
INFORME FINAL DE GESTIÓN

Nombre:	Boanerges Vásquez Arias
Dependencia:	BP Total de Ciudad Neily
Periodo de Gestión:	01-06-2008 al 22-12-2023
Destinatarios:	Lcda. Sylvia Goyes Rojas, Directora, Desarrollo Humano. MBA. Jorge Saúl Abarca Cruz, Jefe, División Sur Caribe. Lcda. Xinia Corrales Solis, Subgerente del BP Total de Ciudad Neily
Firma:	
Fecha:	22/12/2023



INFORME FINAL DE GESTIÓN

INDICE

Contenido

Presentación	3
Labor sustantiva.....	3
Cambios en el Entorno.....	4
Comportamiento de la Cartera de Crédito.....	6
Estado del Riesgo Operativo y Control Interno.....	9
Principales Logros.....	10
Proyectos más relevantes.....	10
Administración de recursos financieros.....	13
Sugerencias.....	14
Observaciones.....	14
Cumplimientos de las disposiciones giradas por la Contraloría General de la República.....	14
Cumplimiento de las disposiciones giradas por órgano de control externo.....	14
Cumplimiento de las disposiciones giradas por la Auditoría Interna.....	14
Cumplimiento de las disposiciones de la información de Uso Público.....	15



INFORME FINAL DE GESTIÓN

Presentación

Este informe se realiza con el objetivo de cumplir con lo dispuesto en la directriz dictada por la Contraloría General de la República No. D-1-2005-CO-DFOE que deben observar los funcionarios obligados al presentar informe final de su Gestión, según lo dispuesto en las Directrices Internas de la Unidad de Relaciones con el Personal y cumplir lo expuesto en la Ley de Información No Divulgada Número: 7975, referente a este tema. Igualmente se procura cumplir con lo indicado en el oficio DIRCH-1857-2021 y más recientemente con el oficio suscrito por parte de la señora Directora de Desarrollo Humano, Sylvia Astrid Goyes Rojas, número: DIRCH-1589-2023 del 07 de noviembre del año en curso.

En razón de lo anteriormente indicado, el suscrito Boanerges Vásquez Arias, mayor, casado una vez, con cédula de identidad número: dos- trescientos setenta y ocho – setecientos veinticuatro, Licenciado en Administración de Empresas, vecino de Ciudad Neily, Corredores, Puntarenas, en mi condición de Gerente del BP Total de Ciudad Neily, en cumplimiento del ordenamiento jurídico, presento para su consideración el Informe de los aspectos más relevantes acontecidos durante mi gestión que comprende el periodo del 01 de junio de 2008 al 22 de diciembre de 2023.

Como parte del contenido, se mencionan los principales aspectos relacionados con los resultados obtenidos en mi gestión producto de las estrategias, actividades y la generación integral de acciones para el logro hacer una venta efectiva de los principales productos del Banco bajo mi administración como Gerente del BP Total de Ciudad Neily, que además tiene las siguientes agencias adscritas:

Oficina	Código de Oficina	Centro de Costos
BP Total de Ciudad Neily	010	350100
Agencia de Palmar Norte	060	350060
Agencia de San Vito	061	350061

En el presente informe pretendo de una forma ejecutiva, presentar los resultados de mi gestión durante el período señalado. Se intentará enumerar los principales logros obtenidos, así como las situaciones adversas que limitaron poder cumplir con objetivos previamente definidos y planteados en los planes anuales de trabajo. Todo lo anterior para dejar una perspectiva clara de los principales retos que a futuro se deberá atender en la búsqueda de consolidar la institución en esta zona del país.

Resultados de la gestión

Labor Sustantiva Institucional

En mi labor como titular subordinado a cargo del BP Total de Ciudad Neily con sus agencias adscritas, se me encomendó ejecutar labores de planificación, organización, dirección, coordinación y control de la estrategia de gestión comercial, así como de las labores relacionadas con el negocio en los diferentes sectores de mercado que deben ser atendidos en la zona de



INFORME FINAL DE GESTIÓN

influencia, enfocando las actividades hacia el logro de las metas de colocación, captación, recuperación de cartera morosa, venta de bienes adjudicados y demás productos y servicios que brinda la institución en aras de mantener y hacer crecer la cartera de clientes en nuestra zona. Así mismo, en el desempeño de mis funciones es preciso revisar y atender múltiples requerimientos que me fueron asignados por la jefatura para cumplir con la normativa, valores institucionales y actividades alineadas a las metas crucialmente importantes, igualmente estrategias y actividades que permitieran mantener un equilibrio adecuado entre el cumplimiento de las metas establecidas, así como de las normas de Control Interno Institucional, mismas que resguardan el patrimonio institucional del cual se es responsable y se miden mediante el cumplimiento y desarrollo de la evaluación individual del desempeño, tanto del suscrito como del personal que conforma el BP Total y las Agencias Adscritas.

Cambios en el entorno

A partir del año 1983 cuando la Compañía Bananera Chiquita Fruit Company de Costa Rica cerró operaciones en la zona sur afectando directamente los cantones de Golfito, Osa y Corredores, la fuerza laboral constituida por unos 10 mil trabajadores que se dedicaban al cultivo, asistencia, corta, acarreo y empaque de la producción de banano, fue impactada negativamente, generando un alto índice de desempleo y consecuentemente una gran pobreza en estos cantones de la zona sur. Esta situación obligó a la migración de miles de trabajadores hacia la zona atlántica, donde empresas dedicadas al cultivo de banano estaban abriendo fincas y exportando a través del puerto de Limón, que por motivos geográficos disminuían los costos de transportar el producto hacia los países demandantes, dígase lo EEUU, Inglaterra, Alemania y demás países de Europa.

Los pocos trabajadores que se quedaron en la zona sur algunos fueron contratados por Compañía Palma Tica, empresa que tomó las tierras que antes eran cultivadas de banano y sembró Palma Aceitera, sin embargo, el cultivo de la Palma y todo su proceso hasta convertirse en aceite para cocinar y otros subproductos, demanda muy poco personal, la relación es de 6 a 1, o sea una finca bananera que tenía alrededor de 300 empleados cuando se sembró de Palma, solamente requería de 50 empleados y además los salarios se afectaron en más del 35%.

Otro grupo importante de desempleados, invadieron terrenos que estaban arrendados en su momento a la Compañía Bananera Chiquita Fruit Company de Costa Rica, tomaron fracciones denominadas parcelas de entre 10 y 25 hectáreas y se dedicaron al cultivo de productos agrícolas de subsistencia, tales como: arroz, frijoles, maíz, yuca, tiquisque, plátano, igualmente destinaron algún área de terreno para uso de la ganadería y en muy poca proporción para siembra de cacao.

En el caso específico de Golfito, la crisis fue muy acentuada dado que no existían fuentes de empleo suficientes para absorber la cantidad de desempleados que se generó a raíz del cierre de operaciones de la Cia Bananera, situación que obligó a los pobladores a dedicarse a la pesca artesanal, actividad no muy rentable ni estable como fuente de ingresos. Tal fue la reducción de la economía en ese cantón que instituciones públicas cerraron, inclusive la oficina del Banco Popular fue cerrada en el año 1983 y el personal fue trasladado a otras oficinas del país.



INFORME FINAL DE GESTIÓN

Con el pasar del tiempo, los pequeños parceleros que habían tomado las tierras les fue concedida escritura a través del entonces ITCO hoy INDER y eso permitió que se agremiaran en pequeñas cooperativas que aún hoy subsisten, quienes se decantaron por sembrar palma aceitera en sus parcelas y entregar la producción a la Compañía Palma Tica. Posteriormente, en el año 1986 nace el proyecto denominado Proyecto Agroindustrial de Coto Sur y con este una cooperativa denominada Coopeagropal, quien con un empréstito otorgado por el BID inicia la siembra de Palma Aceitera en las pequeñas parcelas de los agremiados a la cooperativa, con lo cual nace un proyecto de largo plazo, sostenible financieramente y que le permite una reactivación importante a los Cantón de Corredores y Golfito. En el año 1993, la cooperativa Coopeagropal con el apoyo del Fideicomiso suscrito entre el Ministerio de Hacienda y el Banco Nacional inicia operaciones de la planta extractora de aceite lo cual se tradujo en mejores ingresos tanto para la Cooperativa como para los asociados.

En tanto en el Cantón de Osa, se inicia un modelo similar con los parceleros que obtuvieron tierras que anteriormente eran de la Cia Bananera, sin embargo en una proporción menor de hectáreas, debido a que movimientos políticos con otra ideología quisieron incursionar en cacao y plátano sin tener sostenibilidad en el tiempo, razón por la cual el cantón de Osa aún mantiene resabios del impacto económico y social derivado del cese de operaciones de la Compañía Chiquita Fruit Company.

Toda esta introducción es para dimensionar lo que significa el cultivo de palma aceitera para la economía de los cantones de Corredores y Golfito, que en resumen son los cantones del área de influencia de la oficina BP Total de Ciudad Neily.

En los años 2008 y hasta el 2013 las plantaciones de Palma Aceitera sufrieron los embates de una enfermedad denominada “flecha seca”, situación que, aunado con los bajos precios imperantes en el mercado mundial de aceite, hizo que muchos productores entraran en un proceso de morosidad muy importante y algunos como medida extrema vendieron a precios muy bajos sus parcelas y otros perdieron la propiedad por ejecución judicial de los entes financieros que los habían apalancado.

Los precios del aceite de palma se mantuvieron a la baja hasta el 2019, generando una importante recesión en la zona, esta situación igualmente generó que muchos productores vendieran sus fincas cuyo valor por hectárea años antes era de hasta 10 millones de colones y las ofrecían hasta en 3 millones la hectárea con cultivo en pleno apogeo de producción.

Desde marzo del 2020 la situación económica para la zona sur se agravó con motivo de la emergencia a nivel mundial por los efectos del COVID-19, esta situación afectó tanto los mercados mundiales como el de nuestro país y en igual medida a una zona ya de por sí golpeada por los incidentes narrados en párrafos anteriores.

Para el Banco Popular la situación no fue ajena y lo llevó a tomar una serie de medidas en materia crediticia, unas en apoyo a los deudores y otra en sentido restrictivo para sectores muy afectados como lo son: Turismo, Comercio y Servicios. Igualmente se fijaron nuevos ajustes y acciones en materia de cobro, el cual fue definido como de interés institucional; así mismo, se desarrollaron actividades para recuperar y mantener la motivación de personal e iniciando en el año 2021 un



INFORME FINAL DE GESTIÓN

proceso de recuperación paulatina de las actividades comerciales y que poco a poco se ven reflejadas durante los años 2022 y este 2023.

Sin embargo, en la región el daño ya estaba hecho, el caldo de cultivo que generaron todos los eventos que en forma cronológica fueron narrados, han dejado la zona con grandes falencias en términos económicos, sociales y hasta culturales, lo cual consecuentemente se ven reflejados cuando se hace un análisis de la consecución de las metas que año con año han sido definidas para el BP Total de Ciudad Neily.

Comportamiento de la cartera crediticia.

Como se puede observar en los cuadros adjuntos, el crecimiento tanto en la cartera social como en la cartera financiera demuestra fehacientemente lo indicado en párrafos anteriores en cuanto a la realidad económica de la zona.

DETALLE DE SALDOS DE CARTERA			
BPT DE CIUDAD NEILY			
AÑO	SOCIAL	FINANCIERA	DESARROLLO
31/12/2020	3783,8	9219,2	6707,4
15/12/2023	4082,2	9891,3	5020
DIFERENCIA	298,4	672,1	-1687,4

En el caso específico de Ciudad Neily, se muestra un leve crecimiento en los últimos tres años en la cartera social de 298.4 millones de colones, incide negativamente el hecho no existir proyectos habitacionales de mediana o gran escala e igualmente no existen empresas desarrolladoras de proyectos tipo condominio. Las soluciones de vivienda que tramitan individualmente los pobladores y el promedio de un crédito para construir casa de habitación no supera los 20 millones de colones en la mayoría de los casos.

En esa cartera para el próximo año, quedó una empresa constructora de La Palma de Puerto Jiménez en proceso de ser visitada, así como generar más créditos a través de la gestión de Bono Crédito que es el producto más asequible para la población meta de esta región.

En cuanto a la cartera financiera, el crecimiento en los últimos años ha sido muy bajo producto de varios factores, a saber: a) el grado de madurez que tiene esta cartera hace que las amortizaciones mensuales sean muy altas, b) existe además una disminución importante en los salarios de la fuerza laboral de las empresas más representativas de la zona, tal es el caso de Palma Tica y Coopeagropal, lo cual limita la concesión de créditos a ese sector; c) el alto endeudamiento de los empleados públicos, que dicho sea de paso no llegan a los dos mil en el Cantón de Corredores, aunado a la reciente implementación de la ley de usura, hace que la posibilidad de conceder crédito financiero haya sido muy bajo en este periodo de tiempo; d) por supuesto no debe dejarse de lado el impacto de la pandemia que ha motivado a los clientes a ser muy cuidadosos en adquirir nuevos compromisos crediticios.



INFORME FINAL DE GESTIÓN

La cartera de Banca de Desarrollo es la que se muestra más golpeada en este periodo, dado que tanto el impacto de los bajos precios del aceite de Palma, así como la afectación de la enfermedad denominada “flecha seca” en las plantaciones de ese cultivo, generó un impacto negativo muy fuerte en los ingresos de los productores de Palma Aceitera. Además se debe citar que en años más recientes la pandemia golpeó las demás actividades de la zona, además de la agricultura, la ganadería, el comercio, el turismo y los servicios.

El presente año se espera cerrar con un crecimiento bajo de la meta propuesta, sin embargo es notable indicar que la tendencia de cerrar en negativo de los últimos años se neutralizó, a pesar que aún en el mes de junio se tenía un crecimiento negativo de casi 600 millones con relación al 31-12-2022, sin embargo, en el segundo semestre se ha realizado un esfuerzo supremo y se logró cerrar la brecha de ese negativo y al 31-12-2023 se espera, por primera vez en muchos años, poder cerrar un con leve crecimiento.

Para el próximo año la situación es más alentadora, dado que hay un inventario de créditos en proceso de casi 700 millones de colones, mismos que se proyecta sean girados en el primer semestre con lo cual se iniciaría desde los primeros meses con crecimientos positivos en esta cartera, revirtiendo la tendencia de los últimos años cuando se adolecía de inventario suficiente para tener crecimiento desde inicios de año.

DETALLE DE SALDOS DE CARTERA			
BPT DE PALMAR NORTE			
AÑO	SOCIAL	FINANCIERA	DESARROLLO
31/12/2020	2489,5	4999,5	17,2
15/12/2023	2280,8	5360,3	9,1
DIFERENCIA	-208,7	360,8	-8,1

En el caso de Palmar Norte, la cartera social ha decrecido en más de 200 millones en los últimos tres años, lo cual refleja exactamente la realidad de la zona en cuanto al bajo crecimiento de nuevas soluciones de vivienda y además que los montos de los pocos créditos concedidos son de montos que en su mayoría no llegan a los 20 millones de colones. Es preciso para el próximo año enfocar esfuerzos en productos asequibles para este mercado, dígame: bono – crédito, FEVI y FAVI.

La cartera financiera ha crecido en estos últimos tres años en 360 millones de colones, lo cual demuestra que la estrategia de analizar las bases de datos y ofrecer blindar la cartera ha dado un buen resultado, aunado a las otras dos estrategias calle y salón que también han aportado su grano de arena para este crecimiento.

La cartera de Desarrollo ha decrecido producto de la centralización del giro del crédito en el BPT de Ciudad Neily, lo cual naturalmente hace que los saldos sean decrecientes producto de las cancelaciones naturales de créditos concedidos en años anteriores. Importante mencionar que esta cartera en el tiempo tenderá llegar a cero a menos que se giren más créditos de esta cartera.



INFORME FINAL DE GESTIÓN

DETALLE DE SALDOS DE CARTERA			
BPT DE SAN VITO			
AÑO	SOCIAL	FINANCIERA	DESARROLLO
31/12/2020	947,2	3249,3	102
15/12/2023	1016,6	3369	70,8
DIFERENCIA	69,4	119,7	-31,2

En el caso de la oficina de San Vito, durante los últimos 3 años el crecimiento de las carteras tanto de Banca Social como de Cartera Financiera ha sido muy bajo, mucho producto de los hechos comentados anteriormente y acentuados por ser la zona de influencia, dígame el Cantón de Coto Brus cuya actividad principal es el cultivo y producción de café, afectados por los bajos precios y la poca penetración del producto al mercado internacional. Mucho de esto influyó en el cierre de operaciones de Cooperativa de Productores de San Vito, principal fuente de movilización de la economía cafetalera de esa zona. La pandemia también influyó negativamente en el desarrollo económico y social de un cantón los considerados de más bajo crecimiento a nivel nacional y con índices de pobreza que atentan contra el desarrollo de una región.

La cartera de Desarrollo ha decrecido producto de la centralización del giro del crédito en el BPT de Ciudad Neily, lo cual naturalmente hace que los saldos sean decrecientes producto de las cancelaciones naturales de créditos concedidos en años anteriores. Importante mencionar que esta cartera en el tiempo tenderá llegar a cero a menos que se giren más créditos en la Agencia.

DETALLE DE SALDOS DE CARTERA			
BPT DE CIUDAD NEILY CON ADSCRITAS			
AÑO	SOCIAL	FINANCIERA	DESARROLLO
31/12/2020	7220,5	17468	6826,6
15/12/2023	7379,6	18620,6	5099,9
DIFERENCIA	159,1	1152,6	-1726,7

El consolidado del BP Total de Ciudad Neily con sus agencias adscritas no dista mucho de lo reflejado en los cuadros de las oficinas vistos en forma independiente, todo producto de los hechos narrados por el suscrito en este apartado. Sin embargo, seguro estoy que se avecinan tiempos mejores para este BP Total, proyectos tales como el establecimiento del nuevo Cantón de Puerto Jiménez en mayo próximo, la instalación de otra marina en Golfito, la consolidación en el tiempo de los actuales precios de aceite de Palma en el plano internacional, la próxima apertura del sistema aduanero en Paso Canoas, serán fuentes generadores de nuevos empleos y consecuentemente para el banco una oportunidad para hacer crecer nuestras carteras de crédito, captación y servicios.



INFORME FINAL DE GESTIÓN

Estado de la autoevaluación y Riesgo Operativo

Durante la gestión de esta gerencia que inició en el año 2007, el tema del cumplimiento y seguimiento de las normas establecidas para el Riesgo Operativo y Control Interno ha sido una tarea primordial. Históricamente, antes del año 2007 los puntajes de calificación rozaban lo inaceptable, tal es el caso del año 2005, sin embargo, al asumir el puesto, ese fue uno de los retos que esta gerencia tomó como prioridad, se ejercieron una serie de acciones de corto, mediano y largo plazo a fin de estabilizar la calificación, es de esa forma que a partir del año 2008 se observan mejoras significativas en la calificación y durante los últimos 12 años se ha mantenido la calificación de excelente, salvo el año 2022 por un hecho muy particular, sin embargo, tomadas las acciones pertinentes, este año 2023 se volvió a la normalidad con las calificaciones que se detallan en el cuadro siguiente.

CALIFICACIÓN DE RIESGO OPERATIVO Y CONTROL INTERNO						
Dependencia Evaluada	Factores de Riesgo	Calificación	Control Interno	Calificación 2	Promedio	Calificación Final
BPT de Ciudad Neily	4,24%	Excelente	0	Excelente	2%	Excelente
Agencia Palmar Norte	1,30%	Excelente	0	Excelente	1%	Excelente
Agencia San Vito	1,61%	Excelente	0	Excelente	1%	Excelente

Acciones sobre el Control Interno

Tal y como se puede observar en el cuadro anterior, las tres oficinas que conforman el BP Total de Ciudad Neily, cerraron con indicadores de excelente, tanto en Riesgo Operativo como en Control Interno, lo cual indica que existe un adecuado manejo de la cultura de control y seguimiento.

Entre las acciones ejecutadas en forma periódica y sostenida se pueden citar las siguientes:

- Mediante el ejercicio de reuniones de personal, se promueve que todos los colaboradores conozcan sobre la normativa de riesgo aplicable a su área, cada uno de los ítems evaluados por área son revisados, comentados y gestionados en aras del cumplimiento irrestricto de la norma.
- Dar a conocer a todo el personal de los hallazgos en las evaluaciones periódicas que se realizan, las acciones de mejora que se integrarán, el cumplimiento a los planes de acción propuestos y las medidas que se establecerán para minimizar el impacto de los riesgos inherentes en su campo de acción.
- Considerar y aplicar las diferentes metodologías que a nivel institucional se manejan para administrar, disminuir y neutralizar los riesgos que a nivel de Conglomerado Financiero se presentan, brindando especial atención a las herramientas y técnicas que permiten identificar los distintos tipos de riesgo a los que se enfrenta la entidad en su dinámica



INFORME FINAL DE GESTIÓN

institucional.

Principales Logros

Durante la gestión, esta gerencia puede enumerar varios logros significativos que a través de los años se han ido alcanzando, lo cual ha permitido mantener el posicionamiento de marca de nuestra institución entre los pobladores de esta región. Por citar algunos de ellos:

- Fortalecer la red de cajeros automáticos en los cantones de Golfito, Osa, Coto Brus y Corredores, lo cual permite tener una mayor fidelización de nuestros clientes mediante el uso de este dispositivo, se pueden citar la instalación de ATM en Ciudad Cortés, Hospital María Pirola de San Vito, Aduana de Paso Canoas y en el INA de Río Claro. Además en gestiones muy adelantadas los cajeros en Laurel de Corredores y en el próximo Cantón de Puerto Jiménez.
- Consolidación de las fuerzas de ventas especializadas, tanto en Banca de Desarrollo que hoy por hoy ya tiene una estructura acorde con las necesidades de los micro y pequeños empresarios de la zona, así como en años más recientes el establecimiento y consolidación de la Unidad de Ventas de conformidad con el modelo institucional lo cual permite una mayor penetración en el mercado con personal especializado en el manejo de bases de datos y otros en la labor reactiva.
- Generación de convenios con empresas importantes de la zona que permiten acceso a productos y servicios más asequibles al personal de estas empresas, por citar los más recientes: Transportes Cepul y Grupo Ferretero Materiales en San Vito; Veterinaria Tico Pet y Jorge Uribe en Palmar Norte; así como: Municipalidad de Golfito, Judesur, E&R del Sur, Repuestos A&E, Grupo Materiales Puerto Jiménez y Taller A&E, todos ellos en el BP Total de Ciudad Neily.

Proyectos más relevantes

Entre los proyectos más relevantes que considera esta gerencia que pueden impactar a las oficinas de San Vito y Ciudad Neily, para incrementar en cantidad de clientes y aumentar en monto y cantidad de operaciones en colocación, captación y servicios a un gran segmento de la población que hoy el sistema financiero nacional prácticamente tiene olvidados, para tal efecto se elevó a consideración de los señores directores de las Bancas Comercial, Social y de Desarrollo del Conglomerado, el oficio BPTCN-0322-2023 de fecha 14 de diciembre de 2023, que textualmente indica:

“Con el propósito de buscar nuevas alternativas que nos permitan crecer la cartera de clientes de este BP Total, tanto en crédito como en captación, he considerado oportuno hacer del conocimiento de ustedes un tema que desde hace algunos meses he venido conversando con mi jefatura inmediata, señor Jorge Saúl Abarca, sobre la posibilidad de poder crear un producto de crédito, en cada una de las Bancas, que permita aceptar en garantía la concesión otorgada a los poseedores de terrenos en la milla fronteriza con Panamá.



INFORME FINAL DE GESTIÓN

Como antecedente, quisiera indicar que hasta el año 2016, los poseedores de terrenos en la franja fronteriza con Panamá, a una distancia igual o menor a los 2000 metros de la línea fronteriza, salvo unas pocas excepciones, lo que tenían como derecho de posesión era un contrato de arrendamiento administrado por el INDER. Sin embargo, a partir del jueves 19 de mayo de 2016, se firma decreto del Poder Ejecutivo número 39688-MAG, que en el CONSIDERANDO indica textualmente lo siguiente: **“1. Que la Ley de Tierras y Colonización N° 2825, señala en su Artículo 7 inciso I) que los terrenos comprendidos dentro de los 2 km de las Franjas Fronterizas son considerados inalienables y no susceptibles de adquirirse por denuncia o posesión, con excepción de aquellos que cuente con título legítimo.”** Igualmente, en el punto número 3 indica lo siguiente: **“Que se debe establecer el sustento legal para el aprovechamiento de los terrenos de franja fronteriza administrados por el INDER, encaminado a favorecer el desarrollo con una visión multidimensional y multisectorial.”**

Además, en el reglamento al otorgamiento de concesiones en franja fronteriza específicamente el artículo 14° indica textualmente: **“Autorización para el financiamiento: Los Bancos del Sistema Bancario Nacional e instituciones del Estado quedan autorizados para conceder préstamos, a los concesionarios de la franja fronteriza, con garantía de la respectiva concesión y sus edificaciones, mejoras e instalaciones, previa autorización del Instituto. Una vez formalizado el crédito, el acreedor deberá comunicarlo al Instituto para hacerlo constar en el registro de las concesiones.”**

Así las cosas, el suscrito conociendo que ningún Banco del Sistema Bancario Nacional, hasta el momento, ha diseñado un producto crediticio para atender los concesionarios de estos terrenos y movido por las constantes consultas de muchos vecinos que desean alguna solución crediticia a sus requerimientos financieros para diversos motivos, cito algunos pero no limitados a ellos: reparación o construcción de vivienda, proyectos productivos o refundición de deudas, me avoqué desde hace varios meses a establecer un acercamiento con el Jefe del INDER en Paso Canoas señor Diego Zúñiga Moreno, así como con la Lcda. Nancy Campos, funcionaria que se encarga de trasladar los arrendamientos a concesiones de los poseedores de terrenos en franja fronteriza, a fin de reunir suficientes elementos que me permitan elevar una solicitud como la aquí se plantea.

En el mes de setiembre del año pasado, propiamente el día 22, el suscrito, en compañía de don Jorge Saúl Abarca, don Heiner González, don Heriberto Romero y don Luis Rojas, nos apersonamos a las instalaciones del INDER en Paso Canoas, donde don Alvaro Chanto, Director Regional del INDER, Diego Zúñiga, Jefe de Paso Canoas y Nancy Campos, nos hicieron una exposición muy amplia sobre los antecedentes, la situación actual y las proyecciones del proceso de traslado de arrendamientos a concesiones y expresamente nos solicitaron un estudio para determinar la viabilidad de poder concederles crédito a este segmento de la población tan urgido de un producto que les venga a suplir su necesidad de recursos financieros a bajo costo para sus diferentes necesidades. Lo anterior, producto de los altos intereses que deben pagar en el mercado informal por los créditos que utilizan para sus diferentes actividades y necesidades.

Como tareas iniciales de esa primer reunión, tanto don Luis Rojas como el suscrito nos comprometimos a realizar dos consultas muy puntuales, en el caso de don Luis, sobre la forma



INFORME FINAL DE GESTIÓN

de establecer los valores comerciales a los terrenos, inmuebles y mejoras que se realicen en una propiedad y el en caso del suscrito, elevar solicitud a la División de Banca de Personas para que ésta realizara consulta la Dirección Jurídica y conocer la viabilidad desde el punto de vista legal de recibir en garantía las concesiones en milla fronteriza.

El día 06 de enero del presente año, mediante oficio DIRJ-SUB-0030-2023, el Licenciado Max Obando de la Dirección Jurídica emite pronunciamiento a la consulta realizada por la Banca de Personas, en los siguientes términos: **“En conclusión, las concesiones otorgadas sobre la franja fronteriza pueden ser dadas en garantía, siempre que se encuentre dentro del apetito de riesgo de la institución, para lo cual deberá previamente solicitar el criterio de Riesgo tomando en cuenta los aspectos críticos apuntados.”** Con respecto al tema de los terrenos y forma o metodología para asignarle valor comercial, no tengo conocimiento si existe un pronunciamiento al respecto.

Como lo indiqué anteriormente, la oportunidad de negocio que para este BP Total y para el Banco significaría tener un producto que se adecúe a las necesidades de esta población que hoy no cuenta con acceso al crédito es muy llamativa, sin embargo, actualmente no se cuenta con un estudio por parte del INDER o de la Municipalidad de Corredores que demuestre fehacientemente la potencialidad del negocio. Es por tal motivo y conociendo algunos detalles que los señores de INDER me proporcionaron, me permito hacer una especie de estimación preliminar muy sencilla del monto que tentativamente se podría estar generando con un producto crediticio diseñado a la medida para este segmento.

Personas que ya cuentan con una concesión:	720
Personas que aún tienen pendiente hacer el traslado de arriendo a concesión:	6.500
Porcentaje estimado de concesionarios interesados en crédito:	40%
Monto promedio de crédito para proyectos productivos o solución de vivienda:	¢ 10 millones
Estimación de colocación en concesionarios actuales	¢ 2.880 millones
Estimación de colocación cuando los arrendantes ya sean concesionarios:	¢26.000 millones

Por supuesto que este ejercicio es somero y no posee base científica que lo avale, sin embargo, es un insumo que nos demuestra que existe una demanda no atendida, tal y como lo expresan los mismos pobladores de la milla fronteriza de los cantones de Corredores y Coto Brus. Más aún, si extrapolamos esta proyección a otras zonas del país donde existe la misma necesidad no atendida como la Atlántica y la zona norte, los resultados serían mucho mayores.

Considero importante mencionar elementos que deben tomarse en consideración y áreas responsables para que se pueda lograr el objetivo planteado, según detalle:

1. Incorporar en el Reglamento General de Crédito la aceptación de concesiones como garantía de un crédito. Junta Directiva Nacional.



INFORME FINAL DE GESTIÓN

2. Definir e incorporar en el Reglamento General de Crédito el porcentaje de aceptación de garantía de una concesión: Junta Directiva Nacional.
3. Realizar el estudio sobre el apetito de riesgo de un producto crediticio de esta modalidad: Dirección de Riesgo.
4. Definir un producto por Banca para atender este segmento: Direcciones de Bancas.
5. Generar los elementos normativos que blinden el producto: Normativa de Crédito.
6. Establecer la forma de anotar el gravamen en la concesión: Dirección Jurídica en asocio con jurídicos de INDER.
7. Definir y normar la recuperación crediticia en caso de morosidad y la consecuente seguridad de recuperación vía liquidación del bien en garantía: Dirección Jurídica”.

Es de vital importancia que la persona que venga a sucederme en el puesto, analice lo plasmado en el oficio antes mencionado y si lo considera prudente, gestione ante los señores directores si lo planteado por el suscrito tiene validez y asidero legal, comercial y social suficiente para consolidar el proyecto.

De igual forma, esta gerencia considera primordial seguir las negociaciones para la instalación de los cajeros automáticos en Laurel de Corredores y la localidad de Puerto Jiménez que a partir de mayo de 2024 se constituirá en un nuevo cantón de este país. Para tal efecto quedan los contactos de los representantes legales de la empresa y la Asociación con las cuales van muy adelantadas las negociaciones.

Laurel de Corredores.

Se proyecta instalar el ATM en el Servicentro de Laurel, situado en el centro del Distrito de Laurel de Corredores, el representante legal es el señor Sergio Romero, localizable al teléfono celular número: 8863-9179.

Puerto Jiménez.

Se tienen conversaciones muy avanzadas para instalar el ATM en la propiedad que actualmente concesiona la Asociación de Desarrollo Integral de Puerto Jiménez, ubicada en el centro del actual Distrito de Puerto Jiménez, costado oeste de la plaza de deportes. La representante legal de la ADI de Puerto Jiménez es la señora: Marielos Villalobos, localizable al teléfono celular número: 8904-3435.

Administración de Recursos Financieros

En cuanto a los recursos financieros que han sido asignados al BP Total de Ciudad Neily, durante la gestión de esta gerencia, han sido administrados conforme a la normativa, considerando los principios de mesura y contención del gasto, pretendiendo con ello, dar el mejor uso a los recursos públicos dispuestos para la efectiva gestión ordinaria de este BP Total.



INFORME FINAL DE GESTIÓN

Sugerencias

Sugiero que, tanto la administración superior como la nueva gerencia de esta oficina, si lo considera pertinente le dé continuidad a los proyectos planteados por el suscrito en el apartado de Proyectos más Relevantes, igualmente enumero algunas sugerencias de tipo general que considero relevante indicar.

- Dar seguimiento al modelo de asignación de costos indirectos que se está formulando, en aras de hacer más equitativo la asignación de estos costos en aras de fortalecer los indicadores de los estados de resultados de las oficinas del país, especialmente el de las tres oficinas que componen este BP Total.
- Mejorar la asignación y distribución de metas, tomando en consideración un elemento preponderante como lo es el mercado potencial de la zona de influencia y correlacionarlo con la meta específica.
- Dar seguimiento para que el modelo de negocios y la cartera de productos sea atractivo y accesible para nuestros clientes, de forma tal que podamos ser competitivos en cuanto a precio y calidad de los mismos.

Observaciones

Esta gerencia no tiene observaciones adicionales que indicar en este apartado.

Cumplimiento de las disposiciones giradas por la Contraloría General de la República

Durante mi gestión, no se recibieron disposiciones directas giradas por la Contraloría General de la República.

Cumplimiento de las disposiciones giradas por órgano de control externo

Durante mi gestión, no se recibieron disposiciones giradas por la Contraloría General de la República ni de ningún Órgano de Control Externo.

Cumplimiento de las disposiciones giradas por la Auditoría Interna

Las disposiciones y recomendaciones giradas por la Auditoría Interna, se atendieron conforme los plazos establecidos y los planes de acción cumplidos dentro del término que nos fue otorgado para su cumplimiento.



INFORME FINAL DE GESTIÓN

Estado actual de los expedientes de fiscalización contractual que pueda tener a cargo.

No existen expedientes de fiscalización contractual a cargo.

Cumplimiento de las disposiciones de la Información de Uso Público

El suscrito conoce que la información contenida en este documento es de Uso Público y puede darse a conocer al público en general a través de los canales aprobados por el Conglomerado Financiero Banco Popular.