

SESIÓN ORDINARIA No. 057-2021

Acta de la Sesión Ordinaria número Cero Cincuenta y Siete guion dos mil veintiuno de la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional, celebrada de manera virtual el jueves veinte de mayo de dos mil veintiuno, a las ocho horas con ocho 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 de Crédito y Cobro. Para el tratamiento del artículo sexto la Sra. Nidia Solano Brenes, miembro externo del Comité de Riesgos; el Lic. Manuel Marengo Fernández, miembro externo del Comité de Inversiones; el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, jefe del Departamento e Inversiones; la Lcda. Stefanny Quesada Navarro, encargada senior de la Unidad Integral de Riesgos y los personeros de Mercado de Valores Multifondos SAFI: Licda.

Angie Segura Loaiza; el M.B.A. Antonio Perez Mora; Lic. Adrián Alvarado Bolaños y M.B.A. Lidia Araya Zamislaeva.

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 de las actas de Junta Directiva de las sesiones ordinarias Nos. 50 y 051-2021; para resolución final por parte del Cuerpo Colegiado.

ARTÍCULO QUINTO:

Entrega y análisis del oficio DE-0304-05-2021: propuesta para la creación de una línea de crédito con recursos del Fondo Especial Administrativo, que permita a la membresía acceder a un financiamiento para cubrir los costos de vacunación fuera del país; para resolución final por parte del Cuerpo Colegiado.

ARTÍCULO SEXTO:

Presentación: Fondo Inmobiliario Multifondos, perteneciente a Multifondos SAFI.

ARTÍCULO SÉTIMO:

Mociones.

ARTÍCULO OCTAVO:

Asuntos Varios.

CAPÍTULO II. CORRESPONDENCIA

ARTÍCULO II: Correspondencia.

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

a) Oficio DSV-116-20211 enviado por el Sr. Marvin Rodríguez Cordero, segundo vicepresidente de la República y el Sr. Denis Angulo Alguera, presidente de la Junta Rectora del Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM), en el que agradecen la disposición de JUPEMA para apoyar el proceso de planificación de la Política Nacional de Envejecimiento y Vejez 2021-2022, externada mediante oficio JD-PRE-0028-05-2021.

Asimismo, con el propósito de realizar las coordinaciones respectivas para estos procesos, comunica la designación de los siguientes enlaces institucionales: Sra. Emiliana Rivera Mesa y Sra. Sonia Salas Badilla.

La Junta Directiva dispone trasladar la nota a la Dirección Ejecutiva, en el plazo de 2 días hábiles, para su conocimiento.

El **Prof. Greivin Barrantes Viquez** indica: de parte de la Administración se debe destacar a una persona que sea el enlace de JUPEMA para llevar a cabo esta planificación de la Política Nacional de Envejecimiento y Vejez.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** señala: anteriormente quien hacía este contacto era la Lcda. Hazel Carvajal Valerio, del Departamento de Prestaciones Sociales, ella era quien tenía interacción con la Sra. Emiliana

Rivera del Conapam, ahora como ella no está ejerciendo la jefatura consulto si ella puede seguir porque es quien tiene el contacto con ellas y es gerontóloga, eso es importante y estaba muy interesada con ese proceso, entonces, sugiero eso y consultarle a ella si está dispuesta a continuar con esto. Me parece importante darle seguimiento o que se decida si asignar a otra persona.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** menciona: sé que la Administración decidirá eso, en este momento quien está de jefatura de ese Departamento es el Máster Juan Pablo Muñoz Campos, por lo que se puede analizar si para no desviarlo de su trabajo se puede designar a doña Hazel Carvajal para que continúe trabajando en ese tema.

El **M.Sc. Carlos Retana López** señala: eso es un tema que es competencia de la Administración, la recomendación que se sugiere es trasladar la nota a la Dirección Ejecutiva para su conocimiento y de una vez yo agregaría que sea una decisión de la Administración.

Doña Hazel ha hecho un gran trabajo para esta Junta, para esta institución; sin embargo, eso es competencia de la Administración.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** explica: eso ya lo está coordinado el Máster Juan Pablo Muñoz Campos, el tema es que ellos tienen algunos requerimientos de lo que busca la encuesta en sí, a eso le vamos a agregar algunas cosas que nosotros también queremos información para nosotros y procedemos con el proceso administrativo normal, se hace la contratación, la encuesta, les sirve a ellos y nos sirve a nosotros. En cuanto a doña Hazel Carvajal ayer participó de una charla referente a temas de psicología respecto de cómo afrontar el tema de la pandemia y demás, en general el Departamento está en muy buena forma, sigue funcionando igual.

b) Solicitud realizada por la Sra. Wendy Molina Hine, cédula 1-1319-0885, para que se le brinde la posibilidad de optar por un crédito de ¢30.000.000,00 para poder pagar las deudas que tiene y como garantía brindaría un lote valorado en el año 2014 por ¢28.000.000. Refiere que a nivel de la Superintendencia General de Entidades Financieras (Sugef) su situación no es buena, pero necesita ayuda para poder mejorar su calidad de vida y su salud, pues por esta razón se encuentra con mucho estrés.

El Cuerpo Colegiado traslada esta nota a la Dirección Ejecutiva para que estudie el caso y responda a la interesada con copia a Junta Directiva, en el plazo de 5 días hábiles.

CAPÍTULO III. ASUNTOS DE LOS DIRECTIVOS

ARTÍCULO III: Asuntos de los directivos.

La señora y señores miembros de la Junta Directiva no presentan asuntos de directivos para analizar en esta sesión.

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

ARTÍCULO IV: Análisis de las actas de Junta Directiva de las sesiones ordinarias Nos. 050 y 051-2021; para resolución final por parte del Cuerpo Colegiado.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** somete a conocimiento y resolución las actas de Junta Directiva correspondientes a las sesiones ordinarias Nos. 050 y 051-2021, las cuales son aprobadas sin observaciones.

CAPÍTULO V. RESOLUTIVOS

ARTÍCULO V: Entrega y análisis del oficio DE-0304-05-2021: propuesta para la creación de una línea de crédito con recursos del Fondo Especial Administrativo, que permita a la membresía acceder a un financiamiento para cubrir los costos de vacunación fuera del país; para resolución final por parte del Cuerpo Colegiado.

Con autorización de la Presidencia, se autoriza la participación virtual de la M.Sc. Silvia Barrantes Picado, a quien se le brinda una cordial bienvenida.

La **M.Sc. Silvia Barrantes Picado** explica los oficios DE-0304-05-2021, DCC-CREDITO-0186-05-2021 y la presentación titulada "Creación línea crediticia para financiamiento de viaje al exterior y aplicación de vacuna Coronavirus", documentos agregados como **anexo No. 2** de esta acta.

Explica: esta es la propuesta que preparamos para ustedes, don Carlos Arias me solicitó condiciones bastantes favorables para una línea de crédito que sirviera para financiar el viaje para vacunarse en Estados Unidos, de hecho, la vieron quienes estuvieron presentes en el Foro de Presidentes y Secretarios del Magisterio Nacional escucharon la exposición que realizó don Carlos Arias sobre la propuesta.

El objetivo es valorar la creación de una línea de crédito para aquellos afiliados que desean financiar un viaje al extranjero con el propósito de vacunarse contra el virus SARS-CoV-2 o coronavirus. Estará habilitada durante el periodo que se mantengan las limitaciones de vacunación en Costa Rica.

De acuerdo con lo que exploramos en el mercado, primero encontramos la agencia Magitour que ya está ofreciendo la opción de un tour a Estados

Unidos por 3 días por un monto de US\$232,00 por personas, el tiquete de US\$500,00, en este caso lo que hicimos fue sacar el costo aproximado para 3 personas que rondaba ¢1.361.520,00, por lo que decidimos que el monto que podía darse para financiamiento es de ¢1.500.000,00. Por otro lado, también en el mercado se está ofreciendo al momento que se estaba trabajando la propuesta encontramos de CoopeAnde No. 1 con una propuesta de ¢3.000.000,00 y una cuota por millón de ¢14.650,00. Estas son las referencias que tomamos para presentar la propuesta.

En la diapositiva No. 4 se presenta la propuesta de lo que se debería incluir en el Reglamento del FEA. Los sujetos de esta línea serían: *“Los afiliados a los regímenes de pensiones del Magisterio Nacional, que opten por el financiamiento para vacunación contra el SARS-CoV-2, fuera del país.”*. Las condiciones del crédito: *“Monto máximo: ¢1.500.000,00 / Tasa de Interés fija del 5.65%. / Plazo máximo: 10 años / Comisión de 0% (sin gastos administrados).”*, es una tasa bastante cómoda, tomamos de referencia el rendimiento actuarial; respecto al plazo no significa que la persona no puede optar un plazo menor, si no que estamos tratando de darles la opción de un plazo amplio para que el monto de la cuota quede bastante cómodo; sin embargo, si la persona quiere escoger 5, 3, 7 años puede hacerlo e igualmente la línea no tiene castigo en caso de que la persona realice pagos extraordinarios durante la vía del crédito. en este caso sin cobro de comisiones, ni gastos administrativos, aquí sería 0% de comisiones. Los requisitos son los siguientes: *“Tener un nombramiento vigente o ser pensionado. Haber aportado al menos 6 cotizaciones en los Regímenes de Pensiones del Magisterio Nacional y que su nombramiento venza en un periodo igual o superior a 6 meses. Ser cotizante activo del Magisterio*

Nacional. Presentar la cotización de la agencia de viajes que brinda el servicio. Tener un salario líquido estimado que pueda cubrir al menos dos cuotas del crédito calculado (relación cuota ingreso del 50%). Autorizar la pignoración de la póliza mutual de la Sociedad de Seguros de Vida del Magisterio Nacional y/o la suscripción de la póliza de saldos deudores del Instituto Nacional de Seguros (según análisis). Contar con pasaporte y visa al día. Garantía: Documento de Pagaré.”. En este caso no estamos solicitando fiadores, ni seguro de caución, el FEA no tiene, entonces, la garantía que estamos incluyendo en este caso es que se fije un pagaré, tomando en cuenta también que el monto no es una cifra muy alta y que esta pueda ser una garantía acorde con el monto del crédito.

De acuerdo con lo presentado con el plazo y la tasa de interés indicado, la cuota por millón a 10 años quedaría en ¢10.925,15, inclusive, más cómoda que la que está dando el mercado, por las facilidades que estamos ofreciendo de tasa y de plazo que son mejores; sin embargo, como les decía puede ser a diferentes plazos o puede realizar abonos si la persona lo desea. En las diapositivas Nos. 6 y 7 se muestran los anexos que corresponde a la información que tiene Magitour disponible en la opción para viajar y la que tiene CoopeAnde respecto a la oferta de viajes. De hecho, ayer se comunicó en los noticieros que han salido varias ofertas más, inclusive, con tarjetas de crédito que están ofreciendo opciones de tasa 0 para este viaje, entonces, varios más se sumaron a estas opciones que sacó, me parece que el primero fue CoopeAnde.

El **M.Sc. Carlos Retana López** señala: entre los requerimientos está la visa y no estoy seguro de que eso sea una buena idea, digo esto porque algunos hablan de que Panamá está pronto a vacunar, entonces, me parece que

alguien podría solicitar un crédito para ir a otro país que no sea necesariamente Estados Unidos.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** señala: averigüe que en Panamá todavía no han abierto esta opción, inclusive, las mismas personas panameñas tienen problemas de adquisición de la vacuna y lo están prolongando, están poniendo la vacuna Pfizer que las dosis son de 12 semanas, o sea, las personas tendrían que ir otra vez a Panamá, pero no se ha abierto el mercado.

El **M.Sc. Carlos Retana López** indica: mencioné Panamá por indicar algún otro país, pero puede ser, por ejemplo, El Salvador con el buen manejo de crisis que ha hecho pueda vacunar a su población y abre fronteras ya con una población vacunada, o sea, lo que creo es que aquí no podemos sacar líneas de crédito para viajar a cada país, creo que el requisito de la visa no debe ser determinante para la concesión del crédito, porque alguien puede ser que irá a otro país que en cualquier momento abra fronteras, por ejemplo, España. Lo que creo es que el requisito de la visa tal vez no debe ser determinante para la aprobación del crédito, esa es mi posición, tal vez la Administración tenga otra posición, pero lo que quiero es que no debemos pensar en Estados Unidos como única ruta para esto.

Por otro lado, la gente no necesariamente tiene que tomar el viaje con Magitour, sino que la gente podría tomar por su propia cuenta alguna agencia de viajes, sé que estamos aquí para fortalecer a las instituciones del Magisterio, además, como directivo de la Corporación de Servicios Múltiples del Magisterio Nacional quien más que yo como interesado para que efectivamente se dinamice la actividad comercial de la Corporación, pero recordemos también y es un tema que yo he dicho aquí anteriormente que

la compra de tiquetes aéreos a través de las agencias de viajes es desproporcional, en las plataformas se encuentran opciones más cómodas, o sea, usted va a Estados Unidos con ¢80.000,00. Solicito que me aclaren que no está limitado a ninguna operadora de turismo, si no que la gente con el crédito se va con sus propios medios para atender su necesidad de vacunación.

El **M.Sc. Edgardo Morales Romero** indica: haré eco de las palabras que realizó en el Foro de Presidentes y Secretarios don Gilberth Díaz Vásquez, presidente del Sindicato de Trabajadoras y Trabajadores de la Educación Costarricense (SEC) en el sentido de que la gente que quiere ir a Estados Unidos y puede, nosotros podemos darle la opción, la gente se va a embarcar donde sea con tal de ir, si no tienen la plata la van a conseguir prestada y es cierto lo que dice doña Silvia estaba escuchando que CoopeCaja sacó una línea, el Banco de Costa Rica (BCR) sacó una tarjeta de crédito tasa 0 y todas las entidades están dando las mejores opciones, entonces creo que nosotros en el Magisterio podamos tener esa iniciativa, porque si no damos las opciones nosotros, que al final su deuda le va a ayudar para su pensión en el Magisterio, se va a endeudar con otro o con alguna garrotera que le puede ir peor y que le van a cobrar intereses más caros, entonces, si nosotros vamos a dar una buena opción creo que deberíamos sacarlo, más que ahora vienen las vacaciones, que la gente aproveche y vaya. Entiendo el tema de que el Magisterio está muy endeudado, pero es cierto, el que quiere ir a vacunarse va a buscar el medio y el que no y quiere endeudarse por naturaleza lo va a hacer donde sea y como sea, entonces, por eso también desgastarnos en ese tema, no sé hasta qué punto.

En la reunión del Foro de Presidentes hacía la observación de que este ¢1.500.000,00 prácticamente es para ir y ponerse una dosis, me preocupa porque tengo entendido que la Johnson & Johnson está en escasez, entonces, si eso es así la gente tiene que ir 2 veces a Estados Unidos, entonces, este monto le va a alcanzar para ir 1 vez, si fue con su familia, pero no le alcanzará para la segunda dosis, no sé hasta qué punto dejar habilitado un plan B por aquello de que alguien se pusiera la vacuna de Pfizer o Moderna y tenga que volver otra vez a Estados Unidos, porque el monto que estamos ofreciendo alcanza solo para ir 1 vez y en Costa Rica al paso que vamos no creo que la gente, a menos que esté en grupos de riesgo les van a poner la segunda dosis en el país.

El **Prof. Errol Pereira Torres** indica: como lo dije en el Foro de Presidentes, sé la buena fe con la que se ha brindado esta propuesta por parte de la Administración y que ya ha sido acogida y ha sido avalada por varios de ustedes. De mi parte pienso que cualquier afiliado teniendo posibilidades de su liquidez salarial puede optar por cualquier préstamo para eventualmente tratar de blindarse con algunas de las vacunas fuera del país, inclusive, de paso darse una salida y cualquiera tiene derecho, eso es obvio y es parte de este sistema, ahí se decía en el Foro que así es este sistema, así es todo, pero para mí no es el tema o responsabilidad nuestra que la filosofía solidaria y colectiva que tiene la creación de la Junta y lo que administramos, pienso, con todo el respeto que le tengo a las opiniones de cada uno y aquí lo importante en cada decisión que se tome aquí en la Junta es que no necesariamente debe ser homogénea o monolítica porque cada asunto debe ser analizado en el contexto debido y dimensionarlo como un asunto propio que hay que resolver en su momento con las características que

tiene, no tener todo el tiempo una misma percepción de todo para estar opinando para las resoluciones, creo que esa es la democracia necesaria que se debe tener aquí como Junta igual que en otras instancias. Sin embargo, a pesar de esa libertad que tenga la persona y ese libre albedrío para utilizar el financiamiento que se les pueda generar desde la Junta, lo que no me parece es propiciar por parte de la Junta un tema que podría ser visto por una parte de nuestra afiliación, sobre todo la que tiene menos recursos de liquidez, sabemos de conserjes, compañeros de seguridad y hasta docentes que tienen sumamente comprometido su salario y que se encuentran en una situación muy vulnerable que no van a poder tomar un crédito, por más que quieran ir a vacunarse, que sería el motivo principal de por qué estamos viendo la creación de esta línea de crédito, entonces, en el tanto sea propiciar que haya una inequidad es en lo que no estoy de acuerdo, o sea, cada uno podrá tomar el crédito que sea de acuerdo con su capacidad y análisis personal financiero, familiar, etcétera, pero el pedido para lo que se pueda propiciar una percepción de una parte de nuestro colectivo de afiliados que no podrán acceder a esto, es por lo que no estoy de acuerdo, debido a que se trata de un asunto de salud que está siendo visto a nivel mundial con los organismos que tutelan la salud como la Organización Mundial de la Salud (OMS) y a nivel de los gobiernos en el tanto creamos que todos los gobiernos actúan de buena fe que eso definitivamente no es así, pero debería ser así ante el derecho internacional a la salud que tiene que ser un asunto absolutamente democrático la vacunación universal de la humanidad, en ese sentido también a nivel país y es por lo que nosotros en un principio habíamos hablado de brindar una solución a nivel de Gobierno de que mediante Vida Plena, la Corporación,

mediante un criterio aunado de las 3 socias de poder brindarle una posibilidad al Ministerio de Hacienda de comprar las vacunas mediante un financiamiento de todo el sector Magisterial, esa fue la filosofía y a esa me sumo yo, a eso me sumo para brindar esta opinión, este criterio de que dejamos de ser democráticos, equitativos, colectivos, solidarios al propiciar una línea de crédito en este sentido. Sé que en principio la propuesta es de buena fe, es absolutamente de buena fe y servirá para proteger a compañeros y a sus familias y en ese tanto que dicha que habrá quienes lo puedan aprovechar, porque yo en ese sentido no me uniría por solidaridad, yo no lo haría por solidaridad a esos compañeros que no van a poder acceder a este tipo de crédito y es en ese tanto de que propiciaríamos esa inequidad, esa falta de solidaridad para estos sectores que no van acceder a la línea, pero el criterio es de la Junta como tal, yo sostendré y con esto voy a justificar mi voto al final.

La **M.Sc. Silvia Barrantes Picado** indica: en cuanto a la visa, de mi parte no le vería problema que se quitara eso como requisito previendo que también a futuro algún otro país pueda habilitar la vacunación, podría quitarse ese requisito y dejar solo el pasaporte al día. En cuanto a si es solamente con Magitour o no, está abierta la opción, está con cualquier otra agencia, la idea sería que lo promovamos con Magitour y que tengamos un contacto para darles mayores facilidades a la persona si quiere que nosotros mismos le busquemos la cotización o alguna parte en el servicio que promueva a Magitour, pero queda abierto a cualquier otra agencia de turismo que desee la persona.

Con respecto al monto, este fue calculado de acuerdo con la cotización de Magitour, pero si se determina que sea un monto mayor del que está aquí

estipulado, se puede modificar y sacar una propuesta por un monto superior, estos recursos del FEA y contamos con recursos disponibles como para que la línea sea por un monto mayor.

La **Prof. Ana Isabel Carvajal Montanaro** menciona: mucha gente que se ha ido a vacunar ha sacado cita previamente. Respecto a la visa, quien no tenga visa no va a solicitar el préstamo y no veo en eso ningún privilegio ni mucho menos, quien tiene pasaporte y visa va a hacer la solicitud, pero como decía doña Silvia se puede quitar eso en caso de que otro país tenga acceso a la vacunación, pero toda la gente que conozco ha ido a la segura, reciben la vacuna de 1 sola dosis, se van viernes y regresan lunes.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** indica: CoopeAnde envió una invitación en la que ofrecen \$3.000.000,00 para vacunarse, porque las cooperativas también están ofreciendo lo mismo. Como hemos mencionado si una persona va a Estados Unidos lo primero que debe tener es la visa, de lo contrario la persona no podría ir y tendría que solicitar la visa y esperar hasta que se las entreguen, eso sería una trabaja para quienes no la tengan. No toda la gente tiene liquidez, por lo que cada persona decidirá, si tiene los medios lo valorarán, es una opción que se está presentando y como todo, cada uno tendrá el poder de decisión, decide salir o esperar que le corresponda vacunarse en el país. De mi parte veo que es una opción favorable que se está facilitando, la gente podrá utilizar cualquier entidad de agencia de viajes, Magitour o su preferencia.

Otra cosa fundamental que se debe recordar es que la gente pensaba en por qué la Junta no buscaba los medios para comprar las vacunas, ya vimos que en este momento no es factible, hemos tratado, en mi caso he estado insistiendo porque pienso en la población del personal, no solo del

Magisterio, las universidades también están con eso. Ya dijimos que no se puede hacer ese trámite, tampoco a través de un hospital, la parte de las vacunas no está muy abierto al país, las instituciones privadas andan detrás de eso, muchos buscando beneficios porque la lógica es así, todo eso lo ven como inversiones; sin embargo, lo que es la salud no se convierte en una inversión, sino que es una necesidad del país.

Estoy de acuerdo con aprobar esta línea de crédito, uno pensaría en otra línea para otras cosas que más adelante mencionaré; sin embargo, pienso que algunos aprovecharán esta oportunidad, si tienen sus condiciones y si cumplen con los requisitos podrían optar por el crédito.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** señala: el Gobierno de Costa Rica dijo claramente que las personas que van a Estados Unidos y se ponen las vacunas de 1 sola dosis no tendrían inconvenientes, pero quienes necesiten la segunda dosis, que ahora tienen un lapso de 12 semanas, cualquiera que sea la vacuna, le van a permitir ponérsela aquí siempre y cuando presente el carné que dan en Estados Unidos en el que demuestren que ya recibieron la primera dosis; eso significa un ahorro para el país al tener que poner 1 sola vacuna por persona.

Las agencias de viaje brindan la facilidad de que si la persona no tiene visa ellos le hacen el trámite y ahora Estados Unidos tiene eso como turismo, entonces, abre las puertas a cualquier agencia, eso es dinamizar la economía en Estados Unidos, que no tenemos en Costa Rica esa visión.

Respecto al tema de la visa, el que va a ir a Estados Unidos debe tener la visa, el que no la tiene puede hacer el trámite para obtenerla.

Respecto a lo señalado por don Errol, esto es una propuesta para la gente que esté en el último grupo de vacunación y ahora quienes padecen de

alguna enfermedad, que están en el tercer grupo, por ejemplo, si padecen de diabetes, de asma, si padecen del corazón, esos están en prioridad, pero los que no tienen alguna enfermedad ligada son quienes están buscando la opción porque son los últimos en recibir la vacunación y no sería ni siquiera este año, sería hasta el próximo año; a como van las cosas acá y a lo que tiene previsto el Gobierno, menos de la mitad de personas de Costa Rica van a estar vacunadas en el 2021, es que hay que verlo desde el punto de vista de que nosotros somos 6.000.000 de personas y el problema radica en la gente sana que se está contagiando y están muriendo, sobre todo en ese grupo de 20 a 50 años hay mucha gente contagiada, algunos por no cuidarse y las consecuencias las estamos pagando porque se colapsó el sistema de salud.

El **M.Sc. Carlos Retana López** apunta: respecto a la única dosis de Johnson & Johnson hubo una contaminación en una de las fábricas, entonces, han detenido la producción de esa vacuna hasta nuevo aviso, esas fueron las noticias que escuché hace un par de días, no sé si habrá algún cambio, entonces, apostar a 1 sola dosis me parece que podría ser o no una opción, la gente sí valoraría sacar un crédito para ir 1 primera vez si saben que tienen la segunda parte o al revés, va 1 primera vez y sabe que tiene un crédito para una segunda parte.

Me parece importante lo que dice don Edgardo pensando en una segunda línea, una segunda posibilidad o que las personas puedan acceder 2 veces a ese tipo de crédito teniendo las posibilidades y la liquidez, con un límite de 2 veces máximo, porque aquí acordémonos que lo que estamos buscando es buscar las oportunidades para la salud de los compañeros. Me parece de mucha riqueza los aportes que hacen don Errol, él mismo dice que la riqueza

de un Órgano Colegiado es la diversidad de criterios y la construcción de decisiones estratégicas a partir del encuentro, incluso, la confrontación de los mismos criterios, entonces, aquí todos los criterios para mí son valiosos y lo digo con todo el respeto del mundo.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** menciona: se ha hablado de la vacuna Johnson & Johnson y hasta ayer escuché en las noticias que las personas estaban recibiendo esa dosis, esa marca es la que tiene mayor porcentaje de seguridad en cuanto a eso. Una de las cosas importantes es que esta es una propuesta una apertura para toda la gente que pueda acceder al crédito, yo veo un crédito para toda la membresía, yo lo veo generalizado, si alguna persona no puede acceder a esta línea porque está muy endeudado, me parece que se puede abrir las puertas a la membresía para que todos tengan la oportunidad, porque por ¢10.000,00 menos o más no es posible jugar con la salud y que se pierda la oportunidad de ir a vacunarse fuera del país. Vean lo que se decía que para recibir la vacuna se debe sacar la cita, o sea, allá van directamente a un lugar, o sea, es un proceso para realizar ese viaje y hasta donde tengo conocimiento todas las personas regresan satisfechas.

Esta es una propuesta, si en el Foro de Presidentes se vio con buenos ojos, deberíamos intentarlo. Como se indicó la persona tiene la oportunidad de elegir cualquier agencia, pero ojalá sea Magitour para fortalecer las instituciones nuestras, sobre todo a los que pertenecemos al gremio del Magisterio Nacional.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** indica: respecto a la visa ya doña Silvia mencionó que ese requisito se puede quitar, no es un tema de requisito obligatoria, pero me parece bien dejarlo abierto. Según se ha señalado en

los noticieros y esto es algo que no puedo asegurar, pero se publicó que la embajada de Estados Unidos no está dando visas en este momento, o sea, el tema de visas en la embajada de Estados Unidos está cerrado por ahora. Quien quiera viajar a Estados Unidos deberá presentar su pasaporte o más bien, si quiere viajar a Estados Unidos debe asegurarse que tiene su visa, de lo contrario no va a poder ir, eso es por default, entonces, sabrá si puede optar o no por ese crédito para ingresar a Estados Unidos.

En cuanto al monto, es un monto definido que se consideró por parte de la Administración y cada persona tomará su riesgo y tomará en cuenta si puede asumir este o deberá asumir otro adicional para una segunda dosis. Las vacunas de 1 sola dosis no están aseguradas en este momento en Estados Unidos, eso lo he escuchado, pero de igual forma no puedo asegurarlo, por el tema de que hay mucha demanda, no solamente Costa Rica si no que hay muchos países que se abrieron para viajar a Estados Unidos y están agotando la vacuna de 1 sola dosis, por lo tanto, muy probablemente van a tener que hacer énfasis en esa segunda dosis. También cuando regresan a Costa Rica con 1 sola dosis, no se les puede asegurar que le van a poner la segunda dosis aquí, esto también lo he escuchado en el Ministerio de Salud, van a seguir de acuerdo con el orden que se tiene, entonces, tampoco se asegura que si se ponen la dosis allá van a venir aquí y automáticamente los van a vacunar, así he escuchado, no lo puedo asegurar. Todos estos elementos para tomarlos en consideración nosotros, porque lo que estamos discutiendo aquí es la apertura de una línea de crédito para ese fin, creo que sobre eso es lo que tenemos que trabajar con una intención loable y realmente la línea de crédito se abre y quien la quiere tomar la toma, quien tiene disponibilidad y capacidad de pago siento

que aquí no se está discriminando porque es una línea de crédito más como están las líneas de crédito hoy día, el que tiene posibilidad la toma, a nadie se le obliga y en buena hora que la Junta de Pensiones está visualizando esa posibilidad de colaborar y en todo esto hay un tema, habrán unos que pueden y otros que no, pero por el hecho de que unos no puedan no vamos a dejar de beneficiar a los que sí pueden, entonces, es una cuestión de oportunidad.

El **M.Sc. Carlos Retana López** indica: para verificar el monto, me parece que si estamos apostando a 2 dosis de vacunas, revisar si se puede ampliar el monto no sé si a €3.000.000,00 pensando en €1.500.000,00 para cada viaje o que la Administración establezca un rango de prudencia, o sea, creo que habiendo la posibilidad de aumentar el monto para suponer 2 viajes, de una vez que la gente lo haga de un solo tiro sería algo de valor, porque me parece que la intervención de don Hervey deja mucha claridad y efectivamente es como él lo dice, o sea, está escrito que si una persona va a Estados Unidos a ponerse la primera dosis, la segunda no se la pone aquí, la segunda se la pondrán aquí cuando le corresponde y no se sabe cuándo será porque hay mucha incertidumbre en Costa Rica sobre este tema, entonces, no sé qué tanto podemos estirar este tipo de crédito que a fin de cuentas le va a servir a la membresía.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** señala: si la persona presenta el documento hay un margen entre cada una, si es Johnson & Johnson es 1 dosis y no hay problema, las otras tienen el lapso de 12 semanas, si le pusieron esas presentan el carné que le brindaron en Estados Unidos y lo hace perfectamente aquí.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** indica: es un tema de comprobación de la

vacuna, porque me preocupa que mucha gente puede optar, que se ha dado que juegan con este tipo de situaciones y se aprovechan, cómo se aseguraría eso de que efectivamente la persona se puso la vacuna o que va por la vacuna, me parece un requisito importante para evitar que la gente comience a aprovecharse de estas buenas intenciones.

El **M.Sc. Edgardo Morales Romero** consulta: ¿existe la opción de ampliar el monto?, porque esa es mi condición para dar el voto, si existe la opción está bien.

La **M.Sc. Silvia Barrantes Picado** responde: sí, de hecho, lo mencionaba anteriormente, hay recursos suficientes en el FEA, de hecho este Fondo se ha estado subejecutando para el primer trimestre por las restricciones que habíamos puesto en el crédito de salud, entonces, me parece que no habría ningún tipo de problema si se decide y si también don Carlos Arias lo tiene a bien que la propuesta la pasemos a los ¢3.000.000,00.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** pregunta: la comprobación del requisito se está tomando en cuenta, el comprobante o cómo se hace para comprobar eso.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** responde: la empresa es quien se encarga de llevar a las personas para que adquieran la vacuna y les dan el comprobante.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** señala: qué difícil, porque después no les vamos a pedir a las personas que presenten el comprobante. El tema es el requisito previo, cómo se asegura la Junta que la persona va a ir a ponerse esa vacuna, porque de lo contrario pueden jugar con los créditos, vean el problema que tuvimos hace poco en la sucursal de Heredia porque están aprovechándose de los recursos que son para causas nobles y los pueden tomar para otras distracciones, que aprovechen esa facilidad de crédito y se

van a pasear, ese es el tema.

La **M.Sc. Silvia Barrantes Picado** explica: lo que pasa es que llevar el control operativo de eso, primero que todo quedamos a que la persona lo presente o no, a menos de que le metamos algún tipo de castigo en la tasa de interés si la persona no lo presenta. Segundo, operativamente conllevaría el estar llevando el control y también hasta tener algún tipo de control en el sistema que permita ir realizándolo, porque si no hay que llevarlo prácticamente que a pie.

Analizado el tema, el Cuerpo Colegiado adopta el siguiente acuerdo con los votos en contra por parte del **Prof. Errol Pereira Torres**

ACUERDO ÚNICO

*“Analizado el oficio DE-0304-05-2021 y su adjunto el DCC-CRÉDITO-0186-05-2021 que contiene propuesta para la habilitación de una línea crediticia que permita acceder a un financiamiento para cubrir los costos de vacunación fuera del país, el Cuerpo Colegiado acuerda: Aprobar la propuesta, bajo las condiciones presentadas, eliminando el requisito de presentación de la Visa Estadounidense e incrementando el monto máximo del crédito a \$3.000.000.” **ACUERDO FIRME.***

El **Prof. Errol Pereira Torres** justifica su voto en contra: a pesar de que se pueda estar beneficiando a muchos compañeros que puedan tomar esta línea de crédito o cualquier otra para efecto de vacunarse, no estoy de acuerdo por cuanto se estaría propiciando un enfoque que se sale de la cobertura universal que debe tener la salud, por medio de un derecho humano.

ARTÍCULO VI: Presentación: Fondo Inmobiliario Multifondos, perteneciente a Multifondos SAFI.

Con autorización de la Presidencia se incorporan a la sesión virtual la Sra. Nidia Solano Brenes, el Lic. Manuel Marengo Fernández, el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, la Lcda. Stefanny Quesada Navarro, la Licda. Angie Segura Loaiza; el M.B.A. Antonio Perez Mora; el Lic. Adrián Alvarado Bolaños y la M.B.A. Lidia Araya Zamislaeva, a quienes se les brinda una cordial bienvenida.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** introduce el tema: agradecemos a Mercado de Valores Multifondo SAFI por presentarse tal como solicitaron en los acuerdos de los comités de Riesgos e Inversiones que fuéramos presentando cada uno de los fondos inmobiliarios en los que tenemos inversiones para que nos brinden un recuento de cómo ha estado la situación del Fondo, cuáles son las perspectivas que ven hacia futuro dentro del mercado y cómo les ha estado afectando la pandemia.

En este caso nos acompañan personeros de Multifondo SAFI que pertenece al grupo de mercado de valores, es liderado por el M.B.A Antonio Pérez Mora.

El **Lic. Adrián Alvarado Bolaños** comenta: un gusto poder compartir con ustedes este espacio, les agradecemos mucho para nosotros es muy importante exponer y explicarles lo que está pasando en la industria y específicamente lo que está pasando en el fondo inmobiliario que administramos en Mercado de Valores.

La **Licda. Angie Segura Loaiza** expone la presentación titulada "Presentación Fondo Inmobiliario Multifondos – 20052021" agregada como **anexo No. 3** de esta acta.

Señala: haremos un repaso muy general sobre la trayectoria del Fondo y cuál ha sido la estrategia del portafolio a lo largo de los años.

El Fondo tiene 18 años en operación, de lo cual podemos decir que nos ha acompañado en la gran trayectoria y respaldo, la experiencia que tenemos administrando estos productos lo vamos a ver en los resultados que vamos a ver más adelante.

Iniciamos operaciones en setiembre del 2003, manejamos US\$286 millones en activos totales administrados y US\$216 millones en activos netos. Tenemos una emisión colocada de 42.207 participaciones, con una distribución de beneficios de manera trimestral y en los últimos 5 años el Fondo ha crecido más de US\$176 millones en activos totales.

En cuanto a la calificación de riesgo, la calificadora de riesgos centroamericana nos ha otorgado el AA+, este es el nivel más alto que otorgan las calificadoras de riesgo a los fondos inmobiliarios, el fondo de nosotros entonces tiene la calificación más alta.

En cuanto a la industria a nivel de activos administrados totales ocupamos el tercer lugar, eso refleja la confianza que han depositado los inversionistas en nuestro Fondo.

En cuanto a la estructura del fondo inmobiliario, propiamente la cartera, nuestra estrategia ha estado más enfocada en lo que son zonas francas, aquí tenemos Cafetal 1, Zona Franca Metropolitana y Zona Franca La Lima, también tenemos otros inmuebles de alta importancia como es oficinas en

Plaza Roble y a nivel comercial algunos locales en Multiplaza. Esos son solo algunos de los más importantes que posee la cartera inmobiliaria.

Propiamente a nivel de la estructura tenemos una cartera bastante diversificada por sector, con muy baja exposición a comercio y la poca concentración que tenemos en comercio está ubicado en lugares con bastante privilegio como lo es, por ejemplo, Multiplaza.

A nivel de la distribución de la cartera tenemos en metros arrendables el 50% corresponde a parques industriales, 43% a oficinas, 3% a bodegas, 3% a la parte comercial y 1% restaurantes.

Si lo vemos a nivel de generación de ingresos por alquiler, el 62% corresponde a oficinas, 30% a parques industriales, 5% a comercios, 3% bodegas y restaurantes menos del 1%.

Adicionalmente nos gusta resaltar que tenemos una muy buena diversificación por inquilino, la mayoría de los inquilinos pesa el 34,80% del total de los ingresos, aquí hay más o menos 86 inquilinos y la cartera consideramos que se encuentra bastante atomizada.

Otra característica que nos gusta resaltar es el plazo de vencimiento promedio que tienen los contratos, más del 66% tienen vencimientos superiores entre 3 y 5 años, vemos que el 49% estaría venciendo a más de 3 años, 4% a 4 años y casi 12% a más de 5 años.

En cuanto a la estrategia de la cartera, como les mencionaba anteriormente nos hemos enfocado más que todo en lo que son zonas francas, más adelante les vamos a comentar cuáles son los atributos que estamos viendo en este sector y por qué nuestro enfoque ha sido más que todo en empresas que estén bajo este régimen.

El 78% de los ingresos del Fondo proviene de inquilinos que operan bajo el régimen de zonas francas, en su mayoría son compañías trasnacionales de alto renombre. Otro aspecto importante es que el 91% de nuestros inquilinos son generadores de dólares, lo cual los hace estar menos expuestos a temas de diferencial cambiario. Por actividad económica el 72% se dedica a servicios, el 23% a industria y 5% a comercio.

Otro de los atributos que tiene nuestra cartera que nos diferencia bastante de la competencia es que tenemos 9% en activos financieros que están distribuidos 80% en bonos y 19% en efectivo. La industria por su parte maneja únicamente 4%. Esto se convierte en una ventaja porque nos genera ingresos periódicos producto de los cupones y además, en caso de una liquidez generalizada del mercado para la colocación de participaciones nosotros podríamos hacer frente a las deudas, al pago de deuda por medio de la venta de esta cartera financiera, entonces, de nuevo esto es un atributo que nos diferencia bastante de la competencia.

A nivel de endeudamiento, el apalancamiento promedio del Fondo es de 24%, nos ubicamos muy similar al promedio de la industria; sin embargo, vemos otros participantes con apalancamientos a niveles bastantes superiores.

Respecto a los niveles de morosidad, pese a la pandemia hemos mantenido niveles de morosidad por debajo del 1% y vemos que nuestra rentabilidad se ha mantenido a lo largo de todo este tema de la pandemia.

Otro elemento que nos gusta destacar es que tenemos un enfoque de sostenibilidad, la mayoría de nuestros proyectos tienen alguna certificación en cuidado ambiental, sea el certificado LEED, Bandera Azul, Galardón

Verde, entonces, también nuestros proyectos buscan tener ese compromiso con el ambiente.

La **M.B.A. Lidia Araya Zamisliaeva** continúa: nos gustaría hacer un breve recuento de cómo se viene comportando la industria de fondos inmobiliarios en general durante los últimos meses y también cómo se ve el fondo inmobiliario nuestro en comparación con el resto de los competidores. A nivel de rentabilidad pueden ver que consistentemente el fondo inmobiliario nuestro siempre se ha ubicado por encima de la industria tanto en rentabilidad líquida como rentabilidad total, aquí hemos dividido en diferentes líneas de tiempo el tema de rentabilidad, para marcar cómo ha venido a afectar. Tenemos el tema de la reforma fiscal que entró a regir a mediados del año 2019, en eso tenemos un antes y un después, es un cambio que vino para quedarse y luego tenemos marcada también a partir del inicio de la pandemia cómo ha venido a afectar eso el nivel de rentabilidad de los fondos de inversión inmobiliarios que en este caso sí podríamos pensar que es un tema más coyuntural y que va a tender a revertirse con el tiempo.

A nivel de cómo se viene viendo el comportamiento del pago de beneficios de los fondos inmobiliarios aquí podemos ver que para el primer trimestre de este año el fondo inmobiliario nuestro, el administrado por nosotros fue el Fondo que mayor distribución de dividendos hizo por participación en relación con el resto de los fondos del mercado.

En la diapositiva No. 19 se muestra cómo se han venido comportando por los diferentes sectores de inversión en los que están invertidos los fondos inmobiliarios del mercado. Se muestra el sector de oficinas al inicio de marzo del año pasado, que era cuando estaba empezando la pandemia y vemos

el comparativo con el cierre del año pasado donde los ingresos producto de las oficinas cayeron 7%. Para abril de este año en relación con marzo del año pasado la caída es de 11%, es decir, vemos que sigue viéndose una afectación mayor que el cierre del año pasado en el sector de oficinas. En la parte comercial vemos que la caída para diciembre del año pasado, en los ingresos de este tipo de inmuebles fue de 40% y para abril de este año vemos una recuperación, sigue habiendo una contracción importante, de hecho este es el sector de fondos inmobiliarios que más afectado se vio, pero viene por lo menos ya mostrando una recuperación. Las bodegas también se vieron impactadas con una caída de 18%; sin embargo, su peso relativo dentro de los fondos inmobiliarios es menor y en cuanto a parques industriales, aquí hay una contracción de 7% y permanece estable. El resto del sector, lo que son supermercados y restaurantes realmente pesan muy poco.

Es relevante ver cómo la industria está concentrada por cada uno de estos sectores, la mayoría de los fondos inmobiliarios, el 49% de sus ingresos provienen de oficinas y 20% proviene del sector comercial. Los parques industriales pesan casi 14%, las bodegas 13% y como les decía, supermercados y restaurantes tienen un peso relativo realmente muy bajo.

Respecto a la concentración, siendo que el sector comercio fue el que más ha venido a afectar en el tema de la pandemia a los fondos inmobiliarios, aquí es relevante ver que dependiendo de cuánta concentración tenga cada fondo inmobiliario en el sector comercio, mayor vulnerabilidad mostró por la afectación de este sector. En el caso nuestro, somos el fondo inmobiliario de los que menor exposición al sector comercio tenemos, apenas 5% de los ingresos provienen de esa actividad.

A nivel de rentabilidad de la cartera inmobiliaria los fondos inmobiliarios en promedio todos los inmuebles de los fondos están rentando con 7% bruto, esto es antes de rebajar todos los gastos asociados a la administración de los inmuebles y del Fondo. El Fondo inmobiliario nuestro es el que más renta de todos los fondos inmobiliarios con 9,70% de rentabilidad bruta, bastante por encima de ese 7% del promedio de la industria. A nivel de ocupación nos encontramos actualmente al 86%, también por encima de la industria que se ubica actualmente en 85% en promedio.

En cuanto al mercado secundario de los fondos de inversión, sobre cómo se comporta el tema de bursatilidad, vemos que el fondo inmobiliario nuestro tiene una participación muy relevante entre el volumen tranzado de los fondos de inversión en el mercado secundario de bolsa donde el primer trimestre del 2021 ocupó el 51% de las transacciones. En las siguientes diapositivas vamos a poder ver con más detalle este comportamiento, vemos que para los primeros 4 meses del año 2020 se tranzaron US\$24 millones en fondos inmobiliarios, para el mismo periodo comparativo de este año el volumen tranzado ha sido de US\$22 millones, hay una leve contracción, una caída del 7% en ese volumen, el año pasado para este periodo el fondo inmobiliario de nosotros es el que ocupaba la primera posición a nivel de volumen tranzado, este año nos encontramos en segundo lugar; sin embargo, pueden ver que básicamente la mayoría del volumen negociado se concentra en 2 fondos, nosotros y otro fondo de inversión más. Esto ha venido a afectar en muchos casos el precio de negociación de los volúmenes, al haber una contracción de la liquidez muchos precios de participación han bajado y están tranzando actualmente por debajo del valor en libros, en nuestro caso estamos al 90% del valor en

libros, el año pasado muchos fondos inmobiliarios a lo largo del año prácticamente no mostraban del todo ni siquiera no se negociaban del todo, este año se ha vuelto a retomar un poco, aunque sea con volúmenes bajos, pero por lo menos ya se ven que algunos fondos se han movido.

En la diapositiva No. 25 se muestra una imagen de cómo se ven las transacciones, posturas de venta de los fondos inmobiliarios, hay US\$79 millones entre todos los fondos ofrecidos con volúmenes, algunos bastante altos como US\$16 millones de un fondo, US\$11 millones de otro, en nuestro caso solo es el fondo inmobiliario dichosamente con menores posturas de venta en pantalla, apenas con US\$122.000,00, ofrecidos a un precio de US\$5.100,00, que actualmente está bastante por encima del precio al que está tranzando el fondo que es de US\$4.675,00 por participación. Esto fue en cuanto a la industria de fondos inmobiliarios y cómo se ubica nuestro fondo en relación con esto, ahora nos gustaría pasar a hablar un poco acerca de la estrategia, de qué estamos viendo de los principales sectores del mercado inmobiliario, cómo se viene moviendo, cuáles son las tendencias y cómo podría llegar, cómo esperamos que esto llegue a afectar nuestro fondo de inversión. Empezando por el tema de las zonas francas, como ya vimos nuestra estrategia está enfocada definitivamente en este tipo de inmuebles, este sector a diferencia del régimen definitivo, es el sector que viene moviéndose, pese a que el sector definitivo el año pasado venía aumentando los niveles de desempleo, del lado de las zonas francas son las únicas empresas que uno ve que siguen moviéndose, que siguen contratando personal, que siguen anunciando expansión de sus instalaciones, reinversiones en el país o inclusive, empresas que están llegando al país.

En las diapositivas Nos. 29 y 30 se muestran algunos ejemplos de noticias, pero realmente prácticamente todas las semanas vemos muchas noticias diferentes sobre este tipo de empresas que definitivamente le están dando movimiento al motor económico del país.

En línea con eso, en la diapositiva No. 31 se muestra que en el país hay alrededor de 400 empresas de zonas francas instaladas que generan 200.000 empleos, de los cuales 130.000 son directos y 70.000 indirectos, sin duda esto es un sector que le trae muchos beneficios al país, genera además muchos encadenamientos alrededor de 11.000 encadenamientos con empresas locales que brindan servicios de proveeduría a estas empresas instaladas en el régimen de zonas francas, son empresas que generalmente contratan, le aportan a sus colaboradores mejores prácticas, estándares internacionales que elevan la calidad de la mano de obra del país y que muchos colaboradores que pasan por empresas de zona franca, luego emulan eso en emprendimientos propios que hacen en el país, son empresas que generalmente los salarios que pagan están por encima del estándar del régimen definitivo, son colaboradores que aportan con todo el tema de seguridad social a la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), que pagan impuesto de renta al salario, son empresas además que vienen con un alto enfoque de responsabilidad social no solo en todos los temas estándares, mejores prácticas, temas de seguridad que ya hablamos, sino que también en temas como, por ejemplo, equidad de género, estadísticamente hay más mujeres trabajando en empresas de zonas francas que en empresas que operan bajo el régimen definitivo. Entonces, sin duda esto es un sector que viene aportando mucho al país y que nuestra expectativa es que siga en ese camino, porque como les digo siguen viniendo las empresas y aportando

mucho en este sector, entonces, estamos muy positivos, nuestra estrategia es seguir en esta línea.

En cuanto a la parte de oficinas, aquí a 1 año de la pandemia ya se dispararon los temores que existían inicialmente de que las oficinas podían llegar a desaparecer, ya queda claro que las empresas necesitan las oficinas para poder operar por muchas cosas, por un tema de generación de cohesión, de cultura organizacional, de temas de innovación, de capacitación y también los mismos colaboradores extrañan el tema de trabajar desde las oficinas, aquí lo que estamos viendo es que por un tema de distanciamiento social va a cambiar un poco la dinámica, vamos a empezar a ver más como un esquema híbrido entre las personas trabajando desde las oficinas y a la vez combinando con teletrabajo, precisamente para poder manejar el tema de densidad dentro de las oficinas y ese distanciamiento social y también satisfacer estas nuevas tendencias y lo que la gente busca ahora es mayor flexibilidad, entonces, esto es lo que principalmente estamos viendo en este sector. También una transformación de los espacios para ofrecerle a los colaboradores cosas atractivas que no tienen en sus casas, entonces, esas son las tendencias que se vienen observando.

En el sector comercial claramente el año pasado fue uno de los más golpeados, junto al tema de turismo y de transportes, pero hacia el cierre del año pasado viene mostrando una recuperación y nuestra expectativa es que vaya poco a poco recuperando, aun ahora con el retroceso que hemos tenido nuevamente de los cierres de estas últimas semanas.

El **M.B.A. Antonio Perez Mora** prosigue: el análisis que nos han hecho nos hace ver que la industria inmobiliaria en Costa Rica en general va a ir

paulatinamente recuperándose, en el Fondo nuestro lo que estamos viendo es que esa diversificación de cartera que tiene contribuye a una menor afectación, el hecho de que tengamos tanto en zonas francas, que es el motor económico y a raíz de la pandemia, creo que muchas compañías se han decidido venirse a Costa Rica y creo que vamos a ver un crecimiento en esa parte, tanto en la parte de dispositivos médicos, como la parte de industria y oficinas.

En cuanto a la rentabilidad del Fondo seguimos siendo muy competitivos, estamos muy por encima de la industria, gracias a Dios y mucho a esa poca concentración de comercio y a ese incremento que tenemos en zonas francas, que es uno de los puntos importantes; esa fortaleza que tenemos en zonas francas ha hecho que el impacto en rendimiento sea menor. Creemos que poco a poco el sector comercio va a ir mostrando un dinamismo; sin embargo, en la cartera que nosotros tenemos, como bien lo decíamos, el hecho de que tengamos en Multiplaza que es uno de los centros comerciales más emblemáticos, que es donde tengamos la mayor cantidad de la cartera, ahí nos ha ayudado a que el impacto sea menor, sí tenemos que reconocer que hemos hecho algunos descuentos y que estamos mes a mes, pero nos ha ido bastante bien y paulatinamente vamos creciendo en esas rentas. Creo que el sector de oficinas ha presentado una transformación y muy bien lo decía Lidia, creo que a nosotros en especial, creo que y la mayor afectación que ha tenido la gente en los fondos inmobiliarios en general, en la parte de oficinas han sido las oficinas costarricenses, no tanto las oficinas en zonas francas, porque las oficinas de zonas francas, porque las oficinas de zonas francas ya el teletrabajo lo traían por *default*, ya lo traían en el ADN, nosotros en Costa Rica no, yo les comento el caso de Mercado

de Valores nosotros tenemos más de 1 año de estar en teletrabajo y algo que no nos imaginábamos, en Costa Rica se aceleró 5 o 6 años lo que nos esperaba en el futuro, entonces, creo que las zonas francas ya venían preparadas para ese dinamismo.

La cartera financiera ha ayudado bastante, nos da un colchón, una seguridad y una tranquilidad de que si en un eventual caso, yo creo que ya no va a existir porque el eventual caso lo tuvimos el año pasado, que fue el año más difícil y aun así el Fondo nuestro siempre mantuvo rentabilidades que el más bajo fue de 4,25% o 4,30% y después ya estamos en niveles del 5,50% que creo que es un buen nivel y esperamos paulatinamente ir creciendo ese rendimiento para todos nuestros inversionistas.

Después de estas conclusiones lo que vemos es una oportunidad, estamos viendo realmente una oportunidad, hemos tenido un participante y para ser totalmente transparente y claro hemos tenido un participante importante que le ha metido un poco de presión a las participaciones nuestras, ese participante decidió el año pasado salir de vender sus participaciones y bajó el precio hasta US\$4.675,00, ya este participante lo que le queda es un monto cercano al millón de dólares. Nosotros esperamos, ya tenemos algunos clientes y hemos estado conversando con alguien de que realmente podamos ver si le conseguimos liquidez a ese pedazo que llega entre este mes y el próximo para limpiar eso y creemos que después de limpiar este participante grande el precio de la participación va a ir paulatinamente subiendo. El último dividendo que pagamos fue de US\$68,02, eso es un rendimiento de 5,40%, si nosotros compramos hoy a US\$4.675,00 y lo vendemos dentro de 1 año al mismo precio, estamos teniendo una rentabilidad de 5,82%, que eso hoy en día equivale a comprar títulos 2027

más o menos; sin embargo, si es como nosotros creemos que debería ir subiendo paulatinamente y acercándose al precio de valor de costo, que es de US\$5.129,00 obviamente el rendimiento, si lo venderíamos 1 año después a ese precio de costo sería a 15%, entonces, el rendimiento va a andar entre 5,82% y 15% dependiendo de cómo se comporta el mercado secundario. Aquí nosotros estamos viendo una oportunidad y es como queremos concluir en esta presentación.

La **Sra. Nidia Solano Brenes** consulta: en materia de concentración por sectores han contemplado alguna expansión fuera de las zonas francas que se conocen normalmente, fuera del área.

El **M.B.A. Antonio Perez Mora** responde: de hecho hemos estado evaluando fuera del Gran Área Metropolitana siguiendo con nuestra estrategia de zonas francas y les comento que todavía no hemos podido concretar algunas, hemos visto unas en Cartago que hay zonas francas agroindustriales, hemos revisado algunas, dentro del plan es poder hacerlo, hemos visto algunas en Grecia que se está tratando de empezar a mover hacia esa parte, que son las que hemos visto con algún carácter de posible compra, no sé si lo podemos hacer en este año, pero creo que para el próximo año probablemente podemos incursionar un poco las zonas francas hacia afuera. Nosotros tenemos una estrecha relación con la Promotora de Comercio Exterior (Procomer) y con CINDE, somos participantes y trabajamos fuertemente con ellos para ir viendo, además de que somos partícipes de zonas francas, ver cómo nos incorporamos y hacemos esa parte de ir creciendo al país.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** manifiesta: respecto a lo mencionado por doña Nidia, ayer escuché sobre un proyecto que se está pretendiendo

trabajar, pero es en el Atlántico, sobre todo con la modernización de todo lo que es la Junta de Administración Portuaria y de Desarrollo Económico de la Vertiente Atlántica de Costa Rica (Japdeva) para la llegada de mayor cantidad de turistas a esa zona y la creación de zonas francas en la zona Atlántica, con el fin de que sea más factible el transporte hacia Moín y los demás puertos. Eso es importante, para mí esa zona es la que lleva más interés económico para el país en ese caso, consulto si tienen algún contacto en esa zona.

El **M.B.A. Antonio Perez Mora** explica: a raíz de la entrada de APM Terminals estuvimos incursionando bastante fuerte en la parte del Atlántico y estuvimos viendo algunas zonas francas, sobre todo en Siquirres, de hecho, fuimos a verlas. Le tengo que ser muy honesto al indicar que hay un problema que han tenido ellos, hay algunas empresas que se están yendo para allá, tenemos un problema de que todavía a la comunidad le falta crecer un poco, creo que ahí hay un trabajo importante tanto Japdeva con la gente de APM Terminals para hacer crecer y darle un poco de mayor seguridad. Creo que ahí hay un gran trabajo, pero no lo tenemos en el plan para 2022, probablemente en el 2023 vayan a empezar a moverse, pero sí hemos analizado algunas, en especial en Siquirres como 2 o 3 posibles zonas francas que han tratado de llevar ahí.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** pregunta: ¿en promedio cuánto ha sido la morosidad de ustedes en la cartera?, consulto si para el futuro siguen viendo ese tema de la extensión del plazo de las rentas y demás; el rendimiento sigue estando por encima del mercado, pero cómo ven eso hacia futuro y cuánto ha sido el promedio de la mora que manejan ustedes.

La **M.B.A. Lidia Araya Zamisliaeva** responde: a nivel de morosidad realmente estamos en niveles sanos y casi que en los niveles normales fuera de pandemia, los últimos meses hemos cerrado por debajo del 1%, son mínimo los clientes que no nos están pagando, de hecho, en toda la pandemia solo hubo 1 mes que cerramos al 6% de morosidad mayor a 30 días, luego otro mes en 4% y de ahí bajó a niveles del 3%, 2% y ya que son niveles completamente sanos.

El **Lic. Manuel Marengo Fernández** indica: hemos estado viendo que un 43% del total de los fondos está en oficinas, vi que también que en la presentación se hizo el comentario del proceso está en transformación y lo que hemos visto en otros fondos competidores de la misma industria es que todo eso tiene ahora una nueva realidad y creo que por lo menos desde el pensamiento mío la normalidad anterior no va a volver, tenemos que enfrentarnos a nueva normalidad; sin embargo, las rentabilidades que están mostrando parecen que volvemos a lo mismo, entonces, quería consultar si ustedes creen que vamos a volver y en qué escenarios.

El **M.B.A. Antonio Perez Mora** contesta: hay una nueva normalidad, en todo va a haber una nueva normalidad, lo que sí es importante es que las zonas francas es algo que ya ellos traían en su ADN en teletrabajo, esa era una de las ventajas que estaban otorgando con respecto a las empresas costarricenses, entonces, ellos sí siguen trabajando y van a seguir trabajando, tal vez lo van a hacer en una más fuerte, ese teletrabajo que tienen y ahí hemos tratado de estudiar mucho en la parte de ver cuáles son esas nuevas normalidades y cómo han funcionado, tenemos varios asesores, dentro de ellos una de las firmas más importantes de arquitectura en el mundo que está en Costa Rica, que está en una zona franca en Costa Rica que se llama

Gensler, ellos nos han generado varias asesorías a nosotros y al mundo en general, donde lo que se ha hablado de esa nueva normalidad, que ya de hecho algunas empresas están con nosotros en zonas francas ya lo están haciendo es empezando a generar un mayor espacio dentro de las oficinas, que ya no sean tan pegadas como las teníamos antes y eso lo que va a provocar es, por lo menos en lo que tenemos respecto a zonas francas, que van a seguir ocupando el mismo metraje hoy en día, pero con menor cantidad de gente que está entrando, entonces, digamos que va a haber una mezcla en las zonas francas y lo hemos vivido con algunos clientes, lo que sí es radicalmente diferente y ahí es donde nosotros hemos cambiado totalmente, son las empresas costarricenses, estas empresas sí tienen un cambio trascendental y sí hay una nueva normalidad, totalmente diferente a las zonas francas, no sé si todos están trabajando desde sus oficinas, pero nosotros en Mercado de Valores tenemos 1 año y 2 meses de no ir a la oficina, a veces vamos con burbujas y de vez en cuando, pero no estamos asistiendo, eso era algo que no era predecible en empresas costarricenses, es así y ahí les digo que efectivamente nosotros ya nos vimos afectados, nosotros en la parte que no tenemos de zonas francas que son, por ejemplo, tenemos en Trilogía, tenemos en Forum, ahí eso es un poco el proceso de la disminución que hemos tenido en la ocupación, ya que pasamos de 92% a 86%, esa parte nos afectó importante, gran parte de eso son las oficinas de empresas costarricenses que estaban en Costa Rica, en eso sí teníamos que hacer algunos movimientos, en eso sí hay una nueva normalidad y de hecho, por lo menos en lo que es Trilogía que nosotros somos los dueños absolutos, estamos con un proyecto importante para ver cómo lo transformamos y tratamos de enrollarnos a esa nueva normalidad, pero aun con eso nuestra

rentabilidad ha sido de las mejores, por no decir que la mejor de la industria, el cupón del primer trimestre de 2021, el pago de dividendos nuestro fue el más alto de la industria.

El **Lic. Manuel Marengo Fernández** refiere: sí mi pregunta iba orientada en que en zona franca obviamente no ha habido ninguna afectación, lo hemos visto en otros casos de inversión también, la preocupación viene por el 43% que son oficinas que no son de zona franca.

El **M.B.A. Antonio Perez Mora** indica: en ese 43% hay zonas francas, en el caso nuestro mayoritariamente somos zonas francas, pero desconozco la distribución de nuestros compañeros, pero efectivamente e insisto en que en la parte costarricense sí hay una transformación importante que hemos vivido e igual en la parte de comercio, en la parte de comercio va a haber una transformación gigante, porque ya inclusive uno lo logra ver en malls en Estados Unidos que nunca han tenido, ni siquiera por recuerdo desocupaciones malls que están en Miami y tienen todavía espacios por alquilar, que eso no se veía en el pasado, igual va a pasar en Costa Rica que en la parte de comercio sí va a haber una transformación más importante.

El **Lic. Adrián Alvarado Bolaños** agrega: el 38% está en zonas francas.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** señala: como lo ha dicho Luis Paulino, la Junta siempre da seguimiento de estos temas y el problema es la desocupación, además del índice de desempleo que se ha generado a nivel nacional e internacional, porque ha afectado también a Estados Unidos. Me parece importante pensar en el futuro, porque el país está generando cambios para mejorar el producto interno bruto (PIB), porque ustedes han visto la productividad y que las empresas tratan de venir aquí a invertir, vendrán nuevas empresas y hay que buscarse acercarse y estar

atentos a eso, porque también están construyendo y ojalá aparezcan zonas francas, ojalá sea así. También ahora muchas empresas laboran virtualmente, en JUPEMA también se ha laborado de esa manera porque nos ha afectado el COVID-19, la gente está temerosa de salir. Estos asuntos aumentan la desocupación y también el desempleo, por lo mismo del tema de salud que la gente tiene miedo de salir a ciertos lugares, también se da que se necesita reactivar la economía porque la gente casi no sale de sus casas. En la Junta estamos preocupados por esos temas, también la afectación que se ha tenido en educación. Lo importante es que mejoren las condiciones no solo para la Junta, sino para el país.

El **M.B.A. Antonio Perez Mora** apunta: creo que si el país mejora y el PIB mejora la estabilidad de todos nosotros se ve beneficiada y desdichadamente los números son injustos, porque esta pandemia ha hecho que los niveles más golpeados sean los niveles que tengan menos escolaridad y eso ha sido traumático.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** apunta: agradecemos su participación, tenemos un buen aliado con ustedes con esta SAFI que nos está dejando buenos réditos, esperando seguir así. De igual forma agradecemos a la Administración por la coordinación de estas exposiciones para que se nos explique cómo estamos con las inversiones que tenemos en los diferentes fondos.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** menciona: al igual que don Greivin agradezco la presentación, la información siempre es importante tenerla de primera mano e igual que los miembros de Junta Directiva tengan esa apertura con ustedes

El **M.B.A. Antonio Perez Mora** refiere: agradecemos a ustedes por el espacio, esperamos poder haber adecuado todas las dudas y haberles aportado algo en esta presentación.

Se agradece la participación de la Sra. Nidia Solano Brenes, del Lic. Manuel Marengo Fernández, del M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, de la Lcda. Stefanny Quesada Navarro, de la Licda. Angie Segura Loaiza, del M.B.A. Antonio Perez Mora; del Lic. Adrián Alvarado Bolaños y de la M.B.A. Lidia Araya Zamislaeva, quienes abandonan la sesión virtual.

CAPÍTULO VI. MOCIONES

ARTÍCULO VII: Mociones.

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

CAPÍTULO VII. ASUNTOS VARIOS

ARTÍCULO VIII: Asuntos Varios.

a) El **M.Sc. Carlos Retana López** menciona: cuando se analizó el tema del préstamo, todos los directores tienen espacio en el uso de la palabra y de igual manera don Greivin como director también tiene espacio en el uso de la palabra, lo que pasa es que si con cada intervención de los directores hay una réplica de su parte se convierte en un diálogo, entonces, hay un sobreuso de la palabra y eso deriva en sesiones muy largas y se pierde el espíritu de la discusión como debe manejarse en un Cuerpo Colegiado, entonces, básicamente es un llamado a don Greivin con todo el respeto para que maneje sus intervenciones como director justamente sin que esto

limite su potestad presidencial en todos sus extremos; es únicamente una observación.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** indica: de acuerdo, lo tomaré en cuenta.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** indica: el Reglamento de Organización y Funcionamiento de JUPEMA indica que cada director tendrá derecho a 2 participaciones de hasta 3 minutos en un debate, para que se tome en cuenta.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** recalca: son 2 intervenciones de hasta por 5 minutos, es importante que todos tengamos eso presente. **SE TOMA NOTA.**

b) El Lic. Israel Pacheco Barahona refiere: el presidente de Estados Unidos Joseph Robinette Biden Jr. conocido como Joe Biden, autorizó que se otorguen US\$3.000,00 por familia con la finalidad de reactivar la economía, para eso se hizo una valoración por familia, por edades, por números de hijos, si las personas están casadas o solteras, eso con la finalidad de disminuir la pobreza, debido a que un país tan grande como Estados Unidos también se vio perjudicado con esto de la pandemia, así que es interesante analizar este tema. **SE TOMA NOTA.**

c) El Prof. Greivin Barrantes Víquez informa: esta tarde el M.B.A. Carlos Arias Alvarado y mi persona nos estaremos reuniendo con el Sr. Marvin Rodríguez, segundo vicepresidente de la República para conversar sobre el proyecto de ley de JUPEMA. El próximo martes estaremos informando sobre los resultados de esta reunión.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** consulta: ¿quiénes más van a participar de esa reunión?, ¿el Lic. José Antonio Segura Meoño, director de la División de Pensiones participará?

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** responde: únicamente participaremos el M.B.A. Carlos Arias Alvarado y mi persona.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** señala: aclaro que quien convoca esta reunión es el vicepresidente. **SE TOMA NOTA.**

El señor presidente finaliza la sesión al ser diez horas y cinco minutos.

PROF. GREIVIN BARRANTES VÍQUEZ

PROF. ANA ISABEL CARVAJAL MONTANARO

PRESIDENTE

SECRETARIA

ÍNDICE DE ANEXOS

No. Anexo	Detalle	Numeración del libro
Anexo No. 1	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Oficio DSV-116-20211 en el que Conapam agradece la disposición de JUPEMA para apoyar el proceso de planificación de la Política Nacional de Envejecimiento y Vejez 2021-2022, externada el oficio JD-PRE-0028-05-2021. ❖ Solicitud realizada por la Sra. Wendy Molina Hine, cédula 1-1319-0885, para que se le brinde la posibilidad de optar por un crédito (3 páginas). 	Folios del 44 al 46.

Anexo No. 2	❖ Oficios DE-0304-05-2021, DCC-CREDITO-0186-05-2021 y la presentación titulada “Creación línea crediticia para financiamiento de viaje al exterior y aplicación de vacuna Coronavirus” (16 páginas).	Folios del 47 al 62.
Anexo No. 3	❖ Presentación titulada “Presentación Fondo Inmobiliario Multifondos – 20052021” (41 páginas).	Folios del 63 al 103.
Anexo No. 4	❖ Control de asistencia (1 página).	Folio 104.