

SESIÓN ORDINARIA 6249

Acta de la sesión ordinaria número **SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y NUEVE** de la Junta Directiva Nacional, celebrada mediante la modalidad de videoconferencia en el sistema Microsoft Teams, la cual se llevó a cabo en forma interactiva, simultánea e integral a las **DIECISÉIS HORAS CON CUARENTA MINUTOS** del **MIÉRCOLES OCHO DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICINCO**. La convocatoria a la presente sesión se efectuó de conformidad con lo dispuesto en la ley. Presentes: el presidente Sr. Jorge Eduardo Sánchez Sibaja, el vicepresidente Sr. Eduardo Navarro Ceciliano, la directora Sra. Nidia Solano Brenes, la directora Sra. Clemencia Palomo Leitón, el director Sr. Raúl Espinoza Guido y la directora Sra. Ileana González Cordero.

Ausente con permiso: la directora Sra. Shirley González Mora.

Además, participaron: la gerente general corporativa Sra. Gina Carvajal Vega, el subgerente general de Negocios Sr. Mario Roa Gutiérrez, el subgerente general de Operaciones Sr. Daniel Mora Mora, el director corporativo de Riesgo Sr. Maurilio Aguilar Rojas, el asesor legal Sr. Manuel Rey González, la subsecretaría General a. i. Sra. Andrea Castillo Gonzalo y el auditor interno Sr. Gustavo Flores Oviedo.

ARTÍCULO 1

Inicia la sesión.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja inicia la sesión y comprueba el quórum.

Seguidamente, se procede a conocer el orden del día:

"1.- Aprobación del orden del día.

2.- Aprobación del acta.

-Aprobación del acta de la sesión ordinaria n.º 6247.

3.- Asuntos Informativos.

4.- Asuntos de Presidencia.

5.- Asuntos de Directores.

6.- Seguimiento Plan Estratégico Conglomerado y Planes de Acción.

7.- Informes y seguimiento de dependencias de Junta Directiva.

8.- Asuntos Resolutivos:

8.1.- Directorio de la Asamblea de Trabajadores y Trabajadoras.

8.2. Secretaría de la Junta Directiva Nacional.

8.3.- Comités de Apoyo.

Comisión de Pautas y Banca Social.

8.3.1.- La Comisión de Pautas y Banca Social recomienda a la Junta Directiva que le solicite a la Gerencia General Corporativa instruir a la Dirección de Relaciones Corporativas y a la Unidad de Sostenibilidad Corporativa para que den respuesta a las preguntas planteadas por la Asamblea de Trabajadores y Trabajadoras acerca del Sistema de Indicadores de Impacto Social (Ref.: acuerdo CPBS-18-ACD-123-2025-Art-3).

8.3.2.- La Comisión de Pautas y Banca Social recomienda a la Junta Directiva Nacional que le instruya a la Gerencia General Corporativa elaborar un informe en el cual se compile lo relacionado con la publicidad que realiza el Banco Popular en las redes sociales, en especial *Tik Tok* (Ref.: acuerdo CPBS-18-Acd-124-2025-art-4).

Comité Corporativo de Auditoría

8.3.3.- El Comité Corporativo de Auditoría eleva, para conocimiento, los Informes Finales del Estudio de Precios de Transferencia para el Conglomerado Financiero Banco Popular elaborados por Grupo Camacho Internacional S. A., correspondientes al periodo 2024.

Además, recomienda a la Junta Directiva Nacional que instruya a la Administración para que elabore planes de acción para atender las recomendaciones contenidas en el Estudio de Precios de Transferencia, e informe periódicamente sobre su cumplimiento (Ref.: acuerdo CCA-18-ACD-166-2025-Art-5).

8.4.- Asuntos de la Gerencia General Corporativa.

8.4.1.- El Sr. Daniel Mora Mora, gerente general corporativo a.i., adjunta el oficio DIRCH-1847-2025 que detalla los proveedores precalificados de la licitación Mayor No. 2024LY-0000160020600001, que podrían atender los temas de capacitación requeridos por los miembros de Junta Directiva Nacional. Lo anterior, en atención al acuerdo JDN 6224 Acd-609 Art-4 inciso 1º (Ref.: oficio GGC-989-2025).

8.4.2.- La Sra. Gina Carvajal Vega, gerente general corporativa, adjunta el oficio SGN-1323-2025 y su anexo DIRP-0326- 2025, el cual contiene la propuesta de actualización de la Tabla de Tarifas y Comisiones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC) (Ref.: oficio GGC-1017-2025).

8.4.3.- La Sra. Gina Carvajal Vega, gerente general corporativa, adjunta el oficio SGO-459-2025 y DIRSN-351-2025 que contiene el informe correspondiente al Segundo Trimestre del 2025 del estado de los bienes adjudicados, con énfasis en la clasificación contable conforme a la normativa CONASSIF 06-18, que regula el tratamiento de activos adjudicados (Ref.: oficio GGC-901-2025)."

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta si hay alguna alteración a este orden del día.

La subsecretaria General a. i. Sra. Castillo Gonzalo responde que no.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pide aprobar el orden del día para esta sesión ordinaria n.º 6249.

Todos los directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda por unanimidad de los presentes:

"Aprobar el orden del día para la sesión ordinaria 6249 celebrada el 8 de octubre de 2025". (913)

Comuníquese a la Secretaría General.

ARTÍCULO 2

2.- Aprobación del acta de la sesión ordinaria n.º 6247.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pide aprobar el acta de la sesión ordinaria n.º 6247.

Todos los directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda por unanimidad de los presentes:

"Aprobar el acta de la sesión ordinaria 6247 celebrada el 2 de octubre de 2025". (914)

Comuníquese a la Secretaría General.

ARTÍCULO 3

8.3.1.- La Comisión de Pautas y Banca Social recomienda a la Junta Directiva que le solicite a la Gerencia General Corporativa instruir a la Dirección de Relaciones Corporativas y a la Unidad de Sostenibilidad Corporativa para que den respuesta a las preguntas planteadas por la Asamblea de Trabajadores y Trabajadoras acerca del Sistema de Indicadores de Impacto Social (Ref.: acuerdo CPBS-18-ACD-123-2025-Art-3).

La subsecretaria General a. i. Sra. Castillo Gonzalo da lectura al acuerdo CPBS-18-ACD-123-2025-Art-3 de la Comisión de Pautas y Banca Social, incluido en este punto 8.3.1.

La directora Sra. Solano Brenes amplía el tema y explica que esta es una solicitud de la Asamblea de Trabajadores y Trabajadoras a la Comisión de Pautas y Banca Social. Aclara que por ello se presenta la recomendación para devolverla a la Comisión recién mencionada porque es a ella a quien se le hace la solicitud. Aclara brevemente que se necesita que la Administración le dé los insumos para contestar.

Adicionalmente, recuerda que ya se tienen los indicadores del área social, se presentaron ante esta Junta Directiva Nacional, pero la Asamblea aún no los conoce.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja agradece la explicación y propone la votación para aprobar las observaciones recién planteadas.

Todos los directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda por unanimidad de los presentes:

“Instruir a la Administración para que dé respuesta a las preguntas planteadas por la Asamblea de Trabajadores y Trabajadoras acerca del Sistema de Indicadores de Impacto Social y los remita, para su análisis y visto bueno, a la Comisión de Pautas y Banca Social, en cumplimiento del acuerdo CPBS-18-ACD-123-2025-Art-3, así como de conformidad con el apartado n.º7, 8 y 9 del procedimiento Atención de requerimientos de información internos y externos por parte de la estructura de Gobierno Corporativo de la Institución (mayo 2025)”. (907)

ACUERDO FIRME.

Comuníquese a la Gerencia General Corporativa, Auditoría Interna del Banco Popular y Comisión de Pautas y Banca Social.

ARTÍCULO 4

8.3.2.- La Comisión de Pautas y Banca Social recomienda a la Junta Directiva Nacional que le instruya a la Gerencia General Corporativa elaborar un informe en el cual se compile lo relacionado con la publicidad que realiza el Banco Popular en las redes sociales, en especial *Tik Tok* (Ref.: acuerdo CPBS-18-Acd-124-2025-Art-4).

La subsecretaria General a. i. Sra. Castillo Gonzalo presenta el acuerdo CPBS-18-Acd-124-2025-art-4, tomado en sesión n.º 18 de la Comisión de Pautas y Banca Social, donde se indica:

*Recomendar a la Junta Directiva Nacional que le instruya a la Gerencia General Corporativa elaborar un informe en el cual se compile lo relacionado con la publicidad que realiza el Banco Popular en las redes sociales, en especial *Tik Tok*, considerando las siguientes consultas de la Asamblea de Trabajadores y Trabajadoras:*

1. *¿Cuál es la estrategia de mercado o comercial a la cual responde la publicidad realizada en *Tik Tok*, así como el proceso creativo sobre la que se basa?*
2. *¿Cuál es el público meta al que se dirige dicha publicidad?*
3. *¿Cuáles son las métricas para evaluar cómo fue recibida la publicidad en *Tik Tok*?*
4. *¿Cuáles son los resultados obtenidos al implementar la estrategia? Lo anterior, con el propósito de fortalecer la imagen de la institución y la identidad hacia las personas trabajadoras”.*

Esta información deberá ser presentada de previo y en un tiempo prudencial en la Comisión de Pautas y Banca Social para que esta la analice y le dé el visto bueno; posteriormente, se elevará a la Junta Directiva Nacional para que este órgano se la remita a la Asamblea de Trabajadores y Trabajadoras.

La directora Sra. Solano Brenes amplía información sobre la solicitud recién leída y precisa que es una petición hecha a la Comisión de Pautas y Banca Social; reconoce que es extraño hablar solamente de *Tik Tok*; por consiguiente, están solicitándose los insumos a la Administración y que se amplíe la información sobre las estrategias de comunicación. La idea es tener claras las preguntas tan específicas planteadas por la Asamblea de Trabajadores y Trabajadoras.

Al igual que el punto anterior, se trata de que la Comisión tenga los insumos para que pueda dar una respuesta.

El vicepresidente Sr. Navarro Ceciliano consulta si en un tema tan específico procede que ellos den respuesta; se pregunta si dentro un esquema de asuntos tan específicos corresponde jurídicamente que ellos respondan sobre una estrategia de mercadeo de la Banca.

La gerente general corporativa Sra. Carvajal Vega señala que así es.

El director Sr. Espinoza Guido afirma no ver el acuerdo de la Junta Directiva, es decir, qué acordarán con respecto a este tema. Recuerda que la subsecretaria General a. i. Sra. Castillo Gonzalo leyó el acuerdo de la Comisión, que es la recomendación a este Órgano Director.

Imagina que el acuerdo versará sobre trasladar esta solicitud a la Administración para que proceda con los resultados.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja explica que así es y pide la votación correspondiente.

Todos los directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda por unanimidad de los presentes:

“Instruir a la Administración para que elabore un informe en el cual se compile lo relacionado con la publicidad que realiza el Banco Popular en las redes sociales, en especial Tik Tok, y lo remita, para su análisis y visto bueno, a la Comisión de Pautas y Banca Social en cumplimiento del acuerdo CPBS-18-Acd-124-2025-art-4, así como de conformidad con el apartado n.º7, 8 y 9 del procedimiento Atención de requerimientos de información internos y externos por parte de la estructura de Gobierno Corporativo de la Institución (mayo 2025)”. (908)

ACUERDO FIRME.

Comuníquese a la Gerencia General Corporativa, Auditoría Interna del Banco Popular y Comisión de Pautas y Banca Social.

Al ser las **dieciséis horas con cincuenta y cuatro minutos**, inician su participación virtual el jefe de la División Corporativa de Tributos Sr. Michael Chaves Ramírez, el director Financiero Corporativo Sr. Johnny Monge Mata y el representante del Grupo Camacho Internacional S. A. Sr. Daniel Serrano.

ARTÍCULO 5

8.3.3.- El Comité Corporativo de Auditoría eleva, para conocimiento, los Informes Finales del Estudio de Precios de Transferencia para el Conglomerado Financiero Banco Popular elaborados por Grupo Camacho Internacional S. A., correspondientes al periodo 2024.

Además, recomienda a la Junta Directiva Nacional que instruya a la Administración para que elabore planes de acción para atender las recomendaciones contenidas en el Estudio de Precios de Transferencia, e informe periódicamente sobre su cumplimiento (Ref.: acuerdo CCA-18-ACD-166-2025-Art-5).

La directora Sra. Palomo Leitón introduce este tema, viene del Comité Corporativo de Auditoría y especifica que el Grupo Camacho Internacional S. A. hizo un estudio de precios de transferencia. El análisis se realiza anualmente y este corresponde al cierre de diciembre 2024.

El informe es amplio, salió bastante satisfactorio, hay dos temas para los que se plantean recomendaciones y confirma que el Comité recién mencionado instruyó que se generen los planes de acción necesarios. Es importante que quede en actas que se está procediendo a darles seguimiento a los comentarios, sobre todo a recomendaciones para el futuro.

Pide hacer una presentación ejecutiva ya que el estudio incorpora mucho detalle numérico.

El representante del Grupo Camacho Internacional S. A. Sr. Daniel Serrano inicia la presentación, reconoce que es un estudio relativamente amplio y; por consiguiente, procederá a realizar una exposición ejecutiva que acapare también las conclusiones en materia de precios de transferencia del periodo fiscal 2024 para las empresas contratadas y de acuerdo con el cartel vigente.

Es importante mencionar que, al momento de hacer la revisión, se buscó analizar e indagar que las transacciones entre partes relacionadas se hayan hecho acorde con las transacciones o empresas independientes. Es importante mencionar el estudio abarcó la totalidad de las transacciones que incluyen los servicios amparados al marco contractual que tiene la institución sobre servicios de apoyo, transacciones de comisiones, de instrumentos y de certificados de depósito a plazo.

Aclara que el estudio evaluó el principio de plena competencia que ampara los precios de transferencia y afirma que las transacciones están en plena competencia, a excepción de una. Amplía sobre una transacción que saltó en una sesión pasada, especifica que es la transacción de servicios de gestión de pago de planillas y precisa que está solventada. Es una transacción esporádica que se dio en el periodo fiscal 2024 con Popular Pensiones y en caso de requerirse nuevamente, se negociará de forma que se vaya a dar el efectivo cumplimiento

Reitera que fue una transacción esporádica, se presentó por un aspecto particular que le comentó el Sr. Michael Chávez y el personal encargado en su momento. Repite que ya se consideraron los puntos importantes en caso de que se dé esta transacción para el periodo fiscal 2025.

En otro orden de ideas, destaca una serie de transacciones que se dan entre el Banco Popular y todas las entidades y precisa una segunda transacción que saltó también y que evidenció que existe un pequeño riesgo relacionado con el servicio de Tecnología de Información que brinda Popular Valores.

Es una transacción cuyo contrato ya finiquitó, pero en caso de que luego se dé algo al respecto, será una transacción apegada al marco contractual institucional. Explica que el riesgo se redujo al conocer que la transacción ya no se da, ya se finiquitó, pero quedó el riesgo. Aclara brevemente que en materia de precios de transferencia y al finiquitarse la transacción, el riesgo se ve meramente reducido.

Por todo lo demás, afirma que las transacciones están en el efectivo cumplimiento y avisa que la información expuesta abarca la totalidad de transacciones intercompañías que se llevaron a cabo en el periodo fiscal 2024. Resume que solo los dos puntos recién expuestos presentaron un nivel de riesgo relativamente bajo gracias a la ejecución de las diferentes labores y acciones que se tomaron dentro del Conglomerado. Por lo demás, como se decía, son transacciones que están dentro del efectivo cumplimiento.

Es importante mencionar, para claridad de esta Junta Directiva Nacional, que en la sesión pasada se presentaron dos comentarios al respecto, versaron sobre los dos puntos que se solventaron, por tanto, se evidencia el formalismo de empresa Grupo Camacho Internacional S. A. al contestar de forma técnica, los dos puntos que se abordaron anteriormente.

En cuanto a las conclusiones, confirma que se está en cumplimiento efectivo y hace especial énfasis en los dos puntos que, reitera, ya fueron solventados.

El vicepresidente Sr. Navarro Ceciliano lee la propuesta del acuerdo:

La Junta Directiva Nacional, en su calidad de tal y actuando en funciones propias de Asamblea de Accionistas de las subsidiarias acuerda:

1. Dar por conocidos los Informes Finales del Estudio de Precios de Transferencia para el Conglomerado Financiero Banco Popular elaborados por Grupo Camacho Internacional S. A., correspondientes al periodo 2024.

2. Instruir a la Administración para que elabore planes de acción para atender las recomendaciones contenidas en el Estudio de Precios de Transferencia del periodo 2024, e informe de manera anual sobre su cumplimiento al Comité Corporativo de Auditoría.

Lo anterior en atención del acuerdo CCA-18-Acd-166-2025-Art-5 y de conformidad con lo señalado en el Contrato SICOP 0432020004200001-00, denominado Estudio de Precios de Transferencia para el Conglomerado Financiero Banco Popular (Licitación Reducida No. 2023LD-000049-0020600001).

Comuníquese a la Gerencia General Corporativa y Auditoría Interna del Banco Popular, así como a las Juntas Directivas de las Sociedades Anónimas.

El jefe de la División Corporativa de Tributos Sr. Chaves Ramírez amplía información sobre las dos transacciones que se comentaron, ya se coordinó específicamente con Popular Pensiones y Popular Valores la atención de ese tipo de situaciones. Una situación ya se finiquitó, fue la que se presentó en el Puesto de Bolsa. Para la segunda situación evidenciada, se estableció que en el momento que deba darse esa transacción, se negocie con el Banco para que esté dentro del marco de plena competencia.

Destaca un tema relacionado con los fondos de inversión y los fondos especiales y precisa que era una aclaración que se solicitó por parte del asesor del Comité y, para este caso, se validó con la asesoría externa del Grupo Camacho, la metodología aplicada hasta el momento.

Finalmente, avisa que en el informe anual se detallará un apartado específico sobre el cumplimiento del acuerdo que se les indicó.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pide votar la propuesta correspondiente.

Todos los directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

La Junta Directiva Nacional, en su calidad de tal y actuando en funciones propias de Asamblea de Accionistas de Popular Valores Puesto de Bolsa S. A.; Popular Seguros, Correduría de Seguros S. A., Popular Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S. A. y Operadora de Planes de Pensiones Complementarias del Banco Popular y de Desarrollo Comunal S. A., acuerda por unanimidad de los presentes:

“1. Dar por conocidos los Informes Finales del Estudio de Precios de Transferencia para el Conglomerado Financiero Banco Popular elaborados por Grupo Camacho Internacional S. A., correspondientes al periodo 2024.

2. Instruir a la Administración para que elabore planes de acción para atender las recomendaciones contenidas en el Estudio de Precios de Transferencia del periodo 2024, e informe semestralmente sobre su cumplimiento al Comité Corporativo de Auditoría.

Lo anterior en atención del acuerdo CCA-18-Acd-166-2025-Art-5 y de conformidad con lo señalado en el Contrato SICOP 0432020004200001-00, denominado Estudio de Precios de Transferencia para el Conglomerado Financiero Banco Popular (Licitación Reducida No. 2023LD-000049-0020600001)". (909)
(Ref.: acuerdo CCA-18-ACD-166-2025-Art-5)

ACUERDO FIRME.

Comuníquese a la Gerencia General Corporativa y Auditoría Interna del Banco Popular, así como a las Juntas Directivas de las Sociedades Anónimas, Comité Corporativo de Auditoría.

Al ser las **diecisiete horas con siete minutos**, finalizan su participación virtual el jefe de la División Corporativa de Tributos Sr. Michael Chaves Ramírez, el director Financiero Corporativo Sr. Johnny Monge Mata y el representante del proveedor Grupo Camacho Internacional S. A. Sr. Daniel Serrano. Al mismo tiempo, se vincula la directora corporativa a. i. de Capital Humano Sra. Silvia Goyez Rojas.

ARTÍCULO 6

8.4.1.- El Sr. Daniel Mora Mora, gerente general corporativo a.i., adjunta el oficio DIRCH-1847-2025 que detalla los proveedores precalificados de la licitación Mayor No. 2024LY-0000160020600001, que podrían atender los temas de capacitación requeridos por los miembros de Junta Directiva Nacional. Lo anterior, en atención al acuerdo JDN-6224-Acd-609-Art-4 inciso 1ª (Ref.: oficio GGC-989-2025).

La directora corporativa a. i. de Capital Humano Sra. Goyez Rojas informa que la Asociación Bancaria Costarricense (ABC) le envió a la Secretaría General un correo donde le indicó que ya no podían seguir brindándole a esta institución, capacitaciones sobre algunos temas. Acto seguido, la Secretaría General le solicitó a la Administración que identificara cómo podían atenderse los temas de capacitación de la Junta Directiva Nacional.

Explica que administrativamente se tiene la adjudicación de un rol de proveedores que permite contar con tres proveedores ya precalificados y que pueden brindar capacitación en muchos temas. Esta precalificación permite a esos tres proveedores participen en un pequeño concurso cuando se hace una solicitud para determinado tema de capacitación.

Amplía que los proveedores que quedaron es estas precalificaciones son ADEN, Fundepos y ABBQ Consultores; son empresas grandes, en su oferta académica tienen muchos temas y servicios de capacitación y poseen muchísima experiencia

Así, a pesar de lo sucedido con la Asociación Bancaria Costarricense, se cuenta con las herramientas para brindarles a los miembros de las juntas directivas, las capacitaciones necesarias de acuerdo con lo que esté en el plan de cierre de brechas, de capacitación o en temas de idoneidad.

Confirma que puede hacerse uso de este rol de proveedores y señala que puede darse por atendido el acuerdo JDN-6224-Acd-609 Art-4 ya que no queda sin atender la necesidad de capacitación de los miembros de la Junta Directiva al no existir ya el servicio de la ABC en este tema.

Finaliza la presentación correspondiente.

La subsecretaria General a. i. Sra. Castillo Gonzalo lee la propuesta de acuerdo:

Dar por conocidos los oficios GGC-989-2025 y DIRCH-1847-2025, en los que se detallan los proveedores precalificados de la licitación mayor No. 2024LY-0000160020600001, los cuales podrían atender los temas de capacitación requeridos por los miembros de Junta Directiva Nacional. Lo anterior, en atención al acuerdo JDN 6224 Acd-609 Art-4 inciso 1ª.

Comuníquese a la Gerencia General Corporativa y Auditoría Interna del Banco Popular.

El director Sr. Espinoza Guido consulta si estos proveedores tienen capacidad para brindar la capacitación en todas las áreas incluidas en el acuerdo que tomó la Junta Directiva Nacional y cita, como ejemplo, Tecnología de Información, ingeniería, etc.

La directora corporativa a. i. de Capital Humano Sra. Goyez Rojas responde que no y recuerda que, en este caso, la utilización de los proveedores recién señalados será para las capacitaciones que tenían canalizadas con la Asociación Bancaria Costarricense. Todo lo demás se puede procesarlo con otros proveedores.

El director Sr. Espinoza Guido pregunta si, entonces, la decisión se basa en aspectos económicos financieros.

La directora corporativa a. i. de Capital Humano Sra. Goyez Rojas responde afirmativamente.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja somete a votación la propuesta de acuerdo citada.

Todos los directores manifiestan estar de acuerdo con la propuesta.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda por unanimidad de los presentes:

“Dar por conocidos los oficios GGC-989-2025 y DIRCH-1847-2025, en los que se detallan los proveedores precalificados de la licitación mayor No. 2024LY-0000160020600001, los cuales podrían atender los temas de capacitación requeridos por los miembros de Junta Directiva Nacional. Lo anterior, en atención al acuerdo JDN 6224 Acd-609 Art-4 inciso 1^{er}”. (910)
(Ref.: oficio GGC-989-2025)

ACUERDO FIRME.

Comuníquese a la Gerencia General Corporativa y Auditoría Interna del Banco Popular.

Al ser las **diecisiete horas con once minutos**, sale la directora corporativa a. i. de Capital Humano Sra. Silvia Goyez Rojas e ingresa la directora de Productos Sra. Patricia Durán Sáenz.

ARTÍCULO 7

8.4.2.- La Sra. Gina Carvajal Vega, gerente general corporativa, adjunta el oficio SGN-1323-2025 y su anexo DIRP-0326- 2025, el cual contiene la propuesta de actualización de la Tabla de Tarifas y Comisiones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC). (Ref.: oficio GGC-1017-2025)

La directora de Productos Sra. Durán Sáenz explica que como parte del mejoramiento de ingresos por comisiones presenta la actualización de las tarifas y comisiones para el Banco Popular.

Añade que no ahondará en la metodología utilizada porque sabe que el Sr. Mario Redondo ha presentado todos los esfuerzos realizados en cuanto a los ingresos por comisiones y el tarifario.

Indica que para esta actualización elaboraron un *benchmarking* bastante robusto en el cual aplicaron la comparación con otros bancos sistémicos del país para contar con un criterio más sólido con respecto a las tarifas con el fin de incluirlas, modificarlas o excluirlas.

Señala que hay comisiones que no están en el tarifario versus los otros bancos o tienen tarifas menores que la competencia y en algunos casos mayores que la competencia.

Tomando en cuenta esos argumentos comparativos presentan esa actualización del tarifario.

Detalla que incluyeron 13 comisiones nuevas; es decir, el Banco Popular no las tenía dentro del tarifario, pero sí la competencia sí las cobra.

Pregunta si lee cada una de las comisiones, el monto propuesto y la situación de la competencia o solo el monto propuesto porque son 13 comisiones nuevas, 14 que modificarán y 1 que excluirán.

El vicepresidente Sr. Navarro Ceciliano sugiere que se refiera a las nuevas y la propuesta de cobro, en las otras solo la propuesta de modificación.

La directora de Productos Sra. Durán Sáenz sobre las comisiones nuevas que deben aprobar detalla que son 13.

Una es el retiro con desglose de billetes o monedas y el monto propuesto es ~~Q~~0,50 sobre el monto a retirar con un mínimo de 2. En todas las comisiones se van a encontrar la comparación con la competencia y lo que buscan es ser un intermedio, ni los más caros ni los más baratos, pero sí cobrar la comisión, dado que en la competencia se cobra y de ese modo robustecer el costo operativo que conlleva una comisión en ventanilla.

Otra nueva es la reposición por robo de tarjeta de crédito y el monto propuesto son \$12, así como la reposición por tarjeta de débito con un costo de \$10. En este caso se exonera a la persona adulta mayor según la Ley 7935.

Agrega que otra comisión nueva es la reposición por cambio de diseño de tarjeta de débito con \$10 y de igual manera se eximen a la persona adulta mayor.

En cuanto al trámite de la salida del país de los vehículos que tienen prendados se cobrarán \$15, para la liberación total de garantía cuando es cancelación explica que si es en la oficina dueña de la operación de crédito no tiene costo, pero cuando se realiza en otra oficina cobran \$50.

Cuando el cliente renueve una renovación de deudor se cobra un 2% sobre el saldo de la operación de crédito con un mínimo de \$75.

También está la comisión por la eliminación de un codeudor con un 2% sobre el saldo de la operación de crédito con un mínimo de \$75.

Sumado a lo anterior añadieron la comisión por modificación, sustitución y liberación parcial de garantías con un monto de \$75.

Continúa con las comisiones nuevas y dice que una es cambio en las condiciones de crédito, o sea, una reinspección de moneda de un 2% sobre el saldo de la operación de crédito con un mínimo de \$75.

También la comisión por gestión de cobro administrativo con un 5% del abono al principal que se encuentra en mora con un límite de \$12 y pudiéndose aplicar solo una vez al mes. Se podrá exonerar al deudor como máximo una vez cada seis meses, siempre que al momento cuando se realice el pago o arreglo se deje al día la operación. Esa comisión así se trabaja los otros bancos.

Para el servicio de Visa Direct Tarjeta de Débito se cobra \$5 por transferencia y depósito de cheques de otros bancos; es decir, cámara de compensación en \$2. Estas comisiones no las tenía el Banco Popular, son totalmente nuevas y suman a la monetización de ingresos por comisiones.

Con respecto a las 14 modificaciones, explica que el monto actual estaba desagregado y decidieron tener una única tarifa denominada "constancias y certificaciones" de \$10.

En lo concerniente a la cantidad de depósitos, explica que varía la redacción porque induce al error a nivel de las oficinas y la redacción propuesta es cuando un cliente efectúe más de cinco depósitos se cobrará \$1 por cada depósito a partir del sexto depósito y se cobrará a la persona quien realiza el trámite en ventanilla.

Acerca de la transferencia de fondos a terceros, o sea, pagos y mis datos PIN, acota que pagarán \$3 cuando es en la App y en la Web y \$10 cuando es en la ventanilla.

Dice que el crédito directo estaba en \$0,75 en la Web y lo están subiendo a \$1, el Sinpe Móvil estaba en \$2 a partir de los ₡100.000 y lo están subiendo a los ₡200.000 por transacciones salientes, pero subiendo la comisión a \$3, siempre y cuando las transferencias sean para otras entidades.

Acerca de la comisión de la reposición por pérdida de tarjeta de crédito indica que fue disminuida. La reposición de la tarjeta y se está bajando a \$12 porque el mercado está más barato, en \$10 o \$12. El Banco Popular estaba en \$0.

La reposición del chip aumentó de \$10 a \$12.

Acerca de la impresión del estado de cuenta de tarjeta de crédito detalla que están pasando de \$1 a \$2.

De la comisión por aplicación manual de compras tasa 0 comenta que están definiendo un rango de 0% a 10% sobre el monto de la compra que se aplique, esto a partir de la estrategia comercial definida para la aplicación de la tasa 0.

En cuanto al adelanto en efectivo de la tarjeta de crédito empresarial se aplica de 0% a 4% del monto de la transacción con un mínimo de ₡300, era un 2% por transacción.

Sobre la comisión por certificación de cheques comunica que están proponiendo una tarifa única de \$10, antes era 0,10% sobre el monto con un mínimo de \$5 y un máximo de \$15.

Del servicio de Visa Direct de tarjeta de crédito informa que antes no tenía costo y ahora incluyeron \$5.

La orden de no pago ahora tiene \$3 por cada cheque y ahora la tarifa es única de \$5 por trámite.

Dice que las certificaciones de saldos a cancelar por proyección de cancelación de deuda. Explica que varía la redacción para que se cobre \$10 por cada certificación de saldos a cancelar o proyección para cancelación de deuda y el cobro aplica para cada cancelación crediticia a certificar o proyectar.

También está la reposición de clave en plataforma de servicios. Están mejorando la redacción de que es reposición del PIN de la tarjeta de débito y/o crédito en ventanilla. El cambio es de \$2 a \$4 por pin impreso.

Comenta que excluyeron una comisión por dos razones: una porque la comisión no aplicaba porque era una comisión de emisión de PIN en cajeros automáticos, pero los cajeros automáticos no emiten pines, solo ofrecen el cambio del PIN. Aunado a lo anterior el artículo 12 del *Reglamento del Sistema de Pagos* del Banco Central de Costa Rica solicitó que fuera sin costo la solicitud o cambio de IN en canales digitales, lo cual sí se cobra cuando se pide en ventanilla. Esa comisión sí la tienen en \$4.

Finaliza la exposición.

La subsecretaria general a. i. Sra. Castillo Gonzalo lee la propuesta de acuerdo:

1. Aprobar la actualización de la Tabla de Tarifas y Comisiones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal en los siguientes términos:

Indica que se transcribirá la tabla de tarifas y comisiones actualizada.

2. Instruir a la Secretaría General para que coordine la publicación de la Tabla de Tarifas y Comisiones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

La directora Sra. Palomo Leitón pregunta sobre la fecha exacta cuando empezarán a cobrar las 13 comisiones nuevas y además consulta sobre el estimado de cuánto van a sumar estos cambios sobre los resultados de los ingresos por servicios.

Observó que dos comisiones están relacionadas con Visa Direct, una es nueva y a otra veinte a la cual están elevando la comisión. Desea saber la diferencia entre la nueva y la vigente.

El vicepresidente Sr. Navarro Ceciliano consulta cuál será la estrategia de comunicación para el público interno; es decir, para la fuerza de ventas. Pide que expliquen la estrategia para comunicar este nuevo esquema de comisiones.

La directora Sra. Solano Brenes recuerda que habían indicado que aún no estaban los programas para la parte de cobro de las comisiones; motivo por el cual, consulta si esas 13 comisiones ya cuentan con la parte de tecnología para que sea más eficiente.

En lo concerniente al cambio de moneda vio que agregaron un mínimo de \$2 cuando cobran un mínimo de \$20 y pregunta si es rentable cobrar tan poco para el cambio de moneda, cuando en general, la competencia cobra un mínimo de \$20.

Desea saber si ya están preparados para cobrar ese tipo de comisiones.

El director Sr. Espinoza Guido le parece que si la intención es incrementar los ingresos por servicio, verían un ejercicio de proyección de estos ingresos en términos marginales o incrementales, pero no lo incluyeron.

Pide que si lo tienen, por favor mencionarlo de manera general para saber cuánto podrían estimar de ganancia producto de este nuevo tarifario.

También es necesario conocer la cantidad en términos de unidades de cada uno de estos 13 nuevos servicios. Si contaran con el ejercicio número, podrían llegar a esa conclusión porque esto tiene un fin: incrementar los ingresos por servicios; no obstante, debe haber una estrategia.

Pregunta quién va a liderar este esfuerzo, establecieron algún área de manera específica, cuál unidad regirá, controlará y monitoreará los esfuerzos cuando lleguen recursos e ingresos nuevos al Banco por este servicio.

Considera que la consulta del Sr. Eduardo Navarro es muy importante para tener una estrategia de comunicación clara, pero también hacia los clientes.

Dentro de los documentos indican que aplicaron una modificación al sistema T24 para incluir la posibilidad del cobro de estas comisiones en el sistema transaccional. Esas son sus intervenciones.

La directora de Productos Sra. Durán Sáenz acerca de cuándo regirá ese conjunto de cambios comenta que será una vez se publique en el diario oficial *La Gaceta*.

Sobre la monetización y estimación explica que no tienen esa documentación porque en el caso de las comisiones nuevas y las vigentes había una falencia en el Banco porque no había reportería al respecto, tampoco había un *dashboard* de seguimiento ni procesos

automatizados. Todo se trabajaba de manera manual y en las oficinas no había metas estratégicas bien definidas de ingresos por comisiones y por tanto, las oficinas no llevaban esta reportería e históricos en ningún caso.

Expresa que es complejo tener una monetización cuando no hay históricos de lo cobrado o no cobrado y por eso no lo presentaron. Con los esfuerzos que están realizando en el T24, en donde diseñaron un módulo nuevo de cobro de comisión lograron que de las 78 comisiones actuales del tarifario, lograron automatizar 50 comisiones y con ese módulo nuevo podrán y con el desarrollo del nuevo *dashboard* podrán dar seguimiento absoluto de los cobros de esas comisiones y así sacar reportería, histórico, oficinas que más cobran o no cobran, entre otros datos.

De ese modo podrían tener un histórico de esa monetización, antes no podían hacerlo.

Con respecto a la estrategia de comunicación tanto interna como externa, señala que cuando se publique en el diario oficial *La Gaceta* y una vez que cuente con el aval con esta autorización procederán a montar una estrategia interna y externa para el tarifario, la División de Ingresos por Servicios tiene a cargo la gobernanza del tarifario y empezar a informar a los colaboradores antes de que salga de manera oficial la comunicación de estas nuevas comisiones y de cómo se aplicarán.

Comenta que utilizarán una estrategia interna definida que será liderada por la División de Ingresos por Servicios que está bajo la jefatura de la Dirección de Productos. Esa es el área que tiene la gobernanza de la administración del tarifario y por eso deben sacar la estrategia interna y coordinar la estrategia externa con los clientes.

Acota que para lograr esas estrategias contarán con el acompañamiento del área de Mercadeo, entre otras áreas que los ayudará con esta comunicación, tanto interna como externa.

Las trece comisiones nuevas ya están automatizadas, se aplicarían con la utilización del módulo nuevo de comisiones y este módulo de comisiones en T24 está en la etapa de pruebas para sacar a producción.

Entonces, está listo para la implementación. Están haciendo pruebas con los compañeros de Tecnología de Información, pero ya el módulo está desarrollado por la Dirección de Productos y la gobernanza de ese módulo también la tendrá la División de Ingresos por Servicios. En este momento están analizando los perfiles de los colaboradores quienes tendrán acceso a ese módulo.

Asimismo, están gestionando una depuración de los colaboradores quienes tenían acceso a módulos anteriores o a repositorios en el 2024 y de los cuales consideraban que no debían tener acceso a esas herramientas. Por tanto, están pidiendo a esas áreas que justifiquen los motivos por los cuales tienen acceso para definir si se mantienen esos perfiles o se excluyen porque es evidente que quienes deben tener acceso a estos módulos de cobro son los colaboradores de Plataforma y cajeros o las oficinas comerciales.

El director Sr. Espinoza Guido dice que replanteará la pregunta porque si no elaboraron un ejercicio de proyección con estas tarifas, pide recordar cuál es la proyección de ingresos por servicios para el 2026 y cuál es la diferencia entre el 2025 y el 2026.

Le preocupa aprobar un tarifario sin una base técnica, sino únicamente un estudio de mercado, el cual es complementario, pero no suficiente.

Destaca que deben basarse en un estudio técnico y la responsabilidad de la aprobación le corresponde a la Junta Directiva porque es parte del Reglamento y además están aprobando un tarifario sin saber cuántos ingresos producirá.

Añade que tampoco cuentan con una estrategia clara de comunicación porque cuando le cobran al cliente algo que nunca han cobrado, ese cliente puede tomar la decisión de no gestionar ese servicio con el Banco Popular y buscar otra entidad bancaria. El estudio de mercado solo incluyó a los dos bancos públicos que son sistémicos, pero también hay otros bancos pequeños y no están dentro del rango de estudio.

El *benchmarking* se limitó a dos instituciones y aunque sean muy grandes, no abarcan de manera significativa el mercado y tampoco tienen proyecciones.

Pide que detallen cuál es la meta en materia de proyección de ingresos por servicios, cuánto aumentarán del 2025 al 2026 con estas nuevas comisiones.

La directora de Productos Sra. Durán Sáenz detalla que para el 2026 proyectaron ₡35.500 millones y para el final del 2025, ₡31.300 millones. Aclara que los esfuerzos no solo se basan en el tarifario porque también han trabajado en otros esfuerzos de convenios que el Sr. Mario Roa ha expuesto.

Incluso ya han materializado algunos convenios, como el convenio con Bicsa, convenio con el Walmart, convenio con el Cosevi y otros están en camino para beneficiar el monto de ingresos por servicios y lograr esa meta.

Menciona que el tarifario es una lista más sobre los aportes que se pueden hacer con ingresos por servicios.

La gerente general corporativa Sra. Carvajal Vega señala que por no existir algún tipo de registro en el Banco de ese tipo es muy complicado hacer una línea base. Se podría traer un informe trimestral durante el 2026 para poder visualizar el impacto del tarifario; es decir, conocer cuántas personas realizaron los diferentes tipos de trámites.

En la mayoría de los casos estos trámites se encuentran de forma digital, los bancos han logrado que las sucursales tengan una monetización de los servicios. Entonces, pueden aprobar este tarifario condicionado a que en los informes que elaboran de manera trimestral o en los informes que remite el Sr. Mario Roa de manera quincenal se agregue una sección de los impactos del tarifario.

Recalca que ya podrán empezar a cuantificar ese impacto. Como no tenían hasta el momento ese tipo de comisiones no pueden cuantificar cuánto de ingresos por servicios equivalen al tarifario.

Sugiere también traer más adelante la estrategia de comunicación que utilizarán porque muchos de estos trámites no son masivos, sino solo para personas quienes llegan de manera esporádica y no es necesario una comisión masiva.

Por tanto, pueden analizar las 13 comisiones para definir cuáles tienen comportamiento masivo y cuál es la comunicación pertinente.

Debe decir que los bancos públicos tienen la información más expuesta y es con quienes se puede comparar el Banco Popular, por otro lado, en los bancos privados las comisiones pueden ser mucho mayores, pero la estrategia comercial no permite saber cuál es el rango de éstas de ninguna forma.

Lo deja planteado como un compromiso de la Administración, para incorporar dentro de los informes periódicos el impacto respectivo, así como la estrategia de comunicación, tanto en el nivel de cliente interno como de cliente externo.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja somete a aprobación la propuesta.

Todos los presentes están de acuerdo con la propuesta y en firme.

El vicepresidente Sr. Navarro Ceciliano solicita declarar el punto como confidencial y que el Sr. Roa Gutiérrez valore el momento para informar sobre la evolución del tema en el informe del caso, no sabe si será dentro de 3 o 6 meses, pero es importante de monitorear en esta instancia.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja indica que en caso de que se requiera de otra forma se puede presentar una moción.

El vicepresidente Sr. Navarro Ceciliano manifiesta que tiene una observación de orden, pues según el procedimiento, se debe publicar el tarifario y se definió que el punto fuera confidencial, entonces, cuál será la parte que se mantendrá así y cuál no, para segmentarlo y claridad del acuerdo.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja considera que, al declarar la confidencialidad se hace para todos aquellos puntos contemplados así en el ámbito del negocio. Los que deben ser públicos no se pueden considerar confidenciales por parte de este Órgano. Es decir, estima que esa separación siempre se hace y no se hace dentro del acuerdo.

El vicepresidente Sr. Navarro Ceciliano sugiere dejar claro que las tarifas y el servicio se publicará.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja agradece la observación.

La gerente general corporativa Sra. Carvajal Vega propone tomar el acuerdo, publicar en La Gaceta y que la Administración, conforme al procedimiento, publique lo que debe.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja indica que es lo que él acaba de expresar pero en otras palabras, agradece a la gerente general corporativa que lo reafirme. Lo que la Ley no permite que sea confidencial, no lo será, y en los temas del negocio que son sensibles, existe potestad de declararlas confidenciales, de hecho, es obligatorio hacerlo con la declaratoria dicha del cuerpo colegiado. Así lo interpreta su persona y es abogado.

Al respecto, la Junta Directiva Nacional acuerda por unanimidad de los presentes:

“1. Aprobar la actualización de la Tabla de Tarifas y Comisiones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, de conformidad con lo establecido en el artículo 25 de la Ley N°4351 Orgánica del Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

2. Instruir a la Secretaría General para que coordine la publicación de la Tabla de Tarifas y Comisiones del Banco Popular y de Desarrollo Comunal". (911)
(Ref.: oficio GGC-1017-2025)

ACUERDO FIRME.

Comuníquese a la Secretaría General, Gerencia General Corporativa y Auditoría Interna del Banco Popular.

Al ser las **diecisiete horas con cuarenta y dos minutos**, se desvincula las Sra. Patricia Durán Sáenz, directora de Productos e ingresa la jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Carmen Cordero Ruiz

ARTÍCULO 8

8.4.3.- La Sra. Gina Carvajal Vega, gerente general corporativa, adjunta el oficio SGO-459-2025 y DIRSN-351-2025 que contiene el informe correspondiente al Segundo Trimestre del 2025 del estado de los bienes adjudicados, con énfasis en la clasificación contable conforme a la normativa CONASSIF 06-18, que regula el tratamiento de activos adjudicados. (Ref.: oficio GGC-901-2025)

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz saluda y explica que en la primera filmin se presentan los saldos de cartera de cobro judicial y bienes adjudicados, comparando junio del 2024 con agosto del 2025.

Por recomendación anterior, sobre la presentación del informe del primer trimestre, se solicitó traer una comparación respecto a la modificación contable de la norma Conassif 06-18. Este Informe se enfocó en los resultados de acuerdo con la clasificación respectiva de cartera.

Presenta la evolución de la cartera general, comparada con junio del 2024 y junio del 2025. Se registra una disminución considerable tanto en el saldo de cobro judicial, que se puede apreciar en color azul, como en el saldo de bienes adjudicados, resaltado en color naranja. La disminución es de -10,2%, considerando bastante la rotación en ₡4.053 millones.

A propósito de la clasificación contable, se clasificó en las cuentas 151, que es de los bienes disponibles para la venta, y 188, de bienes con cierta peculiaridad, según la NIC-36, entonces, la disposición para la venta lleva más estudio para disponerlos en ese sentido.

Dentro de ese ámbito, se comparó con los saldos entre junio 2024 y junio del 2025, sobre lo cual hay un aumento de 2.702 en la cartera 151, y una disminución de bienes, de 528 bienes, en diciembre del año pasado, a 404 al cierre de junio, o sea, hay 124 bienes menos.

En la cuenta 188, se registró una disminución, pues al cierre de diciembre había 14.545 y al cierre de junio, hay 11.831, equivalente a ₡2.706 millones menos en cartera. La merma es del 18,6%, siendo 65 bienes dentro de la cartera problemática, por decirlo así.

En total, la cartera total comparada entre junio 2024 y junio 2025, en saldos, no registra una diferencia significativa pero se debe considerar que en el primero mes del año hubo una adjudicación poco usual, lo cual incrementa el saldo de cartera, pero hubo una disminución importante de 189 bienes, comparados con los que se inició el año.

Expresa que hubo una participación proporcional entre octubre 2024 y octubre 2025, considerando que en octubre del año pasado se dio el último cierre antes de la nueva clasificación en el nivel del Banco, entonces, para esa fecha había un aproximado en la cuenta 151 del 53,71% del total de cartera en bienes para disponer en venta; y en la cartera 188, 46,29%. Lo relevante es determinar cómo ha cambiado el movimiento de las cuentas, pues se ha logrado disminuir de 46,29%, con problemas, a 33,10%, lo cual se debe a lograr subsanar las indicaciones que no permiten disponer en venta.

Cuando se logró superar esa diferencia significativa que no permitía disponer en venta, se pasó a la 151, o en algunos casos, se puede vender desde la cuenta 188.

El monto de estimaciones a diciembre 2024, los bienes que se adjudicaron antes de diciembre del 2023 registraban una estimación pero a partir del 1° de enero del 2024, cuando, debido al cambio normativo, los bienes que ingresan como adjudicados no estiman, así las cosas, se hizo un corte de lo que se tenía registrado a diciembre, que era 16.578, y a junio, 13.386, para una disminución de 3.192 en el monto de estimaciones, lo cual se dio por la venta de bienes adjudicados y, entonces, a la hora de la venta se reversa la estimación.

Menciona que, para el Informe del primer trimestre, se solicitó especificar cuáles son los impedimentos que no permiten disponer para la venta, sobre lo cual resulta que son 11.838 en la cuenta 188 y especifica que los más grandes factores de impedimento para la venta son los problemas topográficos, sobre los cuales se están haciendo estudios registrales que permitan disminuir el valor del terreno de las áreas que

presentan traslapes, es decir, si un bien que mide 1.000 metros tiene 10 metros en traslape, en cuanto a la ingeniería, se disminuyen esos 10 y se disponen para la venta los 990 metros, tal como lo pide el Registro Nacional. Esa situación se le advierte al cliente o futuro comprador y así se logra vender.

Por otro lado, está el monto por considerar de ₡4.608 millones que están en la Dirección Jurídica, los cuales presentan problemas legales más complejos, porque la mayoría de los casos, por no decir el 100%, tienen dentro de sus medidas cautelares y proceso contencioso, la petitoria o solicitud de anulación de los contratos, situación que por no estar resuelta podría causarle al Banco que se reverse el remate, la adjudicación o el contrato de crédito, derivando un caso ante un tercero.

Por eso, esa parte de la Dirección Jurídica Corporativa es más delicada, aunque se mantiene un control estricto sobre todos los procesos que gestiona esa dependencia y están pendiente de las resoluciones que emita el juez del proceso.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja indica que, en cada caso con esos problemas registrales o topográficos, y dado que hay bienes en zona fronteriza, la pregunta es cómo se reciben en garantía.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz responde que no sabe.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta cómo es que no se sabe si se tiene un expediente sobre cada bien.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz acota que no fue detectado en el momento.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja indica que se refiere a cada caso, pero son 481 bienes en zonas fronterizas, sobre lo cual supone que son en el norte o en el sur.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz aclara que así es.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja señala que la zona fronteriza puede ser de 2 kilómetros, mayor a la zona marítima terrestre y no ha cambiado la ley, entonces, pregunta si son 481 casos.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz explica que son millones.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta a cuántos bienes equivale.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz responde que tres. Explica que hay un caso de la zona fronteriza y si se analiza registralmente, el bien no tiene ninguna anotación que haga suponer que está dentro de esa zona, pero analizando la norma que clasifica esos bienes como de esa zona, se determinó que cuando la finca nació fue antes del decreto de zona fronteriza de corredor biológica, entonces, el ex propietario hizo una segregación en 1990 creando una nueva finca sobre la parte por segregar, entonces, dicha parte nació sin ninguna anotación que evidencie que la contemple como parte de la zona fronteriza, ahora bien, la ley es clara al establecer que cuando se conforma la zona fronteriza hay respeto a las personas que desde entonces tenían bienes en ese espacio, además, cuando se segrega de forma posterior a la ley sí nacen afectadas.

Añade que, si hoy se visitan esos bienes, ninguno tiene anotación de esa limitación para la venta. Es cuando el Banco hizo la adjudicación, el nuevo avalúo y solicita los permisos es la Municipalidad de Upala la que indica que está en zona fronteriza y que, al estarlo, no hay permisos de construcción, sino solo de siembra. Al observar la ubicación del bien y los alrededores, todos están contruidos, pero es una situación con vicio o falta de publicidad en el nivel registral. En su área, visitaron el lugar e hicieron los estudios registrales, pero la finca que recibió el Banco en el 2010 nació a la vida jurídica en 1990.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja manifiesta que no entendió esa parte. Su punto es simple: ¿se recibió el bien? Cuando la persona tiene derechos adquiridos debido a estar antes de la ley la afectación a ese terreno. Aclara que se recibió como garantía.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz aclara que la finca que recibió el Banco como garantía de un crédito nació en 1990, posterior al pronunciamiento de la ley, entonces, la finca debía nacer afectada por zona fronteriza, pero en el nivel registral, no hay forma de determinar que se encuentra dentro de esos 2 kilómetros.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja detalla que algo no le calza y si dejar pasar el momento después no va a saber explicarlo. Consulta que, entonces, ¿nadie tiene responsabilidad? Ni el analista ni el perito, y el Banco no puede vender ni rematar.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz aclara que el Banco puede venderlo, pero se está en conversaciones con la Municipalidad, pues ya la Institución conoce que está dentro de los 2 kilómetros del caso, entonces, debe solicitarle a esa Entidad que no sea a título de folio real a nombre del Banco, sino mediante un proceso de administración de esas zonas.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta si son tres bienes por ¢481 millones.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz responde que sí, uno tiene una construcción muy alta, ocupa más del 50% de ese saldo.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja expresa que sería mayor a ¢200 millones.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz ratifica que sí.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta si son conversaciones con la Municipalidad, pues si son bienes del Banco, se debe presentar un recurso a la dicha Municipalidad porque hay derechos adquiridos, registralmente demostrables. Consulta si es así.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz explica que la Municipalidad está limitando al Banco, porque hace referencia a que, como la finca nació posteriormente a la ley, ésta indicaba que todos los terrenos que nacieron después de ésta, debían hacerlo bajo la condición planteada.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta si la Sra. Cordero Ruiz le está dando la razón a la Municipalidad.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz responde que no.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja manifiesta que son derechos adquiridos del propietario.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz avala que así es, se está conversando con la Municipalidad. Ya se conversó con el INDER, para determinar si había interés, también se habló con el SINAC, pues administra la frontera norte, pero ninguna tiene interés en adquirir el bien, entonces, queda la Municipalidad. Habría sido más rápido si el INDER hubiera mostrado interés, pero no lo tiene, de hecho, así lo respondió en consulta.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja objeta que el tema con la Municipalidad no es para que se deje el bien, sino para que dé permiso de rematarlo.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz afirma que así es, es para que permita traspasarlo en las condiciones actuales.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta qué sucede si la Municipalidad dice que no.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz responde que se tendría que hacer la inscripción, pero el Banco nunca ha gestionado ante la Municipalidad para que se lo den en concesión, se perdería el derecho, pero como se sabe, es por 99 años y sería venderlo así.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta si antes de eso no hay un procedimiento judicial contra la Municipalidad por estar alterando derechos adquiridos que ya existían sobre la propiedad, es decir, ¿hay una acción legal posible contra la Municipalidad por negar el permiso antes de la ley?

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz aclara que no es antes de la ley sino posterior a ésta. La finca nació en 1990 después del pronunciamiento de la ley de 1958.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta quién la recibió en el Banco, sabiendo de esa afectación.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz objeta que, en el nivel registral no está afectada, así es conforme al estudio registral.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja replica que cuando nació en 1990 la finca se hizo la segregación, entonces, pregunta si en los requisitos de su momento se ocupó un permiso municipal.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz responde que sí.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta, entonces, qué dijo la Municipalidad en ese momento.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz responde que, como fue una segregación, va a catastro, no hay permiso de construcción, no hay nada, de momento, solo se presenta el plano en catastro. Hubo un sello como de quien quiere segregar una finca, pero posteriormente se hizo inscripción registral.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja considera que no está claro.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz aclara que no quedó claro por qué el Registro, a la hora de inscribir al nuevo propietario, no afectó la finca y no anotó.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja añade que la Municipalidad al momento de sellar el plano lo avaló y ya era posterior a la ley, además, está conservando el derecho de acuerdo con la finca madre, no lo está perdiendo.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz está de acuerdo, pero hubo un cambio de propietario, entonces, si la finca hubiera segregado y mantiene el propietario o el heredero que tenía la posesión de la propiedad antes de la promulgación de la ley, se habrían mantenido las condiciones y los derechos adquiridos antes de la ley, el problema es que se segregó y se traspasó porque se vendió.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja entiende que, entonces, el derecho lo tenía la persona, no la propiedad.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz indica que así es.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja añade que es un caso particular al respecto, es la finca la que tiene esa condición, no la persona.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz explica que, según la ley, no se pedía segregar ni traspasar, pues las personas propietarias mantenían los derechos, poseedoras de los bienes antes de la promulgación de la ley.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta, sobre los casos indicados, al ser 481 millones de 3 personas, desea saber a cuántas propiedades equivalen ₡3.700 millones por temas topográficos.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz aclara que tiene los porcentajes y los muestra.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja aclara que quiere llegar a saber dónde se validó el error original topográfico o registral y quiénes fueron los responsables, porque se acostumbra “echarle tierra a todo”. Esto por cuanto hubo un nacimiento del crédito con todos los requisitos, así lo entiende, entonces, no entiende por qué se descubren ahora los problemas para deshacerse del bien, los cuales no fueron impedimento cuando se aceptó en garantía, además, el Banco se lo adjudicó tal cual y después revisan incluso “caries de dientes” pero no hay una forma para decir bajo cuál responsabilidad se adquirió.

El adquirente puede tener el bien con los señalamientos que hace el departamento sobre las características de la propiedad, para evitar reclamos futuros, entonces, no se pueden variar las reglas, pero cómo se pueden hacer con más rapidez los remates de esas propiedades que representan montos muy altos, la pregunta es cómo se está haciendo.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz responde que están tratando de vender, conforme a la directriz de la Subgerencia. Se están disponiendo para la venta todos los bienes que permiten su traslado en el nivel registral y, como lo indicó el Sr. Sánchez Sibaja, así se está mostrando en el cartel de venta: todos los impedimentos de los bienes se están informando al comprador para que éste resuelva si desea ofertar o no.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja pregunta si no se están recibiendo en garantía y a qué plazo se quieren financiar con el Banco.

La jefa del Área de Cobro Judicial Sra. Cordero Ruiz responde que no necesariamente, depende, porque ya se tienen, entonces, si la inconsistencia es pequeña, se pueden recibir o poner la condición de que, posterior a la venta, el cliente resuelva. Podría ser una condición posterior a la formalización, para que en cierto tiempo el cliente arregle la situación bancaria. En ocasiones es más fácil para un privado hacer una modificación que en el nivel del Banco.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja entiende, pero el tiempo es muy corto entre el interés mostrado por el cliente, el depósito del 1% y que tiene uno o dos meses para recoger el dinero o calificar como comprador de la propiedad. Hay aspectos de este tipo, topográficos o registrales que no se solucionan tan rápido, entonces, no se pueden recibir como garantías, así las cosas, no se reciben muchos bienes en garantía que el propio Banco ofrece.

La jefa de la División de Garantías Sra. Cordero Ruiz aclara que sí se están recibiendo los bienes.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja indica que los casos que conoce no, incluso se los presentan como una inconsistencia por parte del Banco.

La jefa de la División de Garantías Sra. Cordero Ruiz continúa su presentación, indicando que, dentro de la disposición de venta de bienes, el cartel, se tiene que para junio el 43,82% de lo que estaba en la cuenta 151, se encontraba disponible para la venta.

Por otra parte, lo que se pretende es demostrar que para junio se tenían 5932 pendientes de formalizar. Es decir, se tenían en las oficinas comerciales para terminar los trámites de crédito o todavía con plazo para el pago de contado cuando así lo ofertó el cliente.

En bienes liquidados, es lo que ya fue formalizado y el dinero ingresó al área, fuera por una venta directa de contado o por un crédito. A la fecha de junio se tenían ₡8.001,00 millones que ya se había resuelto, lo que significa que es posible que se cierre con un monto similar al 2024 dado que a la mitad del año se tenía ese monto.

En relación con los indicadores de gestión, las metas son que la pérdida por venta tiene que ser igual o inferior al 30% y a junio se tenía un 28,41%, lo cual mensualmente es medido y puede variar bastante entre uno y otro.

En diciembre se cerró con un 38,30% y la meta era inferior al 40%, para este año la meta fue variada de un 40% al 30%.

En torno al gasto anual por bien, al cierre de junio estaba en un 1,26%, donde la meta es igual o menor al 2%, meta que se mantiene igual que la del 2024. En cuanto a la rotación de la cartera, se tiene que la meta fue mayor o igual al 10%, la cual se mantiene en un 15,71% y la rotación al cierre anual a diciembre del 2024 fue de un 40,17%.

Sobre el cumplimiento de las metas, el segundo trimestre cerró con una publicación de bienes con un cumplimiento del 146%, una eficiencia en inscripción y liquidación del 111%, puestas en posesión es lo que presenta un rezago, pues las estás van muy de la mano con las adjudicaciones por parte de Cobro Judicial, quien ha bajado la cartera, eso hace que lo que ingrese sea menos, para una liquidación del 53%, de acuerdo con la meta anual.

Explica que se mantiene una gestión prudente y ordenada, se tiene una cartera 151 con una devolución favorable, ha crecido contra lo que se tenía en la 188, los indicadores de gestión se están manteniendo y la estrategia consiste en fortalecer la eficiencia operativa.

En lo que se está realizando, están en el desarrollo de la aplicación del área de Bienes Adjudicados, la cual es permitirá contar con un control y seguimiento estricto de los bienes, un proceso más ágil conforme a los resultados y las metas establecidas, donde todo se pueda visualiza en ella.

En lo que respecta a la disposición para los bienes, se mantiene la estrategia de publicar todo lo que se pueda de la cartera 188, que permita su traspaso en el nivel de Registro de la Propiedad, que es lo que los podría limitar en el caso de que no permita su traspaso registral, desde ahí en fuera, todo está siendo valorado para sea la forma de bajar esa cuenta.

La subsecretaria General a. i. Sra. Castillo Gonzalo procede con la lectura de la propuesta de acuerdo:

Dar por conocido el informe sobre el estado del proceso del Área de Bienes Adjudicados, con énfasis en la clasificación contable conforme a la normativa CONASSIF 06-18, con corte al segundo trimestre 2025, en atención de lo discutido en la sesión 6170, del 12 de diciembre de 2024".

La directora Sra. Palomo Leitón pregunta, si cuando presentó se refería a 847 bienes de diciembre o millones, se le perdió un momento en los datos si se refería a colones o unidades, además, a junio 658 se tenían.

Por tanto, pregunta qué cambios se han hecho en la gestión que ha permitido bajar esa cantidad de bienes, si es por la venta o porque están tratando de gestionar diferentes las negociaciones para no adjudicarse los bienes en el proceso previo. Si están en comunicación los que les toca negociar.

Por otra parte, hay una baja en la estimación, pregunta si eso obedece a la normativa de que ahora se registran las depreciaciones hasta después de un año, desea entender si se refiere a ese cambio normativo.

Luego, en los trámites registrales, aparte de los discutidos, qué otro tipo se tienen que lidiar y con los que se tienen problemas.

Por último, ha podido ver que se superan todas las metas, por lo que pregunta si fueron determinadas por la historia, que, de paso, no estaban satisfechos por la cantidad de bienes y los montos que se tienen ahí estancados, si las hicieron realmente con algún reto de mejora o nuevamente, se trata de un promedio de lo que ha venido sucediendo.

La jefa de la División de Garantías Sra. Cordero Ruiz responde que, respecto a la pregunta primera, se trata de 847 bienes en el cierre a diciembre del 2024 y a junio de 2025 se tiene 658.

Añade que eso se logró con dos aspectos, en cuanto a la disposición de bienes, se han realizado una serie de estudios en el nivel de cargas de trabajo del ciclo de los procesos para disminuir los tiempos de disposición de los bienes.

Es importante indicar que con el ingreso de la Normativa 06-18 en el nivel de Cobro Judicial, luego de la modificación en ella en el artículo 16, que anteriormente establecía que un bien debía registrarse una vez que estuviera adjudicado, es decir, que la resolución judicial le diera la firmeza al acto, ahora que indica es que el Banco debe disponer para la venta un bien cuando se encuentre en condiciones para ello, por tanto, se tomó la decisión de que, desde Cobro Judicial, el bien se traspassa a Bienes Adjudicados hasta que esté inscrito.

Por tanto, el tiempo que tarda un bien para disponerse para la venta es menor, por cuanto desde cobro judicial ese bien se mantiene los meses que sean necesarios hasta que esté inscrito, dando al área de Bienes Adjudicados un tiempo para la venta menor del que tenía, la operación siempre será registrada en cobro judicial y será enviada como tiene que ser a la Sugef, pero hasta que esté inscrito, será trasladado a bienes adjudicados.

Además, es importante indicar que, en una estrategia de la Administración, se dispone para la venta todo lo que está, no se pueden guardar uno solo bien que no esté disponible, todo debe disponerse en el mes que lo está.

En cuanto a la disminución de las estimaciones, es correcta la apreciación, la disminución se ha dado porque están vendiendo bienes que fueron adjudicados en el 2023, que registraban estimaciones y que, al momento de la venta, eso es revertido. Los \$13.000 millones que han disminuido, corresponden a bienes adjudicados antes de diciembre del 2023 y que en este momento se están vendiendo.

El subgerente General de Operaciones Sr. Mora Mora explica que las metas fueron definidas con base en la rotación de los bienes, se pretende que el bien esté lo menos posible en manos del Banco, además, se debe recordar que había un impacto, se decía que lo que se ganan las sociedades se perdía en bienes adjudicados, por tanto, se dio un mayor esfuerzo y esta Junta Directiva aprobó ciertas directrices para que los bienes no se llegaran a cobro judicial, por lo que se retuvo un poco la caída a ese proceso, se aceleró la puesta en posesión y la incorporación al cartel y se mejoró la rotación.

Menciona que la meta es vender \$18.000 millones, espera que se super un poco, pero se ha variado toda la estructura de la estrategia de bienes adjudicados, incluso la observación que tenían de la Sugef, sobre el control de los bienes adjudicados, lo cual se mejoró a través de una herramienta que lo permitirá.

Considera que el área de Bienes Adjudicados lo que requiere es un afinamiento, pero el proceso ha sido mejorado significativamente, basados en la preocupación de esta Junta Directiva y de la Administración.

Todos de acuerdo, menos el presidente Sr. Sánchez Sibaja.

El presidente Sr. Sánchez Sibaja justifica su voto en contra, por cuanto considera que debe haber acciones puntuales y específica que no puedo ver en el informe, y no le quedaron claros los criterios para pasar por pérdidas, más que operaciones, las propiedades. Por tanto, estudiará el informe a fondo para luego hacer una propuesta a los miembros de esta Junta Directiva para instruir al respecto a la Administración.

Agradece la participación.

Al respecto, la Junta Directiva acuerda por mayoría:

“Dar por conocido el informe sobre el estado del proceso del Área de Bienes Adjudicados, con énfasis en la clasificación contable conforme a la normativa CONASSIF 06-18, con corte al segundo trimestre 2025, en atención de lo discutido en la sesión 6170, del 12 de diciembre de 2024”. (912)
(Ref.: oficio GGC-901-2025)

ACUERDO FIRME.

Comuníquese a la Gerencia General Corporativa y Auditoría Interna del Banco Popular.

Al ser las **DIECIOCHO HORAS CON VEINTISÉIS MINUTOS**, finaliza la sesión.

Sr. Jorge Eduardo Sánchez Sibaja
Presidente

Sra. Andrea Castillo Gonzalo
Subsecretaria General a. i.