

# ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES

## CAPITULO I NATURALEZA DE LAS INVERSIONES.

**ARTÍCULO 1:** Todas las inversiones que realice la Asociación procurarán incrementar el valor real de los recursos buscando las mejores condiciones de mercado orientadas bajo los principios de seguridad, rentabilidad y liquidez. Las inversiones se realizarán de conformidad con lo establecido en el Capítulo III "De los recursos", artículos 8 (ocho), 9 (nueve), 13 (trece), 15 (quince), 16 (dieciséis), 17 (diecisiete) y 18 (dieciocho) de los Estatutos de ASEMINA.

Los controles y procedimientos para la administración de los recursos para inversión responderán a los siguientes objetivos financieros:

- a. Lograr el rendimiento máximo de los fondos propiedad de ASEMINA, bajo estrictas condiciones de seguridad, confiabilidad, fiscalización y control.
- b. Invertir efectiva y oportunamente los recursos financieros de ASEMINA, en función del interés general y sin comprometer la liquidez requerida para atender en forma normal las obligaciones de la Asociación.
- c. Realizar las inversiones, única y estrictamente con base en información técnica, veraz y oportuna.
- d. Invertir recursos propiedad de ASEMINA en títulos valores e instrumentos bursátiles públicos y/o privados de absoluta confiabilidad, seguridad y rendimiento, con el debido respaldo y sus correspondientes garantías, siguiendo lo establecido en este cuerpo de normas.
- e. Desarrollar controles internos cruzados, por medio de los cuales se logre una vigilancia óptima, seguimiento y monitoreo óptimo de las inversiones.

Los recursos del portafolio de inversiones provendrán de dos fuentes, a saber:

- a. El aporte patronal y
- b. Los ahorros personales, que comprenden el ahorro obligatorio del 4% más cualquier otro ahorro voluntario establecido o que se establezca en el futuro.

Ambas fuentes serán administradas en carteras independientes las cuales se regirán por el articulado siguiente.

## CAPITULO II EVALUACIÓN Y AUTORIZACIÓN

**ARTÍCULO 2:** La Junta Directiva nombrará un Comité de Control y Evaluación de Inversiones, integrado por el Presidente o el Vicepresidente, el Tesorero (quien actuará como coordinador), tres asociados y el Director Ejecutivo. El quórum estará conformado por uno de los miembros de Junta Directiva indicados, el Director Ejecutivo y cualquier otro miembro. Si el Tesorero no se puede presentar, lo sustituirá el Presidente o Vicepresidente, quien fungirá como coordinador y tendrá voto doble en caso de empate. Para que haya quórum tendrá que estar presente siempre uno de los miembros de Junta Directiva mencionados y otros dos miembros. En casos de emergencia y si ninguno de esos miembros de Junta Directiva puede asistir, se podrá convocar a cualquier otro miembro de Junta Directiva que no sea de los mencionados arriba.

Se tomará nota por medio de actas de cada sesión, las cuales firmarán todos los integrantes presentes.

## **ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES**

**ARTÍCULO 3:** El Comité de Control y Evaluación de Inversiones tendrá las siguientes funciones:

- a. Realizar evaluaciones periódicas sobre la aplicación correcta y oportuna de los parámetros establecidos en este reglamento.
- b. Determinar los requerimientos de información para un correcto análisis financiero de las inversiones.
- c. Recomendar modificaciones de las políticas de inversión establecidas.
- d. Planificar, con base en flujos de caja y presupuesto efectivo, la aplicación oportuna de las inversiones.
- e. Autorizar las colocaciones de la cartera de aportes patronales y de ahorros personales.
- f. Realizar liquidaciones de inversiones según las necesidades de la asociación.
- g. Estudiar las inclusiones y exclusiones de entidades financieras con las cuales trabajará ASEMINA, para lo cual deberá observar:
  - g.1. En el caso de las inclusiones:
    - Volumen de operaciones que realiza.
    - Años de experiencia en el mercado.
    - Nivel de apalancamiento que posea.
    - Si tiene exclusividad en ciertos productos o servicios.
    - Monto del capital social.
  - g.2. Para excluir a una entidad financiera se tomará en cuenta:
    - Calidad del servicio que brinda a ASEMINA.
    - Nivel de rentabilidad que ofrece a la asociación.
    - Otros indicadores o eventos que sean valorados por el Comité de Control y Evaluación de Inversiones.

**ARTÍCULO 4:** El Comité de Control y Evaluación de Inversiones podrá ser convocado en cualquier momento por el Tesorero cuando éste considere pertinente; atendiendo los intereses de ASEMINA y considerando las oportunidades que se presenten en el mercado financiero.

**ARTICULO 5:** En cada reunión del Comité de Control y Evaluación de Inversiones se confeccionará un acta especificando las decisiones tomadas por todos los integrantes presentes y la cual debe ser firmada por ellos.

**ARTICULO 6:** El coordinador del Comité de Control y Evaluación de Inversiones en conjunto con la Dirección Ejecutiva, deberá presentar mensualmente un informe - previamente aprobado y revisado por este órgano- a la Junta Directiva con el detalle de la compra y venta de títulos y la justificación respectiva.

El control de las inversiones incluirá, entre otros, los siguientes datos:

- a. Tipo de título valor y su número
- b. Los montos del facial de la inversión y los intereses generados.
- c. El valor de mercado de los títulos al cierre de mes.
- d. Fechas de emisión y de vencimiento.
- e. El plazo de la inversión.
- f. Tasa de interés facial y tasa de rendimiento.
- g. Tipo de moneda.

## ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES

---

- h. Nombre de la Institución emisora.
- i. Puesto de Bolsa utilizado.
- j. Indicar el monto pagado por la comisión al puesto de bolsa.
- k. Integranes que aprobaron la inversión.

**ARTICULO 7:** Cuando existan instrumentos nacionales en el mercado los cuales resulten de interés para ASEMINA y que por razones de oportunidad de inversión bursátil se tenga que tomar la decisión con prontitud, el Comité de Control y Evaluación de Inversiones podrá delegar esta función en el Director Ejecutivo para tomar la decisión de invertir hasta por un monto de ₡100.000.000 (cien millones de colones) siempre y cuando la calificación de riesgo crediticio sea igual o superior a la del Gobierno de Costa Rica. La decisión de inversión estará enmarcada conforme a lo establecido por los artículos 9 punto 3 inciso a) y artículo 11 inciso a).

Esta inversión deberá estar incorporada en el informe mensual señalado en el artículo 6 anterior.

**ARTICULO 8:** El Comité de Control y Evaluación de Inversiones deberá velar por que en las carteras de títulos señaladas en este capítulo se guarde la debida diversificación de instrumentos. La diversificación de valores se dará por:

- a. Tipo de título.
- b. Emisor.
- c. Plazo.
- d. Puesto de bolsa o sociedad de fondo de inversión
- e. Moneda.

### CAPITULO III APORTES PATRONALES

**ARTICULO 9:** Los recursos depositados en ASEMINA por parte del patrono en calidad de aporte patronal se dedicarán a:

1. En una cuantía del 10% (diez por ciento) de estos para cubrir la reserva respectiva que debe mantener la entidad según las disposiciones establecidas en los estatutos de ASEMINA.
2. El financiamiento de créditos de los asociados;
3. Los recursos sobrantes se invertirán en su totalidad en el sector público costarricense.

Dentro de las posibilidades de inversión para estos recursos se encuentran:

- a) Bonos, Certificados a Plazo, Fondos de Inversión, activos financieros y modalidades de inversión de renta fija o variable, emitidos, avalados o afianzados por el Sector Público, el Banco Central de Costa Rica, los Bancos Estatales y el Banco Hipotecario de la Vivienda.
- b) Bonos, Depósitos a Plazo, avales, garantías y letras de cambio emitidos a menos de 360 (trescientos sesenta) días, todos de renta fija o variable, emitidos o garantizados por instituciones financieras y no financieras públicas supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras.
- c) Otros instrumentos y modalidades de inversión provenientes del Sector Público, inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, siempre y cuando se cuente de previo con la autorización expresa de la Junta Directiva de la asociación y conste en actas las razones por las cuales se decide realizar la inversión en esos títulos.

## **ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES**

---

En los casos en los que corresponda a la clasificación de riesgo se atenderá lo establecido en este reglamento.

En ningún caso estos recursos podrán ser dados en garantía para la realización de operaciones apalancadas. Según sean las necesidades de liquidez de ASEMINA se podrán realizar recompras siempre que las mismas no se extiendan por más de 90 días.

El Comité de Control y Evaluación de Inversiones queda facultado para vender títulos valores con el fin de garantizar el pago de los excedentes anuales. De igual forma podrá vender en cualquier tiempo títulos cuyos rendimientos netos sean positivos o que su valor de mercado amerite su venta, resguardando en todo momento los intereses de ASEMINA. Toda esta labor podrá delegarla en el Director Ejecutivo para su oportuna ejecución.

### **CAPÍTULO IV AHORROS PERSONALES**

**ARTICULO 10:** Los ahorros personales se componen de los recursos que provienen del aporte obrero a la Asociación, del aporte extraordinario de los asociados, de los ahorros voluntarios de los asociados, de los recursos acumulados como excedentes y de la capitalización de los excedentes que llegue a autorizar la Asamblea General de Asemina.

**ARTICULO 11:** Además de la Reserva de Liquidez y el otorgamiento de créditos, dentro de las posibilidades de inversión para la cartera de ahorros personales se encuentran:

- a) Bonos, Certificados a plazo, Fondos de Inversión, demás activos financieros y modalidades de inversión de renta fija o variable, emitidos, avalados o afianzados por el Sector Público, el Banco Central de Costa Rica, los Bancos Estatales y el Banco Hipotecario de la Vivienda.
- b) Bonos, Depósitos a plazo, avales, garantías y letras de cambio emitidos a menos de 360 (trescientos sesenta) días, y bonos, todos de renta fija o variable, emitidos o garantizados por instituciones no financieras públicas supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras.
- c) Depósitos a plazo y letras de cambio emitidos a menos de 360 (trescientos sesenta) días, y bonos, todos de renta fija o variable, emitidos o garantizados por entidades privadas financieras y/o no financieras, cuyas emisiones estén inscritas en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios. Estos títulos deben ser de previo valorados de conformidad con lo establecido en este reglamento para los valores privados. Para adquirir estos títulos se debe contar de previo con el aval de la Junta Directiva.
- d) Otros instrumentos y modalidades de inversión, inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, siempre y cuando se cuente de previo con la autorización expresa de la Junta Directiva de la asociación y conste en actas las razones por las cuales se decide realizar la inversión en esos títulos. Estos títulos deben ser de previo valorados de conformidad con lo establecido en este reglamento para los valores privados.

En los casos en los que corresponda la clasificación se seguirá lo establecido en este reglamento.

### **CAPÍTULO V**

## ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES

### GENERALIDADES PARA LAS CARTERAS DE INVERSIÓN

**ARTICULO 12:** En el expediente pertinente de cada inversión se incluirán todos los documentos de trabajo que se utilizaron para apoyar la toma de decisión de inversión. En una hoja de análisis se deberá indicar que la inversión cumple con los lineamientos establecidos en el articulado pertinente. La Dirección Ejecutiva velará por el cumplimiento de lo establecido en este artículo.

**ARTICULO 13:** Bajo ninguna circunstancia se mantendrán títulos en custodia en las instalaciones de ASEMINA.

**ARTÍCULO 14:** La Asociación solo podrá adquirir activos financieros que no hayan sido dados en garantía, que se encuentren libres de gravámenes, de embargos y de anotaciones.

**ARTÍCULO 15:** Los instrumentos adquiridos con los recursos de la cartera no podrán venderse, ni cederse, ni gravarse, ni enajenarse, ni disponerse de ellos para propósitos distintos de los establecidos en los estatutos y Reglamentos de la Asociación. Las excepciones a esta disposición deberán ser autorizadas expresamente por la Junta Directiva.

**ARTÍCULO 16:** El Contador será el responsable de llevar un registro detallado de todas las inversiones realizadas, según su plazo y tipo de título valor. Deberá existir por escrito el procedimiento de registro y control de las inversiones y el Tesorero deberá velar por el cumplimiento de los lineamientos que en este Reglamento se establezcan.

**ARTICULO 17:** Las inversiones se podrán realizar a través de órdenes escritas, detallando el monto, plazo y tipo de título valor a invertir y con las firmas mancomunadas de dos miembros de Junta Directiva en el orden acostumbrado según Estatutos.

Se podrán girar instrucciones telefónicas a los Puestos de Bolsa que SUGEVAL haya autorizado de previo a fin de realizar inversiones, siempre y cuando se envíe la boleta de bolsa posteriormente para su verificación.

**ARTÍCULO 18:** Los títulos valores en dónde se invierta deberán contar con una clasificación de alguna de las empresas clasificadoras de riesgos -nacionales o internacionales- y ninguna inversión podrá tener una calificación menor a la de Costa Rica, si es internacional, o a la de los instrumentos públicos ofrecidos por el Gobierno o sus instituciones, bancos, etc., si la inversión es nacional. Se valorarán inversiones en el sector privado costarricense que no cumplan esta última condición, siempre dentro de la relación riesgo-rendimiento, pero su ejecución definitiva quedará sujeta a aprobación de Junta Directiva.

### CAPÍTULO VI PUESTOS DE BOLSA, SOCIEDADES DE FONDOS DE INVERSIÓN Y BANCOS

**ARTÍCULO 19:** La Junta Directiva determinará la cantidad de puestos de bolsa y sociedades de fondos de inversión que fungirán como intermediarios financieros. Para todos los casos se deberá firmar el respectivo contrato de intermediación. Para todos los efectos se considera este Reglamento como parte integral de los contratos que se suscriban con los Puestos de Bolsa.

## **ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES**

---

**ARTÍCULO 20:** Los Puestos de Bolsa y las Sociedades de Fondos de Inversión con los cuales suscriba contrato la Asociación, deberán cumplir con las obligaciones dispuestas en el artículo número cincuenta y ocho de la Ley Reguladora del Mercado de Valores, No.7732 (siete mil setecientos treinta y dos) del diecisiete de diciembre de mil novecientos noventa y siete. Estas entidades financieras deben estar debidamente autorizadas por el ente respectivo dependiendo de su área. En el caso de los bancos estas entidades deben cumplir con la normativa que establece la Superintendencia General de Entidades Financieras, para los puestos de bolsa y sociedades de fondos de inversión la que dicte la Superintendencia de Valores y la Bolsa Nacional de Valores, según los respectivos reglamentos.

### **CAPÍTULO VII LÍMITES DE INVERSIÓN**

**ARTÍCULO 21:** Las inversiones en activos financieros efectuadas por ASEMINA con recursos provenientes de la cartera de ahorros personales estarán sujetas a los siguientes límites máximos, expresados como porcentaje del valor monetario nominal de la cartera de inversiones.

- a. Mecanismos de captación e instrumentos emitidos por el Sector Público (bonos y certificados) incluido el Banco Central de Costa Rica, de acuerdo con la clasificación vigente realizada por el Banco Central. Depósitos a plazo y otros títulos representativos de captaciones de los Bancos del Estado y el Banco Hipotecario de la Vivienda. Títulos del Ministerio de Hacienda. Hasta un 100% (cien por ciento) de los ahorros personales.

Dependiendo de la oportunidad de mercado, la Dirección Ejecutiva, en conjunto con la Tesorería de la Asociación, podrán invertir hasta 100.000.000 (cien millones de colones) en los títulos valores mencionados de un mismo emisor, siempre y cuando la calificación sea igual o mayor a la calificación de Costa Rica.

Cuando sean reinversiones, el monto de la nueva inversión será el que esté vencido, pudiendo dividirse, dependiendo de las necesidades de efectivo o las oportunidades de mercado.

- b. Depósitos a plazo, avales, garantías, letras de cambio, bonos, todos emitidos o garantizados por entidades privadas reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras o Superintendencia General de Valores. Hasta un 25% (veinticinco por ciento) de los ahorros personales.
- c. Instrumentos financieros emitidos por una misma entidad financiera privada hasta un 5% (cinco por ciento) de los ahorros personales.
- d. Para los títulos extranjeros de otros países y considerando la situación del mercado local se pondrá como límite máximo un 15% (quince por ciento) de los ahorros personales.
- e. Los recursos de los ahorros personales podrán dedicarse a operaciones apalancadas sin que el monto de los pasivos que estas operaciones superen el 10% (diez por ciento) de aquellos. El Comité de Inversiones deberá revisar y valorar estas operaciones para su compra.

## **ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES**

---

- f. Para el caso de las emisiones privadas, se autoriza la inversión en títulos de deuda y en acciones sean estas comunes o preferentes. Del patrimonio de ASEMINA se invertirá hasta un cinco por ciento (5%) en acciones de empresas cuya clasificación en el mercado local, sean triple o doble A.
- g. Ningún puesto de bolsa, banco o sociedad de fondos de inversión independientemente podrá colocar más allá del 35% (treinta y cinco por ciento) de la cartera de inversiones total.
- h. Queda prohibido realizar inversiones en empresas o sociedades anónimas en las que los miembros de la Junta Directiva y el personal administrativo de ASEMINA, tengan participación accionaria, control efectivo o participen dentro de su Junta Directiva. En el caso de adquirir acciones comunes o preferentes su autorización de compra será facultada por la Junta Directiva.
- i. Para el caso de instrumentos inmobiliarios y urbanísticos se podrá disponer hasta un 20% (veinte por ciento) del valor del Ahorro Personal. Para todos los casos de este inciso deben ser presentados a la Junta Directiva para su aprobación aportando de previo los estudios técnicos pertinentes.

### **CAPÍTULO VIII DE LOS EXCESOS EN LOS LÍMITES**

**ARTÍCULO 22:** Se entenderá por exceso, el monto de las inversiones que ASEMINA realice con recursos de la cartera, que sobrepasen los límites establecidos, en el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 23:** Cuando se sobrepase cualquiera de los límites de inversión indicados, la Asociación no podrá realizar nuevas inversiones en los mismos activos financieros. La existencia del exceso deberá ser comunicada por el Comité de Control y Evaluación de Inversiones a la Junta Directiva en la siguiente sesión posterior al momento de la inversión con la explicación y documentación necesaria acerca de las razones que dieron origen al exceso. La Junta Directiva valorará la posible modificación de los límites que se establezcan considerando las condiciones vigentes del mercado.

### **CAPÍTULO IX DE LA METODOLOGÍA DE VALORACIÓN DEL PORTAFOLIO DE INVERSIONES**

**ARTÍCULO 24.** La valoración de los activos financieros tiene como objetivo determinar el valor del portafolio y establecer ganancias o pérdidas de capital. Dicha valoración deberá efectuarla mensualmente la Dirección Ejecutiva con los valores que para cada instrumento establezca el vector del mercado de cada instrumento dado por la Bolsa Nacional de Valores.

El registro de esta valoración se realizará de conformidad con lo indicado por la NIIF 39.

### **CAPÍTULO X DE LAS INVERSIONES INMOBILIARIAS QUE NO PERTENECEN A LA BOLSA DE VALORES O AL MERCADO DE DINERO**

## **ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES**

---

Artículo 25: Se llamará Fondo de Inversión Inmobiliario a aquellas inversiones de compra, venta y transacción de activos inmobiliarios, con el fin de buscar un rendimiento económico. Este regulará todo lo que se relaciona con las inversiones en cualquier tipo de inmuebles, no se refiere a inversiones en bolsa con subyacentes inmobiliarios, como los Fondos de Inversión Inmobiliaria o los de la Bolsa de Comercio.

Artículo 26: Para los efectos de este Capítulo, a continuación se detallan algunas definiciones importantes que se utilizarán en el desarrollo del mismo:

- Inmueble: es cualquier terreno, lote, propiedad, casa, edificio o similar, desarrollado o no, que sea analizado para comprar, vender, cambiar o transar.
- Unidades Habitacionales o Comerciales: son terrenos, lotes con o sin construcción, no ligados a proyectos, que posteriormente se desarrollen otras unidades habitacionales o comerciales segregadas de los mismos, que por sí mismos son una unidad sin fines de subdividir o segregar.
- Proyecto: comprende un conjunto de Unidades Habitacionales o Comerciales, que podría adquirir ASEMINA, ya sea construido en su totalidad o que se adquiera el terreno con el propósito de luego segregar, subdividir, construir y desarrollar otras unidades habitacionales o comerciales dentro del mismo inmueble.
- CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, entidad encargada de la revisión y supervisión de las obras constructivas en nuestro país.
- Gestor Inmobiliario: asesor o asesores que contrate ASEMINA, acreditado y con experiencia para brindar consultoría, soporte, recomendaciones y ayuda en todo lo relacionado con la parte inmobiliaria que este Capítulo detalla. Este Gestor es una persona que se encarga de prospectar, analizar, recomendar y estructurar financieramente proyectos inmobiliarios que podrían resultar atractivos para los fines de ASEMINA de buscar una rentabilidad futura.

Artículo 27: El monto máximo de este Fondo Inmobiliario será del 10% del total de los Activos Productivos de ASEMINA, cifra que será revisada cada año por el Comité de Inversiones.

Los dineros para este fondo serán tomados, de ser necesario, de la cartera de inversiones bursátiles de ASEMINA, todo de acuerdo a la recomendación del Comité de Inversiones y a la posterior aprobación de Junta Directiva.

Artículo 28: El porcentaje máximo que se asignará por proyecto, unidad habitacional o comercial será de un 50% del total de este Fondo Inmobiliario, de tal forma que cualquier porcentaje inferior podrá ser utilizado o distribuido entre los proyectos, unidades habitacionales o comerciales que cubran el porcentaje restante, pudiendo distribuirse entre varios con porcentajes y pesos ponderados diferentes entre sí, pero que sumados no superen el porcentaje indicado en el artículo 3 anterior.

Artículo 29: ASEMINA podrá adquirir, comprar, transar o cambiar unidades habitacionales o comerciales, cuyo valor individual no supere el 15% del monto máximo de este Fondo Inmobiliario.

Artículo 30: Cualquier proyecto, unidad habitacional o comercial, que supere los porcentajes arriba establecidos, deberá ser sometido a conocimiento y aprobación de la



## **ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES**

---

Junta Directiva, cuyo acuerdo no quedará en firme en la misma sesión, sino hasta la aprobación en la siguiente sesión.

En todo caso, no se podrán autorizar porcentajes adicionales a un 50% a lo establecido en los artículos 27 y 28 anteriores.

Artículo 31: La Dirección Ejecutiva de ASEMINA deberá presentar todos los prospectos de compra o venta al Comité de Inversiones y posteriormente a la Junta Directiva, los cuales deberán contener al menos la siguiente información:

- a) Ubicación del inmueble
- b) Medida del inmueble
- c) Plano catastrado
- d) Informe municipal del uso de suelo
- e) Informe registral
- f) Nombre del vendedor o propietario
- g) Avalúo realizado por el perito de ASEMINA
- h) Precio del inmueble, por la compra, venta o cambio, monto de la opción de compra-venta, o cualquier otra condición, si la hay
- i) Comisión por pagar en caso de que ASEMINA esté vendiendo (si la hay)
- j) Gastos de traspaso y honorarios por la compra
- k) Prevista del tiempo de desarrollo constructivo, si fuera del caso
- l) En caso de un proyecto, plazo total de desarrollo del mismo
- m) Análisis financiero que indique la factibilidad, viabilidad, rentabilidad y cualquier otro dato que enriquezca su análisis y presentación para la conveniencia o no de adquisición o venta.

Artículo 32: Todos los inmuebles deberán estar o quedar a nombre de ASEMINA y registrados ante el Registro Público en donde se consignará a la Asociación como la propietaria.

Artículo 33: Solo se podrán realizar transacciones inmobiliarias que estén informadas y aprobadas por el Comité de Inversiones y por la Junta Directiva.

El tipo de inversiones inmobiliarias que se podrán realizar, deberán poseer las siguientes características:

- a) No se considerarán inmuebles que no tengan los servicios públicos básicos, como son: electricidad, agua y telefonía. Será un plus a valorar si posee otro servicio como el de cable o internet.
- b) Cada inmueble deberá tener los estudios de suelo de la municipalidad, sea brindados por el propietario vendedor o conseguidos por ASEMINA, antes de realizar cualquier transacción.
- c) El inmueble o inmuebles, deberán ser valorados por el perito que asigne ASEMINA, determinando el valor actual y su comparación con precios de mercado, así como todas las variables que se utilizan para realizar avalúos de este tipo.
- d) Se le dará prioridad a inmuebles con potencial de venta o con potencial de desarrollo.

## **ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES**

---

- e) Se le dará prioridad a aquellos proyectos que cuenten con los permisos municipales para construcción y cualquier otro plus, como el anteproyecto, planos elaborados, visados de la municipalidad, permisos, presentación ante el CFIA y cualquier otro que sirva de referencia para la valoración de la compra.
- f) En el caso de los inmuebles que se compren para desarrollar, los mismos deberán tener todos los permisos de uso de suelos y viabilidad ambiental, así como los permisos de la Municipalidad respectiva, requisitos indispensables para su desarrollo y construcción futura, todo de acuerdo con los intereses de ASEMINA. No se comprarán lotes que no tengan dichos permisos.
- g) Cualquier inmueble con que ya cuenta ASEMINA, podrá ser vendido, cedido, transado, cambiado o dado en forma de pago, por algún otro inmueble a adquirir, siempre y cuando las condiciones del negocio lo permitan y generen una utilidad económica o una mejor posición futura con el inmueble a adquirir.
- h) Se continuará invirtiendo en inmuebles de este tipo siempre y cuando no se superen los porcentajes indicados en los artículos 3, 4, 5 y 6 anteriores.

Artículo 34: Para efectos de un proyecto o un desarrollo constructivo, ASEMINA podrá realizarlo por medio de un tercero que se encargue de dicha construcción, sea un administrador que se encargue del proyecto o de un constructor o compañía constructora que contrate o subcontrate o realice lo necesario para el desarrollo constructivo del proyecto.

Para todos los procesos u obras constructivas, ASEMINA deberá asignar a un perito supervisor o fiscalizador, que bien podría ser el perito valuador con que labore ASEMINA en su momento, quien se encargará de supervisar, revisar y recomendar lo necesario de acuerdo con el estatus de la obra. Este perito realizará al menos un informe mensual del avance de la obra, así como sus recomendaciones para su continuación, giro de los dineros o retención de los mismos, según su visita, supervisión y recomendación.

Artículo 35: La rentabilidad mínima esperada para analizar la factibilidad de los inmuebles incorporados dentro de este Portafolio o Fondo Inmobiliario será de 7% (siete puntos porcentuales) por encima de la tasa ponderada de rendimiento de la Cartera de Inversiones Bursátiles de ASEMINA. Si la viabilidad y la factibilidad del proyecto y su análisis financiero no superan este porcentaje, no serán sometidos ni al Comité ni a la Junta Directiva.

El presente Reglamento fue aprobado por la Junta Directiva de la Asociación Solidarista de Empleados del INA, según consta en el acta ordinaria número quince guión dos mil cuatro, celebrada el nueve de julio del dos mil cuatro.

Mod. 08-04-2005.

Mod. 05-08-2005.

Mod. 05-05-2006.

Mod. 30-06-2006.

Mod. 22-03-2007.

Mod. 24-07-2009.

Mod. Acta 02-2015 del 28-02-2015

## ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES

---

### ANEXO DEFINICIONES

Las inversiones que efectúe ASEMINA se registrarán por las siguientes definiciones:

- a. **Activos financieros**: son instrumentos que conllevan la obligación que una parte asume con otra y al mismo tiempo representan un activo para el tenedor y un pasivo o patrimonio para el emisor.
- b. **Títulos de renta fija**: son instrumentos que generan como interés una cantidad definida por período. Representan una obligación para el emisor y para el poseedor la parte alícuota de un préstamo otorgado a la entidad que los emite.
- c. **Títulos de renta variable**: son instrumentos que generan un rendimiento que varía con los resultados de su emisor o de acuerdo con las variaciones en un parámetro definido en la emisión ( tasa básica, tasa LIBOR, etc.), para los títulos de deuda, por lo que el ahorrante no tiene certeza sobre el monto de la futura retribución de su inversión.
- d. **Depósito a Plazo**: son títulos representativos de captaciones de instituciones financieras debidamente reguladas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), que prometen el pago de una cantidad dada, en una fecha especificada, más el monto correspondiente a intereses.
- e. **Certificado de Inversión (C.I.)**: es un título valor librado por un banco o empresa con promesa de pago futura al inversor junto con los intereses.
- f. **Aceptación bancaria**: es un título valor librado por una empresa a favor de un tercero y que tiene garantía general de la empresa libradora y de un banco avalista.
- g. **Anotación en cuenta**: se refiere a la modalidad de inversión que se lleva mediante un registro electrónico, sin que medie la existencia física del activo financiero.
- h. **Certificados de Inversión Hipotecaria**: es un título de deuda emitido por los bancos comerciales y las mutuales, que cuentan con garantía hipotecaria.
- i. **Certificados de Participación Hipotecaria**: se emiten contra un derecho hipotecario individualizado o con la garantía de la cartera hipotecaria del emisor, en forma nominativa y representan para su propietario los mismos derechos que le corresponden al acreedor hipotecario de los créditos que garantizan.
- j. **Operaciones en Recompra**: Se entiende por mecanismo de recompra aquellas operaciones mediante las cuales las partes contratantes acuerdan la compraventa de títulos valores, y su retrocompra, al vencimiento de un plazo y un precio convenidos. Las mismas se concretan mediante la celebración simultánea de dos operaciones de bolsa, siendo la primera operación, generalmente con condición de pago a hoy y la segunda con condición de pago a plazo.
- k. **Operaciones Apalancadas**. Las operaciones de apalancamiento son operaciones utilizadas por los diferentes inversionistas del sector financiero costarricense a través de la Bolsa Nacional de Valores, utilizando para ello un puesto de bolsa para la realización de las mismas.

## **ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA REGLAMENTO INVERSIONES**

Con un sistema de apalancamiento se trata de incrementar el rendimiento de la cartera que posee el inversionista, así como la cartera en su totalidad.

Se debe recordar que la utilización de apalancamiento para la compra de activos en una empresa, favorece el rendimiento total de la empresa, utilizando sistemas que sean seguros y a la vez rentables. Esta rentabilidad se obtiene comprando títulos con excelentes rendimientos, con flujos intermedios y a la vez utilizando mecanismos de financiamiento con costos menores al rendimiento total de la inversión.

- I. Operaciones Inmobiliarias:** son aquellas operaciones que se realicen con la finalidad de adquirir inmuebles por parte de ASEMINA, sea para desarrollar o vender, o con alguna otra finalidad para movilizar activos inmobiliarios. Estos activos no se relacionan con los activos bursátiles que se invierten a través de la Bolsa de Valores.

### **METODO DE APALANCAMIENTO**

- a. El inversionista aporta una cantidad en efectivo, entre un 5% (cinco por ciento) a un 20% (veinte por ciento) (porcentaje exigido por la Bolsa Nacional de Valores) la cual es utilizada como base de compra o garantía de las operaciones que sirven de apalancamiento.
- b. Se realiza la compra de los títulos, que tienen una rentabilidad mayor al costo del financiamiento, y que pertenecen en su totalidad al inversionista. Obteniendo todos los beneficios que éstos puedan otorgarle como lo son el rendimiento por la totalidad de la inversión, los flujos intermedios de los intereses y las ganancias de capital que puedan brindarle a causa de una posible venta de los mismos a un precio mayor al adquirido. En caso contrario a estas condiciones el inversionista también debe responder como propietario de los títulos.
- c. Para cubrir el monto del pago total de la compra se utilizan recompras para el financiamiento, procurando que los vencimientos coincidan con los vencimientos de los cupones de los títulos para ocuparlos en la amortización de la deuda si así fuera el caso.
- d. Debido a que el monto requerido para el pago de los títulos no es posible obtenerlo en la totalidad con las recompras, ya que solo se puede levantar -como máximo- el 80% (ochenta por ciento) de los mismos, es que se utiliza el porcentaje adicional que es aportado en efectivo por el inversionista.

### **DISPOSICIONES GENERALES PARA LAS OPERACIONES APALANCADAS**

- a. Para cada operación apalancada EL PUESTO DE BOLSA remitirá a ASEMINA una nota con el detalle de la misma para su correspondiente evaluación.
- b. Una vez aprobada la operación, ASEMINA remitirá a EL PUESTO DE BOLSA la boleta de autorización respectiva. En todo caso, esta boleta deberá firmarse mancomunadamente por el presidente y el tesorero; según las boletas de firmas en poder del Puesto de Bolsa.
- c. En caso de presentarse dificultades de liquidez en el financiamiento de la operación EL PUESTO DE BOLSA comunicará por escrito a ASEMINA de esta situación con el fin de tomar oportunamente las decisiones pertinentes.
- d. Los títulos NO podrán ser vendidos si el precio de mercado es inferior al precio de adquisición de estos. De ser necesaria la venta, por beneficiar los intereses de ASEMINA, el puesto deberá verificar que la operación se realiza mediante acuerdo de la Junta Directiva de ASEMINA.
- e. En el caso de que ASEMINA no aporte el complemento de la garantía indicada en la cláusula quinta del contrato, EL PUESTO DE BOLSA deberá remitir una nota a la

**ASOCIACION SOLIDARISTA DE EMPLEADOS DEL INA  
REGLAMENTO INVERSIONES**

---

Asociación de previo a utilizar cualesquiera otros fondos y valores propiedad de ASEMINA.

Además, se debe agregar que los Puestos de Bolsa deberán realizar débitos y créditos, solo en las cuentas de ASEMINA, quedando prohibido el abono a cuentas a terceros.