

BN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN, S. A.

Nº 465/08-2024

Costa Rica, miércoles nueve de abril del dos mil veinticuatro, a las diez horas con treinta minutos.

SESIÓN ORDINARIA

Asistencia:
Directivos: Lcda. Maricela Alpízar Chacón, presidenta
Sra. Ruth Alfaro Jara, vicepresidenta
MAP. Montserrat Buján Boza, secretario
M.Sc. Kattia Ramírez González, tesorera

Gerente General: Lic. Pablo Montes de Oca Carboni
Auditor Interno: Lic. Jorge Benavides Campos

Secretaria General: Lcda. Cinthia Vega Arias

ARTÍCULO 1.º

Se dejó constancia de que la presente sesión se desarrolló de manera virtual, mediante la herramienta Microsoft Teams, la cual garantiza la simultaneidad, interactividad e integralidad entre la comunicación de todos los participantes.

ARTÍCULO 2.º

Se dejó constancia de que el asesor legal, señor Rafael Brenes Villalobos, y la fiscal, señora Jessica Borbón Guevara, no asistieron a la presente sesión por cuanto disfrutaban de vacaciones.

ARTÍCULO 3.º

En atención al artículo 56.1 de la *Ley General de Administración Pública*, que dispone la responsabilidad de los miembros de verificar que las sesiones se estén grabando en audio y video, la presidenta del directorio, señora Maricela Alpízar Chacón, dijo: “Al ser las diez horas, 32 minutos del día 9 de abril del año 2024, damos inicio a la sesión ordinaria de Junta Directiva de BN Fondos número 465-08-2024. El primer punto sería la verificación de audio y video”.
La señora Vega Arias confirmó: “Sí, señora, ya estamos grabando”.
La directora Alpízar Chacón señaló: “Muchas gracias, doña Cinthia”.

(M.A.Ch.)

ARTÍCULO 4.º

La presidenta de este directorio, señora Maricela Alpízar Chacón, mencionó: “El segundo punto corresponde a la aprobación del orden del día, entonces, si están de acuerdo lo aprobamos”.
Los señores directores mostraron su anuencia a aprobar el orden del día.

Resolución

POR VOTACIÓN NOMINAL Y UNÁNIME SE ACORDÓ: aprobar el orden del día de la presente sesión ordinaria número 465/08-2024 de BN Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S. A.

(M.A.Ch.)

ARTÍCULO 5.º

1 La presidenta del directorio, señora Maricela Alpízar Chacón indicó: “Ahora, vamos al 2.b, que es
2 la aprobación del acta anterior. Me indicó doña Jessica que le había hecho unas observaciones,
3 doña Cinthia, al acta, de forma”.
4 La señora Vega Arias respondió: “De forma, sí, señora”.
5 La directora Alpízar Chacón acotó: “Si hubiera alguna observación adicional. Entonces, daríamos
6 aprobada el acta. ¿Están de acuerdo?”.
7 Los directivos expresaron su anuencia.

8 **Resolución**

9 **POR VOTACIÓN NOMINAL Y UNÁNIME SE ACORDÓ: aprobar** el acta de la sesión ordinaria
10 número 464/07-2024, celebrada el 20 de marzo del 2024, considerando las observaciones de
11 forma de la señora Jessica Borbón Guevara, fiscal de esta sociedad, remitidas previamente a la
12 Secretaría General.

13 (M.A.Ch.)

14
15 **ARTÍCULO 6.º**

16
17 La presidenta de este directorio, señora Maricela Alpízar Chacón dijo: “Continuamos con *Temas*
18 *de Presidencia, Directores, Gerente General o Auditor*. ¿Algún tema?”. Al no haberlos, dijo:
19 “Muchas gracias”.

20 (M.A.Ch.)

21
22 **ARTÍCULO 9.º**

23
24 El gerente general, señor Pablo Montes de Oca Carboni, presentó el resumen ejecutivo 465/08-
25 2024-655, de fecha 9 de abril del 2024, al cual se adjunta la presentación denominada **Resultado**
26 **de las Asambleas de Inversionistas de los Fondos de Inversión de Desarrollo de Proyectos**, para
27 conocimiento de este órgano colegiado.

28 La directora Alpízar Chacón dijo: “Don Pablo, adelante”.

29 El señor Montes de Oca Carboni comentó: “Como habíamos comentado en una sesión anterior,
30 cada dos años, al menos, los fondos cerrados deben hacer una asamblea de inversionistas. Este
31 año tocaba a los dos fondos de desarrollo, tanto el que construyó el edificio de la
32 Superintendencia como el del Centro de Datos. Aquí, refiriéndome al BN 1 que fue el que
33 construyó el Centro de Datos, la Asamblea se realizó el 18 de marzo, no había puntos resolutivos,
34 era simplemente de carácter informativo, la asistencia, yo les había adelantado, fue muy baja,
35 como se acostumbra, desafortunadamente es el estándar, cuando las cosas van bien, la gente
36 no tiene mucho interés en participar, a pesar de que se hacen invitaciones personalizadas y se
37 llaman a las personas, etcétera; pero, en realidad no hubo mucha participación. Entonces, se
38 presentó la agenda, hubo algunas consultas y la Asamblea, digamos, transcurrió sin ningún
39 evento especial que informar. Era realmente una Asamblea solo de carácter informativo, como
40 les digo, no había puntos resolutivos. El único punto resolutivo fue el nombramiento del
41 Presidente y el Secretario de la Asamblea, y, posteriormente, autorizar la protocolización del
42 acta, eso es lo único resolutivo. Y en el otro fondo, el de Infraestructura Pública, que fue el que
43 construyó el edificio de las superintendencias, aquí la participación, sí, fue un poquito mayor de
44 un 36,17%, aquí sí había un punto resolutivo y había más interés de los inversionistas, hubo una
45 serie de consultas, nosotros llevábamos la propuesta para que se autorizara a vender el edificio
46 al precio del avalúo y una solicitud de los inversionistas en el sentido de que si el Banco Central
47 se alargaba mucho en ejercer la compra, más de un año y, en ese período, la inflación había sido
48 arriba del 2%, entonces, que se les solicitara una actualización del valor del edificio al Ministerio
49 de Hacienda, esto la lógica que tiene es que puede haberse quedado obsoleto y, entonces, los
50 inversionistas, pues, podrían no recibir el mejor precio posible. Se estableció, inclusive, que se
51 puede vender siempre y cuando, inclusive, el TIR que reciban los inversionistas por todo el
52 periodo de inversión sea igual o mayor al 8%. ¿Y esto por qué? Bueno, si hoy lo comprara el
53 Banco Central, el TIR a ese precio daría alrededor del 11%; pero, acordémonos que el Banco
54 Central paga en colones, porque el avalúo está en colones; pero, el fondo está en dólares.
55 Entonces, claro, hoy con el tipo cambio tan bajo da una rentabilidad del 11%. Si el tipo de cambio
56 llegara a subir, creo que el punto era \$565, entonces la TIR daría un 8%, entonces, es como el

punto de quiebre. Entonces, los inversionistas o la propuesta que llevábamos nosotros era para que los inversionistas se sintieran confiados de que no se estaba aprobando un cheque en blanco por aquello de que el tipo cambio se dispare, que si eso pasara volvemos a hacer una Asamblea para revisar los números; pero, es poco probable por las razones que se han dado en materia de por qué el tipo de cambio se encuentra bajo; pero, me pareció que la propuesta que un inversionista propuso y que fue de aceptación por el resto en el sentido de establecer ese 2% es bastante razonable. Entonces, se aprobó por unanimidad, ese fue el único punto que llevamos de aprobación y la Asamblea se llevó en buenos términos, son asambleas que afortunadamente tienen un tono positivo, optimista, porque las cosas han salido bien. Entonces, informamos a la Junta Directiva del resultado de las asambleas, eso sería, doña Maricela”.

La directora Alpízar Chacón externó: “Gracias, don Pablo. Le cedo la palabra, doña Montserrat”. La directora Buján Boza mencionó: “Gracias, yo sé que es tomar nota del informe; pero, don Pablo, quería ver si podrías recordarme las fechas, cuándo es que estaría el Banco Central definiendo la compra o cuándo es la fecha límite para que esa transacción se dé, digo un poco como para analizar si este 2% de inflación estaría razonable a la fecha que deberíamos estar confirmando la transacción y de paso creo que en alguna sesión también anterior nos habían informado que el Banco Central no estaba tan seguro de hacer la compra en esa fecha y no sé si tenemos alguna conversación reciente respecto a eso”.

El señor Montes de Oca Carboni manifestó: “Vamos a ver, el contrato de alquiler vence en agosto de este año. Entonces, esa es la fecha límite para que el Banco Central defina que es lo que quiere hacer. Nosotros le comunicamos el resultado de la Asamblea al Banco Central, en el sentido de que, ya aprobado por la Asamblea, ellos podrían en cualquier momento ejercer la opción de compra, entonces, en realidad estamos a la espera de que ellos nos informen qué es lo que quieren hacer. Nosotros hemos estado en conversaciones con dos firmas de estas grandes internacionales inmobiliarias, ellos nos han hecho una propuesta para una eventual comercialización del edificio; pero, la recomendación de las firmas ha sido vea por la forma en que hoy está el mercado nosotros le recomendamos que procuren mantener el contrato de alquiler vigente, eso es lo más prudente en este momento. Entonces, esa es una opción, nosotros, inclusive, le mandamos también en otra nota al Banco Central recordándoles la cláusula del contrato, que dice que simplemente por acuerdo entre las partes mediante una comunicación, mediante nota se puede dar la ampliación del contrato en los mismos términos que están vigentes, tienen esa nota, también tienen esa nota que le mandamos del resultado de la Asamblea y estamos a la espera de que nos informen exactamente qué quieren hacer. Por la fecha en que estamos creo que lo que ellos, y por temas administrativos creo que lo que tienen tiempo es para mantener el contrato de alquiler vigente y, eventualmente, hacer la compra el próximo año, porque en este año no tienen el presupuesto reservado, eso no es impedimento, es simplemente solicitar un presupuesto extraordinario ante la Contraloría y la Contraloría en eso es bastante rápido, si está bien justificado, si no lo hacen así tendrían que incluirlo en el presupuesto ordinario 2025 y en los primeros meses del próximo año ejercer la opción de compra. Ahora, en ese momento, el avalúo ya tendría más de un año; pero, difícilmente se ha superado el 2% de inflación, máxima que estamos con inflación negativa interanual. Entonces, tal vez, no es necesario hacer el avalúo. Si hubiera algo, un elemento que nosotros tuviéramos duda, lo que haríamos es convocar a una Asamblea para ahí disipar cualquier duda antes de la venta del edificio”.

La directora Buján Boza indicó: “Una última consulta, este acuerdo que tomó la Asamblea es para el contrato que está vigente, no necesariamente si se hace la prórroga, porque si se hace la prórroga y se prorroga, no sé por dos años más, este acuerdo no alcanzaría esa prórroga o como quedó redactado con respecto al vencimiento del contrato de alquiler”.

El señor Montes de Oca Carboni dijo: “Con la prórroga no hay problema, porque la prórroga está en el contrato y el contrato es parte del prospecto. Entonces, la Administración puede prorrogar el contrato por cinco años más, inclusive”.

La directora Buján Boza apuntó: “Pero, me refiero al acuerdo de la venta y al precio”.

El señor Montes de Oca Carboni mencionó: “El que activa el acuerdo de la Asamblea, en realidad es la decisión del Banco Central de comprar. Entonces, dependiendo si el Banco Central dice: *mire, me voy a quedar alquilando dos años más y después lo compro*, tendríamos en ese momento que volver a llevarlo a Asamblea”.

1 La directora Buján Boza preguntó: “¿Y eso quedó así establecido en el acuerdo, digo, para que
2 no sea para siempre?”.
3 El señor Montes de Oca Carboni respondió: “Sí, al ya no cumplirse los términos de este acuerdo,
4 tendríamos que ir a otra Asamblea y, como les decía, si nosotros tenemos la menor duda de que
5 vamos a hacer algo que no está claro para los inversionistas, preferimos ir a una Asamblea y
6 evitar cualquier inconveniente posterior”.
7 La directora Buján Boza indicó: “O que vaya en detrimento de su inversión, porque en este
8 momento la situación es particular con respecto al tipo de cambio, sobre todo, bueno, y la
9 inflación negativa interanual”.
10 El señor Montes de Oca Carboni dijo: “Sí, claro”.
11 La directora Buján Boza expresó: “O.K. Bueno, muchas gracias, Pablo”.
12 El señor Montes de Oca Carboni indicó: “Con mucho gusto”.
13 La directora Alpízar Chacón mencionó: “Muchas gracias, don Pablo, lo damos por recibido”.
14 La directora Buján Boza acotó: “Perdón, doña Maricela, me pareció que esto tiene que publicarse
15 y tenemos que autorizar su publicación”.
16 El señor Montes de Oca Carboni aclaró: “Es solamente informativo”.
17 La directora Buján Boza agregó: “Es que en el resumen de don Rafael me parecía que venía”.
18 El señor Montes de Oca Carboni explicó: “No, lo que se hace es publicarlo en el acta, que quede
19 en el acta normal, es público, lo que hemos conversado”.
20 La directora Buján Boza dijo: “Bien, O.K.”

21 **Resolución**
22 **POR VOTACIÓN NOMINAL Y UNÁNIME SE ACORDÓ: dar por recibida** la presentación
23 denominada **Resultado de las Asambleas de Inversionistas de los Fondos de Inversión de**
24 **Desarrollo de Proyectos**, adjunta al resumen ejecutivo 465/08-2024-655, de fecha 9 de abril del
25 2024, y desarrollada en esta ocasión por el señor Pablo Montes de Oca Carboni, gerente general
26 de BN SFI, S. A.
27 **Comuníquese** a Gerencia General.

(P.M.C.)

ARTÍCULO 10.º

32 El gerente general, señor Pablo Montes de Oca Carboni, presentó el resumen ejecutivo 465/08-
33 2024-656 del 9 de abril del 2024, al que se adjunta las cartas de fecha 13 de marzo del 2024,
34 suscrita por la señora Cinthia Vega Arias, secretaria general del Banco Nacional, mediante la cual
35 transcribe el acuerdo tomado por la Junta Directiva General en el artículo 11.º y 20.º, sesión
36 12.682, celebrada el 5 de marzo del 2024, en el que se aprobó la **Política de Transparencia del**
37 **Conglomerado Financiero Banco Nacional de Costa Rica, Edición 11**, y en el que se tuvo por
38 presentada la exposición titulada **Acuerdo SUGEVAL 8-09, Reglamento General sobre**
39 **Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (y reformas conexas al Acuerdo SUGEVAL**
40 **19-20)**, desarrollada en esta oportunidad por los señores Tomás Soley Pérez, superintendente
41 general de Valores, y Rodrigo Segura Cano, director de Supervisión de esa entidad,
42 respectivamente. Asimismo se adjunta la carta de fecha 15 de marzo del 2024, mediante la cual
43 transcribe el acuerdo tomado por la Junta Directiva General en el artículo 12.º, sesión 12.683,
44 celebrada el 12 de marzo del 2024, en el que se tuvo por presentado el **Informe anual de**
45 **evaluación y gestión de los órganos del CFBNCR, 2023**, expuesto en esta ocasión por la señora
46 Jennifer Vargas Madrigal, analista de gobernanza corporativa, el cual consolida los resultados
47 obtenidos de la aplicación del modelo definido por la Junta Directiva General para evaluar la
48 gestión de los órganos de dirección del Conglomerado Financiero Banco Nacional de Costa Rica,
49 en atención a los requerimientos normativos vigentes para ese periodo.
50 La directora Alpízar Chacón dijo: “Adelante, don Pablo”.
51 El señor Montes de Oca Carboni comentó: “Esto es de carácter informativo, que la Junta Directiva
52 conozca los acuerdos de la Junta Directiva General que se actualizó la Política de Transparencia,
53 se amplió la definición. Después, se conoció el acuerdo sobre sociedades administradoras de
54 fondos de inversión, lo que hemos llamado la famosa reforma, inclusive, tuvimos discusión con
55 el señor Superintendente y también el informe anual de evaluación y gestión de los órganos del
56 Conglomerado Financiero Banco Nacional”.

La directora Alpízar Chacón externó: “Excelente, gracias, don Pablo. Lo tendríamos por recibido”.

Resolución

POR VOTACIÓN NOMINAL Y UNÁNIME SE ACORDÓ: tener por presentado el resumen ejecutivo 465/08-2024-656 del 9 de abril del 2024, al que se adjunta las cartas de fecha 13 y 15 de marzo del 2024, suscritas por la señora Cinthia Vega Arias, secretaria general del Banco Nacional, mediante la cual transcribe los acuerdos tomados por la Junta Directiva General en el artículo 11.º y 20.º, sesión 12.682, celebrada el 5 de marzo del 2024, en el que se aprobó la **Política de Transparencia del Conglomerado Financiero Banco Nacional de Costa Rica, Edición 11**, y en el que se tuvo por presentada la exposición titulada **Acuerdo SUGEVAL 8-09, Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión (y reformas conexas al Acuerdo SUGEVAL 19-20)**, desarrollada en esta oportunidad por los señores Tomás Soley Pérez, superintendente general de Valores, y Rodrigo Segura Cano, director de Supervisión de esa entidad, respectivamente. Asimismo, el acuerdo tomado por la Junta Directiva General en el artículo 12.º, sesión 12.683, celebrada el 12 de marzo del 2024, en el que se tuvo por presentado el **Informe anual de evaluación y gestión de los órganos del CFBNCR, 2023**, expuesto en esta ocasión por la señora Jennifer Vargas Madrigal, analista de gobernanza corporativa, el cual consolida los resultados obtenidos de la aplicación del modelo definido por la Junta Directiva General para evaluar la gestión de los órganos de dirección del Conglomerado Financiero Banco Nacional de Costa Rica, en atención a los requerimientos normativos vigentes para ese periodo.

Comuníquese a Gerencia General.

(P.M.C.)

ARTÍCULO 13.º

La presidenta de este directorio, señora Maricela Alpízar Chacón, dijo: “Pasaríamos al punto final, que es el punto 5., que corresponde a la verificación del audio y video”.

La señora Vega Arias confirmó: “Sin ningún problema, doña Maricela”.

La directora Alpízar Chacón expresó: “Muchas gracias, doña Cinthia. Muchas gracias a todos”.

De seguido, se dio por finalizada la sesión.

(M.A.Ch.)

A las once horas con cuarenta y tres minutos se levantó la sesión.

PRESIDENTA



Lcda. Maricela Alpízar Chacón

SECRETARIA



MAP. Montserrat Buján Boza

Según el artículo 9 de la Ley 8454: “Los documentos y las comunicaciones suscritos mediante firma digital, tendrán el mismo valor y la eficacia probatoria de su equivalente firmado en manuscrito.”

35