura Universitaria.

Como experiencia estábamos hablando de 2 y como mínimo 1 año de

experiencia y va a tener una complejidad de funciones de diferente naturaleza que exige el uso de conocimiento del campo específico como tal en la rama que trabaja.

En cuanto al manejo de información confidencial esta persona tendrá en su momento que revisar contratos de proveedores, información institucional, por lo tanto, estamos dándole un peso en el manejo de información confidencial donde el efecto podría ser considerado como una mera negligencia en caso de que haya fuga de información. No tiene manejo de recursos financieros, únicamente es velar porque los recursos sean bien administrados, en concordancia con la jefatura y el encargado de servicios generales en cuanto a cumplimiento de aspectos regulatorios y legales y si demanda responsabilidad en el estricto cumplimiento de procedimientos y normas apegadas a los procesos que tenía JUPEMA.

En errores y calidad de trabajo estamos validando que tiene un impacto en la calidad del trabajo y que puede ser serio, consistente en pérdidas, entonces, sí estamos dándole un peso importante.

En cuanto a servicio al cliente va a estar a cargo de todo el mantenimiento a nivel general por lo tanto, tiene que mantener un buen servicio dentro del Departamento en diferentes asuntos rutinarios que así lo ameriten en la parte técnica. No ejerce supervisión directa a personal y no es responsable de supervisar personal a cargo; de manera indirecta sí, pero no directa.

En la diapositiva No. 9 se muestra la tabla de valoración final dándole un peso total de 406 puntos en la tabla de valoración para efectos de contratación sería nuestra base administrativa para poder contratar a una persona idónea para el puesto.

En cuanto al criterio que hemos validado una vez que hicimos toda la

gestión y validando también la justificación técnica que nos brinda el Departamento Administrativo, el Departamento de Gestión de Talento Humano en alineamiento con las necesidades actuales a nivel estructural, equipos de alta tecnología, equipo eléctrico automatizado y otros sistemas modernos se requiere de un profesional que cuente con alto grado de conocimiento técnico.

Se recomienda la reclasificación de la plaza de un Auxiliar de Mantenimiento a Supervisor de Mantenimiento a tiempo indefinido con el fin de que se dedique a mantener las instalaciones de JUPEMA funcionando en parámetros de confiabilidad, calidad y disponibilidad con alto grado de conocimiento técnico que permita asegurar el cuidado y mantenimiento de las instalaciones, aplicando técnicas predictivas, preventivas y correctivas de manera oportuna, con una excelente coordinación y evaluación de costos productivos, midiendo los riesgos y tomando acciones.

En cuanto a los costos de reclasificación nosotros estamos proponiendo que esta persona de supervisor de mantenimiento tenga un salario bruto de ¢968.000,00. En la tabla visible en la diapositiva No. 11 se muestra el estudio que se realizó, se realizó un cálculo proyectando el 1,5% de incremento de costo de vida 2021, pero el salario base es de ¢968.000,00.

Es importante indicar que el presupuesto para esta plaza ya fue aprobado, entonces, sí se cuenta con contenido presupuestario.

El **M.Sc. Carlos Retana López** consulta: ¿qué tipo de ingeniero está buscando?, porque no me quedó claro, yo supondría un ingeniero en mantenimiento industrial ya que está hablando de maquinaria especializada y todo esto, entonces, que me aclaren esto por favor.

Quisiera saber en este momento quién está a cargo de la gente de

mantenimiento.

En tercer lugar, me surge una duda con respecto al apartado de la supervisión, porque indica que ejerce supervisión indirecta sobre los auxiliares de mantenimiento, pero no entiendo por qué indirecta si es el que los tiene a cargo.

La **Lcda. Griselda Cascante Corrales** responde: la supervisión directa está sobre el encargado de servicios generales, el supervisor de mantenimiento viene a dar una ayuda, una colaboración en cuanto a la supervisión de manera indirecta porque él no va a estar a cargo del personal como tal, si no de todo el mantenimiento en general, es decir, las tareas van a estar a cargo de los auxiliares de mantenimiento y él tiene que supervisar los trabajos que hacen los auxiliares de mantenimiento, pero como encargado directo es el encargado de Servicios Generales, que en este caso es el Sr. Ismael Fernando Alpízar.

En cuanto al estudio del perfil profesional es precisamente lo que dijo don Carlos, sería un encargado en mantenimiento o en electromecánica.

El **M.Sc. Carlos Retana López** menciona: siento que a veces los problemas que tienen en Talento Humano es que la gente no quiere soltar la peseta de poder y con esto quiero decirles que si vamos a tener un especialista en mantenimiento, me parece que deberíamos de poner la gente de mantenimiento a cargo a él, no es por zafarle la tabla a don Fernando que ha venido haciendo un trabajo excepcional en el asunto, pero por un tema de delegación de funciones, yo supondría que esa persona esté debajo de don Fernando, como lo está el encargado de la Unidad de Transportes, en una condición de igual jerarquía, pero me parece que la gente de mantenimiento debería de responder a él, por lo menos esa es mi opinión, no

sé qué pensará la Administración o los señores directores al respecto.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** indica: hay que ver el Manual de Puestos, si tenemos una persona encargada de Servicios Generales no podemos revelarla, en este caso lo que estamos poniéndole es un supervisor ahora que tenemos un edificio inteligente que hay ciertas cosas que son muy específicas y solamente con un profesional en estos campos podemos resolver el caso. El otro es una coordinación que tienen que hacer Servicios Generales y la persona que vamos a nombrar en ese puesto.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** consulta: parte de la duda era la que consultó don Carlos Retana con respecto al perfil profesional, que no lo veo acá, habla de educación formal o de valoración, pero me llamó la atención por el requisito legal, indican que esté incorporado al colegio respectivo, pero no tenemos el perfil de la persona profesional, que no la vi y disculpen si fue que la inobservé. En educación formal habla de los requisitos ocupacionales, pero dice que tenga un amplio y profundo, o sea, ahí no está mencionando el perfil propiamente de lo que nos comenta doña Griselda, que es el ingeniero, aquí dice "educación formal y profundo conocimiento teórico en las ciencias sociales, psicología, medicina, analista de sistemas, encargados de unidades", no sé qué relación tiene esto con el perfil que ustedes le están dando, justamente de lo que está hablando, de un ingeniero, que era lo que yo consideraba muy pertinente, que en este espacio debería ser un ingeniero de mantenimiento o un ingeniero industrial o cosas de ese tipo, o sea, mi perfil iba por la parte de la ingeniería, que es lo que no lo veo, por eso mencioné que no lo vi reflejado.

¿Esta plaza está desocupada, está vacante o hay alguien que está ocupándola?, porque si es que está ocupada por un auxiliar ¿qué va a

pasar con el auxiliar?, si es que está ocupándose.

La **Lcda. Griselda Cascante Corrales** contesta: sobre los requisitos ocupacionales este detalle que se muestra de educación formal es estándar en el requisito profesional, que siempre va alineado al bachillerato o a una licenciatura o dependiendo de la formación así es más estándar, pero nosotros sí hacemos una variación del perfil profesional, en este caso, efectivamente como bien lo dice don Hervey no viene especificado en esta presentación, pero es un ingeniero en mantenimiento o un ingeniero electromecánico, con un título mínimo de bachiller y tendría que estar incorporado al colegio respectivo, en este caso sería al Colegio de Ingenieros y Arquitectos (CFIA).

En cuanto a la otra consulta que nos hace don Hervey, era sobre la plaza y está vacante una plaza de auxiliar de mantenimiento que fue la que dejó don Manuel Rivera y esa plaza no se ha ocupado hasta el momento, esperando convertir una plaza de auxiliar en la de supervisor.

El **Prof. Errol Pereira Torres** menciona: los compañeros indicaron las dudas que yo también tenía cuando leí el documento respecto a la educación, lo que pensé es que eso se debe a un formato, pero en realidad sí tiene que ir por la línea de ingeniero industrial, ingeniero en mantenimiento industrial y por qué no un valor agregado a alguien de este perfil profesional estaría ligado a la especialidad en sistemas puesto que también creo que es importante por toda la tecnología de la infraestructura por la que debe velar, aunque yo creo que también es importante alguien de mantenimiento que tenga el conocimiento en recursos humanos por el personal a cargo, pero lo fundamental va por la ingeniería industrial o ingeniería en mantenimiento industrial.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** refiere: sí, va por ahí, inclusive, en un principio yo me confundí en la educación formal y fue la que nosotros aprobamos anteriormente en el Manual de Puestos, entendiéndose que esto era algo generalizado donde podía agregar o quitar algo tan específico que necesitamos ahora como lo industrial.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** menciona: si está en el Manual debería primero acomodarse eso, porque vamos a aprobar algo de requisitos y antes de aprobar esto tendríamos que acomodar ahí, porque ahí está diciendo otra cosa y alguien puede argumentar que no, que es un profesional en salud o un abogado, recriminar algo porque ahí está y van a decir que cumplen los requisitos, aunque si es interno no lo creo.

¿Cuál es la valoración salarial?, porque se pone un monto, pero ¿cuál es el valor a mercado de un ingeniero?, se ha analizado esto respecto al mercado, porque me llama la atención porque para ese costo lo veo como bajo, que si fuera ingeniero, el ingeniero industrial tiene otro contexto, si son elementos electromecánicos tendría que ser un ingeniero en electromecánica, porque habla mucho de conectividad, equipos y eso, entonces, indirectamente tiene que ser máximo un ingeniero electromecánico, porque los requisitos apuntan mucho a eso, entonces, hay que canalizar bien ese detalle porque es importante definir bien los requisitos para no tener problemas.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** señala: en la tabla se ve la diferencia entre un auxiliar y un supervisor, en la primera se habla que son ¢982.000,00, pero a febrero es ¢1.473.000,00 y luego se mantiene, pero al primer semestre se gastaba esa cantidad, me imagino que al final de esos ¢12.000.000,00 salen las cargas sociales y el total del costo no es de ¢12.000.000,00 si no de

∅18.000.000,00 contratar a esta persona anualmente, ahí está incluido el 1,5% del costo de vida de este año.

Para el acuerdo es importante agregar con exactitud el puesto de la persona que vamos a contratar, que es un ingeniero industrial para que también los compañeros estén complacidos en el sentido de que si vamos a aprobar algo que sea con la contratación de ese especialista, esa ingeniería que se necesita para poder solventar el mantenimiento del edificio.

El **M.Sc. Carlos Retana López** refiere: me parece que ahí debemos poner que es un ingeniero industrial, un ingeniero en mantenimiento industrial, un ingeniero electromecánico con estas características, porque sé que en JUPEMA en todos los puestos hay posibilidades de contratar a un psicólogo, aquí sacan un concurso para medicina y dice psicólogo, aquí sale un concurso para abogado y dice psicólogo, hay un extrema necesidad, pareciera, en el mismo Manual está, de colocar psicólogos, pero por un tema de orden creo que hay que especificar ingenieros o lo que se defina aquí, creo que estos 3 puestos me parecen bastante competentes.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** menciona: sí es importante introducir en el acuerdo, ya sabemos que es una reclasificación, pero aclarar que es supervisor de mantenimiento y entre paréntesis poner que es ingeniero industrial o electromecánico y ajustar el salario, la plaza y otros.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** apunta: sería prudente en este apartado poderle dar la palabra a Griselda para que explique, porque es importante ver el requerimiento técnico que se está pidiendo.

Don Israel hace un comentario interesante, a él le parece que el salario es bajo para un ingeniero y es muy entendible la consulta que él hace, ahora, yo les voy a decir que yo tengo alguna experiencia en esto porque en algún

momento trabajé en una institución que se dedicaba a hacer proyectos, en algún momento de mi vida también fui socio de una empresa que se dedicaba a construir y por cosas de la vida y por esas tradiciones familiares, porque mis abuelos eran constructores también, en mi familia, mi hija propiamente es ingeniera en construcción del Instituto Tecnológico de Costa Rica (ITCR), es decir, es de las carreras más reconocidas en el ITCR y a nivel de proyectos y demás es muy reconocido el ingeniero en construcción del ITCR. Debo decirles que mi hija, por ejemplo, trabaja en un puesto muy similar en los hoteles Marriot, tiene una supervisión también y les puedo decir que gana menos de eso. lo que se busca acá y don Carlos Retana lo dice muy bien, él lo lee bien, me parece que es amplio y profundo conocimiento tanto teórico como práctico en ciencias sociales, psicología, medicina y otros, esto es un estribillo que reza en todos los perfiles, creo que sí, que efectivamente hay que cambiarlo, hay que especificar que tiene que ser en temas de ingeniería, de arquitectura o cualquier rama relacionada con el tema del mantenimiento, la construcción o edificación; en eso sí le doy la razón. Me parece que el salario sí está bien, uno podría estar pensando que una persona con esa experiencia que se está pidiendo van a aparecer bastantes, créanme que sí porque hay mucha gente en esta área específicamente que en ese momento están buscando laborar.

Tampoco es que nosotros nos vamos a dedicar a desarrollar proyectos ni mucho menos, sino que tiene que ver con mantenimiento, entonces, el tema de ingeniería mecánica, hablaron de ingeniero industrial que es un poco diferente, pero tiene algo que ver, pero no tiene mucho que ver con el tema del conocimiento en este tipo de cosas. Entonces, me parece que lo apuntado por don Carlos Retana es correcto, tiene que ver más con temas

constructivos, edificación, mantenimiento y ahí caben ingenieros, arquitectos, ingenieros mecánicos.

Reitero que me parece que el salario, para lo que se está requiriendo en JUPEMA es el correcto.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** señala: justamente empecé mi comentario anterior en relación con el tema de la educación formal, es que si estamos contratando a una persona que vaya a la parte de mantenimiento y de todo este tema, debe ajustarse y ojalá que sirva la observación para que en adelante, con mucho respeto la educación formal vaya acorde a la necesidad del puesto del perfil que se está requiriendo, porque esto, la verdad, yo donde lo vi, sinceramente no vi por ningún lado a qué se refería o cuál es el objetivo de esto porque incluso, en la calificación en la educación formal tiene una puntuación, la están puntuando, pero con base en esto que está presentándose ahí y eso yo creo que escapa a la razón de la necesidad de la plaza o el perfil que se está buscando.

También se mencionó que ejercía una supervisión indirecta, pero también adelante dice que no ejerce supervisión, sugiero ajustar eso para que no quede algo a medias, pienso que en eso tenemos que ser muy consecuentes para que no tengamos cualquier situación que nos pueda traer una situación de legalidad. Los perfiles deben ir muy claros para que vaya en consistencia al puesto, a la parte académica y a la parte salarial y los perfiles de supervisión que ejercen.

El **M.Sc. Carlos Retana López** indica: yo creo también que estamos pagando poco y por lo que están diciendo quiero preguntar al Departamento de Gestión de Talento Humano y a la Administración si entonces verdaderamente ocupamos un ingeniero o no, si un técnico o un diplomado

en este tipo de rama del conocimiento en ingeniería podría ser funcional. Digo esto porque usted me dice que vamos a contratar a un ingeniero del ITCR por \$900.000,00 es una ingratitud, porque todo el mundo sabe lo que representa la formación del ITCR por decir uno y lo complejo que es eso y pareciera que el asunto no es tan complicado. Yo solamente me cuestiono, no quiero hacer más largo el asunto porque la verdad es una necesidad imperiosa que tenemos, pero ¿verdaderamente se requiere un ingeniero o se podría requerir un diplomado, un técnico?, esto significaría por supuesto una modificación en requisitos porque ningún colegio profesional va a incorporar un técnico, ni un diplomado porque no es un profesional debidamente juramentado conforme al estatuto orgánico de las universidades.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** menciona: me parece que hay muchas dudas, por lo que les consulto si están de acuerdo en retirar este documento para que nos presenten una propuesta diferente a lo que venía planteado, porque tenemos dudas de una cosa y de otra, esto que acaba de decir Carlos Retana también es muy viable, entonces, considero que deberíamos retirarlo y que el Departamento de Gestión de Talento Humano o la Administración nos traiga otra propuesta diferente puesto que hay dudas.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** indica: es importante definir el perfil porque en cuanto a las pólizas de seguros de riesgos en el trabajo son claras, si hay un riesgo y tienen un accidente no lo va a contabilizar porque está normado, por eso la importancia de tener claro cuál es el perfil. Tiene razón don Greivin de que presenten ese documento bien claro, porque es importante también para las pólizas de riesgos en el trabajo.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** refiere: se retira el tema para que la Administración revise el documento con todas las observaciones que se han

brindado y presenten una nueva propuesta.

La Junta Directiva avala la sugerencia de la Presidencia.

Abandonan la sesión virtual la M.Sc. Ana Gabriela Vallecillo Cerdas y la Lcda. Griselda Cascante Corrales, a quienes se les agradece su participación.

CAPÍTULO VI. MOCIONES

ARTÍCULO VIII: Mociones.

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

CAPÍTULO VII. ASUNTOS VARIOS

ARTÍCULO IX: Asuntos Varios.

a) El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** externa: en JUPEMA antes se tenía un cajero automático del BAC Credomatic, que es un banco privado; con la demolición del edificio, con la reestructuración física que se hizo, el cajero hubo que quitarlo; sin embargo, dentro de los planes originales, que conste que yo no estaba cuando hicieron eso, dejaron la prevista para colocar el cajero automático. Ahora el dilema está en si se pone o no, nosotros administrativamente contactamos con los bancos públicos, el BAC está interesado en volverlo a poner; el Banco de Costa Rica declinó porque ellos tienen un cajero a los 100 metros un cajero y el Banco Nacional también, el Banco Popular sí está interesado, está dando algunos servicios para ponerlo, entonces, pensamos que es la mejor opción. El contrato ya está listo, yo no lo he firmado para evitar cualquier situación, aunque es un tema administrativo yo no quisiera que después se preste para malentendidos o comentarios que pudieran no ser los correctos, por eso quería tratar el tema acá para que

ustedes definitivamente tengan conocimiento y si ven alguna objeción en esto que me lo hagan saber y si prefieren que lo pongamos con otro banco privado entonces yo busco opciones para hacerlo.

El cajero del BAC Credomatic estaba ahí porque a los funcionarios se les paga la planilla y se les deposita en una cuenta que como había un cajero muchos funcionarios optaron por abrir cuenta en el BAC Credomatic para poder tener acceso a ese cajero, también lo usa la gente porque está al lado afuera de las oficinas. El Banco Popular ha ofrecido que ellos estarían visitando o estarían llamando a los funcionarios por si quieren obtener una tarjeta de debito para que puedan hacer sus retiros ahí mismo en las oficinas y que estarían dispuestos también a visitar cualquier organización o cualquier institución que tuviera interés en ser domiciliados con el Banco Popular, de forma tal que podamos también brindar el servicio a nuestra afiliación. Entonces, para que lo tomen en en cuenta.

El **M.Sc. Carlos Retana López** señala: me parece muy admirable de su parte cuando es una decisión que usted tiene la competencia para tomarla. Por estar en una institución de la economía social, de la seguridad social, por ser pro instituciones del Estado yo siempre preferiría que sea un banco público, del Estado, ya que el Banco de Costa Rica, el Banco Nacional no tienen el interés porque sería un desperdicio de recursos considerando la cercanía que hay de los cajeros, me parece que el Banco Popular es una excelente opción para todos, máxime con esa apertura que existe de domiciliar cuentas para que la gente que trabaja en JUPEMA tenga facilidad a la hora del retiro. Me parece muy buena opción y agradezco a don Carlos Arias la información, de mi parte me parece una excelente idea. El problema es que uno diría, yo siempre hablo de las situaciones, que abramos procesos y

buscar, pero un cajero te lo ofrece, un cajero y hay que ser realistas también de que muchas personas no tienen tarjetas de bancos privados y los bancos privados cobran un bigote de comisión a la hora de hacer los retiros, entonces, también es una cosa de proteger a nuestros funcionarios en el cobro de comisiones de alto costo.

El **Prof. Errol Pereira Torres** menciona: en esto como en otros aspectos hay que cuidar los conflictos de interés, entonces, siento que tanto como que beneficiara a la planilla de JUPEMA, igual hay que buscar la equidad con los compañeros y compañeras del Magisterio, entonces, veo lo más adecuado que sea con un banco estatal y en este sentido también a muchos compañeros, incluido este servidor la planilla del MEP es pagada a través del Banco Popular y las facilidades, igualmente creo que también las comisiones tienen que ver mucho. Adicionalmente no se puede desaprovechar la oportunidad ya que existe nicho para ello, porque cuesta mucho establecer cajeros automáticos y creo que es un valor agregado para JUPEMA, no deja de ser algo reputacional que el edificio nuestro tenga un cajero, entonces, creo que no hay que desaprovecharlo y apoyo que sea un banco público, en este caso si es el Banco Popular el que está más aneunte, aparte porque ya hay cajeros de otros bancos del Estado en el perímetro.

El **M.Sc. Edgardo Morales Romero** refiere: agradezco a don Carlos Arias la gestión, igual siento que es su responsabilidad administrativa, más bien yo le agradezco que nos informe. A mi parecer es la mejor idea que he escuchado porque es cierto, yo prefiero mil veces darle la oportunidad a un banco nacional que a un banco privado, es absurdo darle prioridad a un banco privado en este momento y es cierto, el Banco Nacional y el Banco de Costa Rica tienen cajeros cerca y el que no tiene un cajero cerca es el

Banco Popular y lo más cercano es ir hasta San Pedro o la Catedral, entonces, creo que nos queda muy estratégico y no solo a la Junta, queda estratégico para un montón de lugares y qué bueno que la Junta dé ese servicio también a la comunidad. Estoy muy satisfecho con esta iniciativa y también creo que si el Banco Popular hace la gestión, la gente si sabe que va a haber un cajero del Banco Popular me imagino que van a pasar sus cuentas al Banco Popular para que les quede mucho más fácil, entonces, aquí ganamos todos y cuando digo que ganamos todos, gana la Junta, ganan los trabajadores y gana el Banco de los trabajadores, en el Banco Popular no me pagan por la promoción, pero es que es el Banco de los trabajadores, es nuestro Banco, las organizaciones profesionales, de los sindicatos, de los cooperativistas, de los comunales y de los 10 sectores que conforman la Asamblea de Trabajadores, entonces, si nosotros trabajadores no nos adueñamos, no nos apropiamos del Banco Popular, nadie lo va a hacer y creo que es una buena oportunidad para que nosotros JUPEMA seamos parte de la expansión del Banco y principalmente con este cajero automático y una vez más agradezco la iniciativa a don Carlos Arias y con todo el respaldo para poder hacerlo.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** menciona: externar mi apoyo, estoy totalmente de acuerdo y qué bueno que se están poniendo de acuerdo porque más bien dice don Edgardo que tenemos que rescatarlo, pero tenemos que cuidarlo, porque le rescatarlo son otros que están deseando, tenemos que cuidarlo, así que totalmente anuente y adelante con eso.

E **Prof. Greivin Barrantes Víquez** refiere: también estoy de acuerdo en que se coloque el cajero del Banco Popular, que es de beneficio para la comunidad alrededor. Estamos agradecidos con esta gestión que está

haciendo la Administración y todos estamos de acuerdo.

La Junta Directiva toma nota.

El señor presidente finaliza la sesión al ser las quince horas con cincuenta y siete minutos.

PROF. GREIVIN BARRANTES VÍQUEZ

PROF. ANA ISABEL CARVAJAL MONTANARO

PRESIDENTE

SECRETARIA

ÍNDICE DE ANEXOS

No. Anexo	Detalle	Numeración del libro
Anexo No. 1	❖ Oficio DE-0218-04-2021 y el borrador de respuesta a la nota enviada por la Sra. Magdalena Cavallini (2 páginas).	Folios del 64 al 65
Anexo No. 2	❖ Presentación titulada "Fondo de Inversión inmobiliario Gibraltar" ❖ Presentación titulada "Fondo de Inversión inmobiliario Los Crestones" (53 páginas).	Folios del 66 al 118
Anexo No. 3	❖ Oficios DE-0170-03-2021, GTH-0281-03-2021 y la presentación titulada "Departamento Administrativo. Revisión y reclasificación de plaza de un Auxiliar de	Folios del 119 al 140

	Mantenimiento a Supervisor de Mantenimiento." (22 páginas).	
Anexo No. 4	❖ Control de asistencia (1 página).	Folio 141