



SESIÓN ORDINARIA No. 017-2024

Acta de la Sesión Ordinaria número Diecisiete dos mil veinticuatro de la Junta de Pensiones y Jubilaciones del Magisterio Nacional, celebrada de manera virtual mediante la plataforma Microsoft Teams, el jueves quince de febrero de dos mil veinticuatro, a las diecisiete horas y dos minutos, con la siguiente asistencia:

- Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez, presidente.
- Prof. Errol Pereira Torres, vicepresidente.
- M.Sc. Erick Vega Salas, M.B.A., secretario.
- M.G.P. Seidy Álvarez Bolaños, vocal 1.
- M.Sc. José Edgardo Morales Romero, M.B.A., vocal 2.
- Prof. Ana Isabel Carvajal Montanaro, vocal 3.
- M.Sc. Hervey Badilla Rojas, vocal 4.
- M.B.A. Carlos Arias Alvarado, director ejecutivo.

Ausentes con justificación: no hay.

Ausentes sin justificación: no hay.

Invitados: para abarcar los artículos quinto y sexto la Lcda. Marisol Vargas Arias, jefa del Departamento de Concesión de Derechos. Para el tratamiento del artículo séptimo el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, jefe del Departamento de Inversiones; el Lic. Adm. Johan Ramírez Brenes, encargado senior de la Unidad Integral de Riesgos; el Lic. Yesy González Méndez, ejecutivo en riesgos; el Sr. Ronald Chaves Marín, miembro externo del Comité de Inversiones de JUPEMA y los personeros de INS SAFI el Sr. Oscar



Ricardo Arrieta Quesada, corredor de Bolsa de INS Valores y el Sr. Johnny Mora Martínez, gestor del Fondo del INS SAFI.

CAPÍTULO I. AGENDA

El Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez, presidente de la Junta Directiva, saluda a las señoras y a 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. 011 y 012-2024; para resolución final del Cuerpo Colegiado.

ARTÍCULO QUINTO:

Asuntos de Concesión de Derechos.

ARTÍCULO SEXTO:

Entrega y análisis del acta de la sesión ordinaria No. 003-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos; para resolución final de la Junta Directiva.

ARTÍCULO SÉTIMO:

Presentación del Fondo INS Inmobiliario No Diversificado administrado por el INS SAFI.

ARTÍCULO OCTAVO:

Mociones

ARTÍCULO NOVENO:

Asuntos varios.



CAPÍTULO II. CORRESPONDENCIA

ARTÍCULO II: Correspondencia.

El **M.Sc. Erick Vega Salas** informa que no se tienen notas de correspondencia para analizar en esta sesión.

CAPÍTULO III. ASUNTOS DE LOS DIRECTIVOS

ARTÍCULO III: Asuntos de los directivos.

a) El **Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez** menciona: les informo que para la próxima sesión se va a incorporar como punto de agenda el tema de las capacitaciones en el exterior, con el detalle de las fechas, costos y demás.

SE TOMA NOTA.

b) El **Prof. Errol Pereira Torres** comunica: la semana anterior participé de la reunión de la Comisión Americana de Salud, Bienestar y Seguridad Social, en el orden del día estuvo la participación en los diálogos de alto nivel, la participación en la semana de seguridad social, avance en la contratación de un especialista para la Comisión, hay uno y están contratando a otra persona y compromisos de los participantes.

Al respecto les comento que el 12 de marzo se va a realizar un conversatorio, estos se llaman diálogos de alto nivel sobre salud, riesgos laborales y profesionales, se me consultó que si la institución quería participar, les respondí que probablemente yo participaba, pero me gustaría plantear aquí la posibilidad de que alguien del Departamento de Prestaciones Sociales podría tener alguna ponencia, sobre todo porque son temas relacionados con salud, riesgos laborales y profesionales, entonces, me parece que se podría coordinar con el Departamento y que alguno de los especialistas de los nuestros que brindan charlas pudieran asumir una participación y tener una ponencia por parte de JUPEMA.

Se realizará otra reunión de esta Comisión el 21 de febrero, ya vi que no hay



superposición con ninguna Comisión, ni reunión de Junta Directiva; estas reuniones son a las 11:00 a.m. hora de México, es la misma hora nuestra.

Les comunico esto para su conocimiento, también, hubo una baja de una de las instituciones, entonces, va a asumir un ente del Gobierno de Bolivia, o sea, en la próxima sesión se verá la incorporación de una de las instituciones de Bolivia en lugar de la entidad que salió de la Conferencia Interamericana de Seguridad Social (CISS).

Comento esto para que la Junta tuviera información sobre la participación y sobre lo que se está dando en el marco de esa Comisión Americana de Salud, Bienestar y Seguridad Social.

El **Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez** apunta: si alguien desea unirse a esa ponencia del compañero, a esa iniciativa que lo haga saber y se verán los detalles con don Errol Pereira. **SE TOMA NOTA.**

c) El M.Sc. Erick Vega Salas, M.B.A. señala: aprovechando la intervención del compañero Errol en esta Comisión, hago constar a conocimiento de esta Junta Directiva que hoy a las 12:00 p.m. hubo una reunión de la Comisión Americana de Prevención de Riesgos de Trabajo de la CISS donde formo parte en calidad de vicepresidente, dentro de los temas está finiquitar los detalles del primer congreso internacional sobre seguridad y salud en el trabajo, en coordinación de la Comisión y la CISS. Esto se realizará en mayo de este año y mi persona en calidad de vicepresidente, indiqué que me parecía que estaba muy próximo este congreso y la divulgación todavía ni siquiera ha iniciado. El próximo martes va a haber una reunión nuevamente entre personeros del CISS con la Comisión para finiquitar los últimos detalles. Les comento esto para que ustedes tengan conocimiento que posiblemente va a llegar esta información, como les dije anteriormente, me parece que lo más ideal hubiese sido que a finales de este año o principios del otro para tener un mayor alcance en el Congreso, ya que, en lo personal considero que es muy próximo y el periodo es muy corto para dar a conocer



a las entidades socias de la CISS; lo importante es que se realizará el primer congreso, es un avance importante en la Comisión. **SE TOMA NOTA.**

CAPÍTULO IV. ANÁLISIS DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

ARTÍCULO IV: Análisis de las actas de Junta Directiva de las sesiones ordinarias Nos. 011 y 012-2024; para resolución final del Cuerpo Colegiado.

El **Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez** somete a conocimiento y resolución las actas de Junta Directiva correspondientes a las sesiones ordinarias Nos. 011 y 012-2024, las cuales son aprobadas sin observaciones.

CAPÍTULO V. RESOLUTIVOS

ARTÍCULO V: Asuntos de Concesión de Derechos.

Con autorización de la Presidencia se incorpora a la sesión virtual la Lcda. Marisol Vargas Arias, a quien se le brinda una cordial bienvenida.

a) La Lcda. Marisol Vargas Arias informa: se realizó la reunión No. 004-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, en la cual fueron analizados los informes Nos. 024 y 025-2024 del Régimen Transitorio de Reparto (RTR), para un total de 130 trámites aprobados. Documentos adjuntos como **anexo No. 1** de esta acta.

A continuación, se detallan dichos informes:

❖ En el informe No. 024-2024 se presentan 8 casos aprobados desglosados de la siguiente manera:

Ordinaria.....	02
7531	02
Revisión.....	03
2248	01
7531	02
Deudas Periodos Vencidos.....	03



❖ En el informe No. 025-2024 se presentan 122 casos aprobados correspondientes a expedientes digitales y desglosados de la siguiente manera:

Ordinaria.....	22
2248	03
7531	19
Sucesión.....	07
Revisión.....	13
7531	13
Acrecimiento.....	02
Deudas Periodos Vencidos.....	44
Deudas Periodos Vencidos por Anuales.....	02
Deudas Periodos Vencidos Aguinaldo.....	30
Deudas Periodos Vencidos Costo de Vida....	01
Reconocimiento de Anuales.....	01

Después de analizados los informes, la Junta Directiva por unanimidad acuerda:

ACUERDO 1

Analizados los informes Nos. 024 y 025-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contienen un total de 130 casos aprobados de trámites de pensión por el Régimen Transitorio de Reparto, la Junta Directiva acuerda: Aprobarlos. Acuerdo en firme y unánime con siete votos.

b) La Lcda. Marisol Vargas Arias comunica: en la Comisión de Concesión de Derechos se analizó el informe No. 016-2024 del Régimen de Capitalización Colectiva (RCC) para un total de 77 trámites aprobados. Este informe forma parte del **anexo No. 1** de esta acta.

A continuación, se detallan dichos informes:



- ❖ En el informe No. 016-2024 se presentan 77 casos aprobados desglosados de la siguiente manera:

Pensión por invalidez-----	03
Revisión pensión por invalidez-----	03
Retiro por vejez -----	37
Revisión retiro por vejez -----	32
Pensión por sobrevivencia-----	02

c) La **Lcda. Marisol Vargas Arias** informa: se recibieron ayer 3 casos aprobados de prioridad médica del RCC, por lo que se traen para aprobación del Cuerpo Colegiado.

Corresponde al informe de prioridad médica No. 019-2024 del RCC, en el cual se presentan 3 casos aprobados de pensión por invalidez. Este informe se agrega como parte del **anexo No. 1** de esta acta.

Al respecto, la Junta Directiva por unanimidad acuerda:

ACUERDO 2

Conocido el informe No. 016-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene un total de 77 casos aprobados de trámites de pensión al amparo del Régimen de Capitalización Colectiva, la Junta Directiva acuerda: Aprobarlos. Acuerdo en firme y unánime con siete votos.

ACUERDO 3

Expuesto el informe No. 019-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 3 casos aprobados de trámites de pensión por prioridad médica, al amparo del Régimen de Capitalización Colectiva, la Junta Directiva acuerda: Aprobarlos. Acuerdo en firme y unánime con siete votos.



ARTÍCULO VI: Entrega y análisis del acta de la sesión ordinaria No. 003-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos; para resolución final de la Junta Directiva.

La **Lcda. Marisol Vargas Arias** inicia con la exposición del acta de la sesión ordinaria No. 003-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos. **Anexo No. 2** de esta acta.

Analizada el acta, la Junta Directiva de manera unánime acuerda:

ACUERDO 4

Estudiada el acta de la sesión ordinaria No. 003-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, la Junta Directiva acuerda: Aprobarla. Los informes que contiene fueron aprobados en firme con seis votos durante la sesión ordinaria No. 015-2024 de la siguiente manera: ACUERDO 6 / Conocidos los informes Nos. 015 y 016-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contienen 193 casos aprobados al amparo del Régimen Transitorio de Reparto, la Junta Directiva acuerda: Aprobarlos. / ACUERDO 7 / Analizado el informe No. 017-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 2 casos denegados de trámites de revisión de pensión por vejez, al amparo del Régimen Transitorio de Reparto, la Junta Directiva acuerda: Aprobar las denegatorias. / ACUERDO 8 / Deliberado el informe No. 018-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 1 caso denegado de trámite de recurso de revocatoria, al amparo del Régimen Transitorio de Reparto, la Junta Directiva acuerda: Aprobar la denegatoria. / ACUERDO 9 / Expuesto el informe No. 019-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 1 trámite de reconocimiento de anualidades, al amparo del Régimen



Transitorio de Reparto, la Junta Directiva acuerda: Aprobar la denegatoria. / ACUERDO 10 / Deliberado el informe No. 020-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 1 caso denegado de trámite de pensión por vejez, al amparo del Régimen Transitorio de Reparto, la Junta Directiva acuerda: Aprobar la denegatoria. / ACUERDO 11 / Analizado el informe No. 021-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 2 casos denegados de trámites de pensión por sucesión, al amparo del Régimen Transitorio de Reparto, la Junta Directiva acuerda: Aprobar las denegatorias. / ACUERDO No. 12 / Expuesto el informe No. 022-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 1 caso denegado de trámite de revisión de pensión por vejez, al amparo del Régimen Transitorio de Reparto, la Junta Directiva acuerda: Aprobar la denegatoria. / ACUERDO 13 / Conocido el informe No. 023-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 1 caso denegado de trámite de recurso de revocatoria, al amparo del Régimen Transitorio de Reparto, la Junta Directiva acuerda: Aprobar la denegatoria. / ACUERDO 14 / Estudiado el informe No. 011-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 153 casos aprobados de trámites de pensión al amparo del Régimen de Capitalización Colectiva, la Junta Directiva acuerda: Aprobarlo. / ACUERDO 15 / Analizado el informe No. 012-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 7 casos denegados de trámites de pensión por invalidez, al amparo del Régimen de Capitalización Colectiva, la Junta Directiva acuerda: Aprobar las denegatorias debido a que la Comisión Calificadora del Estado de la Invalidez de la Caja Costarricense de Seguro Social, indica que



no cumplen con los requisitos establecidos en la Ley. / ACUERDO 16 / Conocido el informe No. 013-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 1 caso denegado de revisión de pensión por invalidez, al amparo del Régimen de Capitalización Colectiva, la Junta Directiva acuerda: Aprobar la denegatoria. / ACUERDO 17 / Estudiado el informe No. 014-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 1 caso denegado de trámite de recurso de reconsideración (pensión por invalidez), al amparo del Régimen de Capitalización Colectiva, la Junta Directiva acuerda: Aprobar la denegatoria. / ACUERDO 18 / Analizado el informe No. 015-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos, que contiene 1 caso denegado de trámite de pensión por sobrevivencia, al amparo del Régimen de Capitalización Colectiva, la Junta Directiva acuerda: Aprobar la denegatoria. Acuerdo unánime y en firme con siete votos.

Se agradece la participación de la Lcda. Marisol Vargas Arias, quien abandona la sesión virtual.

ARTÍCULO VII: Presentación del Fondo INS Inmobiliario No Diversificado administrado por el INS SAFI.

Con autorización de la Presidencia se incorporan a la sesión virtual el M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, el Lic. Adm. Johan Ramírez Brenes, el Lic. Yessy González Méndez, el Sr. Ronald Chaves Marín, el Sr. Oscar Ricardo Arrieta Quesada y el Sr. Johnny Mora Martínez, a quienes se les brinda la más cordial bienvenida.

El **Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez** menciona: realizaremos una presentación de parte de los miembros de la Junta Directiva, quienes seremos sus



interlocutores en esta sesión.

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

El **Sr. Johnny Mora Martínez** menciona: un gusto conocer a muchos y un gusto de saludar a varios que ya en algún momento he visto y hemos compartido en alguna reunión.

La presentación titulada “Desempeño del Fondo INS Inmobiliario 2020-2023 IV TRIM” (**anexo No. 3** de esta acta) que se preparó para hoy es para hacer un recuento de en qué hemos estado ocupados en estos últimos periodos; ya habíamos hecho un par de presentaciones buscando darles actualización e información, estuvimos en varias sesiones tratando de darles claridad de en qué hemos estado, cuáles han sido los motivos del desempeño del Fondo de Inversión en los años posteriores a este y cuáles han sido los efectos, pero lo más importante, creo que de esta presentación es que estamos haciendo un futuro para mejorar cosas, sabemos que la industria de fondos de inversión, a raíz de los efectos de pandemia y todo lo subsecuente tuvo efectos en contra de los intereses de la industria y nosotros no estuvimos ajenos a esa afectación. Hemos tomado acciones y traemos noticias, esperamos que les den tranquilidad de lo que estamos haciendo y de lo que venimos a explicar.

Hemos utilizado este formato de utilizar como los últimos 3 años, más o menos, que es donde se han visto los mayores efectos; voy a empezar con proyectar la evolución del activo del Fondo y prácticamente resume como ha estado el Fondo en estos últimos años, cómo se hace envuelto.

Proyectamos un activo neto que va desde los US\$61.000.000,00 hasta los US\$58.000.000,00 al corte del 2023 y usamos este corte en casi la totalidad de las filminas porque es el último trimestre, la información es más fácil conseguirla trimestralmente y acaba de cerrar el periodo 2023, entonces, hacemos ese corte; vale la aclaración de que por los movimientos que tiene





un fondo hacerlo con este corte no afecta en nada la visualización de los eventos; mucho o el efecto del por qué hemos tenido esta baja en los activos o el resultado del Fondo, se debe a prácticamente podemos decir que es la valoración de los activos que componen la cartera del Fondo y ¿por qué la valoración?, recordarán que por normativa, el fondo o los fondos inmobiliarios tienen que valorar sus activos año a año, esos activos generan un ajuste contable que muchas veces es hacia el alza, otras veces a la baja o bien, no quiere decir que siempre tenga que haber efectos, hay veces que hemos quedado con el mismo valor el mismo año; sin embargo, en estos periodos podemos ver una afectación del activo que se debe por varias razones. De hecho una vez un cliente nos dijo que la pandemia ya había terminado y seguíamos usando este término, el problema es que eso es lo que ha causado o de ahí derivó muchos de los temas que vienen pasando los fondos inmobiliarios, recordar que el sector de oficinas sufrió mucho con todo el tema de la movilidad, teletrabajo y demás, y que en ese sector es uno de los grandes puntos donde invierten varios fondos del mercado en Costa Rica y nosotros no éramos ajenos a este comportamiento de la industria de los fondos inmobiliarios, pasamos por desocupación, perdimos varios inquilinos clave que nos dejaron ahora resultados que vamos a ver más adelante; sumado a ello, recordar que el efecto de desocupación llevó a que el mercado estuviera ofreciendo o compitiendo por atraer inquilinos y esa atracción de inquilinos llevó al factor precio del metro de arrendamiento hacia la baja, ese precio de arrendamiento hacia la baja también desembocó en precios de mercado en general, ya los inmuebles no se vendían al mismo precio antes del 2020 que del 2020 en adelante, y esos factores lógicamente los ven los valoradores, ellos toman en cuenta tanto el valor de reposición; recordemos que en la regulación, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIF) para valoración de activos inmobiliarios establece ciertos parámetros, esos parámetros indican que hay



que hacer una valoración por el costo de reposición, que es cuánto vale el inmueble y el terreno, cuánto vale por el flujo de efectivo proyectado hacia periodos posteriores y valoraciones de mercado; promediar esos factores genera el precio del inmueble al momento en que se esté haciendo el ejercicio y eso al final es lo que nos ha llevado a tener los resultados que vemos en pantalla y que vamos a detallar más adelante. Por el momento, recordemos que el fondo INS inmobiliario no diversificado cuenta con 10 inmuebles, de estos 10 inmuebles lo que muestra la diapositiva es por valor en libros los inmuebles más importantes para este fondo, donde el edificio MIRA que es un inmueble que está en San José, Zapote, de Casa Presidencial 500 metros o 600 metros hacia el suroeste, con un valor estimado más o menos de unos US\$30.000.000,00. El segundo en importancia por valor en libros es el Centro de Distribución y Logística del INS, un inmueble que está en Alajuela, en El Coyol, arrendado al Instituto Nacional de Seguros, de un valor de unos US\$13.000.000,00 y que está en una zona franca en un parque empresarial, Green Park es el administrador y este lo utiliza el INS para mover todo lo que tenga que ver con su operación, desde una silla hasta asuntos más estratégicos; voy a hablar, por ejemplo, asuntos farmacéuticos, temas de salud y demás que utiliza en la operación, por ejemplo, del Hospital del trauma, los centros de salud que ya opera el INS desde hace bastante tiempo. Otro edificio que para el fondo tiene un hombre de oficio Oficentro Ejecutivo Békuo Buró, que está en Trejos Montealegre, por los peajes de Escazú, en la Ruta 27, tienen un rótulo, es muy vistoso por el rótulo de Banco General; una parte de estos inmuebles es parte del Fondo. Después con 4,26% un edificio que está en San Francisco de Dos Ríos, que es la Universidad de San José; y otros 6 inmuebles más, el 13% del valor del Fondo. Aquí los traigo ya especificados, los que me faltaban por detallar ya se muestra el edificio MIRA, el Centro de Distribución, Békuo Buró en Trejos Montealegre, la Universidad de San José, Oficentro Ejecutivo La Sabana, tenemos una



parte de una torre de ese Oficentro que está por la Contraloría. El otro inmueble es un local en Plaza Boulevard, esto está en Cartago y está arrendado a una oficina del Banco Bac Credomatic, actualmente. El edificio Los Colegios presentó desocupación durante varios períodos, nos dio un poquito de guerra el arrendamiento, actualmente podemos dar buenas noticias que ya tenemos una buena parte, más del 50% arrendado, lo que no nos salió es que la estrategia de este inmueble es que era diseñado para arrendar prácticamente un solo inquilino y una parte que ahora se alquila como un gimnasio era un parqueo donde se tuvo que hacer todo un diseño para arrendarlo, después la parte comercial se le alquiló a una cooperativa, a Coopeservidores que aunque no ha entrado en funcionamiento por toda su remodelación y demás, ya el contrato de arrendamiento está en operación para nosotros; después la farmacia de la Caja Costarricense de Seguro Social (CCSS), que es un inmueble aquí cercano al Hospital Calderón Guardia y se llama farmacia porque inicialmente era una farmacia, cuando se compró el inmueble, ahora es un centro de esterilización donde se ha adecuado por parte del fondo y por parte de la CCSS para que lave y esterilice tanto ropa como equipamiento de los hospitales no solo del Calderon sino de varias de varias unidades de la CCSS. Por último, una agencia del Banco Popular que está en Tibás; esos son todos los inmuebles que componen el fondo INS inmobiliario no diversificado.

En cuanto a cómo se ha construido el negocio por inquilino, el Centro de Distribución y Logística del INS, que es un edificio de importancia en metraje y en costo de arrendamiento, está alquilado solo al Instituto Nacional de Seguros, entonces, si uno lo analiza por inquilino, el INS es el inquilino más importante del Fondo, lo sigue instituciones públicas como el Ministerio de Hacienda, el Ministerio de Ciencia, Innovación, Tecnología y Telecomunicaciones (Micitt) que nos acompañan en MIRA; Grupo Capital



San José que nos arrenda toda la Universidad; Consorcio Lacle Gutiérrez que nos acompaña en el inmueble que está de fondo, que es el Békuo Buró en Trejos Montealegre; también Unity Corredores de Seguros que están en el Oficentro Ejecutivo La Sabana y esta parte que es bastante importante, otros menores al 3%, 22%, esto nos genera bastante tranquilidad de tener varios inquilinos con porcentajes altos de representación de ingreso, pero también los menores que representen menos del 3% sumados un 22%, genera diversificación en la parte más que todo privado.

En cuanto al ingreso ya no por inquilino, sino por inmueble; el inmueble que genera más ingresos al fondo es el edificio MIRA, ese tiene importancia por metraje y por costo, pero también por ingresos, es importante recordar que en edificio MIRA tenemos una buena cantidad de inquilinos, no solo los que mostré que es Ministerio de Hacienda y el Micitt, sino que se han integrado en estos últimos años, por ejemplo, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conapam), el Patronato Nacional de la Infancia (PANI) se integró en el 2023 logramos del cierre de una parte del Edificio MIRA con el PANI y con ellos estamos llevando otra negociación desde el año pasado también; y en ese edificio tengo un par de noticias que voy a abarcar más adelante. El Centro de Distribución del INS que sigue siendo importante, la Universidad de San José, Békuo Buró que es el 7% del ingreso por inmueble, el Oficentro Ejecutivo La Sabana y los que vemos de menor porcentaje que son la farmacia, Plaza Boulevard, Banco Popular en Tibás y los colegios.

Por la zona, dónde están ubicados nuestros inmuebles y de dónde provienen los ingresos, la mayor cantidad, el 54% viene de San José; de Alajuela con el Centro de Distribución el 35%, Escazú, aunque es San José, pero lo dividimos por descentralizando un poco el negocio; en Cartago la oficina del Bac en Plaza Boulevard; Tibás que es la oficina del Banco Popular y en Moravia.

Por actividad económica, si vemos el ingreso y esto es bastante importante en la estrategia del fondo, por muchos años había sido y sigue siendo



enfocarnos en el sector público, aunque ahora hemos tenido que ir cambiando un poquito la mentalidad porque nos movieron un poquitico el piso, aunque lo que se ha comentado un poco de los riesgos para adelante con las famosas noticias de Ciudad Gobierno nos hizo buscar acciones alternas, bueno, sigue siendo muy importante para el Fondo, para el sector, y pareciera que no va a ser tan fácil que se movilice ese sector de la parte de arrendamiento; las noticias inicialmente decían que prácticamente ya ciudad gobierno ya iniciaba muy pronto y hemos visto cómo se ha desenvuelto ese tema en la parte mediática. Después, en la educación privada, una buena parte, un 5%; correduría de seguros de los que nos acompañan en La Sabana; asesoría legal lo tenemos en Escazú, en Trejos Montealegre y otros menores al 2%, con ese 13% que ya es parte de comercio, oficinas administrativas y demás, una parte nos acompañan en MIRA, otra parte en los otros inmuebles.

Respecto al gráfico de la diapositiva No. 13, es tema de ocupación, esto, sumado al efecto que les contaba de valoración, explica mucho el desempeño del Fondo en cuanto a rendimiento y resultados, y es que antes del 2021, y si uno se va a la historia del Fondo desde el 2010, más o menos que está operando, ha tenido indicadores muy buenos, traía un indicador de ocupación de por encima del 90%, lo que pasó en pandemia fue que empezaron las famosas solicitudes de negociar el costo del espacio arrendado con una famosa circular que envió el presidente de la República; después se nos materializó un riesgo grande, que es que el Ministerio de Hacienda que nos acompañaba en MIRA desde hacía varios años por una estrategia interna de ellos, incluso, no querían abandonar nuestro inmueble, pero así se dio, tuvieron que buscar ahorro de costos y al final salimos favorecidos en la rifa en el sentido que una parte de Hacienda que nos acompaña en MIRA salió, nos desocupó el inmueble, que es Grandes Contribuyentes y la ONT; otra parte que quedó en MIRA es la Policía de



control fiscal que todavía nos acompaña en MIRA y acabamos de renovar un contrato. Después, en este periodo entró Conapam, por ahí del 2022. Una salida no muy pesada en ingresos ni el metraje, pero sí es muy vistosa porque nos alquilaban un inmueble pequeño en San José, que es el Ministerio de Seguridad Pública en Plaza Quizarrá, que, aunque no representa mucho en ingreso, como arrendaba todo el inmueble es muy vistoso cuando se presenta la ocupación por inmueble. Se han integrado varias entidades, como el PANI, después, entidades privadas, y últimamente tengo que sumar a otro, en las noticias, es ILG Logistic que es una compañía de movilización de carga, de logística, que se integró al Fondo, firmamos contrato en diciembre de 2023 y hasta en febrero empezó el primer mes de generar ingresos; este gráfico lo actualicé con este inquilino, si uno lo ve por los ingresos que generamos a diciembre de 2023 era 80,68%, pero ya es de 81,51%.

Este gráfico sí se ve que pasamos de 90% a 80% de ocupación y esto es un gran efecto para el Fondo; sin embargo, vemos que levemente hay una tendencia alcista y creemos que esto va a seguir mejorando en este 2024, dichosamente estamos optimistas y ahora les voy a decir porqué optimistas, no es que creamos en algo divino que viene por ahí.

En la diapositiva siguiente se muestran los gráficos de los inmuebles por Fondo, donde toda la parte izquierda del gráfico están alquilados al 100%; el edificio MIRA tenemos una ocupación al 66%, o sea, tenemos 34% por rellenar en ese inmueble o 3.400 metros cuadrados. El edificio de los colegios, como les decía, esto lo teníamos totalmente vacío, hace tal vez un año ya tenemos un 53% habíamos empezado con la parte del gimnasio, que era más o menos 30% y ya con la cooperativa tenemos 53%; y la parte buena de este inmueble es que esto es por metraje, pero aunque el metraje esté en un 53%, esos dos inquilinos generan más ingresos que la parte que tenemos desocupada, pues son un segundo y tercer nivel de oficinas,



entonces si uno midiera esto por ingresos, vería que más o menos el 80% de los ingresos de ese inmueble ya está arrendado, que es buena noticia también. El que les decía de Plaza Quizarrá que fue el que nos desocupó el Ministerio de Seguridad Pública, es el que si uno lo analiza por ingreso o por metraje es un edificio pequeño, pero si se segmenta por inmueble propiamente lo tenemos desocupado y este es uno de los que hemos tenido cierta actividad en el inmueble, pero nos ha costado encontrar alguien ya de verdad totalmente interesado, los acercamientos que hemos tenido han generado cierta combinación o trasiego de información y unas visitas, pero no logramos todavía dar una buena noticia para este inmueble.

Lo que estamos haciendo y yo creo que esta es la parte más importante de la presentación, lo que sigue ahorita, reitero que hay varias cosas que afectaron el fondo, uno es la ocupación, se nos desocuparon varios espacios en los inmuebles, el tema de la valoración que va ligado a la ocupación y después hay otro efecto que es más difícil de administrar que es el precio de mercado, digo que es difícil porque no solo con acciones internas se mueve esto, y cuando digo mercado es el precio del metro cuadrado para vender un inmueble y bien para valorarlo, pero también el precio por metro cuadrado de arrendamiento y ¿qué ha pasado con ese precio por metro cuadrado de rendimiento?, al haber más oferta de gente buscando llenar sus inmuebles nuevamente, el precio ha bajado, lo que nos queda a nosotros al administrar interno es buscar que se nos arrienden los espacios, entonces, les contaba este inquilino ILG Logistic que entre noviembre y diciembre logramos un acercamiento, donde nos visita el inquilino, llevamos varias reuniones y demás, logramos arrendar un espacio de 220 metros cuadrados en el tercer nivel del edificio MIRA, empezamos con toda la operación para darles el espacio totalmente acondicionado y empiezan sus labores administrativas tanto de traslado de la operación como ya empezar parcialmente obstaculizar el inmueble y dichosamente





les gustó, llevamos una negociación y tenemos entre manos ya incluso ofertado por nosotros y en análisis de su Junta Directiva otros 1.300 metros cuadrados, donde moverían toda la operación de este ente, eso es una muy buena noticia porque 200 metros cuadrados es buena noticia, pero ya elevarlo a 1.500 metros cuadrados, prácticamente es poco menos del 50% del espacio desocupado en ese inmueble y está bastante avanzado.

Después, con el Ministerio de Comercio Exterior (COMEX), también en diciembre llevamos un acercamiento, logramos atraer la atención de ellos, no andaban buscando nuestro inmueble, andaban buscando otro tipo de muebles, de una y otra forma los convencimos a visitarnos y analizar varios espacios que incluso estuvimos anuentes a acomodarles a su operativa y ya también dichosamente estamos prácticamente en fase administrativa, a ver si nos van a acompañar en los siguientes días, la comunicación de ellos es que a mayo tienen que estar en este o en otro inmueble que seleccione y por lo menos en comunicación informal nosotros somos el seleccionado. El último que estamos trabajando y muy avanzado, la Dirección de Armamento Nacional del Ministerio de Seguridad Pública, en diciembre salieron con una licitación, esa era una licitación que prácticamente había que desechar, pedían un espacio entre 1.000 y 1.700 metros cuadrados arrendables pero con un precio que ellos anunciaban sumamente bajo; la información nos decía que prácticamente teníamos que descartar el posible inquilino; sin embargo, también los tratamos de comunicar, los llevamos a una visita, nos visitaron en los últimos días de diciembre, alrededor del 28 de diciembre nos visitaron, a la directora de la Dirección de Armamento le gustó el inmueble y varias ideas que les propusimos, los convencimos de que el problema era que el presupuesto que ellos tenían no daba para arrendarles ese espacio, pero que les podíamos reacomodar un espacio menor con ese presupuesto, entonces, ya no ofrecerles grandes cantidades de oficinas, sino cubículos y hacer un espacio comfortable





donde se pudieran acomodar, pero que también les diera el presupuesto; hemos tenido 3 visitas, mañana va otro director de la Fuerza Pública y prácticamente tenemos cerrado el alquiler. Con estos 3 inquilinos que estamos hablando cerramos más o menos el 80% del espacio que estábamos trabajando en MIRA Y si lográramos aumentar el metraje a como ellos lo pedían, a por lo menos 1.000 metros cuadrados, lograríamos el 100% de la ocupación en MIRA, lo que pasa es que el presupuesto creo que no les va a dar, ellos quieren más metraje, pero están negociando presupuesto. Al final hemos estado bastante activos, con inquilino bastante atractivos para nuestro core de negocio y para mantener una estabilidad en el inmueble.

Además de ellos, esto lo habíamos ya trabajado, me parece que una reunión con ustedes mismos, que habíamos anunciado que estábamos trabajando para arrendarle todo el espacio al PANI, donde ya nos alquilaron una parte en MIRA; del seguimiento que les damos ellos siguen manifestando que están totalmente interesados, quieren pasar la operación porque el PANI estaba trabajando en construir nuevamente el inmueble que ellos tienen por Barrio Luján, entonces, era un alquiler entre 5 y 7 años, según ellos lo manifestaban; sin embargo, ahí va lerdo, al inicio tuvimos varias visitas tanto en la parte administrativa como de la parte operativa en cuanto al Departamento de Ingeniería y arquitectura del PANI y empezaron a avanzar con buena velocidad, pero eso ha quedado en las cabezas del PANI. Con Ingeniería de Tránsito esta comunicación la hemos llevado durante bastante tiempo y todas las veces que hacemos el nuevo acercamiento nos dicen que están trabajando en ello, pero lastimosamente teníamos que seguir trabajando nosotros de nuestra parte.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** consulta: con este edificio en MIRA, en realidad, al decir verdad nosotros hemos estado bastante preocupados porque vemos la desocupación y es un edificio que a todas luces es grande,



tiene muy buena ubicación y casualmente uno se pregunta por qué no está ocupado en su totalidad, pero usted está explicando el tema del PANI, o sea lo que estamos hablando aquí es un tema de permisos y si se tiene estimado un tiempo para que eso suceda.

El **Sr. Johnny Mora Martínez** responde: usted planteó un par de consultas que nosotros nos hemos planeado, por qué no entendamos y bueno, hay que decir que los edificios en general se mueven en sectores, voy a hablar de precio, el precio del edificio MIRA tiene competidores, y cuando digo competidores hay oficinas que se alquilan mucho más baratas que una oficina como las nuestras o las que ofrecemos en el edificio MIRA, y ¿por qué nosotros entonces estamos más caros, por qué no simplemente bajamos el precio?, es que hay que recordar que el edificio MIRA no solo alquila un espacio, también necesita y debe contar con seguridad 24 horas, tiene que tener respaldos eléctricos, tenemos al Micitt, por ejemplo, que es una institución que ocupa mucho de tecnología; el Ministerio de Hacienda, debemos tener administración, mantenimiento y muchas cosas que una oficina normal y que normalmente la gente andaba valorando ahorita no lo ofrecen, hay oficinas que se ofrecen sin una planta eléctrica, nosotros tenemos 2 en el inmueble, por la regulación debemos tener una planta de tratamiento, tenemos espacio de visitas, una gran cantidad de cosas que le generan valor al inmueble, pero que se necesitan cobrar, y eso se necesita cobrar porque generan también gastos, entonces, sí estamos conscientes de que depende de cómo nos midamos no somos tan competitivos en precio; sin embargo, de tú a tú con las oficinas del mercado que ofrecen lo mismo que nosotros, sí sabemos que somos competitivos, sí andamos prácticamente parecidos y depende del metraje que se esté negociando tenemos un cierto margen de bajar o de renegociar ese costo, pero también hay un nivel donde ya nosotros sabemos que lamentablemente hay que dejar ir a un inquilino, si ocupa pagar US\$10 dólares el metro



cuadrado va a tener que ir a buscar una oficina un poquito más acorde a sus necesidades, tal vez ellos no ocupen doble entrada a internet, respaldos eléctricos o respaldos en agua potable, porque, por ejemplo, en el edificio MIRA tenemos 4 tanques, uno para aguas pluviales, otro para agua potable, agua de lluvia que se utiliza para riego, hay toda una gran cantidad de elementos que hace que la operación no pueda bajar de cierto costo. Más o menos esa es una parte de la respuesta, la otra es por ejemplo, con estos dos inquilinos que tengo al frente, eran una muy buena opción en su momento, lo que pasa es que tuvimos que ir en paralelo para buscar estos 3 que tenemos en camino y que prácticamente arrendarían el espacio que tenemos disponible ahí, porque si viene cualquiera, nosotros lo que ocupamos es arrendar el menor plazo posible, pero no podemos esperarnos también estar en manos solo de una decisión ejecutiva y ver si lo van a probar en el próximo mes o en la otra sesión de Asamblea o de Junta de Gobierno y demás, entonces, por eso digo que hemos estado trabajando en paralelo para trabajar cualquier opción que nos llegue y que genere cierres rápidos.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** pregunta: en esa misma línea y nada más para ver si me queda claro, o sea, es una expectativa lo que se tiene, no se tiene certeza de que se vaya a arrendar; y lo otro de lo que estabas hablando, ¿cuál es el precio más o menos que estamos hablando por metro cuadrado?

Finalmente, si eso se diera, ¿tienen alguna proyección de rentabilidad del edificio?

El **Sr. Johnny Mora Martínez** contesta: son proyecciones porque no tenemos contratos firmados; sin embargo, yo esta lista la puedo ampliar en visitas para decirle, quién me visitó, ya las que traemos y que nos animamos a anunciar frente a inversionistas es porque la negociación va muy avanzada, ya hemos llevado las visitas, ya pasamos aprobaciones y demás, por



ejemplo, ILG Logistic ya arrendó una parte y ya está en Junta Directiva para que nos aprueben el próximo metraje; con Comex ellos están haciendo un concurso; sin embargo, ya nos manifestaron que seríamos los que estamos ganando en este momento y con Armamento la misma situación, pareciera como que estamos ofreciendo algo que no tenemos, pero digamos que eso es lo que podemos decir que tenemos más avanzado en este momento y para nosotros resulta muy atractivo en atraer a estas entidades al inmueble. Ahora bien, depende, yo es que este 88% de ocupación lo estoy haciendo con el menor metraje que puede ocupar Armamento Nacional porque el presupuesto no les daba; si ellos logran aumentar por lo menos unos 500 metros más, prácticamente estaríamos alrededor del 90% de ocupación en el edificio de MIRA.

Se me olvidaba responder de la parte del costo, ahorita el precio de lista, que es el precio teórico que nosotros ofrecemos a las personas es de US\$21,00 el metro cuadrado; sin embargo, es totalmente negociable en el sentido de que podemos bajarnos hasta voy a decirlo así, US\$3 de ese precio para negociaciones atractivas, si son espacios pequeñitos y uno ve que el que el inquilino está indeciso, porque me han llegado ofertas hasta de 50 metros cuadrados, entonces, no es que no sea atractivo, pero arrendar un inmueble a puros pedacitos genera toda una gran operativa y desgaste que hay que ver cómo se logra ese balance, entonces, uno trata de no bajar mucho el precio en esos casos.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** menciona: tal como lo menciona don Carlos, poniéndolo en fechas, en cronograma para ponerle tiempo y un poco más de números a esto, ya sabemos que los 220 metros cuadrados de ILG ya están y que se reflejan en el rendimiento de febrero, ¿para qué fecha estarán viéndose entonces reflejados en rendimientos la ocupación de Comex y la ocupación del Ministerio de Seguridad Pública como números realistas en el tema de seguridad pública?, o sea, bajo la premisa



de que ellos tienen un presupuesto determinado, ya se saben los metros los que van a poder arrendar ¿cuánto significa eso en el rendimiento del inmueble y cuánto quedaría el MIRA desocupado considerando esos dos?, igual con el tema del PANI ¿cuándo tiene el PANI establecido poder resolverles a ustedes el tema de la ocupación?

El **Sr. Johnny Mora Martínez** responde: con COMEX, ellos necesitan estar trasladados a este o a otro inmueble en mayo de este año, esa es la fecha máxima que ellos tienen, si logran hacerlo antes, bienvenido sea, pero esa es la fecha que tienen como límite. Armamento Nacional están trabajando para en el primer trimestre de este periodo, o sea, cierre de marzo tener ya movilizado por lo menos una muy buena parte y es que el edificio que tienen en la Sabana vence el contrato de arrendamiento y están decididos a trasladar esa operación.

Esos son los números (diapositiva No. 16) de Comex y Ministerio de Seguridad, ILG, que voy a dar un estimado del primer trimestre, también ellos iban super rápido, nos pidieron la oferta sumamente rápido, incluso, esta oferta la enviamos alrededor del 05 de enero para ellos presentarla a su Junta Directiva, ellos tienen varios órganos, son un ente que incluso trabajan internacionalmente, entonces, están en eso, voy a poner una fecha, pero esta sí es más tentativa a lo que yo creo para dar una respuesta ahorita.

Con el PANI ni siquiera me atrevo, el PANI sería un excelente cierre porque elimino 4 o 5 inquilinos de un solo a tener 1 solo, eso sería un ideal para nosotros, pero con el PANI iba avanzando también hasta que hubo un cambio en el director ejecutivo del PANI, y de ahí se nos empezó a ir, ahora el cierre de diciembre y en enero volvimos a acercarnos.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** pregunta: tal vez en el tema del rendimiento don Johnny, si nos enfocamos en ese punto de cuánto es el rendimiento que ustedes esperan, porque veo que en el primer trimestre estarían alquilando la mayoría en el edificio MIRA, que es uno de los dolores



de cabeza de este Fondo ¿cuánto se incrementaría o cuánto es la expectativa de incrementar el rendimiento?

Además, para arrendarlo a estas instituciones públicas van a tener que hacer algún gasto en remodelar o ajustar las instalaciones.

El **Sr. Johnny Mora Martínez** responde: respecto al rendimiento nosotros le estamos tratando de apuntar, con estas acciones, que no es el 100% de la ocupación del Fondo, a un 5%, voy a decir 4,5% a 5%.

Respecto al gasto, la inversión nuestra es marginal, siempre que arrendamos un espacio le pegamos una pintadita, se arregla, se limpia, se pone a punto el mantenimiento del aire acondicionado, porque espacios en desuso siempre genera cierto olor, pero es mínima.

Con Comex hay una inversión que vamos a hacer, ya no en meter más, sino en dejar un espacio abierto de las oficinas que se usan ahora, más bien de tener un espacio abierto al centro de las oficinas y unas pocas oficinas que quedarían en el inmueble, que ya están, entonces también hay que invertir un poquito, pero nada sensible para el Fondo.

Creo que esas eran las dos consultas, el rendimiento, la inversión y con el rendimiento quiero aportar, Luis Paulino, que es la parte que traía en seguimiento a las otras acciones que se están tomando en el Fondo; recordemos que el Fondo se ha visto afectado por varias cosas, pero también hay una parte del Fondo que está financiado con operaciones bancarias, del 2020 al 2023, a finales del 2023 pasamos de un costo de las operaciones de crédito de un promedio de 8% a 11,25%; se hizo una negociación con las entidades bancarias ahora en el 2023, logramos bajar una de las más caras de 11,25% a 8,75%, y tenemos la otra operación con el otro banco que todavía está por un costo de un 10%. Tenemos esta operación que la estamos tratando de trasladar acá y cuando digo "tratando" es porque ya hicimos una negociación con otro fondo en nuestra misma administración que ya tenemos tasas por debajo del 7%, entonces,



esto generaría en el promedio de las 2 operaciones, si logramos cerrar esta operación igual, una baja de al menos 150 puntos base, o sea, combinando la estrategia de aumento de la ocupación y disminución de costos, nos vamos por encima, voy a poner un rendimiento del 5 y medio, fácil ahorita, que es prácticamente duplicar el nivel que estamos ahorita.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** menciona: precisamente ese era el otro tema que nos preocupaba y por eso venían los señores del INS SAFI acá, era el tema de esta deuda, ¿cuándo tienen resuelto el tema de reajuste de deuda?

El **Sr. Johnny Mora Martínez** responde: debemos tenerlo para marzo ya finalizado, de hecho, ya estamos en toda la operación, desde diciembre empezamos esto nuevamente y digo empezamos porque el año pasado lo hicimos varias veces, lo que pasa es que las mejoras eran marginales, prácticamente se lo comía el gasto legal, el traslado y situaciones que al final era pasar de uno para otro, pero no se lograba nada, entonces, ya ahora sí tenemos dichosamente algo ya concreto que rebajaría bastante el costo.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** indica: entonces pasarían de 4,5% a 5% en dólares.

El **Sr. Johnny Mora Martínez** aclara: no, perdón, ahorita en el rendimiento y voy a adelantarme un poco en la exposición, este es el rendimiento total que esto se afecta con valoraciones, yo creo que aquí lo que vale más, ya lo que se percibe por parte del inversionista es el rendimiento líquido, y es que nosotros al día de hoy, el promedio de rendimiento líquido que estamos pagando son 3,20 al cierre del trimestre, esto, si logramos arrendar MIRA con los inquilinos que estamos mostrando, nos vamos a entre 4,5% y 5%, o lo pongo a 4,5% para dar un número cerrado y con la mejora crediticia nos vamos por encima de 5%, 5,5% y por ahí; no quisiera ofrecer 6% porque me parece retador, pero digamos que acercándonos.



El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** indica: se lo pregunto abiertamente don Johnny, porque el año pasado, cuando conversábamos del tema ustedes igual nos decían que ya lo tenían resuelto en diciembre, el tema de la renegociación del alquiler de los inmuebles y el tema de la deuda y ahora lo movemos hacia marzo, entonces, podríamos decir y poner como fecha límite a marzo de este año ver esos rendimientos en esos niveles, con estos dos temas y así ustedes serían el top del mercado, porque la industria anda casi en 3%.

El **Sr. Johnny Mora Martínez** menciona: sí, lo que pasa es que esta pregunta es muy buena y muy difícil de responder, porque es entre la espada y la pared en el sentido que dependemos de cierres, de confirmar un contrato de que de verdad se vengán y nosotros lo que traemos acá es prácticamente poner todo sobre la mesa, incluso, decir nombres y demás, incluso por ahí pusimos un mensaje de confidencialidad porque depende de quién me pregunte yo le digo que no puedo revelar esto porque se me va arriba otro de la competencia, pero como esta reunión es una Junta Directiva y es muy importante para nosotros, ponemos todo encima de la mesa; la proyección, claro, queremos cerrar lo más pronto posible, si pudiéramos en este mismo mes de febrero, por nosotros lo hacemos de inmediato, pero siempre es esperar que todo se concrete a como lo venimos trabajando en el día con día y con toda la atención que esto requiere.

El **Lic. Adm. Johan Ramírez Brenes** pregunta: veo que el rendimiento en setiembre fue de 3,20%; en diciembre 2,57%, y usted nos comentó que la ocupación subió explícitamente de setiembre de 80% a diciembre a 81%, nos comentó también que el pasivo está siendo negociado y que han tenido buenos resultados, el tema es, con todo esto que nos dice, cómo nos puede explicar que con lo que nos está brindando, el rendimiento de 3,20% bajó a 2,57% en diciembre.



El **Sr. Johnny Mora Martínez** responde: recordar que los inquilinos o los efectos que entran de último momento, estos son rendimientos de cortes de un año, entonces, todo lo que viene pasando un año no se afecta tan rápido en acciones de muy corto plazo, en el sentido de que si entra, por ejemplo, un inquilino en diciembre, entró en diciembre y el contrato empieza a generar ingresos en febrero, pero aun así, si hubiera entrado en diciembre generando ingresos, lo que mueve la aguja es poquito, estos promedios se mueven un poco más lentos que las acciones de corto plazo, entonces, esa es la explicación; son promedios anuales.

El **Lic. Adm. Johan Ramírez Brenes** pregunta: pero ¿la disminución del rendimiento de setiembre de 2023 a diciembre de 2023?

El **Sr. Johnny Mora Martínez** explica: exactamente, como le digo, esto viene moviéndose en promedios de un año, entonces, venimos con rendimientos bajistas, ese promedio lo que promedia es el rendimiento de ese año para atrás, de lo que se viene acumulando como rendimiento líquido.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** refiere: con el MIRA, entonces, esperemos que se cumplan todas esas proyecciones, don Johnny y que en marzo veamos esos rendimientos de entre 4,5% y 5%, y yo sé que es un tema difícil que es de negociación y demás, pero a nosotros nos interesa mucho, a nivel del RCC, tener muy bien visto todos los fondos inmobiliarios, dado la situación que se han presentado con otros fondos que ustedes conocen, entonces, es importante para nosotros, más que somos el participante más grande dentro de este fondo inmobiliario, tener claridad hacia dónde va el fondo inmobiliario.

El otro tema es el de los colegios, ya nos comentaban que una cooperativa alquilo el segundo piso, pero su nivel de ocupación sigue siendo la mitad, ¿qué expectativa tienen sobre ese inmueble y sobre plaza Quizarrá?

El **Sr. Johnny Mora Martínez** responde: les decía que este inmueble, aquí lo



estamos midiendo por metraje, el espacio que tenemos totalmente disponible; la parte que se alquiló de los colegios son las dos más caras, aunque ahorita tenemos disponibles; el que está alquilando o arrendando la cooperativa es el nivel de abajo, el nivel más caro del inmueble, después, la otra parte es una bodega de 508 metros cuadrados, que prácticamente es más barato alquilar un espacio de bodega que un área comercial, pero por el metraje iguala el ingreso, esos dos espacios generan el 80% prácticamente del ingreso que se le proyecta ese inmueble. Entonces, tenemos la oportunidad de alquilar esos dos pisos subsecuentes, pero por dicha, en cuanto a generación de ingresos, estamos por ahí de 75%, 80% en generación.

En cuanto a arrendarlo ya hemos llevado varios interesados, incluso hemos estado trabajando en que, como les comentaba esto era una oficina, eran para oficinas administrativas, hemos estado buscando opciones, por ejemplo, cambiarle el diseño a la parte de arriba para hacerla, por decirlo así, más vistosa que se convierta como en tipo comercio, de ofrecer situaciones y demás, y nos ha ido relativamente bien, lo que pasa es que ahorita hemos tenido visitas y demás, pero no puedo decir, por ejemplo, con la certeza de los inquilinos que ya puse, incluso, en presentación de que ya estamos cerrando, hemos tenido visitas aleatorias e interesados, pero no nada en concreto.

En Plaza Quizarrá plaza la oportunidad más grande que tuvimos era, incluso, arrendar como opción de venta; sin embargo, al final hay un tema de precio o las veces que hemos tenido acercamientos tanto de venta como arrendamiento es un poquito difícil, este lugar, este inmueble está en una zona que está detrás de la Clínica Bíblica, entonces, los interesados que nos llegan digamos que andan buscando precios sumamente más bajos de lo que se puede arrendar el inmueble, entonces, por el momento ahorita no tengo que ofrecer uno que diga que ya puede arrendarlo en marzo.



Voy a continuar para cerrar el rumbo que traía la presentación y con gusto me pueden interrumpir si hay alguna situación.

Ya comentamos la parte de la gestión que hemos estado trabajando, les comentaba que con operaciones de crédito el Fondo ha venido o traía una deuda por acá del 2020 de US\$15.000.000,00, se venía bajando a buen ritmo y recordar que la vía normal para pago de deuda de un fondo inmobiliario es la vía patrimonial, o sea, captación de participaciones, normalmente un fondo inmobiliario financia una parte de su negocio de compra de inmuebles, capta a los inversionistas, paga, si las condiciones están de la mejor forma y vuelve o trata de repetir el ejercicio; en los periodos del 2020 en adelante, es bien sabido, la industria de los fondos inmobiliarios tuvo su afectación, entonces, no hemos logrado tener captaciones durante estos años del 2020 al 2023 y eso significa que hemos estado prácticamente estáticos con la deuda; lo que no estuvo estático fue la parte del costo, que subió, dichosamente, para ponerlo de alguna forma, no solo a nosotros, sino a toda la industria y a nivel mundial, pasamos de rendimientos prácticamente en cero a nivel mundial y sumamente bajos en Costa Rica, a tasas muy altas y ahora los rendimientos y las tasas de mercado vienen moderándose, a un paso más lento de lo que subieron, entonces, tenemos el aliciente de que las tasas de mercado van para abajo y además, tenemos una oferta real en mesa, posiblemente de concretar.

Después, si logramos todo eso, el rendimiento total retoma un ritmo que ya se está comportando alcista, pero con estas acciones retomamos el rumbo, del rendimiento total, que hay que recordar que el rendimiento total se nutre no solo de la parte líquida, sino también de las valoraciones de los inmuebles, que fue lo que produjo esta gran caída en estos periodos.

Paso a la parte líquida, el flujo periódico y es la que se ve más beneficiada con las acciones de corto plazo, que esperamos estar logrando en los últimos periodos, y las que comentamos ahorita.





Por último, tomamos una acción al cierre de diciembre de 2023 y fue de bajar un poco la comisión, buscando también aportarle de la parte administrativa, una acción que aporte algo al rendimiento y es menor costo por la administración del fondo.

Estas son las acciones que ha tomado el Fondo en estos meses para atrás, para apalear la situación que tenemos entre manos.

Este es el resumen que traía, con gusto, atiendo si hay alguna consulta adicional.

El **Lic. Adm. Johan Ramírez Brenes** pregunta: dentro del modelo propio de negocio ¿no han valorado de realizar venta de bienes?

El **Sr. Johnny Mora Martínez** responde: totalmente; como les comentaba, con Quizarrá, incluso, con Moravia y se valoró con Plaza Boulevard también, lo que pasa es que, voy a ponerlo en términos sencillos, estamos tomando estas decisiones en momentos en que el mercado está bajista, como vender cualquier instrumento financiero también, en el sentido de que hay bastante oferta, entonces, para concretar esas ventas hay que tocarse la bolsa o en términos patrimoniales buscar una reducción del activo, bien valorado uno vende una parte hasta con disminuciones razonables, del valor de un inmueble uno puede hacer el ejercicio y pagar deuda y que el ejercicio a cierto periodo le dé positivo, pero cuando son razonables, cuando al final lo que se consigue en el mercado son precios bastante duros para el Fondo, el ejercicio se cae, la verdad que es así, al final no se consigue en este momento compradores que de verdad quieran aportar algo parecido, por lo menos, al valor en libros. Y apporto que, si logramos concretar algo así, es como vender dólares en este momento, el precio más bajo de mucho tiempo.

El **Sr. Oscar Ricardo Arrieta Quesada** menciona: de nuestra parte agradecerles también la confianza que tienen en nosotros y también agradecerles estos llamados que nos hacen porque nos da chance de

comunicarles de primera mano la información que ustedes están requiriendo, este canal ojalá que nunca se rompa, más bien se fortalezca más y estar de siempre atentos a consultas, dudas, y cualquier cosa que requieran como ente administrativo y de Junta Directiva de la Junta que son ustedes.

Agradecerles y siempre que cuenten con nosotros.

El **Sr. Johnny Mora Martínez** indica: aprovecho el espacio para darles las gracias también, espero haber sido bastante claro en el mensaje y haber solventado las dudas, totalmente abierto a cualquier consulta adicional y a invitaciones futuras estamos totalmente para servirles.

El **Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez** indica: agradecemos esa disposición y sin duda alguna estos temas que tienen que ver con la aseguradora los estamos repasando siempre en nuestras comisiones, o sea, son temas que vivimos siempre dándoles un seguimiento, entonces, los insumos que nos han planteado hoy sin duda alguna van a ser de mucha utilidad.

Se agradece la participación del Lic. Yessy González Méndez, del Sr. Johnny Mora Martínez, del Sr. Oscar Ricardo Arrieta Quesada y del Sr. Ronald Chaves Marín, quienes abandonan la sesión virtual.

El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** indica: nosotros estamos muy preocupados con este Fondo, es un Fondo que lo hemos estado revisando con lupa, ese edificio MIRA es grande, es un activo importante dentro del Fondo, pero ha estado desocupado, el mantenimiento no ha sido el adecuado, hay un grupo de inversionistas privados que nos han consultado, se han reunido con nosotros, están muy preocupados por el manejo que se le ha dado, y bueno, nosotros estamos en la línea esa de revisar todo esto, porque nosotros no podemos darnos el lujo de mantener activos viendo tan poco.

Lo he dicho reiteradamente y lo repito ahora, la cartera que tenemos de fondos de inversión inmobiliario es una cartera importante, casi similar a la cartera de crédito nuestra y estar teniendo un rendimiento abajo del 3% es



muy poco; desde hace tiempo estamos tratando de depurar los activos y revisarlos con lupa, porque esto tiene un impacto importantísimo en la tasa actuarial que nos obliga a hacer grandes esfuerzos con todo lo demás, uno quisiera que estos activos sean muy eficientes.

En esa línea estamos desde hace buen rato, y vamos a seguir por ahí; pareciera que ahora los señores dan expectativas diferentes indicando que están trabajando alguna gente y demás, creo que Paulino fue enfático cuando hizo una consulta que para mí es crucial; si ellos alcanzan el 5% sería buenísimo, porque eso los pondría efectivamente y él habló hasta del 6%, los pondría a la vanguardia en rendimientos en fondos de inversión.

Quiero que ustedes estén enterados de que esto lo estamos revisando con lupa, porque eventualmente, si esto no prospera nosotros estaríamos solicitando que se convoque una asamblea de accionistas para cambiar de administrador, porque se requiere que la gente se mueva y que generen negocios para que los rendimientos cambien, que la misma industria se dé cuenta de que hay señales de que los inversionistas no están tranquilos ni están ahí sentados prácticamente presos a lo que les den, porque hay mecanismos legales para buscar eventualmente, hacer cambios que generen un mayor rendimiento.

Básicamente es esto, como les había comentado, Paulino y yo estuvimos reunidos en algún momento con algunos inversionistas, inclusive con una sociedad administradora de fondos de inversión que está interesada puesto que esos inversionistas ya les han hablado, ellos hablaron de otros planes, de rediseñar el edificio, entre otras cosas, de otros inquilinos y demás, pero creo que aquí, en honor la prudencia lo que toca es esperar a ver y darles el chance para ver si ellos logran concretar sus planes, pero sí es importante que vayamos conversando el tema para que lo tengamos presente.

El **M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí** indica: así como lo hicimos con el Banco de Costa Rica (BCR), lo estamos haciendo con el INS, lo vamos a



hacer con el resto de sociedades administradoras, el resto de fondos inmobiliarios, aquellos fondos que veamos situaciones anómalas o preocupantes como este tema del edificio MIRA en el INS, lo vamos a hacer igual, vamos a llamarlos a la reunión y posiblemente hasta si no traerlos con ustedes para que conozcan de primera mano la información, entonces, para que también ahí lo tengan con los otros fondos.

El **Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez** menciona: gracias, qué bueno que nos hace esta síntesis; siempre Johan nos presenta el asunto a nivel de riesgos en los comités, y para mí es muy importante, se presentan siempre informes de muchas entidades, tal vez Johan nos pueda refrescar el asunto con respecto a los riesgos que representa esta administradora, porque BCR SAFI ni qué decir, además de que el negocio está dando, a nivel general, el negocio inmobiliario está dando muy pocos réditos, la SAFI del BCR presenta noticias que preocupan mucho en otros temas y se ven cuestiones de malos manejos, de ya otros temas, pero a nivel del INS nos podría preocupar solo los bajos rendimientos o sobre todo la ocupación de este edificio MIRA o tenemos algún evento que pueda preocuparnos, que diría yo que es extra al tema bajo rendimiento de las inversiones en este tipo de fondos.

El **Lic. Adm. Johan Ramírez Brenes** explica: como indicaba don Carlos y hasta el mismo Luis Paulino, es un tema que hemos venido dándole seguimiento desde el primer momento que los inversionistas vinieron y nos dijeron que algo estaba pasando en ese Fondo, ahorita con toda la información que hemos tenido y con lo que ellos han mostrado, me parece que no hay nada extraordinario en relación con lo que se está presentando con el Banco de Costa Rica, esperemos porque no se ha hecho ni siquiera ninguna venta de un bien, que es lo que ahorita preocupa mucho, el cómo se están dando esas negociaciones al vender un bien, que vemos que a nivel de lo que es BCR SAFI es súper complicado y lo que ha mostrado en todo eso, entonces, me parece que en primera instancia, ¿qué es lo



importante ver en estos fondos? los rendimientos, los niveles de ocupación que están teniendo, cómo es que se están manejando los temas de la deuda, como ellos indicaban, y por último, ver el tema de la comisión; son puntos importantes que los estamos valorando, bien lo indicaba don Carlos, ya la pandemia terminó, no se pueden seguir escudando en pandemia, por qué es solo apostar bajo el sector público, un nivel de concentración, deben buscar a algo externo, la inversión extranjera directa que se viene haciendo alta en el país, las zonas francas también, en la diversificación de los fondos; me parece que eso es parte del seguimiento que estamos dando y en primera instancia, yo no veo ahorita ningún riesgo alarmante de gobierno en lo que es el INS en relación con otros fondos, pero por ahora sí es importante tomar en cuenta esos puntos que hemos venido dándole seguimiento.

El **Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez** señala: gracias Johan, no tenemos ninguna noticia como sí las ha habido mucho con la SAFI del BCR.

El **Lic. Adm. Johan Ramírez Brenes** indica: por ahora no, por dicha.

El **Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez** continúa: seguiremos de cerca con este tema y el resto de las inversiones en este campo en los comités.

La Junta Directiva toma nota de la información suministrada.

Se agradece la participación del Lic. Adm. Johan Ramírez Brenes y del M.Sc. Econ. Luis Paulino Gutiérrez Sandí, quienes abandonan la sesión virtual.

CAPÍTULO VI. MOCIONES

ARTÍCULO VIII: Mociones.

El **M.Sc. José Edgardo Morales Romero, M.B.A.** presenta la siguiente moción:
“1. Que en la sesión 011-2024 del 25 de febrero del 2024, se nombró al director Jorge Rodríguez Rodríguez en la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, del 01 de febrero del 2024 al 23 de octubre del 2025, ambos días inclusive. 2. Que en la sesión 011-2024 del 25 de febrero del 2024, se prorrogó



el nombramiento del director Errol Pereira Torres en la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, del 04 de mayo al 31 de diciembre del 2024, ambos días inclusive. 3. Que a partir del 04 de mayo del 2024, los puestos asignados a JUPEMA en la Junta Directiva de la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, serán la Vicepresidencia y la Tesorería. / POR TANTO, MOCIONO PARA: Se nombre al director Errol Pereira Torres como Vicepresidente y al director Jorge Rodríguez Rodríguez como Tesorero en la Junta Directiva de la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, a partir del 04 de mayo del 2024.”. Se agrega la moción firmada como **anexo No. 4** de esta acta.

El **Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez** menciona: esto no quedó contemplado en esa moción y en la próxima asamblea que se tenga de Vida Plena se deben designar los puestos, con esta moción lo que se hace es poner orden en eso, en que esta Junta directiva establezca cuál es su voluntad con respecto a cuál director va en la Vicepresidencia y cuál en la Tesorería que son los puestos que nos corresponden después del 04 de mayo.

Al no haber más observaciones se somete a votación.

Al respecto el Cuerpo Colegiado por unanimidad acuerda:

ACUERDO 5

Analizada la moción presentada por el M.Sc. José Edgardo Morales Romero, la cual en sus considerandos indica:

- 1. Que en la sesión 011-2024 del 25 de febrero del 2024, se nombró al director Jorge Rodríguez Rodríguez en la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, del 01 de febrero del 2024 al 23 de octubre del 2025, ambos días inclusive.**
- 2. Que en la sesión 011-2024 del 25 de febrero del 2024, se prorrogó el nombramiento del director Errol Pereira Torres en la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, del 04 de mayo al 31 de diciembre del 2024, ambos días inclusive.**



3. **Que, a partir del 04 de mayo del 2024, los puestos asignados a JUPEMA en la Junta Directiva de la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, serán la Vicepresidencia y la Tesorería.**
Esta Junta Directiva acuerda: Aprobar la moción y con ello nombrar al Prof. Errol Pereira Torres como Vicepresidente y al Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez como Tesorero en la Junta Directiva de la Operadora de Pensiones Vida Plena OPC, a partir del 04 de mayo del 2024. Acuerdo unánime y en firme con siete votos.

CAPÍTULO VII. ASUNTOS VARIOS

ARTÍCULO IX: Asuntos Varios.

a) El **M.B.A. Carlos Arias Alvarado** comunica: como ustedes recuerdan con el tema del proyecto de ley 23.733, de la diputada del Partido Progreso Social Democrático, la Sra. Pilar Cisneros Gallo, se lo había enviado una respuesta, ella no ha quedado satisfecha con la respuesta hoy envía una nota insistiendo y reiterando su posición de que se le deben entregar los estudios actuariales y refuta de alguna forma aspectos de orden legal. Estamos revisando el tema, a partir de hoy que llegó, pero se los informo para que tengan conocimiento, cuando tengamos una propuesta de respuesta lo vamos a traer aquí a Junta Directiva para que ustedes estén en conocimiento, pero lo menciono para que ustedes sepan que la señora está insistiendo en el tema de que se le entreguen estudios actuariales, aun cuando se le dio una respuesta bastante clara, concisa y apegada al ordenamiento jurídico, pero bueno, cuando tengamos una propuesta de respuesta la traemos para que la vean. Se agrega el oficio AL-FPSD-OFICIO-PCG-06-2024 como **anexo No. 5** de esta acta.

El **Lic. Jorge Rodríguez Rodríguez** indica: sí don Carlos, nos comunica para agendarla y darle la amplitud necesaria a ese tema, que sin duda alguna



es algo en lo que debemos ocuparnos y que también a este proyecto de ley siempre se le da seguimiento en el Foro de Presidentes y Secretarios Generales del Magisterio Nacional y es muy importante también informar esos recientes acontecimientos para que los compañeros de las organizaciones también tengan una idea de cómo va este proceso. **SE TOMA NOTA.**

b) El M.B.A. Carlos Arias Alvarado informa: como ustedes saben, el Gobierno ha estado hablando el tema de las presas Vehiculares, no sé si alguno de ustedes ha tenido la oportunidad, pero efectivamente en Heredia, Cartago, Alajuela se ha dado esa situación, eso ha ocasionado de que se den también presas en toda el Gran Área Metropolitana, igual en Pavas, Escazú, todos esos lugares también se ven afectados. Nosotros estamos valorando el tema porque tenemos muchas solicitudes de funcionarios con respecto a esto, están tardando mucho tiempo, gastando mucha gasolina, etcétera, uno no escapa de eso porque yo que vivo en Heredia también me toca llegar a la Junta y prácticamente se ha duplicado el tiempo para llegar por los arreglos que se están haciendo en el Aeropuerto Juan Santa María, en la misma autopista General Cañas están realizando otras reparaciones, cerca del Hotel San José Palacios, en Cartago, de todos es sabido el tema con las reparaciones que se están haciendo a la carretera, entonces, esto eventualmente nos va a obligar a generar mayores días de teletrabajo; lo estamos valorando para la próxima semana, entonces, yo les estaría comentando, pero sí lo estamos valorando con mucha seriedad puesto que sí está acarreando muchos problemas. Por supuesto esto no es posible extenderlo a todos los funcionarios, por ejemplo, quienes atienden en servicio al cliente es muy complicado.

El Cuerpo Colegiado toma nota de la información suministrada.



El señor presidente finaliza la sesión al ser las dieciocho horas y cincuenta y tres minutos.

LIC. JORGE RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ

PRESIDENTE

M.SC. ERICK VEGA SALAS, M.B.A.

SECRETARIO

ÍNDICE DE ANEXOS

No. Anexo	Detalle	Numeración del libro
Anexo No. 1	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Informes Nos. 024 y 025-2024 del Régimen Transitorio de Reparto. ❖ Informe No. 016-2024 del Régimen de Capitalización Colectiva. ❖ informe No. 019-2024 del Régimen de Capitalización Colectiva, prioridad médica (131 páginas). 	Folios del 41 al 171.
Anexo No. 2	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Acta de la sesión ordinaria No. 003-2024 de la Comisión de Concesión de Derechos (43 páginas). 	Folios del 172 al 214.
Anexo No. 3	<ul style="list-style-type: none"> ❖ La presentación titulada "Desempeño del Fondo INS Inmobiliario 2020-2023 IV TRIM" (24 páginas). 	Folios del 215 al 238.
Anexo No. 4	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Moción presentada por el M.Sc. José Edgardo Morales Romero, M.B.A. (1 página). 	Folio 239.



Anexo No. 5	❖ Oficio AL-FPSD-OFICIO-PCG-06-2024, enviado por la diputada Pilar Cisneros Gallo (2 páginas).	Folios del 240 al 241.
Anexo No. 6	❖ Control de asistencia (1 página).	Folio 242.

