

## **SESIÓN ORDINARIA** **No. 066-2021**

**Acta de la Sesión Ordinaria número Cero Sesenta y Seis guion dos mil veintiuno de la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional, celebrada de manera virtual el viernes once de junio de dos mil veintiuno, a las nueve horas y quince 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 la discusión del artículo sexto: el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, jefe del Departamento de Inversiones, el Lic. Econ. Yesi González Méndez, ejecutivo de riesgos de la Unidad Integral de Riesgos; así como los personeros de la Sociedad Administradora de Fondos de Inversión (SAFI) Prival: la Lcda. Grettel Fallas Sequeira, el Lic. Luis Alfredo Gutiérrez León y el Lic. Mauricio Hernández Quirós. Para el tratamiento del artículo sétimo: la

Lcda. Kattia Rojas Leiva, directora de la División Financiera Administrativa y M.B.A. Zulay Martínez Monge, encargada de la Unidad de Gestión y Control de la Calidad.

## **CAPÍTULO I. AGENDA**

-----

**El Prof. Greivin Barrantes Víquez, presidente de la Junta Directiva, saluda a la señora 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. 060 y 061-2021; para resolución final por parte del Cuerpo Colegiado.

### **ARTÍCULO QUINTO:**

Entrega de las actas de Junta Directiva de las sesiones ordinarias Nos. 062 y 063-2021; para posterior resolución final.

### **ARTÍCULO SEXTO:**

Presentación: Fondo de Inversión Inmobiliario Prival; 09:30 a.m.

### **ARTÍCULO SÉTIMO:**

Continuación de la capacitación: Gobierno Corporativo.

**ARTÍCULO OCTAVO:**

Mociones.

**ARTÍCULO NOVENO:**

Asuntos Varios.

## **CAPÍTULO II. CORRESPONDENCIA**

**ARTÍCULO II: Correspondencia.**

-----

La **Prof. Ana Isabel Carvajal Montanaro** informa que no hay correspondencia por analizar.

## **CAPÍTULO III. ASUNTOS DE LOS DIRECTIVOS**

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

-----

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** plantea: quisiera solicitarles su colaboración, compañera y compañeros, resulta que se quieren hacer unas modificaciones en las fechas del programa de formación: "Desarrollo de infraestructura pública, esquemas de gestión y estructuración de financiamiento" (cronograma adjunto como **anexo No. 1** de esta acta); ayer lo comentamos, estas capacitaciones son muy importantes para nosotros pero resulta que durante estos meses hay compañeros que están realizando cursos de capacitación de la Organización Iberoamericana de Seguridad Social (OISS) o cualquier otra organización, que ya tienen calendarización y se lo respetamos.

Tenemos un inconveniente, hay unos compañeros que están cursando por su propio interés alguna capacitación, de manera que el viernes 01 de octubre no se podría llevar el programa y se tendría que habilitar el viernes 05 de noviembre. Resulta que yo termino mi gestión el viernes 22 de octubre, de

manera que no podría participar en la capacitación del 05 noviembre, me faltaría 1 día para finalizar el programa de formación, como se han movido las fechas por esas capacitaciones, no me van a permitir cerrar el programa. Por lo tanto, les pido compañeros que por favor veamos la posibilidad de realizar otra reunión de capacitación antes del 5 de noviembre, de lo contrario no podría terminar el programa de formación, a partir del lunes 25 de octubre 2021 ingresaría otro miembro de mi organización a la Junta Directiva y no podría terminar esa capacitación tan importante de infraestructura.

El **M.Sc. Carlos Retana López** opina: don Greivin, por supuesto que aquí nos acomodamos para que usted pueda terminar el curso, si ese es el caso; sin embargo, mi opinión al respecto, don Carlos Arias me dirá si estoy equivocado o no, no veo ningún inconveniente en que don Greivin termine habiendo cerrado Junta Directiva, porque estamos hablando de que es una capacitación para un miembro del Magisterio, don Greivin ha aportado muchísimo al país, muchísimo a su organización y no veo el desplome porque don Greivin haya terminado el periodo y siga una fecha más, de mi parte cualquiera de las 2 cosas, me acomodo a lo que se disponga aquí, incluso, ¿qué van a decir?, ¿nos van a cobrar la sesión de don Greivin?, si hay que sacar la plata de la bolsa, la sacamos entre todos y la pagamos; don Greivin ha sido el presidente de la Junta Directiva, yo no veo un desplome por eso. Cualquiera de las cosas que usted plantee don Greivin, yo me voy a acomodar, voy a estar de acuerdo, pero me parece que no es el desastre que usted termine habiendo cerrado Junta Directiva.

El **M.Sc. Edgardo Morales Romero** añade: quiero hacer una propuesta, los meses de junio y julio eran los que estaban bastante ajustados por la salida

que tenemos, ya agosto y setiembre nos baja un poquito. En setiembre solo tenemos 2 días de capacitación, buscar una tarde en setiembre de manera que podamos trasladar ese último día de capacitación. A veces “hacemos cosas buenas que parecen malas y malas que parecen buenas”, no va a faltar quién hable y diga: “ya don Greivin no está y se presentó a la capacitación”; cuidemos la imagen de Greivin, de la organización y cerremos como tiene que ser el programa. Cuando nos corresponda hacer la calendarización de setiembre, propongo que busquemos una tarde y trasladamos esa sesión.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** plantea: en ese caso sería que la Lcda. Ana Lucía Calderón Calvo, coordinadora de la Unidad Secretarial, se ponga en contacto con las personas que nos van a brindar estos servicios durante setiembre y ver qué posibilidad hay de una tarde, como dice don Edgardo, solo hay 2 fechas programadas: viernes 3 y viernes 24 de setiembre. Eso es para informarles y voy a ver la posibilidad de ponerlo en esa forma. Muchas gracias a los compañeros por la comprensión.

El **Prof. Errol Pereira Torres** solicita: solo recordar, si son tan amables, que se ubicara en el horario en que ya se ubicaron otras en la tarde, a partir de las 11:00 a.m., por favor.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** menciona: de acuerdo, de 11:00 a.m. a 4:00 p.m., no hay problema.

El Órgano Director toma nota.

## **CAPÍTULO IV. ENTREGA Y APROBACIÓN DE ACTAS**

**ARTÍCULO IV: Análisis de las actas de Junta Directiva de las sesiones ordinarias Nos. 060 y 061-2021; para resolución final por parte del Cuerpo Colegiado.**

El señor presidente somete a conocimiento y resolución las actas de Junta Directiva correspondientes a las sesiones ordinarias Nos. 060 y 061-2021, las cuales son aprobadas sin observaciones.

-----

**ARTÍCULO V: Entrega de las actas de Junta Directiva de las sesiones ordinarias Nos. 062 y 063-2021; para posterior resolución final.**

-----

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** entrega para posterior análisis y resolución las actas de Junta Directiva correspondientes a las sesiones ordinarias Nos. 062 y 063-2021.

Indica: estas actas las estaremos analizando el miércoles 16 de junio de 2021.

## **CAPÍTULO V. RESOLUTIVOS**

**ARTÍCULO VI: Presentación: Fondo de inversión inmobiliario Prival; 09:30 a.m.**

-----

Con el aval de la Presidencia se incorporan a la sesión virtual el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, el Lic. Econ. Yesi González Méndez, la Lcda. Grettel Fallas Sequeira, el Lic. Luis Alfredo Gutiérrez León y el Mauricio Hernández Quirós, a quienes se les brinda una cordial bienvenida.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** menciona: muchas gracias a don Mauricio, don Luis Alfredo y doña Grettel representantes de la SAFI de Prival, por participar en esta sesión.

Los miembros de Junta Directiva por una decisión del Comité de Riesgos y de Inversiones, solicitaron realizar una presentación de cada uno de los fondos inmobiliarios en el seno de la Junta y conocer cuál es la situación del fondo, cómo se ha visto impactado con el tema de la pandemia, así como ver

cuáles son las perspectivas que tienen ustedes hacia futuro en este tema. Sabemos que son muy buenas noticias, así que les cedo la palabra.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** manifiesta: un gusto para nosotros que nos vuelvan a recibir, un saludo para todas y todos; un saludo muy especial para el M.B.A. Carlos Arias Alvarado, toda una institución en nuestro país y nuestro mercado.

Seguidamente, expone la presentación titulada "Fondo de Inversión Inmobiliario Prival, al 31 de mayo de 2021", adjunta como **anexo No. 2** de esta acta.

Refiere: vamos a arrancar conversando de las cifras del Fondo Inmobiliario de Prival al cierre de mayo de 2021.

Para empezar, vamos a decir que el fondo ha venido teniendo un desempeño muy aceptable, muy bueno, se ubica dentro de los primeros 2 o 3 lugares de la industria en cuanto a rendimiento total y rendimiento líquido, esto por cuanto en general la estrategia del fondo desde el inicio había sido concentrarse en aquellos sectores económicos, que nosotros desde nuestra Unidad de Economía y Asesoría que manejamos en Prival, que es una Unidad especializada en hacer análisis económico, gestión de portafolios y demás, desde el inicio nosotros identificamos cuáles eran los sectores que tenían mejor proyección a futuro en la economía costarricense y hemos concentrado el fondo en esos sectores con mayor crecimiento, mejor desempeño, con inquilinos más fuertes, como van a ver, tenemos una gran presencia de instalaciones en zonas francas y con inquilinos trasnacionales, que durante la pandemia ha sido una gran ventaja porque nos ha permitido darle estabilidad a los ingresos del fondo.

En la diapositiva No. 3 se muestra la foto de lo que llevamos en estos últimos 3 meses: marzo, abril y mayo, con resultados por participación de US\$20.47 en marzo, US\$19.98 en abril y US\$17.49 en mayo; ya pagamos un dividendo con el corte a marzo de más de US\$63 por participación, que eso equivale a un rendimiento líquido arriba del 5% y creemos que la expectativa es que nos mantengamos por encima del 5% y creciendo conforme la situación se vaya normalizando. Nosotros hoy tenemos una condición bastante buena en relación con la industria y para el fondo en sí mismo, por ejemplo, el cobro de los alquileres de mayo, si sacamos el dato de lo que facturamos en mayo versus lo que dicen los contratos originales de facturación, ya quitando el efecto de las negociaciones que se han hecho, la facturación fue del 88%, es decir, ya estamos cobrando el 88% de los alquileres normales, lo cual consideramos una muy buena noticia, estamos casi al 90%. ¿Qué hicimos durante la pandemia?, negociar con aquellos inquilinos más afectados, como son comercios, restaurantes, gimnasios, un alquiler con base en porcentaje de ventas, pero aquellos inquilinos que no estaban afectados por la pandemia, porque sus ingresos seguían siendo estables, no se afectaban directamente, con ellos lo que hicimos fue mantener las condiciones de alquiler y eso nos ha permitido en este momento tener a mayo de 2021 una razón de cobro del 88% que es bastante alto.

Nuestro fondo tiene activos totales por US\$138.703.716,43 y un activo neto de US\$105.385.629,24; la diferencia es el nivel de apalancamiento que tenemos, que es bastante bajo.

¿Por qué en mayo se cayó un poquito el resultado por participación?, tengo que contarles que en este momento tenemos cerca de US\$16 millones, eso es más del 10% del fondo en cash y esto lo menciono porque esos US\$16



millones se estarán destinando a compra de propiedades que ya están debidamente pactadas y negociadas, que solo están esperando temas de registro. Son 2 naves industriales en Zona Franca el Coyoil, con inquilinos de primer nivel, con contratos de largo plazo que van a venir de nuevo a, no solo llevar a US\$20 por participación, sino un poquito más inclusive. Eso se dice fácil, pero tener ahorita en el fondo ese nivel de cash, producto de que hemos logrado hacer subastas en este año y levantar recursos frescos, creo que es un gran mérito y habla muy bien de la gestión del fondo, que los inversionistas aún en una época en que tal vez hay una percepción generalizada de no invertir en fondos inmobiliarios, en el caso nuestro más bien hemos logrado levantar capital fresco y no solo esos US\$16 millones que están ahí esperando propiedades, sino que también recientemente hicimos una compra por US\$6 millones en Zona Franca del Coyoil de Alajuela de una nave industrial de Medtronic.

En la diapositiva No. 4 se presenta la composición del fondo, los inmuebles que lo componen, como podemos observar son pocos inmuebles relativamente: el más importante es San Antonio Business Park con US\$27 millones; le sigue la Zona Franca Coyoil con US\$20.8 millones, pero se va a constituir en el más importante porque estamos pendientes de comprar, como les decía, más o menos US\$14 millones adicionales. Terracampus Corporativo es en inmueble que está en zona franca en el área de Tres Ríos, con inquilinos trasnacionales también. Paseo de las Flores que como sabemos es comercio, es uno de los inmuebles que sí ha tenido afectación y se ha tenido que negociar alquileres con porcentajes de ventas, aun así, el porcentaje de ocupación anda cerca del 90%. Plzas Itskatzú la misma situación, comercio, especialmente restaurantes, con una ocupación muy

parecida al 86%. Complejo Industrial Acelera es un complejo donde hay 2 naves industriales, una la tiene arrendada Florida Ice and Farm Company (FIFCO) para el mantenimiento de la flotilla de vehículos y la otra la tiene arrendada Terminal Santa María, es una terminal de exportaciones. El Edificio de El Lagar, que está sobre la calle principal antes de entrar a Jacó, un inmueble súper inquilino, no dejó de pagar ni un solo mes, más bien cuando le ofrecimos una negociación nos dijo: *“no, me está yendo demasiado bien, todo el mundo está arreglando la casa, pagamos normalmente”*. Motores Británicos también, por el segmento en que se ubican más bien la venta de vehículos ha sido muy exitosa. Ofibodegas Barreal de Heredia, aquí tenemos especialmente a la gente de Farmanova que tiene su centro de distribución y también les ha ido muy bien. El Banco Popular y de Desarrollo Comunal, la oficina de Moravia que no ha dejado de pagar ni un solo mes tampoco. Multispa Tibás sí fue afectado, está con negociación de alquiler por porcentaje de ventas; todavía no han recuperado los niveles de ocupación y de afiliados que tenía antes de la pandemia. El Barrio Granadilla es una plaza pequeña con 10 locales, muy exitosa, está ocupada al 100%, la ventaja es que son locales pequeños en una zona de población muy densa, entonces, nos ha ido bastante bien. En Condominio Bienes Raíces Lindora lo que tenemos es una oficina, ahorita está desocupada, la estamos tratando de colocar.

En general podemos decir que con estas cifras el porcentaje de ocupación del fondo anda por el 96%, si lo medimos por la ocupación, por los ingresos y los metros cuadrados.

A partir de la diapositiva No. 5 se muestran los gráficos donde ve la distribución por algunos criterios. En este caso, el 60% de la actividad

económica la tenemos entre servicio e industria, luego tenemos 23% en comercio, donde incluimos no solo los centros comerciales, sino, por ejemplo, El Lagar, Motores Británicos, entre otros. Farmacéutico tenemos el 6%, restaurantes el 5% y tecnológico un 4%.

En cuanto a la zona geográfica: en Heredia está la mayoría, porque tenemos San Antonio Business Park, Paseo de las Flores y Ofibodegas Barreal; luego están San José, Alajuela, Cartago y Puntarenas (Jacó).

En la diapositiva No. 7 se presenta el rendimiento total y líquido de nuestro fondo, medido en los últimos 12 meses. Como pueden observar durante la pandemia, que básicamente fue todo el 2020, tuvimos un rendimiento líquido bastante bueno, entre 5.4% bajamos a un mínimo de 4.58% y ya vamos por 4.93% y recalcando que el primer trimestre del año ya pagamos un dividendo arriba del 5% anualizado para nuestros inversionistas. En cuanto al rendimiento total, tenemos un 5.90%, esta diferencia de menos de 1% se debe a las reevaluaciones y es importante porque como pueden ver es una diferencia pequeña, lo cual quiere decir que el fondo se cuida mucho en ser conservador a la hora de hacer las reevaluaciones de los inmuebles.

En la diapositiva No. 8 se muestra el porcentaje de ocupación, como les decía, andamos en un 96.7% lo cual nos parece un indicador muy bueno, de hecho, me parece y me corrige doña Grettel, creo que es el más alto de la industria.

La **Lcda. Grettel Fallas Sequeira** afirma: sí señor, así es.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** continúa: la industria en promedio anda en 89.30%. Como podemos observar, sí tuvimos una afectación, no vamos a decir que no, veníamos en un 99% y ahora estamos en un 96.7%, un poquito más de 2% fue la afectación en la ocupación y aunque sea pequeña la

desocupación, estamos trabajando todos los días en poder alquilar esos inmuebles vacíos, lógicamente con condiciones, contratos y con inquilinos que sean favorables para nuestros inversionistas.

Es importante resaltar que nuestro fondo es el que más se negocia en el mercado secundario, esto es fundamental porque siempre existe una preocupación y es la liquidez: ¿qué pasa si me quiero salir?, ¿qué pasa si quiero vender?, usualmente no hay liquidez, nosotros desde el inicio, cuando hicimos el análisis de factibilidad de este fondo, uno de los indicadores de éxito que establecimos fue la liquidez, nosotros debíamos ser capaces de dar liquidez al fondo y para eso nuestro propio grupo, grupo Prival, tiene una línea permanente de *market maker*, de compra, de participaciones y eventualmente si algún cliente inversionista quiere entrar y no hay una emisión de mercado primario, también tenemos participaciones a la venta. Siempre estamos en esa función *market maker* con un monto determinado para suplir cualquier necesidad de compra y venta. Tal como se muestra en la diapositiva No. 9, en el último año, de mayo 2020 a mayo 2021, a pesar de ser un año de pandemia tan complicado, logramos negociar casi US\$30 millones en mercado secundario, de un fondo que tiene participaciones por poco más de US\$100 millones. Más o menos un 30% de la emisión fue negociada en mercado secundario, esto habla muy bien, incluso el mes pasado negociamos más de US\$4 millones en mercado secundario.

En la diapositiva No. 10 se muestran las colocaciones que hemos hecho en mercado primario, desde que el fondo nació en el 2017 y lo que me gustaría resaltar son las colocaciones en pandemia, la del 9 de marzo no la vamos a tomar en cuenta porque apenas estaba empezando la pandemia, pero del 2 de octubre en adelante, estamos hablando de un poco más de US\$20

millones que hemos logrado colocar en mercado primario en pandemia. Nosotros nos sentimos muy contentos de saber que aun en las condiciones en que ha estado la economía y el mercado, los inversionistas han tenido confianza en el fondo y estos son inversionistas terceros, no es inversión del grupo Prival, ni de ninguna compañía relacionada, es inversión pura de nuestros clientes. Hemos logrado colocar más de US\$20 millones en participaciones de octubre para acá, aun cuando sabemos que en general no hay un apetito tan fuerte en el mercado ahorita por fondos inmobiliarios. En la diapositiva No. 11 está la composición de la distribución de dividendos del primer trimestre 2021, aquí le cedo la palabra a la Lcda. Grettel Fallas Sequeira para que nos amplíe.

La **Lcda. Grettel Fallas Sequeira** complementa: como pueden observar, lo que básicamente se indica es el total de ingresos que se percibieron al cierre del primer trimestre 2021, posteriormente los gastos asociados al cierre, la utilidad bruta y como bien lo mencionaba don Mauricio, hemos hecho colocaciones, ahí es donde está reflejado el capital pagado en exceso que se ha hecho este primer trimestre. Todo eso nos da una utilidad neta a distribuir de US\$1.136.505,24 y en ese momento, al corte que había de participaciones en circulación se distribuyó US\$63.02 por participación; fuimos unos de los más altos del mercado, quedamos como entre los 3 primeros lugares de dividendos que se distribuyeron en ese trimestre.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** menciona: no solo ha sido el monto y el rendimiento, sino la estabilidad, un 4.6% en rendimiento que fue el trimestre más complicado, el segundo trimestre del año pasado donde había más incertidumbre y esto ha sido un elemento que los clientes han valorado mucho, en el sentido de que, tienen un fondo que por un lado, el

rendimiento aunque sí se ha visto afectado, sigue siendo un rendimiento relativamente bueno, pero también el precio de mercado de la participación se ha mantenido muy estable.

A partir de la diapositiva No. 13 les voy a compartir algunos datos comparativos de industria, para ver cómo se ve el fondo en general contra el mercado.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** consulta: ¿cuál es el precio de participación de ustedes en este momento?

La **Lcda. Grettel Fallas Sequeira** responde: anda alrededor de US\$5.103 el valor contable en libros.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** añade: ese valor en libros es el valor al cual negociamos el fondo, como siempre tenemos compradores y vendedores, hemos tenido la política de negociar a ese valor. Ahorita el valor de mercado y el valor en libros es el mismo, no hay un perjuicio, ni un beneficio para el negocio.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** pregunta: ustedes hablaban sobre el tema de las salidas, para ver si entendí bien, si alguien quiere salir, ¿puede hacerlo?

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** contesta: sí señor, nosotros tenemos un monto permanente, más o menos son US\$5 millones que tenemos dispuestos para eventualmente cubrir salidas de clientes.

El **M.Sc. Hervey Badilla Rojas** consulta: ¿sale a valor de libros o valor de mercado?

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** responde: siempre negociamos a valor de libros.

Prosigue: en cuanto al porcentaje de ocupación, Prival anda por el 97%, la industria en general anda en 89.3%; en la diapositiva No. 13 se puede ver

todos los porcentajes de ocupación del resto de fondos de la industria; lo dejamos como información de referencia.

En la diapositiva No. 14 observamos el rendimiento total y líquido de los últimos 12 meses, nosotros por rendimiento total nos ubicamos como el tercer lugar, claro con una diferencia de 0.01, estamos casi que empatados en el segundo lugar con Multifondos; Gibraltar en primer lugar con una diferencia importante, hay que decirlo, pero de segundos Multifondos y nosotros en 5.9; de ahí para abajo hay fondos que definitivamente les ha costado mucho más levantar o mantener el rendimiento, han sido mucho más afectados.

En la diapositiva No. 15 tenemos el valor de la participación al cierre de mayo 2021, pero por error dice marzo 2021.

La **Lcda. Grettel Fallas Sequeira** aclara: el valor en libros sí está a marzo, porque la Superintendencia General de Valores (Sugeval) lo publica trimestralmente, solamente el de nosotros está a mayo.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** destaca: de acuerdo, entonces, el valor en libros nuestro a mayo 2021 era de US\$5.098,00, el valor de mercado US\$5.096,00 y un valor de participación de US\$5.000,00; la última negociación fue el 28 de mayo. Ahí vienen las negociaciones de todos los fondos, a cómo estaba el valor de mercado versus a cómo estaba el valor en libros, de manera que se pueden observar las diferentes proporciones. Hay fondos que sí se mantienen con un valor de libros y mercado similar, pero hay otros que definitivamente andan bastante lejos.

Tratamos de establecer la diferencia que hay entre el valor o el precio que reporta el vector de precios, el valor de mercado de las participaciones, contra el valor en libros, tal como se muestra en la diapositiva No. 16. Básicamente estamos diciendo, ¿cuánto está el valor en libros alejado del

precio de mercado?, en el caso nuestro está prácticamente a la par, pero si vemos otros fondos el valor de mercado anda bastante lejos, 8%, 9%, 10%, algunos casos 35%, 40% distante el valor de mercado del valor en libros. Esto es muy importante para todos los inversionistas, pero especialmente para inversionistas institucionales que tienen que valorar sus carteras todos los días, por lo menos las inversiones en nuestro fondo han sido estables en valor de mercado y con un rendimiento competitivo. Creemos que esa es una de las fortalezas que tiene la gestión de este fondo.

Para cerrar la parte nuestra y abrir la sesión a más consultas, a partir de la diapositiva No. 18 les presentamos las fotografías de los inmuebles que tenemos en el fondo: Zona Franca Coyoil, donde nuestro mayor inquilino es Medtronic, pero pronto habrá otro inquilino igual de grande, vamos a comprar una nave de US\$10 millones y otra de US\$4 millones. Parque Industrial Acelera, la flotilla de FIFCO, aquí le dan mantenimiento a sus vehículos y Terminal San María, con su terminal de exportaciones. Ofibodegas Barreal de Heredia, tenemos la operación del centro de distribución de Farmanova, no hay ni que decir cómo les ha ido a estas industrias este año de pandemia, han volado en sus ventas por su puesto. San Antonio Business Park, son varias torres, nosotros somos dueños de una torre de 6 pisos, donde nuestro principal inquilino se llama Stryker, que es una compañía trasnacional. Terracampus Corporativo, aquí también tenemos inquilinos trasnacionales y de este edificio sí salió un inquilino durante la pandemia, por eso está ocupado a un 75%, pero nuestro principal inquilino es Glaxo y se mantiene sin problemas, adicionalmente están como inquilinos Softline Latinoamérica y CSS. El Lagar de Jacó, las veces que he estado en Jacó y me he dado una vuelta, siempre hay mucho tránsito en este local de



El Lagar; nos gusta mucho ese local y ese inquilino porque es una zona que constantemente está creciendo, obviamente fue golpeada por la pandemia, pero creemos que tiene muy buena proyección la zona de Jacó. Motores Británicos, es el edificio que está en la Uruca donde está el edificio de ventas, la sala de exhibición y oficinas de Motores Británicos, también un súper inquilino, pago puntual de los alquileres, de hecho, con ellos tuvimos una situación interesante, porque negociamos un porcentaje de ventas durante la pandemia y para noviembre la factura les daba más alta con las ventas, que con el alquiler normal.

La **Lcda. Grettel Fallas Sequeira** aporta: ellos ahorita están haciendo una remodelación súper importante de las salas de exhibición que tienen, están invirtiendo bastante dinero por estándares de calidad de Casa Matriz, entonces, eso nos da una indicación de que ellos están para rato en el inmueble.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** comenta: sí y les ha ido muy bien en ese segmento que ellos están del mercado, les ha ido muy bien con las ventas, prueba de eso es que después nos vinieron a decir: *“quítame eso de porcentaje de ventas y volvamos al alquiler normal”*.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** señala: ya vimos los inmuebles, no sé si alguno de los directores tiene alguna consulta hasta acá.

En mi caso tengo un par de consultas, primero, disculparme por la ausencia de los miembros externos de los Comités de Riesgos e Inversiones, la Lcda. Nidia Solano Brenes y el Lic. Manuel Marengo Fernández, respectivamente, ellos no pudieron asistir porque tenían otros compromisos previos, de manera que se disculpan con Junta Directiva y con ustedes por no participar.

Con el tema de los inmuebles, don Mauricio, ya que veíamos las fotos y usted nos comentaba sobre ellos, ¿qué porcentaje es el que ustedes tienen de la cartera con negociaciones de renta?, ¿cómo está el tema de las morosidades en el caso de los otros inquilinos?

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** responde: nosotros tenemos alrededor del 20% a 25% de la cartera en negociación de rentas y ese porcentaje se traduce, como les decía ahora, en que estamos cobrando un 88% de los alquileres normales, entonces, solamente esas negociaciones están afectando en un 12% el ingreso normal del fondo, es decir, el ingreso que estamos cobrando hoy representa el 88% del que teníamos antes de pandemia. La mora que tenemos es sumamente baja, tal vez doña Grettel nos pueda dar cifras exactas, pero realmente son muy poquitos locales los que están en mora.

La **Lcda. Grettel Fallas Sequeira** adiciona: generalmente cuando cerramos el mes quedamos con una mora de alrededor de US\$40.000, pero no es que no la pagan, sino que son de los inquilinos de comercio que están afectados y generalmente pagan unos días posteriores al cierre, entonces, generalmente andamos entre US\$30.000 y US\$40.000 pendiente de cobrar, pero que se terminan cobrando en los primeros días del mes siguiente.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** pregunta: para ponerlo en contexto, las rentas mensuales andan por los US\$750.000 y US\$800.000, entonces, de esos US\$30.000 o US\$40.000, doña Grettel, en las primeras 2 semanas ¿cuánto queda pendiente?

La **Lcda. Grettel Fallas Sequeira** contesta: generalmente se paga la mitad o un poco menos.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** enfatiza: realmente es un indicador de mora relativamente bajo, don Luis Paulino.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** consulta: lo de los contratos, las extensiones y modificaciones que tienen con este tema de la pandemia, ¿qué plazo tienen?; si son negociados, que nos decían de un porcentaje de ventas, ¿tienen una fecha de cuándo acaban o son renovables y extendibles?

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** responde: nosotros hicimos una negociación inicial hasta diciembre de 2020; ahí realizamos un análisis de cuáles inquilinos podrían seguir requiriendo ese tipo de negociación por parte del fondo y se han mantenido algunos especialmente en Paseo de las Flores, Plaza Itskatzú y Multispa. El Comité de Inversiones nuestro analiza el caso de cada inquilino de forma trimestral y se puede prorrogar la situación o la negociación de forma trimestral.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** subraya: es mejor gota a gota, que nada.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** afirma: sí y creo que nos ha dado muy buen resultado, porque el estar cobrando casi el 90% de los alquileres, somos poquitos los fondos que podemos decir que estamos ahorita en ese nivel de cobros.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** pregunta: el tema de Terracampus, que está a la par de Terramall y este centro comercial ha tenido afectaciones, ¿cómo ven ese tema?, esa zona franca, ¿ha tenido salidas?, ¿se ha quedado muy pegada?

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** contesta: realmente la vistamos esta semana, lo más lindo de tener ese tipo de inquilinos trasnacionales es que a pesar de que no va nadie a las oficinas, ellos siguen pagando puntualmente

el 100% del alquiler. Nosotros fuimos y sin mentirles había como 5 carros en el parqueo, nos fuimos a ver oficina por oficina, estaba el oficial de seguridad de cada empresa y si acaso 1 o 2 personas por ahí, entonces, no, la única salida que tuvimos realmente fue de un área de Tek Experts Costa Rica, ellos tenían un área para expansión, la tenía vacía, pero pagaba su alquiler para expansión, con la pandemia dijeron: *“ya no vamos a expandir aquí, en esta área”*, nos la desocuparon a principios de año; Fuera de eso, todos los demás inquilinos se mantienen bien. El hecho de que Terramall sea un inmueble complicado, es más por el tema del comercio, la ubicación y demás para ese tipo de negocio, pero para la zona franca Terracampus más bien la ubicación es un plus. Había algún tema de peligro o de riesgo con la zona franca La Lima, porque se sabe que la zona franca La Lima está en crecimiento, pero por lo que hemos conversado con los inquilinos nuestros en Terracampus, ellos prefieren mantenerse en Terracampus, pues es un inmueble que les ofrece ventajas en cuanto a ubicación, parqueos, zonas verdes, infraestructura y demás, especialmente la ubicación, para ellos desplazarse de Terracampus a la Lima son más de 10 kilómetros y eso los pone en ciertas obligaciones laborales para los funcionarios que tengan que recorrer ese tramo adicional, les genera costos adicionales; además, ellos han hecho inversiones millonarias en esos inmuebles acondicionándolos, son varios millones de dólares los que han invertido acondicionando las oficinas, tampoco es tan sencillo como dejar esa inversión botada. Hasta el momento se mantiene bien, tenemos colocar esa oficina nada más.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** consulta: ese porcentaje que está diciendo que está desocupado, ¿qué tipo de logística están aplicando para ver si es posible atraer algún inquilino?, puesto que hacia el oeste proporcionalmente

la población está aumentando muchísimo, utilizar algún recurso atractivo para alguna empresa que pueda llegar a ocupar ese espacio.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** responde: nosotros tenemos relación con varias personas que se encargan de ese trabajo de correduría, de colocar los inmuebles, en el caso de este lo tenemos trabajando con 3 diferentes corredores, corredores que dicho sea de paso 2 de ellos atienden empresas trasnacionales y atienden a empresas que ya están ubicadas en Terracampus y en Coyoil, entonces, tienen acceso a ese nicho de mercado que andamos buscando. Este edificio por ser de zona franca y por el tipo de inquilinos que existen, lo que queremos atraer es una empresa trasnacional que le sea de beneficio y utilidad el régimen de zona franca y estamos precisamente en esa labor por medio de correduría.

La **Lcda. Grettel Fallas Sequeira** añade: hay un inquilino nuestro que hemos escuchado que tiene metas de expansión y está ubicado en Terracampus, entonces, estamos en conversaciones con ellos para ver si les interesa tomar esa área desocupada.

El **Prof. Greivin Barrantes Viquez** comenta: sobre todo los *Call Center*, que se están ampliando muchísimo ahora.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** afirma: sí señor, exactamente, en esa línea.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** indica: don Mauricio les estaba mostrando los edificios, no sé si tendrán alguna consulta o comentario.

El **Lic. Israel Pacheco Barahona** adiciona: el COVID-19 afectó tanto los inmuebles, como a las personas, porque si hay desocupación, hay desempleo. Me alegro mucho de que el país esté cambiando, porque las vacunas han mejorado, aunque se han presentado efectos negativos, esperemos que esto se mejore y se logre atraer nuevas zonas francas.

Los felicito porque fue muy acertada la capacitación y sabemos que se convirtió en una buena inversión que ha generado rentabilidades para la Junta; en ese aspecto uno está atento, qué tanta rentabilidad genera para beneficio de ambos, porque es un conjunto. Muchas gracias a doña Grettel, don Mauricio y don Luis.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** apunta: tal vez comentarles un detalle que se me escapó y son los planes a futuro, nosotros en Prival tenemos una peculiaridad y es que el periodo fiscal nuestro es de julio a junio, eso es porque así lo tiene Casa Matriz en Panamá, entonces, estamos cerrando período fiscal el 30 de junio y tenemos el ejercicio de presupuesto para el próximo año claro está. Este fondo tiene como presupuesto para el próximo año, de julio a junio, comprar US\$50 millones adicionales en propiedades; obviamente no vamos a comprar por cumplir una meta, pero tenemos como meta poder llegar a ese monto adicional en propiedades; como hemos visto tan buena recepción de los inversionistas a nuevas colocaciones, estamos tranquilos de que vamos a poder colocar y esas propiedades van a seguir la línea que hasta ahora hemos tenido, que es ubicarnos en los sectores de la economía donde hay mayor dinamismo, mayor empleo, mayor crecimiento y evidentemente donde nos da más fortaleza con los inquilinos.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** agrega: siempre he hecho la pregunta y ahí está don Luis Paulino que no me deja mentir, soy de la idea de las áreas alejadas, como Zona Sur donde están haciendo proyectos de este tipo, el Pacífico cerca de Quepos, la zona de Guanacaste, este tipo de inversión, sobre todo cerca de aeropuertos para tener un margen de mejor transporte, muchas ventajas que podría tener, por ejemplo, las zonas francas del Gran Área Metropolitana (GAM) están cerquísima del Aeropuerto Juan

Santamaría por muchas cosas, igual el país se está abriendo, los proyectos de ley que se están planteando en este momento sobre la ampliación de Puertos, tanto en el Atlántico, como en el Pacífico y la apertura de Aeropuertos como el que están terminando en Quepos. Ahora hay un proyecto y creo que ya es Ley, para atraer inversionista y pensionado extranjero para ciertas áreas de salud y de inversión; como decía usted en la zona de Jacó es muy viable todo este tipo de acción, entonces, ¿ustedes han visualizado esa inversión fuera del GAM?

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** explica: sí señor, claro, estoy con usted, doña Grettel lo sabe, me encantaría tener más propiedades especialmente en las zonas costeras. Tenemos una posible propiedad algo encaminada en el área de Parrita, todavía no hemos cerrado, está en conversaciones. Hay otra propiedad en el área de Jacó que también estamos en conversaciones en este momento y tenemos bien claro que hay algunos nuevos proyectos en ese segmento de logística, que se están llevando a cabo tanto en Guanacaste como en otras zonas. Por ejemplo, nosotros vimos el proyecto donde está el famoso La Roca en Puntarenas, era un proyecto que para el tamaño de nuestro fondo se nos hacía difícil, nuestro fondo en ese momento era como de US\$80 millones y el proyecto era como de US\$70 millones, se nos complicaba porque obviamente no vamos a concentrar tanto el fondo en un solo inmueble. Sí los hemos estado viendo, hemos estado participando, en algunos directamente con los desarrolladores, en algunos otros con intermediarios, pero sí definitivamente estamos con el ojo puesto en proyectos en las zonas fuera del Área Metropolitana que por supuesto hagan sentido con la estrategia del fondo, que sigan orientados en la línea de estar en sectores económicos, como los que mencionaba usted de logística, de

importaciones, de exportaciones, de bodegas, ofibodegas, naves industriales, eventualmente algunos comercios en esas zonas, porque el comercio en las zonas turísticas es muy diferente al comercio en el área metropolitana, tiene otro patrón de comportamiento, otro patrón de consumo, son otras las cosas que se venden, no necesariamente es la tienda de ropa o de alguna cosa, sino que es más plazas de servicios y de comidas, entonces, sí estamos muy encima de eso, don Greivin.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** refiere: por ejemplo, en el Pacífico, con la ampliación a 4 carriles en ambos lados donde estaba la línea del tren, se va a ampliar el muelle en el centro de Puntarenas para la llegada de más barcos turistas, no tanto de exportación como lo tienen en Caldera. Ese proyecto La Roca es una verdadera lástima como se dejó perder de un pronto a otro, pero es parte de, a la gente le encanta ir cerca del muelle que van en un día y regresan; el Hotel Tambor ha comenzado a resurgir, estaba en las tinieblas, pero se ha puesto las pilas y ha vuelto la gente. Hay muchas propiedades que han dejado abandonadas, a sabiendas de que la gran mayoría de los negocios se fue para el Roble y Barranca, la parte turística se quedó solamente en el Puerto. Qué bueno que están pensando en eso, porque siempre he dicho que debe haber un equilibrio hacia las zonas costeras que necesitan tanto que haya inversión para un beneficio de toda la población.

Les agradecemos a la Lcda. Grettel Fallas Sequeira, al Lic. Mauricio Hernández Quirós y al Lic. Luis Alfredo Gutiérrez León por toda esta información y sobre todo por las noticias tan buenas que hay en ese sentido, esperando ver la posibilidad de estar nosotros junto con ustedes en inversión,



hasta donde sea posible. Cuando nos traen buenas noticias uno se entusiasma porque nos estamos viendo bien ustedes y nosotros.

Les agradecemos mucho, buen día.

El **Lic. Mauricio Hernández Quirós** finaliza: gracias a ustedes por recibirnos y por el tiempo que nos dedicaron. Estamos a la orden.

El Cuerpo Colegiado toma nota de la información suministrada.

Se le agradece la participación al M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, al Lic. Econ. Yesi González Méndez, a la Lcda. Grettel Fallas Sequeira, al Lic. Mauricio Hernández Quirós y a Lic. Luis Alfredo Gutiérrez León, quienes abandonan la sesión virtual.

-----

#### **ARTÍCULO VII: Continuación capacitación: Gobierno Corporativo.**

-----

Con el aval de la Presidencia se incorporan a la sesión virtual la Lcda. Kattia Rojas Leiva y la M.B.A. Zulay Martínez Monge, a quienes se les brinda una cordial bienvenida.

La **M.B.A. Zulay Martínez Monge** expone la presentación titulada: "Programa de capacitación 2021, Gobierno Corporativo, Junta Directiva", adjunta como **anexo No. 3** de esta acta.

Comenta: buen día señora y señores miembros de Junta Directiva, me complace estar acá exponiéndoles este segundo tema de Gobierno Corporativo, hoy vamos a ver el Código de Gobierno Corporativo de JUPEMA.

Como les refería, dentro del Programa de Capacitación del período 2021 para ustedes Cuerpo Colegiado, estamos viendo este primer tema de Gobierno Corporativo. En esta segunda parte vamos a ver lo que es el

Código de Gobierno Corporativo y vamos a hacer un pequeño repaso de lo que vimos en la sesión primera, donde vimos el Reglamento sobre Gobierno Corporativo (RCG) específicamente.

El artículo No. 3, inciso n) del Reglamento de Gobierno Corporativo, define el Código de Gobierno Corporativo como: *“Conjunto de relaciones entre la Administración de la entidad, su Órgano de Dirección, sus propietarios y otras partes Interesadas, las cuales proveen la estructura para establecer los objetivos de la entidad, la forma y los medios para alcanzarla y monitorear su cumplimiento.”*.

Elementos esenciales y principios de Gobierno Corporativo: analizamos en la sesión anterior lo que es: transparencia, rendición de cuentas, visión estratégica, responsabilidad, igualdad y la responsabilidad social.

Las entidades que regulan el tema de Gobierno Corporativo son:

- ❖ Órgano de Dirección que está definido en el Capítulo II del RGC y para efectos de JUPEMA es nuestra Junta Directiva.
- ❖ Alta Gerencia (Dirección Ejecutiva), según el Capítulo VI del RGC.
- ❖ Órgano de Control (Unidad u Oficial de cumplimiento), de acuerdo con el artículo No. 37 del RGC.
- ❖ Auditoría Interna, según el artículo No. 38 del RGC.
- ❖ Superintendencia de Pensiones (Supén).

El Capítulo II del RGC habla sobre el Órgano de Dirección y en el artículo No. 5 específicamente lo que es la “Responsabilidad general de la entidad”. Aquí quiero resaltar un punto importante, este artículo inicia diciendo: *“El Órgano de Dirección es el responsable de la estrategia, la gestión de los riesgos, de la solidez financiera o solvencia, de la organización interna y estructura de Gobierno Corporativo de la entidad regulada.”*, aquí es donde

quiero que resaltemos este punto: *“Delega la administración de las tareas operativas pero no la responsabilidad y debe rendir cuentas por la gestión de los recursos y por el seguimiento de las acciones de sus delegados y de los Comités.”*.

Para entrar de lleno al tema del Código de Gobierno Corporativo, voy a permitirme exponerles un video para que tengamos un marco muy general de lo que es la estructura de Gobierno Corporativo. El video trata de una incubadora de empresas que se llama “Creame”, situada en Colombia, la cual fue fundada desde 1996; el video tiene un espíritu y un enfoque de orden académico. Voy a permitirme reproducirlo para iniciar con el tema de hoy.

Finalizado el video, retoma: como pudimos observar, el video nos permite tener una visión integral de lo que es la estructura de Gobierno Corporativo, de ahí que vamos a continuar desarrollando el tema, no sé si alguno quiere hacer algún comentario. Es claro que el video es de una empresa que no es nuestra, no es el enfoque de JUPEMA, pero sí nos permite tener esa visión general del punto.

Entrando al tema que nos ocupa el día de hoy en este proceso de capacitación, habiendo hecho el repaso y escuchando este video, el Código de Gobierno Corporativo establecido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif), específico en su artículo No. 3, inciso e), define lo que es el Código de Conducta de la siguiente forma: *“Conjunto de normas que rigen el comportamiento de la entidad y sus colaboradores; y expresan su compromiso con valores éticos y principios como la transparencia, la buena fe de los negocios o actividades, la sujeción a la legislación vigente y a las políticas de la entidad, así como el trato*

*equitativo a los Clientes que se encuentren en las mismas condiciones objetivas. Incluye, entre otros, la prohibición explícita del comportamiento que podría dar lugar a riesgos de reputación o actividad impropia o ilegal, como la declaración de información financiera incorrecta, legitimación de capitales y financiamiento del terrorismo, fraude, prácticas contrarias a la competencia, el soborno, la corrupción y la violación de los derechos de los clientes.”.* Esta es la definición textual del Reglamento sobre Gobierno Corporativo.

Podemos encontrar a nivel de Gobierno Corporativo varios sinónimos para este Código; lo define como: “Código de Conducta de la Norma”, podemos encontrarlo como “Código de Gobierno Corporativo” que es el caso expreso de JUPEMA y como un “Código de buenas prácticas”.

En JUPEMA tenemos el Código de Gobierno Corporativo. Además, como parte de la regulación normativa externa se tiene un Código de Ética; ambos documentos se encuentran aprobados por la Junta Directiva y publicados en nuestra intranet institucional en el apartado del Sistema de Gestión de Calidad (Sigeca).

Escuchábamos en el video que debe de tenerse una estructura; nuestro organigrama está claramente definido: una Junta Directiva con sus 2 unidades de apoyo, que sería la Auditoría Interna y el Oficial de Cumplimiento. La Dirección Ejecutiva con sus 2 grandes divisiones: la División de Pensiones y la División Financiera Administrativa; cada una de ellas con sus respectivos departamentos y unidades para la ejecución de las funciones encomendadas.

Nuestro Código de Gobierno Corporativo establece una estructura clara y en su apartado No. 5 indica: 5.1 “Estructura de Gobierno”: la composición

del Órgano Colegiado está establecido claramente en el artículo No. 98 de la Ley 7531. El período de designación de los miembros del Órgano Colegiado está definido en el artículo No. 99 de la Ley 7531. La representación está en el artículo No. 103 de la Ley 7531 y la responsabilidad en los artículos Nos. 25, 26, 27 y 102 de la Ley 7531.

Las funciones están en los artículos Nos. 104 y 105 de la Ley 7531, además de los artículos Nos. 6, 7, 8, 9 y 10 del Reglamento de Organización y Funcionamiento de JUPEMA.

Tenemos un programa de capacitaciones anual, que se hace de acuerdo con la vigencia del nombramiento de cada uno de los señores directores, por 4 años.

Están definidas las generalidades de las sesiones de Junta Directiva y su identificación está debidamente publicada en la Intranet y sitio web institucional.

Continuamos en este apartado 5.1 del Código de Gobierno Corporativo de JUPEMA, con la Dirección Ejecutiva. Todas las referencias se evocan a lo que es el artículo 111 de la Ley 7531. Las funciones están en el artículo No. 112 de la Ley 7531. Las responsabilidades se definen en la Ley 8422 "Contra la corrupción y el enriquecimiento ilícito en la función pública" y la Ley 8422 "General de Control Interno", esta última regulada por la Contraloría General de la República.

En este mismo apartado se incluyen toda las Comisiones permanentes y especiales. El Reglamento de Organización y Funcionamiento de JUPEMA en su capítulo VII, artículo 36, establece claramente cuáles son las Comisiones en las cuales cada uno de ustedes miembros de Junta Directiva conforman, con algunos cargos de Presidencia o Coordinadores. Entre esos Comités y

Comisiones tenemos: Comité de Inversiones, Comité de Riesgos, Comité de Auditoría, Comisión de Asuntos Jurídicos y Sociales, Comisión de Concesión de Derechos, Comisiones de Prestaciones Sociales, la Comisión de Infraestructura y recientemente incorporada la de Comisión de Economía Social Solidaria.

En el punto 5.2 “Políticas de Gobierno Corporativo”, inciso 5.2.1 vamos a encontrar la “Política de selección, retribución, calificación y capacitación”. Está definida para los directores según lo que establece el artículo No. 99 en la duración de los cargos y el artículo No. 27 de la Ley 7531 sobre la destitución.

El director ejecutivo está en el artículo No. 111 de la Ley 7531 y todo lo referente a las jefaturas de departamento está en los procedimientos del Departamento de Gestión de Talento Humano.

En el inciso 5.2.2 está la “Política de valores y principios institucionales”. De acuerdo con el Plan Estratégico Institucional (PEI) 2021-2025, el Plan Anual Operativo (PAO) y el Programa de Valores, tenemos seis valores (TEISIS):

- ❖ **T**ransparencia.
- ❖ **E**ficiencia.
- ❖ **I**ntegridad.
- ❖ **S**ostenibilidad.
- ❖ **I**nnovación.
- ❖ **S**olidaridad.

Me voy a permitir leerlos tal como están publicados:

*“Transparencia: Gestionamos nuestra operación de manera clara y con un enfoque de rendición de cuentas a nuestros afiliados y partes interesadas.*

*Eficiencia: Enfocados en nuestros resultados, velamos por la optimización en el uso de los recursos organizaciones y el cumplimiento oportuno de metas estratégicas y operativas.*

*Integridad: Actuamos de forma responsable, honesta y ética, de conformidad con los principios y políticas institucionales.*

*Sostenibilidad: Lideramos buscando un impacto social, ambiental y económico que fortalezca las sinergias con nuestra comunidad de afiliados y nuestro país.*

*Innovación: Nos comprometemos a orientar nuestros esfuerzos organizacionales hacia la mejora continua en las diferentes áreas -digitales, operacionales, culturales, políticas y prácticas- en búsqueda de la distinción de nuestros productos y servicios.*

*Solidaridad: Atendemos las necesidades y aspiraciones de los usuarios internos y externos (partes interesadas) con empatía bajo un esquema de responsabilidad, compromiso y colaboración mutua.”.*

Además, el PEI 2021-2025 define los siguientes principios de diseño:

- Crecimiento, solidez y fortalecimiento del Fondo, que busca la rentabilidad.
- Productividad y transformación, enfocado en los procesos.
- Valor sostenible de la marca, enfocado al público de interés.
- Innovación y transformación digital.

Por otra parte, en el PEI del presente quinquenio tenemos 4 grandes perspectivas, que son las que mueven la organización a nivel estratégico y operativo, son:

- ❖ Sostenibilidad Financiera.
- ❖ Procesos internos.

- ❖ Aprendizaje y crecimiento.
- ❖ Grupos de interés.

Adicionalmente, contamos con: 9 “Ambiciones” y 32 “Iniciativas”.

Los Programas Estratégicos del PEI 2021-2025 son los siguientes:

- ❖ Innovación y transformación.
- ❖ Atención de afiliados.
- ❖ Procesos y gestión.
- ❖ Productos y servicios.
- ❖ Proyectos de ley.

Siguiendo con las Políticas, en los siguientes apartados encontramos:

5.2.3 Política en relación con los trabajadores en servicio, pensionados y jubilados del Magisterio Nacional.

5.2.4 Política sobre atención de denuncias, quejas e inquietudes de la membresía.

5.2.5 Política de Inversiones.

5.2.6 Política de Riesgo.

5.2.7 Política sobre la relación con proveedores.

5.2.8 Política sobre el trato con los afiliados, aquí entra mucho la parte del Departamento de Plataforma de Servicios.

5.2.9 Política de revelación y acceso a la información.

5.2.10 Política de rotación, el Departamento de Gestión de Talento Humano tiene gran parte acá.

5.2.11 Seguimiento de las políticas de Gobierno Corporativo.

En cuanto al punto 5.3 “Conflicto de intereses”, está claramente definido:

5.3.1 Miembros de Junta Directiva.

5.3.2 Personal de la Junta.



El punto 5.4 "Fiscalización y sanciones", está establecido en la estructura que regulan los entes:

- ❖ Contraloría General de la República (CGR)
- ❖ Superintendencia de Pensiones (Supén)
- ❖ Auditoría Interna.
- ❖ Auditoría Externa, aquí entran las Auditorías Financieras, las Actuariales, las de Riesgos, las de Inversiones y la de Tecnología de Información.
- ❖ Unidad de cumplimiento u Órgano de Control.

En el último punto de esta estructura de Código de Gobierno Corporativo vamos a encontrar el 5.5 "Glosario".

En cuanto a los aspectos de este Código de Gobierno Corporativo, tenemos una estructura institucional, que como lo vimos al inicio, el organigrama está constituido por:

Junta Directiva, con sus 2 unidades de apoyo:

- Auditoría Interna
- Oficial de cumplimiento normativo

Dirección Ejecutiva, con sus 2 divisiones y cada una de ellas con sus respectivos departamentos y unidades:

- División de Pensiones
- División Financiera Administrativa

Tenemos: una Misión, Visión y Valores claramente definidos y aprobados por este Órgano Colegiado, junto con los principios y políticas institucionales.

A nivel de servicios, la institución brinda los servicios de:

- Declaratoria derechos
- Administración del Fondo de Pensiones RCC

Contamos con la valoración de riesgos, con un enfoque basado en riesgos, de acuerdo con la normativa tanto de la Supén, como de la Contraloría General de la República en este tema.

Tenemos muy claros los aspectos de transparencia y la rendición de cuentas, tal como lo vimos en el video.

Debemos garantizar de los siguientes derechos:

- Derecho al acceso a la información según la normativa, hay políticas claramente definidas para esto.
- Derecho a quejas y manifestaciones de los afiliados.
- Derecho a la respuesta o violación de derechos de los afiliados.

Disponemos de todo un apartado de conflicto de intereses, así como de responsabilidad social.

Esto es nuestro Código de Gobierno Corporativo que está muy fundamentado en otros documentos, como es el Reglamento de Organización y Funcionamiento Institucional, que tiene una estructura de cuatro títulos: el Título I “De la organización”; el Título II “De la Junta Directiva”; Título III “De la Dirección Ejecutiva” y el Título IV “Del Departamento Legal”, con un apartado de disposiciones finales.

A nivel de resumen, podemos decir que el Gobierno Corporativo busca:

- Fortalecer la capacidad estratégica con una perspectiva de sostenibilidad en el tiempo, para ello contamos con un Plan Estratégico Institucional (PEI) y con una visión de corto y mediano plazo.
- La planificación integra factores de tipo social, económico, financiero, ambiental y político.
- Políticas institucionales de la mano con la responsabilidad social.
- Proporcionar información oportuna en el tiempo.

Los elementos fundamentales que vimos en el video y se reúnen en estos puntos, serían: la transparencia, la rendición de cuentas y equidad en el trato, visión estratégica, confianza, rentabilidad, seguridad, permanencia, reputación e imagen y sostenibilidad.

Hasta aquí es todo el tema de Código de Gobierno Corporativo, quiero referir que hay otros documentos que se encuentran relacionados con este tema, que están aprobados por este Órgano Colegiado y publicados en Sigeca, que son:

- P15-RP-001: Política Anticorrupción y fraude.
- P15-PR-006: Procedimiento Administrativo Sancionatorio.
- P15-PR-009: Procedimiento presentación de denuncias contrarias a la ética, conductas fraudulentas y manejo de conflicto de intereses, específicamente en su punto 6.1 que habla de la comisión investigadora.

Esto es todo de mi parte, no sé si tienen algún comentario o consulta al respecto.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** menciona: no tengo ninguna intervención.

La **M.B.A. Zulay Martínez Monge** puntualiza: este es el tema en forma muy resumida, el documento es extenso, lo que se hace es la estructura de acuerdo como vimos en el video, para tener esa visión macro de lo que es Código de Gobierno Corporativo a nivel institucional.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** externa: una de las cosas importantes es que, la incorporación de nuestro nuevo oficial de cumplimiento nos va a permitir llevar a cabo un seguimiento en cuanto a esos aspectos y evitar la corrupción, malversación y otras brechas que teníamos descubiertas. Contar con un personaje de ese tipo nos hace formar con más tranquilidad un adecuado Gobierno Corporativo.

La **Lcda. Kattia Rojas Leiva** adiciona: estas capacitaciones son muy valiosas y es importante estarlas reiterando cada cierto tiempo, recordando todas estas buenas prácticas que tiene la Junta, porque lo que doña Zulay nos referenciaba en este Código de Gobierno Corporativo, en este documento, son esas buenas prácticas que hemos definido en la institución. Todo esto se basa en estándares de calidad, de ética, de transparencia, que nos permita la rendición de cuentas y la transparencia ante nuestra membresía y ante todas las partes interesadas. El Código, como bien dice doña Zulay es extenso, pero es importante siempre recordar cómo nos regimos en todas estas relaciones con: los proveedores, que son partes interesadas; con los funcionarios, los deberes que tenemos, es decir, todo este marco de gestión es como nuestros mandamientos.

La institución durante varios años se ha venido formando en esta línea, hemos adoptado buenas prácticas; tanto la Supén, como la Contraloría General de la República siempre nos van a referir a estos temas de Gobierno Corporativo y Códigos de Gobierno Corporativo, entonces, esto debe formar parte del ADN de todos, de nuestros funcionarios, de la Junta Directiva, de la Dirección Ejecutiva, porque como reitero son los mandamientos que debemos seguir.

Básicamente ese comentario y reiterar la importancia, a nivel de nuestro portal de capacitación que se tiene con el Departamento de Gestión de Talento Humano, hay cursos sobre esto que podemos estarlos utilizando para refrescar conocimientos. Ahí quedan a disposición de todos.

Agradecerles a ustedes la oportunidad, a doña Zulay por la preparación del material que les transmitió y siempre recordarles que la normativa está a

disposición, así como nosotros para las consultas que tengan a bien hacer, ahí vamos a estar con mucho gusto.

La **M.B.A. Zulay Martínez Monge** finaliza: de mi parte, les agradezco el espacio brindado y la atención a la presentación.

El **Prof. Greivin Barrantes Víquez** menciona: con mucho gusto, esto es parte de nuestro Plan Estratégico Institucional, ir renovando toda esta metodología que tenemos dentro del Gobierno Corporativo.

La señora y señores miembros de la Junta Directiva toma nota de la información suministrada.

Se le agradece la participación a la Lcda. Kattia Rojas Leiva y a la M.B.A. Zulay Martínez Monge, quienes abandonan la sesión virtual.

## **CAPÍTULO VI. MOCIONES**

### **ARTÍCULO VIII: Mociones.**

-----

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

## **CAPÍTULO VII. ASUNTOS VARIOS**

### **ARTÍCULO IX: Asuntos Varios.**

-----

El Cuerpo Colegiado no discute asuntos varios en la presente sesión.

-----

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

-----

-----

-----

-----  
-----  
-----

**PROF. GREIVIN BARRANTES VÍQUEZ**  
**PRESIDENTE**

**PROF. ANA ISABEL CARVAJAL**  
**MONTANARO, SECRETARIA**

-----

## ÍNDICE DE ANEXOS

| <b>No. Anexo</b>   | <b>Detalle</b>   | <b>Numeración del libro</b> |
|--------------------|--|-----------------------------|
| <b>Anexo No. 1</b> | ❖ Cronograma del Programa de formación: “Desarrollo de infraestructura pública, esquemas de gestión y estructuración de financiamiento”. (1 página). | Folio 39                    |
| <b>Anexo No. 2</b> | ❖ Presentación titulada “Fondo de Inversión Inmobiliario Prival, al 31 de mayo de 2021”. (31 páginas).   | Folios del 40 al 70         |
| <b>Anexo No. 3</b> | ❖ Presentación titulada: “Programa de capacitación 2021, Gobierno Corporativo, Junta Directiva”. (35 páginas).                                       | Folios del 71 al 105        |
| <b>Anexo No. 4</b> | ❖ Control de asistencia. (1 página).   | Folio 106                   |