

ACTA JDINVU-031-2026
SESIÓN ORDINARIA

1

1 **ACTA DE SESIÓN ORDINARIA JDINVU-031-2026:** Acta número cero treinta y
2 uno- dos mil veintiséis, de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y
3 Urbanismo, celebrada en **modalidad mixta** a partir de las nueve horas con cuarenta
4 y tres minutos del veintiocho de mayo de dos mil veintiséis, con la asistencia
5 presencial de los siguientes Directores: Ing. Johnny Leiva Badilla, Presidente: Lic.
6 Rodolfo Freer Campos; Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo; MSc. Virgilio Calvo
7 González; Dr. -Ing. Álvaro Guillén Mora; y Arq. María Fernanda Durán Baltodano.-
8 Ausente la Licda. Alicia Borja Rodríguez, Vicepresidente, por motivo de carácter
9 personal. Ausencia debidamente justificada de conformidad con el artículo veintitrés
10 del Reglamento de Junta Directiva. -----

11 Asimismo, asisten de manera presencial el Lic. Henry Arley Pérez, Auditor Interno;
12 Sr. Ricardo León Gómez, Asistente de la Presidencia Ejecutiva; Licda. Xinia Sossa
13 Siles, Secretaria de la Junta Directiva; Srta. Mariana Solano Jara, Auxiliar
14 Administrativa; Sra. Laura Sáenz Castillo, Auxiliar Administrativa; y Srta. Deyanara
15 Mendoza Briones, Auxiliar Administrativa. -----

16 De conformidad con lo dispuesto en el artículo treinta y cuatro del Reglamento de
17 Junta Directiva se dio un tiempo de espera de trece minutos a efecto de conformar
18 el quórum de Ley requerido para iniciar la sesión programada para las nueve horas
19 con treinta minutos. Se deja constancia de que los documentos analizados en esta
20 sesión fueron conocidos por todas las personas miembros y asistentes de esta
21 Junta Directiva y se custodian en el expediente administrativo de esta acta, en
22 resguardo de la protección especial, como los datos sensibles que contienen según
23 la Ley 8968 del 07/07/2011, Ley de Protección de la persona frente al tratamiento
24 de sus datos personales. También se deja constancia que, de acuerdo con la Ley
25 10053 del 25 de octubre de 2021, y la Ley 10379, denominada *Modificación de la*
26 *Ley 6227, Ley General de la Administración Pública, de 2 de mayo de 1978, para*
27 *autorizar la celebración de sesiones virtuales a los Órganos Colegiados de la*
28 *Administración Pública*, publicada en La Gaceta N°201 del 31 de octubre de 2023,
29 se realiza la grabación en audio y video y se levanta esta acta con la transcripción

ACTA JDINVU-031-2026
SESIÓN ORDINARIA

2

1 literal de todas las intervenciones efectuadas en apego a los principios
2 constitucionales de razonabilidad y proporcionalidad, la forma y el resultado de las
3 votaciones y el contenido de los acuerdos, en los términos que indica el dictamen
4 PGR-C-207-2022 del 28 de setiembre de 2022 de la Procuraduría General de la
5 República, que concluye: “A partir de lo dispuesto en el numeral 10 de la Ley
6 General de la Administración Pública y los principios constitucionales de
7 razonabilidad y proporcionalidad que obligan a no entorpecer el funcionamiento de
8 los órganos colegiados y a interpretar la norma según la mejor satisfacción del fin
9 público, debe concluirse que la “*transcripción literal*” del acta exigida en la reforma
10 citada, no impide que el secretario realice una limpieza del texto en los términos que
11 se indica en este dictamen, pues ante cualquier duda, se cuenta con el audio y el
12 video para realizar el cotejo de lo acontecido de manera fiel y exacta. Lo anterior,
13 sin perjuicio de la interpretación auténtica que pueda llevar a cabo la Asamblea
14 Legislativa sobre esta ley”. -----

15 ***** -----

16 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Vamos a iniciar, muy buenos días, al ser las 9:43
17 minutos damos inicio a la Sesión Ordinaria de Junta Directiva INVU-031-2026.-----

18 **Directivo Calvo González:** Buenos días. -----

19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Buenos días. Vamos a iniciar con la Verificación del
20 Quórum. -----

21 **CAPÍTULO I. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM** -----

22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Acá en... presencialmente se encuentran los
23 miembros Directores: don Rodolfo Freer, don Juan Carlos Sanabria, don Virgilio
24 Calvo, que ya está ingresando y don Álvaro Guillén, hoy está ausente, con una
25 ausencia justificada, doña Alicia, y también tenemos acá presencialmente a María
26 Fernanda Durán. También nos acompañan en esta sala el señor Auditor, don Henry
27 Arley; el Asesor de Presidencia, don Ricardo León; y todo el equipo de Secretaría
28 de Junta Directiva, doña Xinia, doña Laura, Mariana y Deyanara. Vamos a
29 Verificación del Quórum, quórum confirmado. Aprobación del Orden del Día. -----

***** -----

CAPÍTULO II. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Vamos a hacer una modificación en el Orden del Día para incluir en el punto V, en el V, en el punto V.5 la revisión y aprobación de Reglamentos del SAP, de control de servicios y del Reglamento de Incobrables, que fueron remitidos por la Comisión de Control Interno. -----

Licda. Sossa Siles: V-4. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Sería el V-4.-----

Directivo Guillén Mora: Pero el del SAP no llegó, ¿verdad?-----

Sr. Presidente Leiva Badilla: El del SAP... -----

Licda. Sossa Siles: No lo enviaron. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: ¿El del SAP no llegó? -----

Licda. Sossa Siles: No. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Bueno, entonces se quedará sin ver. Ayer tuvimos sesión de reglamentos, se corrió para sacar el del SAP y por lo visto no está listo, entonces no lo veremos, veremos los que correspondan ver que estén listos. Favor manifestarse votando la aprobación del Orden del Día con la modificación que acabo de mencionar. Aprobado con 6 votos a favor y una ausencia. Los miembros que estén a favor de ratificar la votación anterior. Aprobado con 6 votos a favor. ---
(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°1**)-----

ACUERDO N°1 Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Modificar el Orden del Día, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Junta Directiva, a efectos de incluir en el punto V de Asuntos de Conocimiento y Resolución Prioritarios, como punto V-4, la Revisión y aprobación del Reglamento de la Contraloría de Servicios y el Reglamento de Incobrables, los

ACTA JDINVU-031-2026
SESIÓN ORDINARIA

4

1 cuales fueron remitidos por la Comisión de Control Interno. Se corre la numeración
2 del punto V sucesivamente. **ACUERDO FIRME** -----

3 **Orden del Día Aprobado** -----

4 **I. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM** -----

5 **II. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA** -----

6 **III. APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE SESIONES ANTERIORES** -----

- 7 • Aprobación del acta JDINVU-016-2026, JDINVU-019-2026, JDINVU-020-2026
8 y JDINVU-022-2026-----

9 **IV. ASUNTOS DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA**

10 **V. ASUNTOS DE CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN PRIORITARIOS**

11 1. Inversiones SAP: -----

12 a. Propuesta de Inversión SAP – Comité de Inversiones -----

13 b. Estrategias de inversión – propuesta de acuerdo -----

14 2. Contratos de Peritos - Modificación contractual y prórroga a contratos -----

15 3. Auditoría Interna presenta criterio sobre el Informe Final de Gestión del Ing.
16 Alfredo Calderón presentado el 16 de marzo de 2026 de forma complementaria al
17 oficio DUV-144-08-2025. *Atención Acuerdo #15 Sesión JDINVU-017-2025 del 09-04-*
18 *2026.* -----

19 4. Revisión y aprobación del Reglamento de la Contraloría de Servicios y el
20 Reglamento de Incobrables-----

21 5. Auditoría Interna presenta oficio AI-073-2026 en relación con el SEVRI. *Atención*
22 *acuerdo Sesión N°6620, Art. III, Inc. 5), del 21-12-2023* -----

23 6. INFORMES BIMENSUALES de indicadores **setiembre-octubre, noviembre-**
24 **diciembre 2025 y enero-febrero 2026.** *Atención acuerdo Sesión N°6426, Art. II, Inc.*
25 *5), 30- 01-2020 y Sesión N°6450, Art. VI, Inc. 3), 18-6-2020, y acuerdo #2 Sesión N°6610,*
26 *Art. VII, Inc. 2) del 19-10-2023. (2Q MES)* -----

27 7. Archivo Central informa sobre lineamientos para elaboración de documentos----

ACTA JDINVU-031-2026
SESIÓN ORDINARIA

5

8. Asesoría Legal presenta lista de comisiones internas con detalle de miembros y criterio técnico y legal de conformación. *Atención Acuerdo #3 Sesión JDINVU-029-2025 del 21-05-2026.* -----

9. UTI presenta Informe sobre marco de gestión y controles de gobernanza TI. *Atención punto g) del acuerdo #4 Sesión JDINVU-018-2026 del 13-04-2026.* -----

10. UTI presenta informe sobre plataforma de Conectividad. *Atención acuerdo #2 Sesión JDINVU-018-2026 del 13-04-2026.* -----

VI. CORRESPONDENCIA DIRIGIDA A LA JUNTA DIRECTIVA -----

1. Folder con correspondencia -----

2. Folder con correspondencia de Auditoría Interna -----

VII. ASUNTOS PROPUESTOS POR LOS MIEMBROS DE LA JUNTA DIRECTIVA

VIII. ASUNTOS PRESENTADOS POR LA ADMINISTRACIÓN -----

IX. ASUNTOS PRESENTADOS POR LA AUDITORÍA INTERNA -----

X. ASUNTOS PRESENTADOS POR LAS COMISIONES DE LA JUNTA DIRECTIVA -----

XI. CONTROL DE ACUERDOS -----

***** -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Así que entonces continuamos con el Orden del Día. Seguiría Aprobación de Actas de Sesiones Anteriores. -----

CAPÍTULO III. APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE SESIONES ANTERIORES ----

• **Aprobación del acta JDINVU-016-2026, JDINVU-019-2026, JDINVU-020-2026 y JDINVU-022-2026** -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Aprobación del acta de Junta Directiva INVU-016-2026, acta de Sesión Ordinaria de Junta Directiva INVU-016-2026 del 6 de abril del 2026, así que vamos a someter a votación la aprobación de esta acta. Aunque son varias, ¿verdad? -----

Directivo Sanabria Murillo: ¿Estamos todos? -----

Licda. Sossa Siles: Sí, pueden votar todos... -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Sí.-----

ACTA JDINVU-031-2026
SESIÓN ORDINARIA

6

Licda. Sossa Siles: ...estuvo ausente doña Alicia nada más y don Johnny por supuesto que tiene que abstenerse. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Ok. Entonces indicar que esta acta había sido aprobada por don Rodolfo, Juan Carlos, don Virgilio, Álvaro y María Fernanda. Después pasamos, entonces... -----

Licda. Sossa Siles: No, se somete a aprobación en este momento. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: ¿Entonces no las aprobamos todas juntas? -----

Licda. Sossa Siles: No, una por una. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Una por una, ok. Entonces sometemos a votación la aprobación de esta acta, los miembros de esta Junta, favor manifestarlo levantando la mano. 5 votos a favor. 1 ausencia y 1 abstención de la Presidencia. -----

Licda. Sossa Siles: Así es. -----

[Sin observaciones y con el voto favor del Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González y Dr. -Ing. Álvaro Guillén Mora, y la abstención del Ing. Johnny Leiva Badilla, por no haber estado presente en dicha sesión, **SE APRUEBA** el acta de la Sesión Extraordinaria JDINVU-016-2026.]-----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Continuamos con la aprobación del acta de Junta Directiva INVU-019-2026, en esta aprobación estuvo aprobada por don Rodolfo, don Juan Carlos, Virgilio, don Álvaro y María Fernanda. Los miembros que estén a favor de votar esta aprobación de acta, favor manifestarlo levantando la mano. 5 votos a favor, 1 abstención y 1 ausencia. -----

[Sin observaciones y con el voto favor del Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González y Dr. -Ing. Álvaro Guillén Mora, y la abstención del Ing. Johnny Leiva Badilla, por no haber estado presente en dicha sesión, **SE APRUEBA** el acta de la Sesión Ordinaria JDINVU-019-2026.]-----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Aprobación del acta de Junta Directiva INVU-020-2026, esta fue aprobada por don Rodolfo, don Juan Carlos, Virgilio, Álvaro y María

ACTA JDINVU-031-2026
SESIÓN ORDINARIA

7

Fernanda. Los miembros de esta Junta que estén a favor manifestaron levantando la mano. 5 votos a favor. 1 abstención y 1 ausencia. -----
[Sin observaciones y con el voto favor del Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González y Dr. -Ing. Álvaro Guillén Mora, y la abstención del Ing. Johnny Leiva Badilla, por no haber estado presente en dicha sesión, **SE APRUEBA** el acta de la Sesión Extraordinaria JDINVU-020-2026.]-----

Sr. Presidente Leiva Badilla: La aprobación del acta de Junta Directiva INVU-022-2026, en esta tuvieron aprobada por don Rodolfo, don Juan Carlos, don Virgilio, don Álvaro y María Fernanda, favor manifestarlo levantando la mano. 5 votos a favor. 1 abstención y 1 ausencia. -----

[Sin observaciones y con el voto favor del Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González y Dr. -Ing. Álvaro Guillén Mora, y la abstención del Ing. Johnny Leiva Badilla, por no haber estado presente en dicha sesión, **SE APRUEBA** el acta de la Sesión Extraordinaria JDINVU-022-2026.]-----

Sr. Presidente Leiva Badilla: ¿Hay que ratificar estas...? ¿No? -----

Licda. Sossa Siles: No, ya están aprobadas, sí señor. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Ok. Entonces damos por concluido el punto de aprobación de actas anteriores. Pasamos a Asuntos de la Presidencia. -----

***** -----

CAPÍTULO IV. ASUNTOS DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA-----

Sr. Presidente Leiva Badilla: No hay asuntos que mencionar. Vamos a pasar al punto V, Asuntos de Conocimiento y Resolución Prioritarios. -----

***** -----

CAPÍTULO V. ASUNTOS DE CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN PRIORITARIOS

Sr. Presidente Leiva Badilla: Entonces tenemos como punto número 1 una propuesta de inversión del SAP, del Comité de Inversiones. -----

ARTÍCULO 1. Inversiones SAP: a. Propuesta de Inversión SAP- Comité de Inversiones b. Estrategias de inversión- propuesta de acuerdo -----

Se conoce **Guía DGPF-052-2026**, de fecha 25 de mayo de 2026, **Minuta 158** del Comité de Inversiones y Riesgo de Inversiones y Diversificación y **Presentación**, mediante los cuales el Departamento de Gestión de Programas de Financiamiento solicita la aprobación de la inversión por el monto de **¢10.000.000.000,00** (diez mil millones de colones netos), según documentos que quedan formando parte de los antecedentes del acta.-----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Para este punto le vamos a solicitar el ingreso a don Roberto Cruz y a don Bryans que ingresen para exponer sobre esta propuesta.----

Directivo Guillén Mora: El punto b) no viene, ¿verdad, doña Xinia? -----
[Al ser las 9:49 a.m. ingresan a la sala de sesiones el Lic. Bryans Centeno Hernández, Jefe del Departamento Administrativo Financiero y el Lic. Roberto Cruz Morales, Jefe del Departamento de Gestión de Programas de Financiamiento.] ----

Lic. Centeno Hernández: Buenos días. -----

Directivo Guillén Mora: ¿El punto b) no venía? -----

Licda. Sossa Siles: Ese lo expone usted. -----

Lic. Cruz Morales: Buenos días. -----

Directivo Guillén Mora: Ah, ese es aquel.-----

Licda. Sossa Siles: Lo proyectamos, sí. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Adelante.-----

Directivo Guillén Mora: Ah ok. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Adelante don Bryans, don Roberto. -----

Directivo Freer Campos: Buenos días. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Buenos días. ¿Sí está en agenda?-----

Directivo Guillén Mora: Sí. ¿Doña Xinia, ustedes lo proyectan? -----

Licda. Sossa Siles: Sí señor, le proyectamos la propuesta de acuerdo. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Bienvenidos. -----

Lic. Centeno Hernández: ¿Cómo está? -----

- 1 **Directivo Freer Campos:** Bien, ¿y vos?-----
- 2 **Lic. Centeno Hernández:** Muy bien, gracias a Dios.-----
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Vamos a cederles un espacio de 10 minutos para
4 que nos expongan sobre la propuesta de inversión del SAP, ustedes se ponen de
5 acuerdo a ver quién va a exponer o cómo van a abordar el tema y después nosotros
6 abrimos el espacio de preguntas. -----
- 7 **Lic. Cruz Morales:** Perfecto. Sí señor. Ahí nada más íbamos a pedir una
8 autorización.-----
- 9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ajá. -----
- 10 **Lic. Cruz Morales:** Hicimos un ajuste en una diapositiva de inclusión, que me
11 parece de valor que ustedes la conozcan, entonces no sé si están de acuerdo para
12 poder presentarla. -----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. ¿Quién tiene la presentación? -----
- 14 **Srta. Solano Jara:** Aquí está.-----
- 15 **Directivo Guillén Mora:** Ahí está.-----
- 16 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok.-----
- 17 **Lic. Cruz Morales:** Bueno, muy buenos días a todos. El día de hoy vamos a
18 exponerles el tema de la recomendación de la Comisión de Inversiones y Riesgo,
19 sobre los vencimientos que se van a dar en el mes de julio. Estamos anticipándonos,
20 partiendo de la premisa que haya algún interín con el tema de la conformación de
21 la Junta y que no se pueda ver a tiempo la inversión como tal. -----
- 22 Estos son los vencimientos que tenemos, en este caso son del Banco Nacional de
23 Costa Rica, son 2 títulos; uno de 4 mil millones y uno de 6 mil millones, y el fin en
24 mente pues es unificarlos, en este caso, como lo hemos conversado en otras
25 sesiones acá, pues la fecha de vencimiento pues están prácticamente que igual,
26 son 3 días de diferencia, entonces el fin en mente sería unificarlos en un título de
27 10 mil millones. Acá, básicamente, bueno, es el comparativo de tasas, aquí lo que
28 visualizamos es que efectivamente pues el Banco de Costa Rica se mantiene con
29 tasas más altas que el Banco Nacional, entonces aquí... bueno, también entran

temas de que las entidades financieras ellos juegan con ese tema de tasas, ¿verdad?, si tienen mucha liquidez, a pesar de que se soliciten temas de sobre tasas y demás, si tienen exceso de liquidez, pues prácticamente no hacen pujas mayores en temas de tasas. Adelante. Y aquí, bueno, es la tasa neta ya rebajando lo que es el impuesto de renta. Si gusta, Bryans, ahí puede hacer... -----

Lic. Centeno Hernández: Sí, correcto. Sí, tal vez para continuar un poco con todos los elementos que consideramos, bueno, la Tasa de Política Monetaria definida por el Banco Central siempre ha mostrado pues una tendencia decreciente desde el 2023, actualmente se ubica con 3.25 y pues la baja en la Tasa Política es evidente que tiene un impacto directo en lo que tiene que ver con inversiones, principalmente en lo que es la parte de los CDPS. La inflación durante 2025-2026 pues ha mostrado niveles negativos, esto ha permitido pues una mayor estabilidad macroeconómica, pero tal vez un menor crecimiento a nivel país, ¿verdad? Y la Tasa Básica Pasiva que está ubicada en un 3.65 actualmente. Bueno, nosotros siempre mostramos el Índice de Suficiencia Patrimonial, que pues este índice lo que nos dice es qué tan fuertes están las entidades a nivel de lo que tiene que ver con su capacidad de pago, y bueno, el Banco de Costa Rica y el Banco Nacional pues muestran siempre un nivel de suficiencia bastante robusto en ese sentido, lo cual nos da una seguridad en temas de capacidad de pago para estos efectos. -----

Y aquí tenemos lo que es la concentración actual, ¿verdad?, tenemos la concentración actual con los porcentajes en cada uno de los bancos, los 215 mil millones que tenemos actualmente y el calce de plazos actual también, en donde pues evidentemente tenemos una cantidad bastante fuerte a 2 años y es lo que nos ha llevado tal vez que en las últimas inversiones que traemos, pues las traemos a 1 año, ¿verdad?, como para no inflar tanto ese plazo de 2 años y también tener un poco ahí de medida también a nivel de incertidumbre que podamos tener a nivel de... máximo que venimos con cambio de Gobierno y eso también nos puede impactar un poco en el tema de tasas de plazo. Y acá lo que tenemos es, digamos,

1 como el escenario de cómo sería con cada uno de los bancos con los 10 mil
2 millones, el monto de los intereses, tasa bruta, tasa neta, la renta y el interés neto.

3 **Lic. Cruz Morales:** Acá básicamente es para que ustedes visualicen cómo sería el
4 escenario si se ampliara el plazo a 2 o 3 años, claramente el BCR por ser la
5 institución que ofrece mejor tasa, pues el rendimiento va a ser superior al Nacional
6 en los diferentes plazos. Acá incluimos esta diapositiva que nos parece de valor, la
7 información textual de cuál es la calificación... -----

8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Se puede hacer un poquito más grande? Porque...

9 **Directivo Guillén Mora:** No se ve. -----

10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...porque no me da la... -----

11 **Directivo Guillén Mora:** A mí tampoco. -----

12 **Directivo Calvo González:** Ni a mí.-----

13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...el ancho de banda.-----

14 **Lic. Cruz Morales:** Ok. Comentarles un poquito...ah bueno.-----

15 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, tal vez para... -----

16 **Lic. Cruz Morales:** Bueno, es que bueno, ahí no se ve el título. Bueno, cada Banco
17 de estos hay una calificadora de riesgo, que regularmente pues hace todo un
18 análisis del caso y determina cuál es el nivel de riesgo de esa entidad financiera, en
19 el caso del Banco Nacional es triple A, ese "cr" significa que es de una escala de
20 Costa Rica, o sea, no es para hacer una comparativa a nivel internacional, porque
21 ya el hecho de ser... ya comparar términos de grado de inversión, ya eso es otra
22 historia a nivel internacional, eso es a nivel local. La calificación triple A es la máxima
23 que ofrecen las calificadoras de riesgo, en este caso hay una empresa, SC Riesgo
24 que opera bajo *Moody's* en este caso que es la triple A, la calificación del Banco
25 Nacional, y en el BCR, que es la que está a la derecha, es doble A+, que también
26 es una calificación super fuerte a nivel local, nada más que es un escalón un poquito
27 más abajo que triple A, pero sí es importante que conozcan ese "cr" de dónde viene.
28 Aquí nosotros tenemos una serie de riesgos que incluyen... tal vez irnos para el otro
29 lado. Hay riesgos de tasa de interés, hay riesgos de liquidez, de contraparte, de

1 concentración, riesgos operativos, regulatorios, inflacionarios, reputacionales de
2 inversión y de incumplimiento de política, a cada uno de ellos les asignamos un nivel
3 de riesgo para los efectos nuestros, entonces, ¿cómo vamos a mitigar esos riesgos?
4 Por ejemplo, el tema de tasa de interés, bueno, definitivamente hacer una
5 comparación de cuáles son las ofertas y el tema también de los plazos, ¿verdad?,
6 esa diversificación requerida con temas de flujos de caja. Igualmente, el impacto
7 que definimos como alto es el riesgo de liquidez, bueno, aquí claramente desde la
8 Unidad o el proceso de Tesorería, que manejan en flujo de caja, pues es muy
9 importante determinar cuánta plata es requerida para la operación normal de la
10 Institución y cuánto se puede invertir, entonces eso se establece como un nivel alto,
11 o sea, establecer ya... perdón, moderado, de acuerdo a la proyección del flujo de
12 caja determinar el nivel de inversión que podemos estar pues tomando la decisión
13 de inversión. -----

14 Vamos a ver, el otro riesgo por ahí es el riesgo de contraparte, bueno, claramente
15 ese análisis de riesgo de cuál es la calificación de riesgo que tiene la entidad
16 también es muy importante. Bueno, en este caso, repito, sabemos que las entidades
17 estatales no es que no tengan riesgo, porque es erróneo pensar que no hay riesgo,
18 sino que el riesgo es menor, entonces son entidades claramente que tienen
19 respaldo estatal y que tienen buena calificación de riesgo. -----

20 Igualmente, el riesgo que sigue, que me parece relevante, es el riesgo de
21 concentración, si bien es cierto en el BCR ofrecen mayores tasas, ahorita tenemos
22 una concentración importante en ese Banco, de inversiones; estas que vencen son
23 del Banco Nacional, entonces la recomendación que nosotros hacemos es, bueno,
24 sabemos que hay una política que nos dice “inviertan en las tasas más altas que
25 ofrezca la banca estatal”, si nos vamos por la política, hay que irse por el BCR, si
26 nos vamos por concentración, nos parece que si el Banco Nacional de aquí a julio
27 equipara las tasas que nos ofrece el BCR, deberíamos quedarnos en el Nacional...

28 **Lic. Centeno Hernández:** Por lo menos que las igualen, por lo menos, ¿verdad?,
29 que es como...-----

- 1 **Lic. Cruz Morales:** Por un tema de concentración. -----
- 2 **Lic. Centeno Hernández:** Por un tema de concentración. -----
- 3 **Directivo Sanabria Murillo:** Ahí hay más de un 50, creo que es, ¿verdad? -----
- 4 **Lic. Cruz Morales:** Sí señor. -----
- 5 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, claro, correcto. -----
- 6 **Lic. Cruz Morales:** Entonces, en resumidas cuentas, esa es la recomendación que
- 7 damos para efectos de estos 10 mil millones que van a vencer. E igualmente, bueno,
- 8 enumeramos otra serie de indicadores que son relevantes, por ejemplo, este tema
- 9 para nosotros es fundamental, el tema de escalonar los vencimientos, monitorear el
- 10 mercado, eso para nosotros es muy importante, por ejemplo, inclusive metemos acá
- 11 el riesgo regulatorio, bueno, que debería haber un seguimiento que no cambie la
- 12 política de inversiones, siempre tener presente que si hay una política seguirla y
- 13 básicamente eso es como la foto que queremos visualizar en esa diapositiva. En
- 14 esta que sigue básicamente es lo mismo, pero una comparativa entre los dos
- 15 bancos, donde ambos tienen... hay 10 riesgos identificados, todos comparten 2
- 16 riesgos altos, 7 riesgos moderados y 1 riesgo bajo, estos riesgos no son del banco,
- 17 son de los riesgos que estamos identificando que cuáles son altos, cuáles medianos
- 18 y cuáles bajos y, en conclusión, pues ambas son aptas para tomar la decisión de
- 19 inversión. Entonces si gusta, Bryans. -----
- 20 **Lic. Centeno Hernández:** Ok, de acuerdo. Entonces, aquí lo que viene
- 21 básicamente pues es la recomendación que traemos para estos efectos, ¿verdad?,
- 22 acoger la recomendación del Comité con una inversión de 10 mil millones de
- 23 colones a un plazo de 1 año en la entidad que ofrezca la mayor tasa de interés
- 24 según cotización vigente al momento de la operación, considerado como opciones
- 25 Banco de Costa Rica, Banco Nacional y en caso de que ambas entidades pues
- 26 presenten igualdad de condiciones en tasas de interés, pues nos iríamos a nivel de
- 27 criterio al Banco Nacional por temas de concentración para mitigar un poco esa
- 28 parte. -----
- 29 **Lic. Cruz Morales:** Y eso sería. -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Eso sería? -----
- 2 **Lic. Cruz Morales:** Sí señor. -----
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Vamos a abrir espacio para miembros de esta
- 4 Junta que quieran manifestarse. Don Álvaro, don Rodolfo. -----
- 5 **Directivo Guillén Mora:** Primero, siempre me han llamado la atención y nunca lo
- 6 he entendido, porque nunca hemos visto esa inversión, me pueden... ¿nos pueden
- 7 explicar un poquito que es el BP Bolsa en esos 12 mil millones y a qué tasa está y
- 8 cuándo va a vencer?, ¿o es un infinito?, porque hacer rato lo vengo viendo, la
- 9 inversión de Bolsa. -----
- 10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Yo le agregaría, porque yo tenía esa misma... en esa
- 11 misma línea, ¿en qué tipo de inversión está ese dinero?, o sea, está en la Bolsa,
- 12 pero en el Banco Popular eso está invertido ahí, pero ¿en qué tipo de inversión? --
- 13 **Lic. Cruz Morales:** Sí, esos no son instrumentos de Certificados a Plazo, ¿verdad?
- 14 Ellos... bueno, es que ahorita no tenemos aquí el portafolio como para que ustedes
- 15 visualicen todos los... digamos, los dineros que se han invertido de ese fondo, a
- 16 mano lo que le puedo decir es que, de esos 12 mil millones... -----
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pero en ese portafolio, ¿en qué está...? -----
- 18 **Directivo Guillén Mora:** ¿En qué está invertido? ¿A qué tasa? -----
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿En proyectos? -----
- 20 **Lic. Cruz Morales:** Es que son diferentes tasas. -----
- 21 **Directivo Guillén Mora:** Bueno... -----
- 22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿En inversiones de deuda?, o sea, ¿en qué está
- 23 invertido ese portafolio? -----
- 24 **Lic. Cruz Morales:** Sí, es que los Puestos de Bolsa lo que hacen es que invierten
- 25 en diferentes... -----
- 26 **Directivo Guillén Mora:** No, está bien, pero tráiganos la información, es que yo
- 27 estoy pidiendo la información. -----
- 28 **Lic. Cruz Morales:** Es que, bueno, habría que traerla... -----
- 29 **Lic. Centeno Hernández:** Sí. -----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** Porque es que nunca nos la traen, y a mí siempre me ha
2 llamado la atención que ese Puesto de Bolsa ahí está...-----
- 3 **Directivo Freer Campos:** O sea si son acciones... (comentario ininteligible).-----
- 4 **Lic. Centeno Hernández:** A mí me parece que son bonos del gobierno, pero hay
5 que chequear esa parte. -----
- 6 **Directivo Guillén Mora:** ¿Y a qué plazo está eso?-----
- 7 **Lic. Cruz Morales:** En setiembre vencen 9 mil millones, en setiembre de este año
8 y... vamos a ver, y 3 mil y resto en febrero del 27. -----
- 9 **Directivo Guillén Mora:** Más o menos se puede acordar, ¿qué tasas nos están
10 ofreciendo? -----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ahí estaba el rendimiento del 5 y algo.-----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** No, no, esa es la participación.-----
- 13 **Lic. Cruz Morales:** Ah, no, esa es la participación.-----
- 14 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, la participación. -----
- 15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ah, esa es la participación de la colocación.-----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** De la colocación. -----
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí.-----
- 18 **Directivo Guillén Mora:** Mas o menos... Bueno, o que nos lo traigan para ver, o
19 sea, eso no está en discusión, nada más...-----
- 20 [Los miembros de la Junta Directiva comentan al mismo tiempo.] -----
- 21 **Lic. Cruz Morales:** Aquí ya... vea, son macrotítulos lo que está invertido, y hay
22 tasas del 5.30, 5.31, 6.97, 6.78.-----
- 23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Macrotítulos, ¿de qué? -----
- 24 **Lic. Cruz Morales:** Del Gobierno. -----
- 25 **Lic. Centeno Hernández:** Del Gobierno. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Del Gobierno.-----
- 27 **Directivo Guillén Mora:** ¿Netas o brutas?-----
- 28 **Lic. Cruz Morales:** Esa es la tasa neta. -----
- 29 **Directivo Guillén Mora:** Diay, está bien. -----

- 1 **Lic. Cruz Morales:** Es que en el Puesto de Bolsa es más competitivo.-----
- 2 **Directivo Guillén Mora:** Sí, yo sé, yo sé, ¿pero por qué entonces no invertimos
- 3 más en Puesto de Bolsa?-----
- 4 [El directivo Guillén Mora y el Lic. Cruz Morales realizan comentarios ininteligibles.]
- 5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, pero ¿qué rendimiento tenés ahí? -----
- 6 **Lic. Cruz Morales:** Van de lo que tenemos ahorita...-----
- 7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ajá ahorita. -----
- 8 **Lic. Cruz Morales:** ...desde el 5.30 hasta el 6.97...-----
- 9 **Directivo Guillén Mora:** Muy buenos.-----
- 10 **Lic. Cruz Morales:** ...claro, son títulos... pero un paréntesis, son títulos hechos en
- 11 el 2021, ¿verdad?, otra realidad económica totalmente.-----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** No, está bien, pero los puestos también están ofreciendo,
- 13 yo les dije el otro día, hay un plan del Banco Nacional del 27% en dólares, es un
- 14 plan que tiene, pero a 5 años, eso no se consigue en el mercado. -----
- 15 **Lic. Cruz Morales:** Sí, porque imagínese que en el 2022 la Tasa de Política
- 16 Monetaria estaba en el 9%, ahorita anda en 3.25, entonces claramente era otra...
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Y por qué en este análisis no incluyeron el Puesto
- 18 de Bolsa del Banco Popular? -----
- 19 **Lic. Cruz Morales:** En las tasas... Si gusta...-----
- 20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ajá, es que vi que se fueron al BCR y al Nacional. -
- 21 **Lic. Cruz Morales:** Sí, porque las tasas son inferiores.-----
- 22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Son inferiores? -----
- 23 **Directivo Guillén Mora:** Pero a Depósito a Plazo, no a Puesto de Bolsa. -----
- 24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, en Puesto de Bolsa.-----
- 25 **Directivo Guillén Mora:** Es que no lo hicieron. -----
- 26 **Lic. Cruz Morales:** Si gusta lo...-----
- 27 **Directivo Guillén Mora:** Es la 4. Bueno, ahora con la nueva no sé cuál es. Sí, el
- 28 Banco Popular está en netas, bueno, es que decía que no N/I en las brutas. -----
- 29 **Lic. Cruz Morales:** Perdón, don Álvaro. -----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** Aquí pusieron que en las brutas... -----
- 2 **Lic. Cruz Morales:** Ah, sí, porque es la tasa neta lo que ellos hacen por ser el tema
- 3 de títulos de... -----
- 4 **Directivo Guillén Mora:** Ah, ok.-----
- 5 **Lic. Cruz Morales:** Es un instrumento de Depósito a Plazo. -----
- 6 **Directivo Guillén Mora:** ¿Eso no es un instrumento de Depósito a Plazo? -----
- 7 **Lic. Cruz Morales:** Si no viene en la tasa bruta no. -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** No viene. Entonces eso... Qué raro, porque obviamente la
- 9 Bolsa es un poco mejor que el Depósito a Plazo. -----
- 10 **Lic. Cruz Morales:** Sí, ahí la tasa es mayor, perdón que esté viéndole la
- 11 computadora... -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** No se preocupe.-----
- 13 **Lic. Cruz Morales:** ...de 3 años, sí se ve que la tasa es mayor, hay un plazo... ----
- 14 **Directivo Guillén Mora:** Sí. -----
- 15 **Lic. Cruz Morales:** ...bueno, parecido a... -----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** Pero ahora no sabemos qué va a pasar, porque con estos
- 17 cambios del dólar, con la situación del petróleo y todo lo que está ocurriendo y la...
- 18 **Lic. Centeno Hernández:** Había una recomendación en algún momento de un
- 19 informe de la auditoría externa que hablaba de que el Banco Popular no era
- 20 considerado un banco comercial del Estado, ¿verdad?, y sabemos que el Banco
- 21 Popular está creado por una ley especial, entonces una de las cosas que se
- 22 hicieron... -----
- 23 [El directivo Guillén Mora realiza un comentario ininteligible.]-----
- 24 **Lic. Centeno Hernández:** ...una de las cosas que hicimos a nivel de la entidad fue
- 25 pues ir cerrado cuentas con Banco Popular y también temas de inversiones, esto
- 26 puede estar ligado a eso, ¿verdad?, que es el tema de estar en el Banco Popular
- 27 Bolsa, si más bien de repente eso puede que esté formando parte, digamos, del
- 28 porqué más bien estemos esperando a que eso se venza para seguir esa
- 29 recomendación en algún momento de la auditoría externa, ¿verdad? -----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** No, está bien, pero nuevamente, no estaría malo que nos
2 pasen la información para saber-----
- 3 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, sí, claro. Sí, de acuerdo. -----
- 4 **Directivo Guillén Mora:** Yo he visto en todas las inversiones que dice BP Puesto
5 de Bolsa, pero nunca... hasta hoy se me ocurrió preguntar.-----
- 6 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, sí, de acuerdo. -----
- 7 **Directivo Guillén Mora:** Lo otro es, la otra pregunta que yo tengo es, vámonos a la
8 de concentración actual, que esa es la 7, como 3 más. Esa. -----
- 9 [Al ser las 10:06 a.m. sale temporalmente de la sala de sesiones el Sr. León Gómez.]
- 10 **Directivo Guillén Mora:** O sea, nada más para que sepamos cómo está la cosa,
11 ¿verdad?, y por una duda que tengo yo ahí. Ok, nosotros tenemos 215 mil millones
12 de colones en el SAP, 215 mil millones, y está invertido y nos va a generar... lo
13 bueno sería, tal vez de esos 215 millones ver cuánto se genera en el año en
14 intereses.-----
- 15 **Lic. Centeno Hernández:** Ajá, por 15 mil millones de colones, más o menos. -----
- 16 **Lic. Cruz Morales:** 13 mil y pico, creo. -----
- 17 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, 13 mil millones de colones.-----
- 18 **Lic. Cruz Morales:** 13 mil millones. -----
- 19 **Directivo Guillén Mora:** Pues sí, yo lo calculé al 5% y me daba menos, pero está
20 bien, 13 mil millones eso es lo que genera, ¿y cómo llegamos a crecer tanto o si
21 cuánto...?, ¿es que cuánto vendimos el año pasado en el Sistema de Ahorro y
22 Préstamo? -----
- 23 **Lic. Cruz Morales:** ¿En contratos? En monto suscrito 122 mil millones. -----
- 24 **Directivo Guillén Mora:** 122... Bueno, ahí le tengo yo otra pregunta después, pero
25 vamos a ver, o sea, vendemos eso, pero hemos... ciento y resto de millones,
26 ¿verdad?, pero aquí son 215 mil millones, ¿cómo hemos llegado a crecer tanto y
27 por qué? Si la gente también toma préstamos, los paga, pero es una tasa del 7, o
28 sea, ¿por qué hay tanta plata?, o sea, ¿han hecho algún análisis financiero de por
29 qué crece tanto ese fondo si la gente de todas formas también toma préstamos y

- 1 renuncia a contratos y se le devuelve plata? Y ahora quiero, cuando venga su tema,
2 que nos explique lo del IVA, la devolución del IVA, cuando se renuncia a contratos
3 que no se cobra, pero sí se devuelve, pero estamos perdiendo el 13% en IVA y no
4 sé cómo lo van a mitigar, porque nunca ha habido una propuesta de cómo mitigarlo,
5 pero me llama la atención poderosamente que los mismos 100 millones se colocan
6 también... ¿cuánto se coloca de los 100 millones?, no los mismos 100 millones,
7 ¿pero por año cuánto se coloca en préstamos? -----
- 8 **Lic. Cruz Morales:** Por ejemplo, el año pasado colocamos 25 mil millones de
9 partida de financiamiento, créditos aprobados. -----
- 10 [Al ser las 10:06 a.m. ingresa nuevamente a la sala de sesiones el Sr. León Gómez.]
- 11 **Directivo Guillén Mora:** 25 mil millones, pero entraron ciento y resto de... -----
- 12 **Lic. Cruz Morales:** Ah, no, no, pero eso no entra, digamos, ese es el monto suscrito.
- 13 **Directivo Guillén Mora:** Ok. Monto suscrito, monto suscrito eso, el ingreso son 2
14 mil y resto millones o un poquito más, ¿verdad?-----
- 15 **Lic. Cruz Morales:** Sí, eran 3 mil... entraron 3700 millones.-----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** ¿Pero se colocaron? -----
- 17 **Lic. Cruz Morales:** En monto suscrito... -----
- 18 **Directivo Guillén Mora:** No, en contratos que nos ejecutaron, ¿cuánto tuvimos
19 que...? -----
- 20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Desembolsar.-----
- 21 **Lic. Centeno Hernández:** Desembolsar. Como desembolso. -----
- 22 **Directivo Guillén Mora:** Sí, sí, como desembolso, ¿cuánto? -----
- 23 **Lic. Cruz Morales:** Ah, eso lo tengo en la otra presentación.-----
- 24 **Directivo Guillén Mora:** No, no, por encima, no, no, no...-----
- 25 **Lic. Cruz Morales:** Pero sí era como la mitad o menos de la mitad de los ingresos,
26 por ahí andaba.-----
- 27 **Directivo Guillén Mora:** Por eso, ¿los ingresos reales?, ¿de los 2 mil y resto?-----
- 28 **Lic. Cruz Morales:** Sí. En renunciaciones. -----
- 29 **Directivo Guillén Mora:** Pero es que... no, no, renunciaciones no, renunciaciones son 1400 y

- 1 resto. No, yo digo, de todo ese gran capital, ¿cuánto ejecutamos por préstamos que
2 la gente nos pide al año? -----
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ah bueno, tal vez lo que estoy queriendo entender
4 de don Álvaro es en liquidez, no en contratos suscritos de planes. Es cuánta plata
5 se coloca, tanto devolución de ahorros, porque hay una parte que cuando los planes
6 se maduran, que es devolverle...-----
- 7 **Lic. Cruz Morales:** Ah ok.-----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...la parte de ahorro al cliente, al solicitante, pero
9 también... -----
- 10 **Directivo Guillén Mora:** Más el... -----
- 11 **Lic. Centeno Hernández:** Más el financiamiento.-----
- 12 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...más el préstamo, o sea, para efectos prácticos, en
13 plata... -----
- 14 **Lic. Cruz Morales:** Cuánto se le devuelve al cliente. -----
- 15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** cuánto nos entra y cuánto nos sale.-----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** Claro. -----
- 17 **Lic. Cruz Morales:** Es que, por ejemplo, en la partida de ahorros son como 8 mil
18 millones y lo que se devuelve para que el cliente active la etapa de financiamiento.
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Está bien.-----
- 20 **Directivo Guillén Mora:** No, no, yo solo quiero el total. -----
- 21 **Lic. Cruz Morales:** Ya sumando son 33 mil millones, si sumamos parcial el
22 financiamiento... -----
- 23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Al año... vamos a ver, el año pasado, el año
24 2025, ¿cuánta plata se devolvió de ahorros junto con el préstamo...? -----
- 25 **Directivo Guillén Mora:** Más inversión, con el préstamo. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...más... junto con los préstamos.-----
- 27 **Lic. Cruz Morales:** Sí como 33 mil millones. -----
- 28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Como 33 mil millones y ¿cuánta plata ingresó,
29 digamos, de planes en pagos?-----

- 1 **Lic. Cruz Morales:** Ok, en el ingreso real como 3700 millones.-----
- 2 **Directivo Guillén Mora:** O sea, se nos van 30 y resto de mil de millones, pero solo
- 3 ingresan 3 mil y resto de millones. -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Esa diferencia, porque hay una diferencia de
- 5 liquidez, ¿de dónde sale?, ¿de este fondo? -----
- 6 **Lic. Cruz Morales:** Ah, sí, claramente con las inversiones, con esos 13 mil millones
- 7 que generan al año, de ahí se agarra plata para colocar créditos. -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** Pero si colocan 33 mil millones, ¿de dónde salen? Diay
- 9 tendríamos que sacarle al fondo para los 20 mil millones que faltan. -----
- 10 **Lic. Cruz Morales:** 8 mil de esos 33 mil son de los ahorrantes, ¿verdad?, y 25 mil
- 11 es lo que presupuestamos en la partida de financiamiento, bueno, el año pasado.-
- 12 **Directivo Guillén Mora:** Por eso, pero vea, vamos a ver si entendí bien los
- 13 números, se coloca 30 y resto mil de millones, ¿cierto?, entre el ahorro más el
- 14 préstamo, 30 y resto mil de millones, esto nos deja 13 mil millones... -----
- 15 **Lic. Cruz Morales:** Al año.-----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** Al año, ¿verdad?, pero en 1 año se colocan 33 mil millones,
- 17 o sea, tenemos un déficit de 20 mil millones, porque nos están ingresando 13 mil
- 18 millones y estamos colocando 33 mil millones, más los 2 mil y resto de millones que
- 19 ingresaron...-----
- 20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Frescos, nuevos. -----
- 21 **Directivo Guillén Mora:** 3 mil y resto de millones de lo que sí entra seguro por el
- 22 4%. -----
- 23 **Lic. Cruz Morales:** Ahora, vamos a ver... -----
- 24 **Directivo Guillén Mora:** No, no, pero quedémonos ahí, porque si no nos vamos a
- 25 otro tema, ¿está bien? Entonces 30 y resto de mil de millones se prestan, incluido
- 26 el ahorro, pero cómo... pero no generamos 33 mil millones, porque ustedes dicen
- 27 que por intereses alrededor de 13 mil millones, ¿y dónde está la diferencia? -----
- 28 **Lic. Cruz Morales:** Pero es que también está el ingreso de los créditos, digamos,
- 29 del pago que hacen los...-----

- 1 **Lic. Centeno Hernández:** La amortización. -----
- 2 **Lic. Cruz Morales:** La amortización orgánica. -----
- 3 **Lic. Centeno Hernández:** La amortización. -----
- 4 **Directivo Guillén Mora:** ¿Y cuánto es? -----
- 5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** La amortización y los intereses de los préstamos de
- 6 la cartera colocada. -----
- 7 **Lic. Centeno Hernández:** La amortización, claro. -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** Por eso, pero es que nos dicen que, vendiendo 115
- 9 millones, 115 mil millones, ¿115 mil millones?-----
- 10 **Lic. Cruz Morales:** 122 mil millones en monto suscrito.-----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** En monto suscrito. -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** En suscrito, de los cuales el ingreso real son 3 mil y resto
- 13 de millones, ok, por ahí entran 3 mil y resto de millones, ¿entonces cuánto entra por
- 14 pagos? ¿Me dice usted que entran 20 mil millones? para poder compensar la... ---
- 15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Al año cuánta plata entra en intereses de la cartera
- 16 colocada?...-----
- 17 **Directivo Freer Campos:** En pago de créditos, sí. -----
- 18 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...¿y en amortización de la cartera colocada? -----
- 19 **Lic. Cruz Morales:** ¿Vos tenés ese dato?-----
- 20 **Lic. Centeno Hernández:** No. Sí se lo tenemos ahí, sí lo tenemos... -----
- 21 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** A mano alzada, ¿cuánto entra al año? -----
- 22 **Lic. Centeno Hernández:** ¡Pucha! No... -----
- 23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** O sea, de todos los préstamos que están colocados.
- 24 **Lic. Centeno Hernández:** Evidentemente es un monto grueso por lo que representa
- 25 la cartera.-----
- 26 **Directivo Guillén Mora:** Claro, pero tenemos que ver si estamos tablas, por lo
- 27 menos o si estamos en el... (comentario ininteligible) ... -----
- 28 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, sí, porque si no... -----
- 29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Bueno, muy fácil, ¿de cuánto es la carte...?-----

- 1 **Lic. Cruz Morales:** Es que es una cartera de crédito de más de 100 mil millones de
2 colones, verdad, también... -----
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿De cuánto es la cartera de crédito? -----
- 4 **Lic. Centeno Hernández:** La cartera ya está por más de los 100 mil millones de
5 colones.-----
- 6 **Lic. Cruz Morales:** Sí, son como 109 mil millones, por ahí.-----
- 7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Day 109 mil millones al 7%, más las amortizaciones.
- 8 **Directivo Guillén Mora:** Claro, pero acuérdense también que hay gente que no
9 paga, hay morosidad y otras cosas, entonces necesitamos esos datos.-----
- 10 **Lic. Centeno Hernández:** Hay muchos factores, sí. -----
- 11 **Directivo Guillén Mora:** Sí, pero me parece importante que esos datos los
12 sepamos, porque, digamos, aquí invertimos, invertimos, pero cómo está finalmente
13 el flujo de caja, por así decirlo. -----
- 14 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, don Henry.-----
- 15 **Lic. Arley Pérez:** Sí, en línea con lo que dice don Álvaro, sí, yo lo que visualizo más
16 bien es la presentación de un balance, ¿verdad?, para conocer ahí cuánto es el
17 activo, cuánto es el pasivo, cuántos son los ingresos, verlo de forma integral para
18 saber, porque como dice don Álvaro, posiblemente nos podemos estar quedando
19 ahí tablas, ¿verdad?, o estamos dejando de perder algo, entonces es relevante
20 conocer la integración de ese balance, para conocer cómo está hasta el tema de
21 pérdidas y ganancias.-----
- 22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. En este orden de tema, porque también,
23 digamos, no es... -----
- 24 **Directivo Guillén Mora:** No es eso.-----
- 25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...este punto, yo lo que recomendaría don Álvaro y
26 me parece que está muy bien, es que en el acuerdo que tomamos de crear una
27 comisión para la propuesta de productos del SAP, en ese análisis deberíamos de
28 incluir esto.-----
- 29 **Directivo Guillén Mora:** No hay problema.-----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Ya? Para abordarlo... -----
- 2 **Directivo Guillén Mora:** Es que es importante, me parece porque...-----
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...Para abordarlo muy específicamente, ¿verdad? -
- 4 [El directivo Freer Campos realiza un comentario ininteligible.]
- 5 **Directivo Guillén Mora:** Sí, porque podríamos estar restando, restando, restando
- 6 y podríamos entrar en crisis, ¿verdad?, si la balanza de pagos se nos vierte
- 7 ¿verdad? -----
- 8 **Directivo Freer Campos:** Y hay un tema, perdón que interrumpa, que no es menor
- 9 y es que no se está vendiendo, ¿verdad?, porque los comisionistas están en dique
- 10 seco.-----
- 11 **Lic. Cruz Morales:** Correcto.-----
- 12 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Claro. -----
- 13 **Directivo Guillén Mora:** Claro, ese dato es importante. Y lo otro es, sí, me parece
- 14 ahora sí comprendo porque la inversión es a julio, que ustedes nos pongan ese
- 15 acuerdo. Yo lo que creo es que para que el Banco Nacional... porque está muy,
- 16 muy duro el Banco Nacional... -----
- 17 **Lic. Centeno Hernández:** Cuesta mucho. -----
- 18 **Directivo Guillén Mora:** ...hay que llevar negociaciones a otro nivel... -----
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Eso era otra pregunta... -----
- 20 **Directivo Guillén Mora:** ¿verdad? porque... -----
- 21 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...pero estaba Rodolfo primero que yo. -----
- 22 **Directivo Guillén Mora:** Ah perdón. -----
- 23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Así es que Rodolfo...-----
- 24 **Directivo Freer Campos:** No, no... -----
- 25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...en ese orden de cosas yo tenía dos preguntas:
- 26 Uno, ¿esos 10 mil millones... hoy a dónde están colocados?-----
- 27 **Lic. Cruz Morales:** Banco Nacional. -----
- 28 **Lic. Centeno Hernández:** Nacional.-----
- 29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Todos? -----

- 1 **Lic. Centeno Hernández:** Todos. -----
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Los 6 mil y los 4 mil? -----
- 3 **Lic. Cruz Morales:** Sí señor. -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Están en el Banco Nacional, ok, esa es la primera. Y
- 5 la segunda es, quién... vamos a ver, esa tasa, esa propuesta de tasa, ¿es una tasa
- 6 de ventanilla? ¿hubo una negociación?, ¿qué acercamiento se hizo para negociar
- 7 por el volumen de plata?, o sea, ¿cuál es la estrategia que se desarrolla para llegar
- 8 a esa tasa neta propuesta? -----
- 9 **Lic. Cruz Morales:** Sí, en la actualidad... Bueno. -----
- 10 **Lic. Centeno Hernández:** El área de Tesorería es quien, digamos, hace esa
- 11 negociación directamente con el Banco, y en este caso está pidiendo lógicamente
- 12 tasas proyectadas; sin embargo, no nos... digamos, no nos escapamos de que de
- 13 aquí al plazo que vence, podamos negociar aún más, ¿verdad?, y existan aún más
- 14 esos acercamientos, tal vez sí, como dice don Álvaro, a como está el Banco
- 15 Nacional sí habría como que de repente necesitar un apoyo adicional a nivel
- 16 jerárquico tal vez, porque para que nos iguallen realmente es complicado, por cómo
- 17 se ha venido manejando el Nacional, y tal vez un poco lo que mencionaba Roberto,
- 18 puede ser que el Nacional tenga ahorita mucha liquidez y de repente no le interese
- 19 hacer ese movimiento de tasas, pero sí tenemos como ese espacio para esa
- 20 negociación. -----
- 21 **Lic. Cruz Morales:** Sí. Claramente ellos juegan con el tema de sus balances y
- 22 demás, y si tienen mucha plata, por más que usted le lleve una inversión gigantesca,
- 23 simple y sencillamente en su política de inversión dicen: *no, tasa... no, no me*
- 24 *ofrezco sobre tasas mayores a esta, por el tema de la necesidad.* Al contrario,
- 25 bueno, y eso es un principio básico en finanzas: “*a mayor tasa, mayor riesgo*”, hay
- 26 entidades que necesitan liquidez, y claro, te ofrecen un confite mucho más grande
- 27 que otros, pero también viene un riesgo implícito, entonces también hay que no
- 28 perder de vista ese tema. -----
- 29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Don Álvaro. -----

1 **Directivo Guillén Mora:** Sí, tal vez para ponernos en contexto. Hace varios años,
2 cuando empezamos aquí en esta Junta Directiva, no se hacía la puja final,
3 ¿verdad?, yo me metí un poco en eso y he sido criticado también en algunos
4 momentos, porque en realidad es uno tiene... aquí hay un poquito el brazo, no es
5 el brazo más grande, pero 10 mil millones no lo invierten en cuentas corrientes todos
6 los días la gente, entonces ahí hay que jugar con eso. En el Banco de Costa Rica
7 yo logré en algún momento ponerlos a un nivel más alto, pero en el Banco Nacional,
8 aunque había gente conocida, pero ya no está, un encargado por cierto de...
9 (comentario ininteligible)... y no sé si lo conoce de Guanacaste, era gerente, pero
10 ya no está, se pensionó, entonces hay que ir a ese nivel, porque el ejecutivo tiene
11 un tope máximo, el gerente tiene otro máximo... -----

12 **Lic. Centeno Hernández:** Sí... -----

13 **Directivo Guillén Mora:** ...pero ya el gerente financiero puede soltar más y si
14 subimos más niveles puede ser mejor. Entonces yo creo que habría que hacer una
15 estrategia que se entienda de que el beneficio es para también la gente, porque
16 para el Banco no es nada si las tarjetas están casi al 30%, que es donde hacen la
17 plata, ¿verdad?, y el cuento ese de liquidez siempre nos lo van a decir como excusa,
18 porque siempre van a tener mucho... estos bancos les sobra la liquidez, usted se
19 va a cualquiera, al Banco de Costa Rica está... o el Nacional hay exceso de liquidez,
20 entonces la salida rápida es que tenemos mucha liquidez y por eso no podemos dar
21 mejores tasas, entonces sí hay que llevarlo a otro nivel y la puja final sí hay que
22 hacerla como lo estamos dejando, digamos, el acuerdo es por si... no creo, si no se
23 hace a través de Presidencia Ejecutiva ese contacto, no creo que se logre,
24 ¿verdad?, porque están... es que es el más grande y hacen lo que quieren,
25 ¿verdad?, deciden lo que quieren y negocian lo que quieren, entonces... pero por
26 el efecto que eso tiene en vivienda, y ahí se me ocurre también, ya que estamos en
27 esto, con los contratos, se pueden hacer negociaciones con los bancos con esos
28 remates, tienen billones en bienes inmuebles los bancos, y podría ser un atractivo
29 hacer con esas mismas alianzas, la colocación desde SAP, porque le podría

1 interesar a alguien una casa que está en buen remate o que está en una buena
2 liquidación, buenas condiciones, con el contrato y amarrar esas alianzas, y eso le
3 puede llamar mucho la atención a los bancos, y entonces... o con CREDINVU
4 también, ¿verdad?, porque hay casitas de todo... hay casas de todos los niveles,
5 entonces se podría entrar en esos dos bancos, que era la idea con... cuando yo me
6 puse en contacto con el BCR, que se hiciera eso, pero Urbanismo nunca lo hizo,
7 realmente desarrollar esa alianza estratégica para hacer proyectos, la idea era con
8 los lotes del INVU y que el Banco pusiera y que... pero no se llegó a nada, entonces
9 volver a retomar eso. Gracias. -----

10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Vamos a tomarlo en cuenta. Roberto estaba...
11 Rodolfo.-----

12 **Directivo Freer Campos:** Sí, no, es nada más una... bueno, en esto de la
13 concentración, recuerdo que había una inversión que se había hecho en Tesorería
14 del Estado, pero no sé si se venció y después la invertimos en algún banco o alguna
15 cosa así, pero me acuerdo que durante pandemia se hizo esa inversión en Caja
16 Única, una cosa así, tal vez no es Caja Única Tesorería, no sé cuál, pero era con
17 Hacienda, que nos habían pedido, así como la... de entrada el tema de la pandemia
18 para ayudar al Gobierno que se hiciera ahí.-----

19 **Directivo Sanabria Murillo:** El año pasado estuvo interesado Hacienda otra vez.

20 **Directivo Freer Campos:** Ajá. Pero no me acuerdo para qué lo... en esa revisión
21 que van a hacer, que la revisen porque fácil está ahí. -----

22 **Lic. Centeno Hernández:** Sí.-----

23 **Lic. Cruz Morales:** Yo creo que en esa de Tesorería Nacional del año pasado...--

24 **Lic. Centeno Hernández:** Hubo una más reciente, sí, la que dice Juan Carlos. ----

25 **Lic. Cruz Morales:** Sí, creo que había un tema con liquidaciones anticipadas, creo,
26 si no me equivoco, o sea, que tenían alguna restricción ahí. -----

27 **Directivo Freer Campos:** Sí, anda más para atrás y la revisas porque... -----

28 **Lic. Centeno Hernández:** Había una restricción sí, entonces por eso... -----

29 **Directivo Freer Campos:** No, no, pero sí recuerdo que se había hecho la inversión.

- 1 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, tal vez esa de pandemia. -----
- 2 **Directivo Freer Campos:** Ajá.-----
- 3 **Lic. Centeno Hernández:** Sí. -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Yo tengo otra consulta, ¿por qué si han considerado
- 5 el Puesto de Bolsa del Banco Popular, no han considerado el Puesto de Bolsa del
- 6 Banco Nacional? -----
- 7 **Lic. Cruz Morales:** Habría que... Porque en algún momento fuimos al INS, ¿te
- 8 acordás también? -----
- 9 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, habíamos ido a una reunión al INS también. -----
- 10 **Lic. Cruz Morales:** Al Puesto de Bolsa del INS también, hubo unas reuniones con
- 11 ellos en su momento, pero no definimos... -----
- 12 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** O sea, es que vamos a ver, para una presentación
- 13 de este tipo de detalle, deberíamos de abordar las diferentes alternativas que la Ley
- 14 nos permita, ¿verdad?, por supuesto, y el Puesto de Bolsa del Banco Nacional, es
- 15 un Banco Público que es lo que determina la Ley, el BCR... -----
- 16 **Directivo Freer Campos:** Incluso el BANHVI también se tocó. -----
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Bueno, o sea, lo que yo quiero decir es que falta
- 18 información como, por ejemplo, el Banco Nacional, porque el Puesto de Bolsa del
- 19 Banco Nacional es el más grande del país, no sé por qué no se consideró. -----
- 20 **Lic. Cruz Morales:** Ahí nada más hay que tener presente, bueno, Bryans, ahí tal
- 21 vez me amplía, pero en los Puestos de Bolsa cuando hay venta, digamos, de los
- 22 títulos que se tienen invertidos, el ejecutivo llama, finanzas: *mire, tengo al alza tales*
- 23 *títulos, es momento de vender*, y si no se toma la decisión en ese momento de
- 24 vender y reinvertir, se pierde la oportunidad de negocio. Entonces acá tenemos
- 25 también un tema coyuntural, que esa inversión debe venir a Junta para el visto
- 26 bueno de la inversión, entonces tendríamos también que pensar en ajustar, si
- 27 queremos pensar en Bolsa, en hacer algún tipo de modificación en la decisión de
- 28 inversión... -----
- 29

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Hagamos un reglamento de inversión, o sea, lo que
2 procedería es entonces hacer un reglamento de inversión para que determine los
3 parámetros de cómo actuar en una comisión de inversión, de tal forma de que las
4 decisiones sean más inmediatas. -----
- 5 **Lic. Cruz Morales:** Correcto. Sí, porque no me imagino en un Puesto de Bolsa que
6 lo llamen al ejecutivo “x” y te digan: *mira, ¿ya?, ¿podemos vender ya?* -----
- 7 **Directivo Sanabria Murillo:** Hay que tomar la decisión en el momento. -----
- 8 **Lic. Cruz Morales:** Y si no se toma ahí, chao, ¿verdad? -----
- 9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Claro. ¿Sí don Álvaro? -----
- 10 **Directivo Guillén Mora:** Creo que se llama el fondo ese, que es interesante que lo
11 investiguen, el BN ETF 500, la proyección es que se haga a 5 años, pero el
12 rendimiento es muy alto, el problema es que está creo que en dólares, y nosotros
13 no podemos invertir en dólares, también es parte de las modificaciones que hay que
14 hacer, ¿verdad?, ¿no podemos invertir en dólares? -----
- 15 **Directivo Freer Campos:** Y en mutuales. -----
- 16 **Lic. Cruz Morales:** En la política me parece que no habla... -----
- 17 **Lic. Centeno Hernández:** No habla, no habla... -----
- 18 **Lic. Cruz Morales:** ...no habla de dólares. -----
- 19 **Directivo Guillén Mora:** Ah bueno, ok, pero analícenlo porque está muy
20 interesante. -----
- 21 **Lic. Cruz Morales:** Lo único, perdón, es que en el INVU no se manejan eso sí
22 cuentas en dólares... -----
- 23 **Lic. Centeno Hernández:** No hay cuentas bancarias en dólares. -----
- 24 **Lic. Cruz Morales:** ...todo es en colones. -----
- 25 **Lic. Centeno Hernández:** Todo son colones. -----
- 26 **Directivo Guillén Mora:** ¿Pero se puede hacer o no se puede hacer? -----
- 27 **Lic. Centeno Hernández:** En algún momento se había aperturado una, de hecho y
28 al final no se... -----
- 29 **Directivo Freer Campos:** Hay una cuenta por ahí. -----

- 1 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, sí, sí. -----
- 2 **Directivo Guillén Mora:** Entonces sí se puede. Digo, no es que lo tienen que hacer,
3 analícenlo porque es tentador, ¿verdad? -----
- 4 **Lic. Cruz Morales:** Ahora, también está el tema de esa recomendación que
5 mencionó Bryans, de las auditorías estas de... del tema de Puesto de Bolsa, que
6 más bien en su momento la indicación fue, más bien ojalá que venzan para más
7 bien sacarlas de ahí. -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** Pero era del Popular. -----
- 9 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, era Popu... Ese estaba muy orientado al Popular...
- 10 **Lic. Cruz Morales:** Al Popular. -----
- 11 **Lic. Centeno Hernández:** ...principalmente sí. -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** Por el riesgo, digamos, en teoría, que puede tener el
13 Popular. -----
- 14 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, y porque no era considerando un banco... -----
- 15 **Lic. Cruz Morales:** Sí, no es un banco estatal... -----
- 16 **Lic. Centeno Hernández:** ...estatal. -----
- 17 **Lic. Cruz Morales:** ...puro, digamos. -----
- 18 **Directivo Sanabria Murillo:** No tiene respaldo del Estado como los otros, según
19 entiendo. -----
- 20 **Lic. Centeno Hernández:** Correcto. -----
- 21 **Lic. Cruz Morales:** Es creado por ley especial. -----
- 22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Vamos a ver, en este tema yo lo que le propongo a
23 esta Junta es lo siguiente, lo menciono para formular la redacción del acuerdo,
24 autorizar... ese es el... vamos a ver, esta es la Comisión de Inversión, al Comité
25 de... Autorizar al Comité de Inversión para que en compañía de la Presidencia de
26 esta Junta negocien la colocación de los 10 mil millones de colones... pongámosle
27 un piso de rendimiento, por lo menos ahí vemos que la mínima está en el 5.18 neta,
28 para que también el acuerdo tenga un piso de margen de negociación para ir a

- 1 buscar de ahí para arriba todo lo que se logre negociar. Hasta un piso del 5... ahí
2 dice que el mínimo es el del BCR... -----
- 3 **Lic. Cruz Morales:** Ajá, 4.73. -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...que es el 5.18. -----
- 5 **Directivo Guillén Mora:** El único problema es si en julio la bajan. -----
- 6 **Lic. Cruz Morales:** Eso es lo que iba a mencionar, perdón. -----
- 7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Bueno, si en julio la bajan, tendríamos que volver...
8 **Directivo Guillén Mora:** Hacerlo en julio. -----
- 9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Diay sí, volver... -----
- 10 **Directivo Guillén Mora:** Hacerlo en julio. Digo, o sea, es que ellos están previendo
11 que haya inactividad de la Junta Directiva y no se pueda tomar una decisión, por
12 eso están poniendo como abierta la tasa.-----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok.-----
- 14 **Directivo Guillén Mora:** Pero si de aquí a julio hay Junta Directiva, se puede volver
15 a revisar, más bien meter eso en el acuerdo. -----
- 16 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, no, no, o lo que quisiera es tomar el acuerdo con
17 un piso de tasa, esperando de que de aquí a julio primero haya Junta, que así
18 esperamos que sea y que las tasas no se caigan más que lo que tienen, si esas dos
19 cosas pasaran, ya veremos ahí, ¿verdad?, entonces que la tasa piso tomemos en
20 cuenta la que tiene ahí la del Banco Nacional y el BCR, 5.18 y 4.73, yo partiría como
21 del 5, como para ponerle un punto ahí de... como entre las dos tasas; la más baja
22 es la del Nacional 4.73 y la más alta es del BCR del 5.18. -----
- 23 **Directivo Guillén Mora:** ¿Y por qué no estamos un acuerdo a hoy tasa de tanto
24 5,18? -----
- 25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok.-----
- 26 **Directivo Guillén Mora:** Procurando que en la negociación se mejore esa tasa
27 preferiblemente con el Banco Nacional para la definición de... -----
- 28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Entonces pongámosle el piso del 5.18 en el acuerdo,
29 para que ahí el Comité de Inversión con apoyo de la Presidencia, busque una

- 1 negociación por arriba del 5.18, o como piso 5.18, ¿verdad? ¿Lo entendimos, doña
2 Xinia?-----
- 3 **Licda. Sosa Siles:** Sí.-----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Sí? -----
- 5 **Licda. Sosa Siles:** Autorizar a la Comisión para que, en compañía de la Presidencia
6 Ejecutiva, negocien la colección de los 10 mil millones de colones que se están
7 conociendo en esta sesión, hasta una tasa piso a hoy de 5.18%. ¿Eso es tasa neta
8 o tasa bruta? -----
- 9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Esa es tasa neta. -----
- 10 **Directivo Guillén Mora:** Tasa neta.-----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Tasa neta. -----
- 12 **Licda. Sosa Siles:** Ok, tasa neta.-----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Los miembros de esta Junta que estén a favor
14 manifestarlo levantando la mano. 6 votos a favor. 1 ausente. Los que estén a favor
15 de ratificar la votación. 6 votos a favor. 1 ausente. -----
- 16 (De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la
17 Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°2**)-----
- 18 **ACUERDO N°2 CONSIDERANDO 1.** Que mediante oficio DGPF-052-2026 y
19 Minuta N°158, ambos de fecha 25 de mayo de 2026, el Comité de Inversiones y
20 Riesgo de Inversiones y Diversificación somete a consideración de la Junta Directiva
21 realizar una inversión por un monto de ¢10.000.000.000,00 (diez mil millones de
22 colones netos), a un plazo de un año, en la entidad que ofrezca la mayor tasa de
23 interés según la cotización vigente al momento de la operación, considerando como
24 opciones el Banco de Costa Rica y el Banco Nacional. **2.** Que la Junta Directiva
25 analiza la propuesta presentada y toma en consideración que hasta el mes de julio
26 2026 se encuentra registrado el vencimiento de los Certificados de Depósito a Plazo
27 por los diez mil millones de colones. **POR TANTO** Con los votos a favor del Ing.
28 Johnny Leiva Badilla, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo,
29 Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González, y Dr.-Ing.

- 1 Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA:** Autorizar al Comité de Inversiones y Riesgo
2 de Inversiones y Diversificación para que, en compañía de la Presidencia de la Junta
3 Directiva, negocie la colocación de los \$10.000.000.000,00 (diez mil millones de
4 colones netos) hasta una tasa piso a hoy de 5.18% (tasa neta). **ACUERDO FIRME**
5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Estaríamos. -----
6 **Licda. Sossa Siles:** Ese sería el punto a) ... -----
7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** El punto a)-----
8 **Licda. Sossa Siles:** ...que era de don Roberto y don Bryans, y el punto b) es de
9 don Álvaro que trae una propuesta.-----
10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Entonces estaríamos con don Bryans y don Roberto,
11 ¿ya? -----
12 **Licda. Sossa Siles:** Sí, no sé si don Álvaro quiere hacerle la propuesta a ellos, la
13 propuesta de acuerdo que usted trae, don Álvaro. -----
14 **Directivo Guillén Mora:** Bueno, está bien. -----
15 **Licda. Sossa Siles:** ¿Es con ellos o no? -----
16 **Directivo Guillén Mora:** Sí, sí. -----
17 **Licda. Sossa Siles:** ¿Sí? -----
18 **Directivo Guillén Mora:** Está bien. Mejor. Sí claro. -----
19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Le damos la palabra a don Álvaro. -----
20 **Directivo Guillén Mora:** Bueno, este es un esfuerzo conjunto gracias a doña Xinia,
21 porque no me gusta llevarme los méritos, perdón, no son méritos propios. Doña
22 Xinia muy amablemente me mandó en estos días un acuerdo que existe desde el
23 2019 para las inversiones, con aquella... Pero ahí yo no veo. -----
24 **Licda. Sossa Siles:** Ya lo van a hacer grandecito, ahí va. -----
25 **Directivo Guillén Mora:** Me puedo acercar. ¿Ese es el del 2019? -----
26 **Licda. Sossa Siles:** Ese es el del 2019. -----
27 **Directivo Sanabria Murillo:** 14 de agosto del 2019. -----
28 **Directivo Guillén Mora:** Ok. Ese es un acuerdo que existe, que no sé si lo están
29 aplicando y por eso es que doña Xinia muy amablemente me lo recordó, dado que

1 ella como memoria histórica sí sabe de este tipo de acuerdos. Dice: *ta, ta, ta, del 14*
2 *de agosto... la Junta Directiva acordó lo siguiente: Acoger la propuesta para agilizar*
3 *y mejorar los rendimientos del SAP, presentada por la Subgerencia y autorizar a la*
4 *Comisión de Inversiones para que proceda con la colocación a la mayor brevedad*
5 *y con un tope hasta de 5 mil millones de las sumas que se encuentren ociosas en*
6 *Cuenta Corriente en esos... de Ahorro y Préstamo y el Nacional o Popular, -el que*
7 *ofrezca mayor rendimiento al cierre de cada mes-, a fin de optimizar los*
8 *rendimientos de dichas sumas. Es un poco la idea esa de T+1, ¿verdad? -----*

9 **Directivo Freer Campos:** Ahí está. -----

10 **Directivo Guillén Mora:** Sí. Ok. Entonces, *importa... que estas se encuentren a...*
11 *pum, pum. El objetivo de esta es que los montos sean invertidos con la mayor*
12 *inmediatez a fin de obtener el mayor beneficio o interés posible. Cuando las sumas*
13 *invertidas en dichos fondos excedan los 5 mil millones... a fin de trasladar dichas*
14 *inversiones a plazo fijo, según la política de inversiones vigente. Bueno, en ese*
15 *momento se pensó en 5 mil millones, hoy podría ser si hacemos ese concepto de*
16 *bono pagadero al mes van a ser más millones, entonces tal vez habría que*
17 *preguntarse si... pero en ese momento ya estaba eso, pero eso creo que no se*
18 *viene haciendo. -----*

19 **Directivo Freer Campos:** Es como... Perdoná Álvaro, ese era como el monto
20 estándar que había en cuenta... -----

21 **Directivo Guillén Mora:** En cuenta corriente, entonces... pero por lo menos de
22 cuenta corriente meterlo a la vista, porque es un T+1, o sea, eso no nos va a alterar
23 nunca, usted lo retira... hoy dice mañana necesito la plata, pone hoy la solicitud,
24 mañana la tiene, pero le estamos ganando algo a la cuenta. Ahí eran 5 mil millones,
25 la propuesta mía... ¿Ahí sí viene la mía? -----

26 **Licda. Sossa Siles:** Ajá. En el punto b) en el Por Tanto. Ese ahí. -----

27 **Directivo Guillén Mora:** *Instruir al Comité de Inversiones y Riesgo de Inversiones*
28 *para que realice la colocación de los Certificados de Depósito a Plazo con intereses*
29 *pagaderos mensualmente y que esos intereses se coloquen con dinero a la vista*

1 con la tasa correspondiente que ofrecen los bancos. Lo anterior con el fin de
2 continuar agilizando y mejorando los rendimientos del Sistema de Ahorro y
3 Préstamo. Ese sustituye un poco el otro, bueno, el otro es en cuenta corriente los 5
4 mil millones, pero en términos generales es la misma idea. Si nosotros, Bryans,
5 agarramos, que era lo que yo le explicaba, que se confundió un poco el acuerdo, si
6 nosotros colocamos 30 mil millones de colones, por ejemplo, le pedimos que nos
7 paguen mensualmente, eso sí lo hacemos, ¿verdad?, y ese lo ponemos
8 inmediatamente a T+1, al 2.18 está en el Banco Nacional, si mal no recuerdo, a la
9 vista, diay de no ganar nada a ganar el 2.18, con un punto 01 que es la cuenta
10 corriente, diay ahí entra una platica, ¿verdad? Y todos los meses usted le invierte,
11 o sea, no va a ganar el 2.18, gana con el primero porque se va a ir a 12 meses,
12 obviamente después se va a menos meses, tun, tun, tun, pero habría que hacer ahí
13 la relación de la ganancia, que no se está haciendo, ¿quién se está llevando esa
14 ganancia? El banco.-----

15 **Lic. Centeno Hernández:** El banco.-----

16 **Directivo Calvo González:** Claro.-----

17 **Directivo Guillén Mora:** Y con nuestra plata. Entonces esa es la idea, entonces
18 esa es la propuesta de darle vuelta a la plata, de que seamos más ágiles y que no
19 nos sigan comiendo los bancos, ¿verdad?, porque nos dan al 5 y resto netos, pero
20 ellos... del 12 para arriba cada cosa, 8, 10, 12...-----

21 **Lic. Centeno Hernández:** Es como lo que los bancos manejan como inversión
22 overnight, ¿te acordás el overnight...?-----

23 **Directivo Guillén Mora:** También.-----

24 **Lic. Centeno Hernández:** El overnight.-----

25 **Directivo Guillén Mora:** Overnight. Más o menos.-----

26 **Lic. Centeno Hernández:** Algo parecido al overnight.-----

27 **Directivo Guillén Mora:** Bueno, es que tienen T+1, es un overnight casi.-----

28 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, sí.-----

29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Con qué banco trabajan aquí las cuentas del INVU?

- 1 **Lic. Centeno Hernández:** Nacional principalmente, ah, bueno, y Costa Rica,
2 ¿verdad? -----
- 3 **Lic. Cruz Morales:** Nacional y BCR. -----
- 4 **Lic. Centeno Hernández:** Nacional y BCR, sí. -----
- 5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Y ustedes usan el Internet Banking Corporativo del
6 Banco Nacional? -----
- 7 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, correcto. -----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Ahí en el Internet Banking Corporativo hay
9 inversiones a plazo a la vista. -----
- 10 **Directivo Guillén Mora:** Claro. -----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** En línea. -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** Sí, sí, se hacen en línea. -----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Entonces ustedes lo su... se sube ahí y, es más, se
14 maneja esa cuenta como la cuenta corriente... como una cuenta de ahorros, lo que
15 va usando, lo va rebajando, lo va liquidando y lo va liquidando y maneja un auxiliar
16 contable de lo que me entra, sale, lo que entra, sale, en esa misma inversión, y
17 cuando le liquida esa inversión, le deposita lo que usted pidió de lo que tenía ahí
18 depositado, más lo que se ha ganado de intereses a ese momento que lo liquidó. -
- 19 **Directivo Guillén Mora:** Claro. Y obviamente no hay castigo por jalar la plata y no
20 hay pago de impuestos sobre la renta. -----
- 21 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ahí el único requisito es que, si usted deposita, no
22 puede retirarlo en menos de 24 horas... -----
- 23 **Lic. Centeno Hernández:** Ah sí. -----
- 24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...pero eso es... -----
- 25 **Directivo Sanabria Murillo:** Por el tipo de negocio que tenemos no suele ser...
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Eso es lo de menos. Entonces el acuerdo iría en esa
27 línea. -----
- 28 **Directivo Guillén Mora:** En esa línea. -----
- 29 **Licda. Sossa Siles:** Sí, el acuerdo tiene un punto a) y punto b). -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. -----
- 2 **Lic. Centeno Hernández:** ¿Ese acuerdo nos lo pueden compartir, doña...? -----
- 3 **Licda. Sossa Siles:** Sí señor.-----
- 4 **Lic. Centeno Hernández:** Gracias. -----
- 5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Voy a...-----
- 6 **Lic. Cruz Morales:** Yo tengo una duda.-----
- 7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Adelante Roberto. -----
- 8 **Lic. Cruz Morales:** Ok, arriba se hablaba de autorizar al Comité de Inversiones para
- 9 montos de 5 mil millones... -----
- 10 **Directivo Guillén Mora:** Pero en cuenta corriente. -----
- 11 **Lic. Cruz Morales:** Ok. -----
- 12 **Licda. Sossa Siles:** Sí, en cuenta corriente. -----
- 13 **Lic. Centeno Hernández:** Lo que está como ocioso. -----
- 14 **Lic. Cruz Morales:** Sí, es que sí, sí, la duda que me queda tal vez es si esos 5 mil
- 15 igual van a tener que venir a Junta... -----
- 16 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No.-----
- 17 **Lic. Cruz Morales:** ... o si el Comité de Inversiones por *default* podría proceder. --
- 18 **Directivo Guillén Mora:** No, más bien yo lo que creo, Roberto y Bryans, es que en
- 19 algún momento se les olvidó ese acuerdo... -----
- 20 **Directivo Freer Campos:** Ajá.-----
- 21 **Directivo Guillén Mora:** ...y no lo volvieron a hacer, ¿verdad? Imagínese 5 mil
- 22 milloncitos...-----
- 23 **Directivo Sanabria Murillo:** Era para tener esa agilidad, ajá.-----
- 24 **Lic. Cruz Morales:** Ahora... -----
- 25 **Licda. Sossa Siles:** Yo le comenté a don Álvaro que el acuerdo es del 2019,
- 26 entonces en ese tiempo no estaba ni don Bryans ni don Roberto, entonces tal vez
- 27 se quedó ahí traspapelado, ¿verdad?, como en asuntos de la Comisión. -----
- 28 **Directivo Guillén Mora:** El Gerente no lo hacía. -----

- 1 **Licda. Sossa Siles:** Por eso es que el punto a) que proponía don Álvaro es:
2 *recordar al Comité de Inversiones y Riesgo de Inversiones y Diversificación que el*
3 *punto b) del acuerdo adoptado en la Sesión 6396, Artículo VI, Inciso 1), del 14 de*
4 *agosto del 2019 se encuentra vigente y por consiguiente es de acatamiento*
5 *obligatorio. Dicha propuesta fue acogida en su momento por la Junta Directiva para*
6 *agilizar y mejorar los rendimientos en los saldos las cuentas corrientes del SAP. Ese*
7 *es el a). Y el b) es la propuesta que acaba de indicar don Álvaro. -----*
8 **Directivo Freer Campos:** Ya lo había hecho antes. -----
9 **Directivo Sanabria Murillo:** Y que por 5 millones no requiere aprobación de acá.
10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Sí Roberto? -----
11 **Lic. Cruz Morales:** Sí, es que tenía otra consulta. En el acuerdo que don Álvaro
12 propone, ok, que se coloquen..., ok, con cupones mensuales, eso está claro, eso
13 está claro. -----
14 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----
15 **Lic. Cruz Morales:** Ahora, esos intereses, dice que se coloquen en T+1, no habla
16 de un monto equis, es decir, es agarrar... lo digo para que quede claro, es el total
17 de intereses y pasarlos a T+1... -----
18 **Directivo Guillén Mora:** Correcto.-----
19 **Lic. Cruz Morales:** ...no...o sea, todo...-----
20 **Directivo Guillén Mora:** Sí. -----
21 **Lic. Cruz Morales:** ...todos los intereses. -----
22 **Directivo Guillén Mora:** Sí, pero usted si necesi... si usted para el flujo de caja
23 necesita plata para qué está el T+1...-----
24 **Directivo Freer Campos:** Los intereses... -----
25 **Lic. Cruz Morales:** Ajá. -----
26 **Directivo Guillén Mora:** ...y tiene intereses. -----
27 **Lic. Cruz Morales:** Lo digo más para que Tesorería... -----
28 **Lic. Centeno Hernández:** Sí. -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Yo tengo una consulta, ¿en caja usualmente cuánta
2 planta se maneja? -----
- 3 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, anda... de hecho, anda por un monto por ahí, verdad,
4 porque...-----
- 5 **Directivo Guillén Mora:** Day 5 mil millones más o menos.-----
- 6 **Lic. Centeno Hernández:** Más o menos por ahí porque cuando ya llegamos a ese
7 monto es cuando traemos una inversión. -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** La inversión anterior que hicimos eran 5 mil millones en
9 caja. -----
- 10 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, sí, cuando ya llegamos a ese monto en dinero ocioso
11 es cuando traemos una inversión nueva acá.-----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** O sea, lo meten dentro de otras inversiones. -----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Entonces... es que hago la pregunta porque lo
14 que no quisiera es meter una camisa de fuerza con los 5 mil millones. -----
- 15 **Directivo Calvo González:** Claro.-----
- 16 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Verdad? Porque si hay 6 mil o hay 7 mil... -----
- 17 **Lic. Centeno Hernández:** Nos queda muy tallado.-----
- 18 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...no podríamos hacerlo. -----
- 19 **Directivo Guillén Mora:** Sí, en ese momento en el 2019 seguro era lo típico que
20 hubiesen 5 mil millones y por eso el acuerdo, pero sí, se podría... -----
- 21 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Es que lo que quiero es poner sobre la mesa, si más
22 bien en la línea del acuerdo que vamos a tomar ahorita, debería de ser también un
23 acuerdo modificando el punto b) de ese acuerdo del 2019 en donde no le pongamos
24 tope, o sea, es que al final es o que la plata esté en una cuenta sin ganar nada, o
25 que esté en una cuenta, digamos, a la vista.-----
- 26 **Directivo Guillén Mora:** Es que el asunto es que cualquier plata que haya son
27 muchos miles de millones. -----
- 28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí.-----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** Siempre tiene que estar a la vista, colóquela siempre a la
2 vista, si hay 3 mil millones, pónganlo a la vista, si hay 10 mil pónganlo a la vista, si
3 hay... -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Así es. -----
- 5 **Directivo Sanabria Murillo:** Sin tope. Hay que quitarle el tope de los 5 mil. -----
- 6 **Directivo Guillén Mora:** ...si hay 25 mil millones, todo póngalo a la vista porque
7 con un T+1 no hay riesgo de flujo de caja. -----
- 8 **Directivo Freer Campos:** Pero había unos que eran incluso todos los días en la
9 noche te los llevaban y al día siguiente en la mañana lo tenías disponible. -----
- 10 **Directivo Guillén Mora:** El overnight. -----
- 11 **Lic. Centeno Hernández:** El overnight. Ese es el overnight. -----
- 12 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pero vamos a ver, la decisión es, toda la plata esté
13 a la vista, usted va a hacer pagos, no sé si hacen pagos... no sé qué día, voy a
14 ocupar 10 millones para hacer pagos, 50 millones, me voy a la vista, liquido 50
15 millones de lo que está ahí a la vista, para que tenga el contenido para ejecutar los
16 pagos de los 50 millones, o tomar una decisión, mantener en caja... en bancos... -
- 17 **Directivo Freer Campos:** 1000 millones. -----
- 18 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...un monto que ustedes consideren que es lo
19 adecuado, pero de ahí todo el grueso va a una inversión a la vista y se va liquidando,
20 lo van ejecutando, lo van sacando de ahí conforme lo van ocupando. -----
- 21 **Lic. Cruz Morales:** Es que, de esos intereses hasta planillas se pagan, ¿verdad?,
22 planillas y... -----
- 23 **Lic. Centeno Hernández:** Hay que ajustar eso a la programación que tiene de flujo
24 de caja Tesorería, lógicamente. -----
- 25 **Lic. Cruz Morales:** Ajá. -----
- 26 **Directivo Guillén Mora:** Sí, pero eso se puede hacer fácilmente. -----
- 27 **Lic. Centeno Hernández:** Ah, sí, sí, sí, sí. Hay que verlo nada más a nivel del flujo.
- 28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** O sea, Tesorería lo que necesita decirle es... ¿quién
29 hace los movimientos en bancos, Bryans? -----

- 1 **Lic. Centeno Hernández:** Cindy. -----
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Cindy, ok, Tesorería... ¿Cindy es Tesorería? -----
- 3 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, correcto. -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pero ¿quién accesa al banco corporativo a hacer los
- 5 movimientos? -----
- 6 **Lic. Centeno Hernández:** Es mancomunado, digamos, Cindy o yo, o Cindy o...---
- 7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Cindy y usted... Ok, si Cindy sabe que va a ocupar
- 8 30 millones, día y tiene que tener los 30 millones acreditados ya en la cuenta
- 9 corriente donde se ejecutan los 30 millones, o en la cuenta... no sé si es corriente
- 10 o de ahorros. -----
- 11 **Directivo Guillén Mora:** Recordemos que todos los meses van a entrar muchos
- 12 millones, más de los que se necesitan, ¿verdad? En esos 30 mil millones, ejemplo
- 13 mío, va a entrar 125 millones, solo en intereses un mes, el otro entra otros 125
- 14 millones y así sucesivamente, más todas las otras platas que entran, o sea, por
- 15 supuesto que la colocación del T+1 son 13 mil millones al año, que no lo va a colocar
- 16 todo porque tiene que tener flujo de caja para pagar los compromisos, pero no sé
- 17 cuánto se podrá colocar esos miles de millones a la vista y se va a generar un
- 18 montón de plata, que hoy no se está generando. ¿Está claro? -----
- 19 **Lic. Centeno Hernández:** Claro.-----
- 20 **Lic. Cruz Morales:** ¿Y ese T+1 también lo tendrá el BCR? -----
- 21 **Directivo Guillén Mora:** Sí, todos los tienen. -----
- 22 **Lic. Cruz Morales:** Ok. Sí, es que trabajé un tiempo corto en el Nacional y sí sé que
- 23 en el Nacional lo tiene. -----
- 24 **Directivo Guillén Mora:** Ah, no, pero el BCR también, está un pelito también mejor
- 25 el BCR en T+1, pero el Banco de Costa Rica no tiene ese fondo nuevo de inversión
- 26 en dólares que tiene el Banco Nacional, que sería interesante analizarlo, pero no es
- 27 que hay que hacerlo, es analizarlo. -----
- 28 **Lic. Centeno Hernández:** Ok. -----
- 29 **Lic. Cruz Morales:** Listo. De acuerdo. -----

- 1 **Lic. Centeno Hernández:** De acuerdo. -----
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Entonces vamos a ver... -----
- 3 **Licda. Sossa Siles:** No sería recordar, sería entonces modificar.-----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, exactamente. ¿Qué les parece así? en la
- 5 modificación que diga: modificar el punto b) del acuerdo adoptado en la Sesión
- 6 Ordinaria número 6396, Artículo VI, Inciso 1), del 14 de agosto del 2019, para que
- 7 se lea de la siguiente manera: acoger la propuesta para agilizar y mejorar los
- 8 rendimientos de los saldos en cuentas corrientes del Sistema de Ahorro y Préstamo
- 9 (SAP), presentada por la Subgerencia General mediante oficio tal y autorizar a la
- 10 Comisión de Inversiones para que proceda con la colocación a la mayor brevedad
- 11 posible... para que proceda con la colocación de los fondos líquidos ociosos en
- 12 cuentas corrientes del Sistema... pueden haber varias, en cuentas... ociosos en
- 13 cuentas corrientes del Sistema de Ahorro y Préstamo, en un fondo de inversión a la
- 14 vista, denominado o conocido como T+1 de cualquier banco del Estado, para no
- 15 quedarnos amarrados a un solo banco, si en el camino se encuentra que el BCR
- 16 está en mejor condición que las del Nacional, ahí que exista esa flexibilidad a mejor
- 17 provecho de la Institución. Vamos a ver... en cualquier banco del Estado, el que
- 18 ofrezca mayor rendimiento al cierre de cada mes, a fin de optimizar los recursos de
- 19 dichas sumas. Esa sería la modificación del acuerdo, lo que estamos haciendo es
- 20 abriendo un poquito ese espacio de acción por parte de... para que la
- 21 Administración pueda... la Comisión pueda tener esa flexibilidad y esa toma de
- 22 decisión en ese marco acción. Los miembros de esta Junta que estén a favor de
- 23 aprobar esta moción, manifestarlo levantando la mano. Aprobado. Los que estén a
- 24 favor de ratificarlo, favor manifestarlo levantando la mano. Aprobado. 6 votos a favor
- 25 ambas votaciones. 1 ausencia. -----
- 26 **Licda. Sossa Siles:** Eso en cuanto a la modificación de ese acuerdo, ¿y en cuanto
- 27 a la propuesta de don Álvaro relacionada con Certificados de Depósito a Plazo?, ¿o
- 28 es lo mismo? ¿No, verdad?, no es lo mismo. -----
- 29 **Directivo Guillén Mora:** No, no es lo mismo. -----

- 1 **Directivo Sanabria Murillo:** No, es diferente. -----
- 2 **Licda. Sossa Siles:** El otro es sobre cuenta corriente y de don Álvaro es
- 3 Certificados de Depósito a Plazo, que es el punto b) -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Adelante don Álvaro para que nos... -----
- 5 **Licda. Sossa Siles:** Ese fue el que don Álvaro expuso.-----
- 6 **Directivo Guillén Mora:** Es el b)-----
- 7 **Licda. Sossa Siles:** Ajá.-----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Entonces instruir al Comité de Inversión y Riesgo
- 9 de Inversiones y Diversificación para que se realice la colocación de los Certificados
- 10 de Depósito a Plazo con intereses pagaderos mensuales y que esos intereses se
- 11 coloquen con dinero a la vista con la tasa correspondiente que ofrecen los bancos.
- 12 Lo anterior con el fin de continuar agilizando y mejorando los rendimientos del
- 13 Sistema de Ahorro y Préstamo. Aquí tengo una consulta, esas tasas de interés que
- 14 nos presentaron anteriormente del Banco Nacional y del BCR son con pagos, ¿con
- 15 qué periodicidad? -----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** No, es que se va a pedir al mes, o sea, la tasa de 5 y resto
- 17 es anual, pero en lugar de que me lo paguen al final del año, que me lo paguen
- 18 mensualmente. -----
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, pero ahí va a haber una variación de la tasa.
- 20 **Directivo Guillén Mora:** Ah, a la vista sí. Perdón, lo explico así, los 10 mil millones
- 21 los vamos a invertir al 5.18 y nos va a generar esa suma...-----
- 22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, correcto. -----
- 23 **Directivo Guillén Mora:** ...la idea es que no se cobren los 500 y resto de millones
- 24 al final... 500 y resto, ¿verdad?-----
- 25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí.-----
- 26 **Directivo Guillén Mora:** Al final, sino que lo dividimos entre 12. -----
- 27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, no, yo te entiendo, Álvaro. Lo que pasa es que
- 28 el banco te da el 5.18... -----
- 29 **Directivo Guillén Mora:** Al año.-----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Con una... Sí, al año, pero con pagaderos, no sé y...
- 2 **Directivo Guillén Mora:** No, no, mensual, o sea, eso... -----
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ah, es mensual.-----
- 4 **Directivo Guillén Mora:** ...es lo mismo.-----
- 5 **Lic. Centeno Hernández:** Sí, es mensual.-----
- 6 **Directivo Guillén Mora:** Es lo mismo.-----
- 7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ah ok.-----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** En lugar de que nos lo den al final, yo le digo: *páguenmelo*
- 9 *mensual.*-----
- 10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ah, sí, que nos la den mensual, está bien. La tasa no
- 11 varía. -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** No varía.-----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Está bien. -----
- 14 **Directivo Guillén Mora:** Y lo que sí va a variar, obviamente, es la tasa al T+1. ----
- 15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Claro, porque le vas a ir metiendo más plata. -----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** Claro. Hoy anda en el 2 y algo anual, ¿verdad?, por eso
- 17 dije, en el primero sí vamos a ganar todo el año porque seguramente sí se va a
- 18 mantener los 125 millones todo el año; el segundo a 11 meses porque...-----
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Estamos claros. ¿Ibas a decir algo Roberto?-----
- 20 **Lic. Cruz Morales:** Sí don Johnny. Yo le entendí la consulta por esta vía, porque sí
- 21 hay entidades bancarias, de hecho, yo le pregunté a Cindy esa misma consulta,
- 22 porque cuando... bueno, como yo trabajaba en Coopenae ahí teníamos tasas
- 23 diferenciadas y el cupón era pagadero mensual, trimestral, semestral o al final del
- 24 periodo, entonces al final se le premiaba un poquito más... -----
- 25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Claro. -----
- 26 **Lic. Cruz Morales:** ...sin embargo, le consulté a Cindy y me dice que esas tasas
- 27 son independientemente de qué periodicidad usted solicite en el banco...-----
- 28 **Directivo Guillén Mora:** Correcto.-----
- 29 **Lic. Centeno Hernández:** Se mantiene.-----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** Se mantiene. -----
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Ahora, yo hago una pregunta, porque diay en el
3 acuerdo de ir a buscar una óptima negociación, puede ser que en el proceso de
4 negociación le digan: *sí, yo te puedo dar medio punto más de tasa de interés, pero*
5 *con pagadero al final.* -----
- 6 **Directivo Guillén Mora:** Pero es que iría en contra de las políticas de ellos mismos,
7 no podría ponerle a un cliente esa restricción, si a todo el mundo se lo están dando,
8 a cualquier ciudadano se lo dan. -----
- 9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, no, vamos a ver, en... -----
- 10 **Directivo Guillén Mora:** Sí, sí. -----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...el banco al final, digamos, tiene diferentes
12 mecanismos y eso que dice Roberto es así, o sea, si uno pide los cupones
13 mensuales o la liquidación de intereses mensual, la tasa tiende a bajar. -----
- 14 **Directivo Guillén Mora:** Mi experiencia es que no. -----
- 15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Bueno, la mía es al otro lado, pero bueno, si es así,
16 en buena hora.-----
- 17 **Directivo Guillén Mora:** La mía es que no.-----
- 18 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Está bien. -----
- 19 **Lic. Centeno Hernández:** Pero ya eso fue consultado. -----
- 20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, no, está bien. Y la mía es que es así. -----
- 21 **Directivo Freer Campos:** Vamos a mandar a Álvaro que hable golpeado ahí. ----
- 22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, no, está bien. Y...-----
- 23 **Directivo Guillén Mora:** Por eso es que yo traje la propuesta, porque...-----
- 24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...tener plena seguridad de que eso es lo óptimo. --
- 25 **Directivo Guillén Mora:** Claro. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Lo que sí no quisiera es que tengamos un acuerdo
27 con una camisa de fuerza, que al final el banco venga y te diga: *mira, te voy a dar*
28 *medio punto más, pero el requisito para poder darte medio punto más...* -----
- 29 **Directivo Calvo González:** Es al final. -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...es que se pague al final y yo no... digamos, y la
2 Comisión o la Institución no lo puede hacer porque tiene este acuerdo. -----
3 **Directivo Guillén Mora:** Vea, yo pienso que si dan un punto 5 más es, pero
4 demasiado...
5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, no, yo...-----
6 **Directivo Guillén Mora:** ...yo creo que van a dar una peseta...-----
7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Vamos a ver, yo dije medio punto más de referencia.
8 **Directivo Guillén Mora:** No, está bien. Ok, van a dar un poquito más. -----
9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí.-----
10 **Directivo Guillén Mora:** No sé si le van a llegar al Banco de Costa Rica, porque el
11 Banco Nacional está muy conservador. -----
12 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok.-----
13 **Directivo Guillén Mora:** Pero bueno, todo puede cambiar, es mi impresión. -----
14 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí.-----
15 **Directivo Guillén Mora:** Pero cuidado que eso con el... o sea, es que un punto
16 25... habría que hacer la relación de la inversión, a ver si ese punto 25 o punto 5...
17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Cuánto significa.-----
18 **Directivo Guillén Mora:** ...versus el 2 y resto anual, si lo compensa, entonces decir:
19 *no, no, quédese con su peseta, quédese con su...* -----
20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Claro. Mejor deme la plata mensual.-----
21 **Directivo Guillén Mora:** Mejor démela mensual y lo invertimos al 2 y resto y le
22 sacamos... pero hay que hacer la relación. -----
23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pero para eso habría que correr los números. -----
24 **Directivo Guillén Mora:** Habría que hacer los números, pero y habría que ver si
25 nos vamos a poner esa restricción. -----
26 **Lic. Cruz Morales:** De hecho... -----
27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Vamos a ver, lo que yo sí... y entiendo perfectamente
28 el objetivo, lo que no quisiera es tener una camisa de fuerza, porque si hay un
29 acuerdo ya tomado, no hay margen de acción, hay que cumplirlo. -----

1 **Directivo Guillén Mora:** En el momento en que pongamos: *procurar la mejor tasa*
2 *con el mayor rendimiento pagadero mensual*, “la mayor tasa”, nos vamos a ir a eso,
3 con el rendimiento mensual, con el... perdón, con el pago mensual para invertirlo
4 en T+1; si nos dicen 5.68, por ejemplo, neto, y eso nos da mayor rendimiento que
5 el 2 y resto, entonces se analiza, pero primero habría que hacerlo, pero entiendo lo
6 de la camisa de fuerza.-----

7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, sí.-----

8 **Directivo Sanabria Murillo:** Sí, la pregunta es si el anual será mejor que el otro...

9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Vamos a ver, tal vez aquí le haría nada más una
10 pequeña ajuste a la redacción en donde dice: *instruir al Comité de Inversión y*
11 *Riesgo de Inversiones y de Diversificación para que realicen la colocación...* ahí,
12 porque eso es una instrucción, ¿verdad?, “para que realice la colocación”, yo le
13 pondría para que analice la colocación de los Certificados de Depósito a Plazo con
14 intereses pagaderos mensuales y que esos intereses se coloquen con dineros a la
15 vista, con la tasa correspondiente que ofrecen los bancos, ¿verdad?. Lo anterior
16 con el fin de continuar agilizando y mejorando los rendimientos del Sistema Ahorro
17 y Préstamo, ¿verdad? O sea, es que, si lo dejamos para que realice, nos deja sin
18 margen de acción, pero sí lo dejaría como para que analice la colocación de los
19 Certificados de Depósito a Plazo con intereses pagaderos mensuales y que esos
20 intereses se coloquen con dineros a la vista, con la tasa correspondiente que
21 ofrecen los bancos.-----

22 **Directivo Guillén Mora:** Está bien.-----

23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Para tener ahí ese margen de que si los números
24 corridos de una forma o de la otra, el que de mejor nos vamos por ahí. -----

25 **Directivo Guillén Mora:** Claro, ahora lo que hay que negociar con el banco es que
26 sí nos lo haga a la mayor tasa pagadero mensual.-----

27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pagadera mensual, exactamente, ese es el óptimo.

28 **Directivo Guillén Mora:** Ese es el óptimo.-----

29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Así es. -----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** Sí se puede lograr. -----
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, ese es el óptimo. -----
- 3 **Directivo Guillén Mora:** Ellos no van a sufrir problemas financieros por esa
4 pagadera mensual. -----
- 5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Entendidos? ¿Sí? Ok. Los miembros de esta
6 comisión que estén a favor de esta moción, favor manifestando la mano. 6 votos a
7 favor. 1 abstención. Los que estén a favor de ratificarlo, favor manifestarlo
8 levantando la mano. 6 votos a favor. 0 en contra. Estaríamos con... -----
- 9 **Licda. Sossa Siles:** No hay abstención. 6 votos a favor. -----
- 10 **Directivo Sanabria Murillo:** 1 ausencia. -----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** 6 votos a favor y 1 ausencia, perdón. -----
- 12 **Licda. Sossa Siles:** Gracias. -----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** 6 votos a favor y 1 ausencia en ambas votaciones.
14 (De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la
15 Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°3**)-----
- 16 **ACUERDO N°3 CONSIDERANDO ÚNICO** Que en el **punto b)** del acuerdo
17 adoptado en la **Sesión Ordinaria N°6396, Art. VI, Inc. 1), del 14 de agosto de**
18 **2019**, la Junta Directiva acordó lo siguiente: “**b)** Acoger la propuesta para agilizar y
19 mejorar los rendimientos de los saldos en cuentas corrientes del Sistema de Ahorro
20 y Préstamo (SAP), presentada por la Subgerencia General mediante oficio SGG-
21 0196-2019 y **autorizar a la Comisión de Inversiones** para que proceda con la
22 colocación a la mayor brevedad posible y con un tope hasta **¢5 mil millones** de
23 colones de las sumas que se encuentren ociosas en Cuenta Corriente del Sistema
24 de Ahorro y Préstamo en el Fondo de Inversión del Banco Nacional de Costa Rica
25 o del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (100% Público), -el que ofrezca mayor
26 rendimiento al cierre de cada mes-, a fin de optimizar los rendimientos de dichas
27 sumas. Importante mencionar que estas colocaciones se encuentran a la vista y
28 cuya devolución ante requerimientos para la atención del día a día operativo es **T+1**.
29 El objetivo de esta autorización es que los montos sean invertidos con la mayor

1 inmediatez a fin de obtener el máximo beneficio o interés posible. Cuando las sumas
2 invertidas en dichos fondos excedan los ¢5 mil millones de colones, la Comisión
3 deberá evaluar los plazos y rendimientos del Mercado (Tesorería Nacional, Banco
4 Popular y Banco Nacional), a fin de trasladar dichas inversiones a plazo fijo, según
5 la política de inversiones vigente. Estas inversiones deben ser aprobadas por la
6 Junta Directiva de conformidad con la normativa vigente. **ACUERDO FIRME” POR**

7 **TANTO** Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Lic. Rodolfo Freer
8 Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano,
9 MSc. Virgilio Calvo González, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE ACUERDA: a)**
10 Modificar el punto b) del acuerdo adoptado en la Sesión Ordinaria N°6396, Art. VI,
11 Inc. 1), del 14 de agosto de 2019, para que se lea de la siguiente manera: “b) Acoger
12 la propuesta para agilizar y mejorar los rendimientos de los saldos en cuentas
13 corrientes del Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP), presentada por la Subgerencia
14 General mediante oficio SGG-0196-2019 y **autorizar a la Comisión de Inversiones**
15 para que proceda con la colocación de los fondos líquidos ociosos en Cuentas
16 Corrientes del Sistema de Ahorro y Préstamo en un fondo de inversión a la vista
17 conocido como T+1 en cualquier banco del Estado, -el que ofrezca mayor
18 rendimiento al cierre de cada mes-, a fin de optimizar los recursos de dichas sumas.”

19 **ACUERDO FIRME b)** Instruir al *Comité de Inversiones y Riesgo de Inversiones y*
20 *Diversificación* para que analice la colocación de los *Certificados de Depósito a*
21 *Plazo (CDP)* con intereses pagaderos mensualmente y que esos intereses se
22 coloquen con dinero a la vista con la tasa correspondiente que ofrecen los bancos.
23 Lo anterior con el fin de continuar agilizando y mejorando los rendimientos del
24 Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP). **ACUERDO FIRME-----**

25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pasamos... pasaríamos al punto 2, Contratos de
26 Peritos- Modificación contractual y prórroga a contratos. -----

27 **Licda. Sossa Siles:** Ajá. Se retiran don Bryans y don Roberto e ingresa Alonso
28 Oviedo.-----

29 **Lic. Centeno Hernández:** Gracias. Buenos días. -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Gracias. Yo le pediría a don Bryans que se
2 mantenga, porque este es un tema que tiene que ver en la... -----
3 **Directivo Sanabria Murillo:** Don Bryans se puede quedar en este.-----
4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, sí. Don Bryans, es que... -----
5 **Licda. Sossa Siles:** Dice don Johnny que se quede. -----
6 **Lic. Centeno Hernández:** Ok. Ok. -----
7 [Al ser las 10:52 a.m. abandona la sala de sesiones el Lic. Cruz Morales.] -----
8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, vamos a dar 5 minutitos de estiramiento. -----
9 [Al ser las 10:52 a.m. el Sr. Presidente Leiva Badilla decreta un receso.]-----
10 [Al ser las 10:52 a.m. sale temporalmente de la sala de sesiones el Lic. Centeno
11 Hernández.]-----
12 [Al ser las 11:10 a.m. se reanuda la sesión.] -----
13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Para seguir con la sesión, teníamos los contratos.
14 ***** -----
15 **ARTÍCULO 2. Contratos de Peritos - Modificación contractual y prórroga a**
16 **contratos** -----
17 Se conoce Guía DAF-UAYC-027-2026, de fecha 22 de mayo de 2026,
18 presentación y anexos (DAF-UAYC-026-2026, DGPF-UGS-0021-2026, DGPF-
19 UGS-0022-2026, DPH-002-2026 y PE-AL-144-2026) mediante los cuales la Unidad
20 Adquisiciones y Contrataciones remite la modificación unilateral y prórroga de
21 contratos de la licitación mayor N°2023LY-000002-0005800001 por concepto de
22 "Contratación de servicios profesionales en ingeniería civil, construcción y/o
23 profesionales en arquitectura", según documentos que quedan formando parte de
24 los antecedentes del acta.
25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Vamos a solicitarle entonces a don... -----
26 **Licda. Sossa Siles:** Alonso. -----
27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** A don Alonso y a don Bryans. -----

[Al ser las 11:10 a.m. ingresan a la sala de sesiones el MSc. Alonso Oviedo Arguedas, Encargado de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones y el Lic. Bryans Centeno Hernández, Jefe del Departamento Administrativo Financiero.]----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Buenas, buenas.-----

MSc. Oviedo Arguedas: Buenos días, ¿cómo están? -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: ¿Cómo está don Alonso? -----

MSc. Oviedo Arguedas: Bien, ¿y usted? Mucho gusto. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Bien por dicha. Mucho gusto. -----

MSc. Oviedo Arguedas: No había tenido el placer de conocerlo. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Vamos a reiniciar la sesión. Pasamos al punto número 2, Contratos de Peritos- Modificación contractual y prórroga a contratos, para lo cual le damos la bienvenida a don Alonso Oviedo, Encargado de la Unidad de Adquisiciones y acompañado también de don Bryans, quien es el encargado de todo el Departamento Administrativo Financiero. Adelante don Alonso.-----

Lic. Oviedo Arguedas: Bueno, buenos días, muchas gracias. Ok, bueno esto ahorita ya tenemos un contrato de peritos que va a cumplir el primer año de ejecución ahora el 30 de junio, esos peritajes les voy a hacer como la introducción, ¿verdad? Los peritales son para todos los trámites de préstamos que nosotros damos y pues estaban considerados fondos privados ¿verdad?, que estaban... son cancelados por los clientes, pero bueno con la solicitud DGPF-UGS-0021 y 0022 de la Unidad de Gestión de Servicios, se pidió hacer una modificación unilateral a 15 de los 20 contratos que tenemos actualmente, con el fin de incluir un par de servicios más. Estos servicios serán cancelados con fondos del INVU ¿verdad? entonces recapitulo, la Ley General de Contratación Pública en el artículo primero define que para que sea contratación pública tiene que haber mitigación parcial o total de fondos públicos. En principio cuando se había hecho este proceso de contratación, ese era un aspecto que no se tenía tan claro, entonces se hizo una licitación mayor que es la que no tiene por cuantía inestimable, pero con los criterios que habíamos recibido el año pasado de la Contraloría y de la Dirección General de Contratación

1 Pública en relación a los fondos, este contrato iba a fenecer en buena teoría el 30
2 de junio, pero al estar incluyendo dentro de lo que vamos a ver ahorita esta
3 modificación, entonces más bien estaríamos metiéndole parcialmente la utilización
4 de recursos públicos y mantendríamos el proceso como licitación mayor como está
5 y se podría prorrogar que eso es lo que venimos a hacer acá. -----

6 Eso está avalado por la Asesoría Legal en ese criterio PE-AL-144-2026 y pues hay
7 un criterio técnico de mi parte, que es el DAF-UAYC-026-2026, que es en el que
8 estamos valorando el cumplimiento de cada uno de los incisos del que nos permite
9 modificar este proceso de licitación. Ese último punto ahí en relación es que bueno,
10 pues como les comenté en otra ocasión, esto es un tema que se ve en Junta de
11 adquisiciones, que es un es un órgano menor que ve todo lo que es contratación
12 pública en... con respecto a licitaciones menores y mayores, pero que al no tener
13 en este momento la posibilidad de conformarlo, pues lo elevamos a la Junta
14 Directiva como jerarca máximo de la entidad. -----

15 Si quiere pasamos. Creo que ahí viene esa presentación viene con un error, que
16 viene una filmina que no tiene nada que ver. -----

17 **Directivo Guillén Mora:** ¿Esa de Repso?... -----

18 **Lic. Oviedo Arguedas:** ¿Ah? -----

19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Una pregunta don... -----

20 **Directivo Guillén Mora:** ¿Esa de Repso? -----

21 **Lic. Oviedo Arguedas:** Ajá, sí. -----

22 **Directivo Guillén Mora:** Ajá yo dije: *¿qué tiene que ver esto aquí?...-----*

23 **Lic. Oviedo Arguedas:** Usted dijo ¡uy! la acabo de ver yo ahorita Y dije mirá. ----

24 **Directivo Guillén Mora:** ...¿qué tiene que ver esto aquí? ya tenía yo una
25 pregunta... -----

26 **Lic. Oviedo Arguedas:** Si no, esa filmina no tiene nada que ver, eso es de la vez
27 pasada que vine a ver el tema de la remodelación. -----

28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Nada más una consulta... -----

29 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí señor. -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Este... -----
- 2 **Lic. Oviedo Arguedas:** Perdón don Johnny, esa la puede eliminar Mariana. -----
- 3 **Srta. Solano Jara:** Ok. -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Esa referencia que haces de la Contraloría ¿qué fue
- 5 lo que dijo la Contraloría específicamente? -----
- 6 **Lic. Oviedo Arguedas:** Ah ok, la Contra, bueno... me vuelvo, el artículo primero
- 7 dice: *parcial... si hay utilización parcial o total de fondos públicos...* -----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok ¿cuándo se dio la contratación era solo privada?
- 9 **Lic. Oviedo Arguedas:** Era solo privada, pero digamos que en ese momento diay
- 10 seguramente como se ha venido contratando, acordémonos que en el 2023-22 se
- 11 hace... entra en vigor la nueva Ley General de Contratación Pública, se vienen
- 12 haciendo este tipo de contratos en esa modalidad. Es hasta el año pasado que por
- 13 una consulta del Banco Popular directamente que habla sobre Notariado y la
- 14 Contraloría dice: *mire, si los Notarios son cancelados por los clientes eso no es*
- 15 *Contratación Pública porque los fondos son privados, aunque la plata ingrese a las*
- 16 *arcas del Banco Popular* y entonces ese criterio nos llega a todo mundo y entonces
- 17 comenzamos a revisar que era lo que estaba, de hecho, dentro de lo que nosotros
- 18 tenemos, está Notariado, estaba cobro judicial, está este proceso de los peritos de
- 19 avalúos y el tema de comisionistas también ¿verdad? entonces ahí comenzamos a
- 20 ver como Institución qué alternativas teníamos que bueno hemos venido valorando.
- 21 Lo que pasa con este contrato es que se dio orden de inicio para primero de julio
- 22 del 2025, ese criterio de la Contraloría salió en agosto o octubre del año 2025
- 23 entonces la decisión es mantener el contrato en esas condiciones y bueno, en teoría
- 24 era no prorrogarlo, pero con la solicitud que está planteando ahorita la Unidad de
- 25 Gestión de Servicios es incluir los peritajes de las propiedades de cobro judicial,
- 26 ¿verdad? Porque el Departamento de Programas Habitacionales en enero de este
- 27 año les informó que no iban a poder seguir haciendo los avalúos que se hacían
- 28 internamente antes de enero. Entonces al incluir, eso es lo que queremos ver aquí,

1 al incluir esos servicios de avalúos de cobro judicial y al cancelarse con recursos
2 públicos pues se va a mantener esta licitación como tal. -----

3 Bueno, dentro del análisis que yo les aporté que está el criterio mío, pues y lo tengo
4 por acá, eso es en relación al artículo 276 del Reglamento de la Ley General de
5 Contratación Pública y que da una serie de aspectos que se tienen que cumplir para
6 poder hacer una modificación contractual, eso no está ahí en las filminas, las
7 disculpas del caso. El inciso a) y b) que es la modificación debería responder a
8 adaptaciones del objeto contractual que unilateralmente disponga la administración
9 y el b) que la modificación no podrá cambiar sustancialmente el objeto de la
10 naturaleza, como venía conversando hace poco, no sé si... bueno, lo voy a leer
11 aquí: *el objeto contractual inicial es entre otras cosas, hacer avalúos de bienes*
12 *inmuebles de terrenos, edificaciones o ambos simultáneamente, que servirán como*
13 *garantía hipotecaria de las operaciones crediticias que apruebe el INVU*, mientras
14 que la solicitud es hacer avalúos que están vinculados con los procesos de cobro
15 judicial. Entonces ahí lo que estamos analizando es que no hay... que estamos
16 adaptando básicamente el objeto contractual con una función más ¿verdad? No la
17 estamos... no estamos quitándole... no estamos desvirtuando ese objeto
18 contractual, entonces estamos cumpliendo con eso. Y en el inciso c) de ese artículo
19 se dice que *no podrán incluirse con modificaciones aquellos aspectos que*
20 *técnicamente debieron ser considerados en la fase de decisión inicial*. Esto es un
21 proceso del 2025 y la nota del Departamento de Programas Habitacionales se
22 recibió en enero o la recibieron ellos en enero de este año, entonces era imposible
23 para ellos tomar en cuenta ese tipo de avalúos en el momento en que se inició el
24 proceso allá en el 2025, entonces se está cumpliendo con este aspecto también. El
25 inciso d) habla de que *el contrato debe estar en curso de ejecución y el plazo*
26 *contractualmente vigente*, como les comenté ahora, el plazo vence el 30 de junio de
27 este año entonces estamos cumpliendo con ese requisito. El inciso e) dice que *debe*
28 *emitirse un criterio técnico suscrito por el administrador del contrato*, en este caso
29 pues son los oficios de solicitud, un caso 0021 y 0022 y que ellos explican ahí todo

1 el tema. El inciso f) habla de que *las modificaciones no pueden superar el 20% de*
2 *lo establecido en el contrato original.* -----

3 **Directivo Guillén Mora:** Perdón, nada más ¿Por qué no puso eso en la
4 presentación? Es que... -----

5 **Lic. Oviedo Arguedas:** Vieras que sí, perdón don Álvaro, la verdad es que pensé
6 que no era necesario tenerlo y no lo incluí, sí... -----

7 **Directivo Guillén Mora:** ... claro, yo sí lo veo importante. -----

8 **Lic. Oviedo Arguedas:** No sé si les mando este oficio y usted lo puede proyectar
9 Mariana, perdón, sí la verdad es que con todo lo que dice... -----

10 **Directivo Guillén Mora:** Es que nos dice a nosotros una serie de incisos que no los
11 conocemos. -----

12 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí señor, tiene toda la razón. -----

13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, aprovecho el espacio Alonso. -----

14 **Lic. Oviedo Arguedas:** Ajá, a la orden. -----

15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Desde hace cuánto están con este conocimiento de
16 que necesitan contratar estos peritos? -----

17 **Lic. Oviedo Arguedas:** No, los peritos están contratados ¿verdad? Ellos iban...
18 estaban buscando... -----

19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, no, pero vamos a ver, están contratados para
20 hacer avalúos para los créditos... -----

21 **Lic. Oviedo Arguedas:** Ah sí correcto.-----

22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...pero la pregunta es ¿desde hace cuánto es que
23 se necesitaban los peritos para los procesos judiciales de remate? -----

24 **Lic. Oviedo Arguedas:** En enero de este año ellos recibieron la notificación y la
25 solicitud que hace la Unidad de Gestión me la hacen a mediados de este mes, en...
26 ahí tengo la fecha, en mayo me hacen la solicitud. -----

27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. -----

28 **Lic. Oviedo Arguedas:** Entonces nosotros procedemos de una vez. ¿Mariana
29 Solano? ¿verdad? -----

- 1 **Srta. Solano Jara:** Correcto. -----
- 2 **Directivo Guillén Mora:** ¿Quién es el que hace la solicitud? el área de... -----
- 3 **Lic. Oviedo Arguedas:** La Unidad de Gestión de Servicios que eso está a cargo de
- 4 Roberto ¿verdad? creo que es. -----
- 5 **Lic. Centeno Hernández:** De Roberto. -----
- 6 **Directivo Guillén Mora:** Pero ellos lo saben desde enero. -----
- 7 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí, creo que... bueno, lo que andábamos buscando era es
- 8 si es... la verdad es que no lo podría decir, se estaba analizando el tema de si
- 9 todavía meterlo en el contrato o no meterlo o cómo lo iban a meter o si esto los iba...
- 10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pero ya hubieran abierto un proceso de licitación
- 11 nueva. -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** Claro. -----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** O sea, durante todo ese tiempo hubieran arrancado
- 14 con un proceso de contratación nueva. -----
- 15 **Lic. Oviedo Arguedas:** Ahora, voy a hacer un paréntesis, hacer una licitación
- 16 mayor en este momento incluso en enero para contratar los peritos, tal vez no lo
- 17 hubiéramos alcanzado... no hubiéramos tenido la posibilidad de adjudicarlos antes
- 18 del 6... del 30 de junio, eso es un proceso que por formalidades llevan sus fechas,
- 19 que no se pueden brincar y si el proceso además es... -ya se lo mandé Mariana-,
- 20 perdón, si el proceso además es objetado en la Contraloría, eso nos va a llevar unos
- 21 cuantos meses; y si digamos que no fuera objetado y es apelado, que en este tipo
- 22 de cosas generalmente eso es lo que pasa, nos podríamos llevar 7, 8, 9 meses
- 23 haciendo un proceso de esos más o menos, que es lo que uno más... uno tiene
- 24 como en mente. Realmente con la inclusión de estos dos servicios y definiendo que
- 25 el pago lo va a hacer el INVU, metiéndole entonces la parcialidad de recursos
- 26 públicos, fue la manera incluso más idónea y más rápida y expedita para mantener
- 27 el servicio y mantener los peritos que ahora están, que se puede seguir contratando
- 28 o se pueden seguir prorrogando los contratos hasta por 4 años que si se aprueba
- 29 aquí sería la primera prórroga. -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Seguimos? ¿ya lo tiene por ahí? -----
- 2 **Srta. Solano Jara:** Sí. -----
- 3 **Directivo Guillén Mora:** Pero.... si lo entiendo perdón. -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, don Álvaro. -----
- 5 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí. -----
- 6 **Directivo Guillén Mora:** Si yo entiendo bien, solo hay una incorporación que es la
- 7 adenda. -----
- 8 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí. -----
- 9 **Directivo Guillén Mora:** Eso es lo único que se modifica. -----
- 10 **Lic. Oviedo Arguedas:** Eso es lo que se modifica, exactamente. -----
- 11 **Directivo Guillén Mora:** Nada más la adenda, o sea, el contrato sigue igual... ---
- 12 **Lic. Oviedo Arguedas:** El contrato iba más eso. -----
- 13 **Directivo Sanabria Murillo:** Aunque el plazo se extienda. -----
- 14 **Directivo Guillén Mora:** Aunque usted nos...ahora si nos va...no presta esa
- 15 información, pero en el fondo lo que usted quiere es incorporación para los procesos
- 16 de cobro judicial, y eso es lo único. -----
- 17 **Lic. Oviedo Arguedas:** Eso es lo único, lo demás se mantiene invariable. -----
- 18 **Directivo Guillén Mora:** Ok. -----
- 19 **Lic. Oviedo Arguedas:** Correcto. -----
- 20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Y la extensión... y una extensión del plazo. -----
- 21 **Directivo Sanabria Murillo:** Del plazo. -----
- 22 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí, y una vez ya estando aquí, pues se le solicita extender...
- 23 hacer la primera prórroga del contrato. -----
- 24 **Directivo Sanabria Murillo:** Porque sino sería como por mes. -----
- 25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Y de cuánto? ¿Por cuánto tiempo? -----
- 26 **Lic. Oviedo Arguedas:** Por 12 meses, ya este contrato tiene... se había hecho por
- 27 1 año, con posibilidad de 3 prórrogas por el mismo proceso... por el periodo hasta
- 28 por 4 años entonces, pues yo lo que estoy aprovechando es que se haga ahí de
- 29 una vez la aprobación y que se... o sea, ya en las siguientes prórrogas, pues eso

es un tema administrativo operativo incluso que nosotros tratamos a nivel de la Unidad de Adquisiciones, pero se incluyó aquí de una vez para que quedara la posibilidad. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: ¿Y cuál es el plazo mínimo que se puede extender un contrato? -----

Lic. Oviedo Arguedas: En este caso 12 meses, porque ya a nivel de... -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: ¿Eso es lo mínimo? -----

Lic. Oviedo Arguedas: No, nosotros... pero digamos, en este específico se dijo 1 año con 3 prórrogas de 1 año cada una, entonces cada año se hace una extensión, eso generalmente bueno, nosotros aquí hemos tenido contratos de 16 meses con prórrogas de 16 meses o se puede hacer un contrato de 2 años con una prórroga de 2 años. Lo que sí tenemos que tener claro es que no pueden superar los 4 años el original... -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Ok, pero digamos, uno podría hacer una prórroga por 6 meses por mientras. -----

Lic. Oviedo Arguedas: En este momento no... -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: En este momento no. -----

Lic. Oviedo Arguedas: ...en este no, porque ya cartelariamente en su momento se definió que era... -----

Directivo Guillén Mora: Cada año. -----

Lic. Oviedo Arguedas: Por 12 meses. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Ok. -----

Lic. Oviedo Arguedas: Entonces bueno, ahí está lo que les estaba comentando, que el inciso a) lo que habla es que la modificación no... deberá responder a adaptaciones y que no podrá cambiar sustancialmente el objeto del contrato ni la naturaleza del mismo, como les explicaba el contrato original bueno, el contrato actual lo que habla entre otras cosas, es que se hagan avalúos de bienes inmuebles, de sobre garantías hipotecarias y operaciones crediticias del INVU y lo que pretende, pues es incluir avalúos vinculados con el proceso de cobro Judicial. Es...

1 siguen siendo avalúos, nada más que de bienes inmuebles diferentes. El inciso c),
2 que no podrá incluirse una modificación a aquellos aspectos que técnicamente
3 debieron considerarse antes del inicio del procedimiento. Esto como yo les digo, la
4 solicitud, el comunicado que hace el Departamento de Programas Habitacionales a
5 la Unidad de Gestión de Servicios, es en enero de este año, diay era imposible
6 conocerlo en ese momento y entiendo que es que antes se hacían internamente
7 todo lo que eran los avalúos de propiedades en cobro judicial. -----

8 **Directivo Sanabria Murillo:** ¿Solo hay un perito? No, solo hay un topógrafo. -----

9 **Lic. Oviedo Arguedas:** Creo que ahora solo hay un perito, creo, algo así entendí
10 de lo que hablé con ellos. Y bueno, ahí lo que estoy diciendo es que el Departamento
11 de Gestión pues lo que dice es que, ante la limitada disponibilidad de recurso
12 humano para atender oportunamente los avalúos, pues la manera de satisfacer el
13 interés público en este caso es incluir dentro de este proceso. El inciso d) que es *el*
14 *contrato debe estar en curso de ejecución con el plazo contractual*, el plazo de este
15 contrato está en ejecución, vence hasta el 30 de junio, entonces estamos haciéndolo
16 en tiempo. El inciso e) *que deberá emitirse un criterio técnico*, en este caso es el
17 021 y el 022 de la Unidad de Gestión de Servicios que bueno, básicamente lo que
18 dice es que se haga la adenda, incluyendo el servicio de cobro judicial, el 022 lo que
19 yo le solicito que es parte de esto, es que se tenga claridad de que los recursos
20 públicos para enmarcarlo dentro del proceso de la normativa de contratación pública
21 y pues entonces se está cumpliendo como tal. El inciso f) *el plazo del contrato podrá*
22 *modificarse hasta un 20%*, en este caso no vamos a modificar plazos ni tampoco
23 vamos a modificar monto, ¿verdad? Esto es un contrato que... es un proceso de
24 licitación que al hacerse como licitación mayor es de cuantía inestimable entonces
25 no hay ningún problema en relación a plazos ni los montos y los plazos no se están
26 adjudicando, eh, no se están modificando ni nada, se mantienen los mismos plazos
27 y prórrogas que se han establecido inicialmente en el proceso de licitación y en el
28 contrato que se tiene firmado entonces se está cumpliendo con esto. El inciso g)
29 que es lo que habla también del 20% del monto que no aplica en este caso. El inciso

ACTA JDINVU-031-2026
SESIÓN ORDINARIA

60

1 h) que era contarse con el informe técnico, igualmente, como ya lo indiqué
2 anteriormente, los oficios 0021 y 0022 están en ese criterio técnico al respecto por
3 parte del administrador y los profesionales. El inciso i) *que el monto reconocido por*
4 *el aumento...* ya dijimos aquí no hay monto, entonces no voy a terminar de leer ahí.
5 Y la modificación excepcional en este caso incluso, pues no aplica ninguno de los
6 dos porque no hay nada de monto, la excepcional es cuando se pasa del 20% como
7 lo hemos visto en algún momento con la remodelación de esta parte. -----

8 Igual las modificaciones unilaterales del contrato procederán además cuando la
9 suma del contrato original y su incremento no excedan los umbrales. Este es un
10 proceso de licitación mayor, no hay umbrales por ser cuantía inestimable, por lo
11 tanto, no hay exceso y se está cumpliendo con esta parte del inciso. Esta es otra
12 parte que dice, *la administración deberá revisar el monto de las garantías rendidas*
13 en efecto, bueno, nosotros revisamos a nivel de SICOP todas están vigentes y en
14 el momento de la prórroga, si se aprueba, se vuelve a hacer, incluso es un requisito
15 a nivel de SICOP que estén al día con la Caja, que estén al día con FODESAF, con
16 Tributación, con todos estos aspectos, entonces ahí mismo se vuelve otra vez a
17 revisar y a solicitar las extensiones si fuera del caso. -----

18 Yo puse bueno ahí, importante que parte del análisis que se tiene en cuenta y lo
19 que hablé al principio es que la Contraloría definió en su momento qué eran recursos
20 privados, pues los pagaban los clientes, pero al incluir esta modificación, pues
21 tenemos una parte parcial de recursos entonces sí se está aplicando y, por tanto,
22 pues se podría incluir dentro del contrato y seguir con el proceso como lo tenemos
23 actualmente, como dijo don Álvaro ahora, es incluir estas servicios y mantener los
24 otros como estaban -----

25 Si quiere seguimos bajando. Creo que hasta ahí, eso es todo el... bueno, ya vimos
26 la recomendación, igual como les comentaba del inciso... del artículo primero de la
27 ley, que es lo que venimos hablando ahorita, que ya al establecerse que son
28 recursos públicos, pues entraría dentro del ámbito de la contratación pública.
29 ¿alguna duda? -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok ¿alguna pregunta? Don Álvaro. -----
- 2 **Directivo Guillén Mora:** Ahí, en la propuesta de pago de honorarios, dice que se
- 3 va a basar en el mínimo obligatorio de 6 horas profesionales del Colegio CFIA.
- 4 ¿cuánto es ese monto mínimo? -----
- 5 **Lic. Oviedo Arguedas:** Ajá. Ay eso si no sé don Álvaro, eso se lo quedo debiendo,
- 6 eso... de hecho pensé que iba a haber alguien de la parte técnica aquí, pero eso si
- 7 no lo conozco cuanto es el mínimo.-----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** Pero ¿se trabaja con el mínimo o ellos tienen la opción de
- 9 decir mínimos y máximos? -----
- 10 **Directivo Freer Campos:** Aquí están los colegas que saben de eso. -----
- 11 **Lic. Oviedo Arguedas:** Se trabaja... -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** No, depende como ellos lo autoricen, o sea, el Colegio
- 13 dice muy claro 6... -----
- 14 **Directivo Sanabria Murillo:** No puede ser más del mínimo. -----
- 15 **Directivo Guillén Mora:** 6 horas. Y la hora profesional ¿en cuánto esta? -----
- 16 **Directivo Sanabria Murillo:** ...(Comentario ininteligible)... Aquí... porque es muy
- 17 diferente depende del colegio. -----
- 18 **Directivo Calvo González:** 40 y... -----
- 19 **Directivo Guillén Mora:** ¿41 mil? -----
- 20 **Directivo Calvo González:** 47 creo que estaba. -----
- 21 **Lic. Oviedo Arguedas:** Un peritaje de inmuebles. -----
- 22 **Directivo Guillén Mora:** Bueno, 50 pongámosle, 5 por 6=30, 300 mil pesos debería
- 23 ser un avalúo ¿de cualquier propiedad? -----
- 24 **Directivo Freer Campos:** No, no, el monto depende de la...-----
- 25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Mínimo, mínimo. Ese es el mínimo. -----
- 26 **Lic. Oviedo Arguedas:** No, del mínimo. -----
- 27 **Directivo Calvo González:** Ese es el mínimo. -----
- 28 **Lic. Oviedo Arguedas:** Eso está con el... entiendo que es el monto... -----
- 29 **Directivo Freer Campos:** Un porcentaje. -----

- 1 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí, si sobrepasa de ese monto tiene que pagar el
2 porcentaje. -----
- 3 **Directivo Guillén Mora:** Por eso, pero ¿quién define mínimos y máximos? -----
- 4 **Directivo Freer Campos:** El Colegio. -----
- 5 **Lic. Oviedo Arguedas:** El Colegio. -----
- 6 **Directivo Guillén Mora:** No, el Colegio... no, no, no... -----
- 7 **Lic. Oviedo Arguedas:** El arancel. -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** Por eso, aquí dice que el pago de los servicios será de
9 conformidad con lo establecido que sea un mínimo obligatorio que deberán ser 6
10 horas profesionales. -----
- 11 **Directivo Freer Campos:** Ajá... -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** ¿Cuándo se cuándo son 6 horas en un avalúo? ¿Cuándo
13 son 10 horas? ¿Cuándo son 20 horas? ¿Quién lo determina? -----
- 14 **Directivo Freer Campos:** No, yo creo que después si... de ese mínimo para arriba
15 se va por el porcentaje del valor, supongo. -----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** No sé. -----
- 17 **Directivo Sanabria Murillo:** Es que creo, no sé... -----
- 18 **Directivo Guillén Mora:** Es que para eso está el avalúo... -----
- 19 **Directivo Sanabria Murillo:** ...normalmente son por... es un porcentaje. -----
- 20 **Directivo Freer Campos:** Ajá. Digamos si la propiedad vale 100 millones es el 1%
21 digamos. -----
- 22 **Directivo Sanabria Murillo:** Ajá. -----
- 23 **Directivo Guillén Mora:** No, estoy de acuerdo... -----
- 24 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí, yo entiendo la pregunta suya sí. -----
- 25 **Directivo Guillén Mora:** ...pero es que aquí es confuso. -----
- 26 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí, yo entiendo lo que está diciendo. -----
- 27 **Directivo Freer Campos:** No, no, es como parecido a lo dice el arancel de nosotros.
28 Si no llega, digamos, si el avalúo no llega a ese monto, se cobra ese monto. -----
- 29 **Directivo Sanabria Murillo:** Se cobra el mínimo. -----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** No, es que el otro día también nos trajeron lo mismo del
2 pago mínimo de 6 horas profesionales del CFIA ¿verdad? -----
- 3 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----
- 4 **Directivo Guillén Mora:** Pero el mínimo a mí me queda muy claro, es cuando se
5 pone cualquier tarifa a alguien, él va a ir a hacer un avalúo, todavía no sabe el
6 tamaño en la propiedad ni nada y ya se lo tasaron en más de esos 300 mil pesos y
7 ¿cómo saben? ¿Por qué 400, por qué 500 o por qué más? Es que lo que es aquí...
- 8 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí, es que está un poquito... -----
- 9 **Directivo Guillén Mora:** ...dudoso es, bueno, me pone 6 mínimo, pero diay de
10 pronto la gente: *pero me cobraron un millón de pesos*, ¿Por qué me cobraron un
11 millón de pesos si ahí dice que el mínimo es 6 salarios, eh 6 horas profesionales?
- 12 **Directivo Freer Campos:** Es el mínimo, sí. -----
- 13 **Directivo Guillén Mora:** Sí, pero ¿quién establece el máximo? -----
- 14 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** El valor del bien. -----
- 15 **Lic. Oviedo Arguedas:** El valor de la propiedad. -----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** Por eso, pero debería decir algo así para que sepamos
17 claramente que ningún profesional se exceda, porque en todo hay abusos. -----
- 18 **Directivo Sanabria Murillo:** No, es que el valor de la propiedad o con un mínimo
19 de 6 horas profesionales. -----
- 20 **Directivo Guillén Mora:** Bueno por eso, pero tiene que quedar claro en el contrato.
- 21 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí. -----
- 22 **Directivo Guillén Mora:** Esa era la primera pregunta, la segunda es que usted dice
23 que para que esto se pueda prorrogar se necesitan fondos públicos y que esos
24 fondos públicos los va a pagar el INVU, ¿qué monto se tiene estimado que eso le
25 va a costar al INVU? por año y por los cuatro años, porque es que o sea, la
26 preocupación es de las dos cosas y entonces ¿de qué monto estamos hablando?
- 27 **Lic. Oviedo Arguedas:** Es que es un contrato de cuantía inestimable, creo que
28 no... no creo que se lo puedan...-----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** Pero cómo vamos a decirle en un cheque en blanco, sí
2 que el INVU pague, ¿cuánto va a pagar el INVU? para que sean fondos públicos,
3 es que no, no se puede. Yo necesito una estimación de cuánto le va a costar al
4 INVU, a ver si estoy de acuerdo, porque si después todos decimos: *diay sí, dele*
5 *viaje* y después son un montón de millones de millones para el INVU, que los tiene
6 que pagar el INVU, que no están presupuestados en estos momentos porque no
7 está en el presupuesto de este año, hay que hacer modificación presupuestaria ¿de
8 cuántos millones? para poder ser... -----
- 9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, y además de esto es... -----
- 10 **Directivo Freer Campos:** Pero eso es de cobro ¿no? -----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Eso es de cobro. -----
- 12 **Lic. Oviedo Arguedas:** Es cobro judicial sí. -----
- 13 **Directivo Freer Campos:** Por eso, esos costos se trasladan al demandado... ----
- 14 **Directivo Guillén Mora:** No, no, no, no. Él dijo... -----
- 15 **Lic. Oviedo Arguedas:** En este caso no, eso es lo que entiendo. -----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** Él dijo que no. Él dijo que para que esto se pueda hacer
17 se necesitan fondos públicos y que el INVU los va a poner. -----
- 18 **Directivo Freer Campos:** Sí, pero después se le... -----
- 19 **Directivo Guillén Mora:** No, no se le cobra.-----
- 20 **Directivo Freer Campos:** ...en la condenatoria hay costas se le solicita todos esos
21 gastos. -----
- 22 **Directivo Guillén Mora:** Pero por eso, pero ¿y si no los paga? -----
- 23 **Directivo Freer Campos:** Ah no. -----
- 24 **Directivo Guillén Mora:** Diay por eso, pero entiéndase es que tenemos que... ---
- 25 **Directivo Freer Campos:** Es que no, es que es una apuesta. -----
- 26 **Directivo Guillén Mora:** Diay, pero por qué apostar así, ¿contra el INVU? -----
- 27 **Directivo Freer Campos:** No, no, no, por eso, pero es que no podríamos entrar en
28 el... -----
- 29 **Directivo Guillén Mora:** No, el avalúo lo paga el INVU. -----

- 1 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----
- 2 **Directivo Guillén Mora:** Si no se recupera, lo pierde el INVU. -----
- 3 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----
- 4 **Directivo Guillén Mora:** ¿Díay entonces? -----
- 5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** O sea, si no lo recupera pierde el avalúo el INVU y
- 6 la plata prestada. -----
- 7 **Directivo Freer Campos:** Exactamente. -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** Claro, o sea, perdemos más todavía. Ya vamos perdiendo,
- 9 alguien definitivamente... -----
- 10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ahora una pregunta, perdón Rodolfo, vos que sos
- 11 abogado, ¿por qué para un proce... para un trámite de cobros se necesita un
- 12 avalúo? Si uno debería de ir al cobro por el monto de la deuda. -----
- 13 **Directivo Freer Campos:** No, es que ajá... No, es que digamos, precisamente por
- 14 eso, porque digamos vos llegas y la... durante el proceso uno lo saca por capital
- 15 más intereses, más costas y todo eso ¿verdad? lo estima, pero posteriormente hay
- 16 que presentar un avalúo en el proceso para ver cuál es el valor del bien, si lo cubre.
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, sí, ¿pero eso para qué? -----
- 18 **Directivo Freer Campos:** Así está la Ley. -----
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, vos deberías de buscar el valor del bien una vez
- 20 que lo tengas adjudicado. -----
- 21 **Directivo Freer Campos:** Ajá, pero digamos, es para el momento de sacarlo a
- 22 remate. -----
- 23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, pero lo haces cuando ya lo tengas adjudicado. -
- 24 **Directivo Freer Campos:** Correcto. -----
- 25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Para qué lo vas a hacer antes? -----
- 26 **Directivo Freer Campos:** No sé, pero siempre se pide el avalúo. -----
- 27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, pero ¿en qué momento? ¿en qué momento se
- 28 hacen esos avalúos? -----
- 29 **Directivo Freer Campos:** Antes del remate. -----

- 1 **Lic. Oviedo Arguedas:** Me imagino que antes del remate, sí. -----
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Yo creo que aquí necesitamos a Roberto... -----
- 3 **Lic. Oviedo Arguedas:** A Roberto o a Yerlin. -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...para tener esta información clara. -----
- 5 **Directivo Guillén Mora:** Roberto y don William. -----
- 6 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ah bueno sí. -----
- 7 **Directivo Guillén Mora:** Que es el que lo maneja. -----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Bueno es que vea William aquí está... Bryans que
- 9 es el jefe del área. -----
- 10 **Directivo Freer Campos:** William... -----
- 11 **Lic. Centeno Hernández:** Cedeño. -----
- 12 **Lic. Oviedo Arguedas:** No... Cedeño. -----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Ah? -----
- 14 **Lic. Oviedo Arguedas:** El asesor legal. -----
- 15 **Lic. Centeno Hernández:** No, no, William Cedeño dice usted o... -----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** No, William Cedeño. -----
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ah, el abogado. -----
- 18 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----
- 19 **Directivo Guillén Mora:** Él es el que manejaría la tramitología... -----
- 20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** O Cobros porque... ¿quién lleva esta gestión? ----
- 21 **Lic. Oviedo Arguedas:** Cobros. -----
- 22 **Directivo Sanabria Murillo:** Sí, alguien de Cobros. -----
- 23 **Lic. Oviedo Arguedas:** Me imagino que Cobros. -----
- 24 **Directivo Sanabria Murillo:** O sea, si hay un arancel definido por el Colegio
- 25 Federado, que tiene como mínimo, devengar el mínimo las 6 horas, digamos,
- 26 profesionales, monto equivalente a 6 horas profesionales, pero dice para terrenos
- 27 hay una fórmula, para edificaciones... (comentario ininteligible) ... es una fórmula,
- 28 para maquinarias y vehículos una fórmula y cuando sea menor, o sea, no menos de
- 29 6 horas profesionales, entonces se puede hacer referencia a ese reglamento. ----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** O sea...Sería bueno tener eso presente para que un
2 profesional no llegue y le cobre al externo lo que se le ocurra. -----
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Cuántos avalúos se hacían internos? No había, o
4 sea, aquí ocupamos la información completa para poder analizarla, ¿verdad? -----
- 5 **Directivo Guillén Mora:** Sí, pero a mí me parece eso también del monto que tendría
6 que acarrear el INVU... -----
- 7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Si quieren nosotros seguimos con el Orden del Día...
- 8 **Licda. Sossa Siles:** Ya mandamos a llamar. -----
- 9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...y mandamos a llamar a los que corresponde que
10 sería Cobros y a William. -----
- 11 **Licda. Sossa Siles:** William Cedeño. -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** Ahora... es importante porque nosotros tenemos
13 alrededor, si la memoria no me falla, 5000 millones de colones en cobro judicial,
14 dentro de la mora que tenemos, pero además, no solo tenemos eso, sino que hoy
15 nos traen un reglamento por incobrables, que no sé cuántos son los incobrables, yo
16 esa pregunta la traigo porque hay que ver a cuanto le vamos a decir que ya lo
17 perdimos y nos podría asustar tal vez el monto de incobrables, no sé cuánto es...
18 entonces producto de esto y la experiencia que al final los cobros judiciales se van
19 a ir a incobrables y vamos a perder el bien, la plata y lo que le ponemos adicional
20 no sé si sea lo más conveniente o hacer un nuevo contrato. -----
- 21 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí claro. -----
- 22 **Directivo Freer Campos:** Perdón, no, es que ahora estoy dándole vuelta y lo que
23 dice Johnny es cierto, en este caso es por el monto de la hipoteca, digamos, uno
24 normalmente pide avalúo... -----
- 25 **Directiva Durán Baltodano:** Para la hipoteca. -----
- 26 **Directivo Freer Campos:** ... no, cuando vas a valorar un bien que no conoces, ya
27 aquí está valorado y ya se sabe cuánto prestaste y tienes ese monto de la hipoteca,
28 pero digamos en un proceso no se ordinario... -----
- 29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Claro. Ya está valorado. -----

- 1 **Directivo Freer Campos:** ...al final ganaste el proceso y vas a hacer la ejecución...
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Claro. -----
- 3 **Directivo Freer Campos:** ... ahí si mandas el avalúo para ver cuánto vale el bien
- 4 digamos, en la cultura de la... -----
- 5 **Directivo Guillén Mora:** Y la hipoteca.-----
- 6 **Directivo Freer Campos:** ...sí, la cultura del proceso de ejecutivo hipotecario no
- 7 existe la necesidad... -----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, porque ya está la hipoteca. -----
- 9 **Directivo Freer Campos:** ...ya está la hipoteca dada, correcto. Que no sea... más
- 10 bien si es administrativo eso, interno, para algo no sé, pero digamos en el proceso
- 11 no hay que adjuntar ningún avalúo. -----
- 12 **Directivo Sanabria Murillo:** Que se dio un problema en Estados Unidos en un
- 13 momento como en 2007 que creo que fue cuando pasó el... -----
- 14 **Directivo Freer Campos:** Ajá, el boom. -----
- 15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, va... -----
- 16 **Directivo Sanabria Murillo:** ...que hubo una revisión porque empezaron a revisar
- 17 las propiedades por el valor y no por la hipoteca, entonces llevar las propiedades
- 18 valían mucho menos que las hipotecas entonces, o sea, porque por eso siempre
- 19 tiene que ser por la deuda. -----
- 20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Voy a pedirle a don Bryans y a don Alonso que nos
- 21 den un chance por mientras vienen los otros compañeros, para nosotros seguir con
- 22 el Orden del Día y cuando estén todos los volvemos a pasar. ¿Hay que modificar
- 23 algo del Orden del Día? -----
- 24 **Licda. Sossa Siles:** No señor, nada más indicar que el tema se pospone hasta
- 25 que... -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, vamos a posponer este punto del Orden del Día
- 27 por mientras se incorporan los otros compañeros. -----
- 28 **Lic. Oviedo Arguedas:** Permiso. -----
- 29 **Licda. Sossa Siles:** Y se retomará apenas... -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Y la retomaremos ya pronto. -----

[Al ser las 11:37 a.m. abandonan la sala de sesiones el Lic. Centeno Hernández y el Lic. Oviedo Arguedas] -----

***** -----

ARTÍCULO 3. Auditoría Interna presenta criterio sobre el Informe Final de Gestión del Ing. Alfredo Calderón presentado el 16 de marzo de 2026 de forma complementaria al oficio DUV-144-08-2025. [Atención Acuerdo #15 Sesión JDINVU-017-2025 del 09-04-2026.](#) -----

Se conoce **Guía AI-074-2026**, de fecha 16 de abril de 2026, **informe AI-071-2026 y presentación**, mediante los cuales Auditoría Interna remite la Revisión del informe remitido por el Ingeniero Alfredo Calderón Hernández, con fecha del 16 de marzo del 2026, en atención al Acuerdo número 15, del Acta de la Sesión Ordinaria JDINVU-081-2026, celebrada el 09 de abril de 2026, según documentos que quedan formando parte de los antecedentes del acta. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Seguimos con el punto 3 que es Auditoría Interna presenta criterios sobre el Informe Final de Gestión del ingeniero Alfredo Calderón, presentado el 16 de marzo del 2026 de forma completa... eh, complementaria al oficio de DUV-144-08-2025. Esto es, en atención al acuerdo número 15 de la sesión de Junta número 17-2025 del 09 del 04-2026. Don Henry sería. -----

Lic. Arley Pérez: Sí señor. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Adelante don Henry. -----

Lic. Arley Pérez: Gracias. Vamos a hacer la exposición sobre el Informe de Fin de Gestión del señor exdirector de Urbanismo y Vivienda. Ese fue un documento ha sido revisado en 3 oportunidades por parte de la Auditoría, ya este digamos es como el documento final sobre el que se basó la revisión, el cual consta de 40 páginas y como muy bien se indicó, atiende los acuerdos de Junta Directiva antes indicados. De acuerdo a la estructura de lo que solicita el informe... eh, las directrices sobre Informes de Fin de Gestión, nos habla sobre una serie de aspectos que debe cumplir todo ese tipo de documentos sobre la referencia de la labor sustantiva institucional

ACTA JDINVU-031-2026
SESIÓN ORDINARIA

70

1 de la Unidad a cargo, cambios realizados en el entorno, está la autoevaluación del
2 Sistema de Control Interno, acciones emprendidas para establecer, perfeccionar y
3 mantener el Sistema de Control Interno durante el último año, principales logros,
4 estado de proyectos más relevantes, administración de recursos financieros,
5 sugerencias para la buena marcha y observaciones sobre otros asuntos de
6 actualidad, estado actual de cumplimiento y disposiciones dentro de los cuales
7 observamos que estos fueran incluidos dentro del documento como tal. De todos
8 ellos, vimos que se encontraban inmersos, específicamente hubo uno de ellos que
9 fue el tema relacionado con la autoevaluación del Sistema de Control Interno, en el
10 cual indicamos que cumplía parcialmente, en vista de que más de la dirección como
11 tal es un tema de gestión institucional que correspondería como un proyecto de
12 elaboración de un Sistema de Control Interno Institucional, entonces vamos a tener
13 como esta situación especial con todas las áreas que sean de revisión o que
14 presenten algún informe de este tipo, en vista de que no tenemos ahorita un Sistema
15 de Riesgos, no tenemos una autoevaluación del Sistema de Control Interno que nos
16 indique cómo está y esto va muy inmerso a lo que es el Sistema de Control Interno
17 como tal, que hablamos de ambiente de control, que es el tono que se da desde la
18 Junta Directiva, la valoración de riesgos que no existe como tal el sistema SEVRI
19 actualizado, las actividades de control que comprenden todo el tema de
20 actualizaciones de políticas, reglamentos y otros documentos, así como Sistemas
21 de Información Contables y el seguimiento como tal, entonces esto es una debilidad
22 que tenemos en este punto y que si lo consideramos un cumplimiento parcial en
23 vista de la situación y ya con respecto a los otros puntos, por lo menos sí atiende lo
24 que solicita las directrices como tal e igual a como lo manifesté la semana pasada,
25 este tema, igual nosotros hacemos la revisión, pero es responsabilidad de la
26 persona que elabora el informe, que contenga toda la información. -----
27 A partir de este diagnóstico, por llamarlo de alguna forma... pasamos... nosotros
28 podemos decir que cumple por lo menos con la normativa, si a partir de ahí la Junta
29 Directiva quiere que se enfoque en algún proyecto o actividad puntual que sea de

1 interés, sobre todo para el próximo Director de Urbanismo y Vivienda, se puede
2 hacer la referencia, pero como tal en la parte de observaciones, esto sería lo que
3 nos quedaría debiendo, la parte del Sistema de Control como tal con la integración
4 de esos componentes. -----

5 Y ahora bien, el tema de conclusiones, como ya lo adelanté, el documento como tal
6 cumple con las directrices de los Informes de Fin de Gestión y queda a criterio ahora
7 de la Junta Directiva hacia el documento con el contenido, sobre todo a nivel de
8 proyectos y temas sensibles, es un insumo importante para el próximo director o
9 directora de Urbanismo y Vivienda. Esta sería básicamente la presentación. Muchas
10 gracias. -----

11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Muchas gracias don Henry. Abro el espacio de
12 discusión con respecto a este punto. Don Álvaro. -----

13 **Directivo Guillén Mora:** Nada más, muy rápido, en el informe anterior que nos
14 presentó usted la anterior... la sesión anterior, si viene al final una recomendación,
15 si se aceptara o no se aceptara el informe. -----

16 **Lic. Arley Pérez:** Sí, creo que fue en la tras anterior, el de la semana pasada fue el
17 del Subgerente que... -----

18 **Directivo Guillén Mora:** El del Subgerente fue. -----

19 **Lic. Arley Pérez:** Ajá. -----

20 **Directivo Guillén Mora:** Ahí usted si nos hizo una recomendación que es a la Junta
21 Directiva. -----

22 **Lic. Arley Pérez:** Sí, que fue muy similar a lo que dije ahorita, digamos, si la Junta
23 Directiva considera que falta algún elemento o algo relevante de incorporar, se lo
24 puede hacer saber digamos o remitir a la persona digamos... -----

25 **Directivo Guillén Mora:** Por eso, pero en términos generales si cumple. -----

26 **Lic. Arley Pérez:** Sí, si cumple con el enunciado. Sí, la recomendación... -----

27 **Directivo Guillén Mora:** Solo lo de Control Interno que es institucional. -----

28 **Lic. Arley Pérez:** Ya... sí... ya recordé, creo que a lo que usted me indica don
29 Álvaro, el asunto iba en la línea de que tal vez la posición de nosotros en cuanto a

lo que se expresaba en ese documento sobre los Estados Financieros, no se
apegaba en realidad, pero igual ya es la responsabilidad de la persona a la hora de
hacer el informe, pero sí ese era como la valoración. Gracias. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Gracias don Henry. Alguien más que quiera
manifestar algo. -----

Directivo Sanabria Murillo: No. -----

Directivo Freer Campos: Muy claro. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Ok, entonces se somete el siguiente acuerdo, se
acuerda dar por recibido el Informe de Fin de Gestión revisado por la Auditoría
Interna y presentado mediante informe número AI-071-2026. Los miembros de esta
Junta que estén a favor, favor manifestarlo levantando la mano. 6 votos a favor, una
ausencia. Y los miembros que estén a favor de ratificar esta votación, favor
manifestarlo levantando la mano. 6 votos a favor, una ausencia. Y también se
somete a votación el acuerdo para dar por recibido el Informe de Fin de Gestión del
ingeniero Alfredo Calderón, el director de la Dirección de Vivienda y Urbanismo, con
la salvedad de que el mismo cumple parcialmente en el aspecto exigido por la
directriz CGRR-CO-61-2005, numeral cuatro, estado de la autoevaluación del
Sistema de Control Interno Institucional o de la unidad al inicio y al fin de su gestión.
Los miembros que estén a favor de manifestarlo levantando la mano 6 votos a favor,
uno en contra. Los que estén a favor de ratificar la moción favor manifestarlo
levantando la mano. 6 votos a favor... -----

Licda. Sossa Siles: ¿Quién está en contra? perdón -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Uno ausente. -----

Directivo Guillén Mora: En el anterior también. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Corrijo, uno ausente, en ambas votaciones. -----

Licda. Sossa Siles: 6 votos a favor y uno ausente en las dos. A y B -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: En las dos. Así es, se me cruzaron los cables. -----

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la
Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°4**) -----

1 **ACUERDO N°4. CONSIDERANDO** 1. Que el **04 de setiembre de 2025**, en la
2 Sesión JDINVU-016-2025, la Junta Directiva conoce el Informe Final de Gestión
3 DUV-144-08-2025 de fecha 29 de agosto de 2025 presentado por el Ing. Alfredo
4 Calderón y acuerda remitirlo a la Auditoría Interna para que lo revise y verifique el
5 cumplimiento de los lineamientos establecidos por la Contraloría General de la
6 República. 2. Que el **15 de enero de 2026**, en la Sesión Ordinaria JDINVU-002-
7 2026, la Auditoría Interna presenta a la Junta Directiva el informe AI-021-2025 e
8 indica que, de los 10 puntos, el informe del Ing. Calderón Hernández cumple 7;
9 parcialmente cumple 2 y no cumple 1. Por consiguiente, el órgano colegiado
10 acuerda trasladar el oficio de la Auditoría Interna al Ing. Calderón Hernández para
11 que complete y amplie el informe Final de Gestión DUV-144-08-2025 como
12 corresponde. Se concede un plazo 10 días naturales. 3. Que el **12 de febrero de**
13 **2026, en la Sesión Ordinaria JDINVU-006-2026**, la Junta Directiva conoció solicitud
14 de permiso sin goce de salario del Ing. Alfredo Calderón y acordó analizar dicha
15 solicitud hasta que él completara / ampliara el Informe Final de Gestión DUV-144-
16 08-2025, para lo cual le concede un plazo 3 días hábiles. 4. Que el **16 de febrero**
17 **de 2026 el Ing. Calderón Hernández remite ampliación de Informe Final de Gestión,**
18 **atendiendo ambos acuerdos de la Junta Directiva.** 5. Que el **05 de marzo de 2026,**
19 **en la Sesión Ordinaria JDINVU-010-2026**, la Junta Directiva conoce la ampliación
20 de Informe Final de Gestión presentada por el Ing. Alfredo Calderón, la cual no le
21 satisface, y por lo tanto le solicita que en un plazo de 15 días naturales máximo
22 presente ante la Junta Directiva la ampliación final **por última vez.** No se da por
23 aprobada la ampliación del Informe Final de Gestión hasta tanto no se presente la
24 ampliación de acuerdo con los parámetros indicados en el acuerdo. 6. Que el **16 de**
25 **marzo de 2026 el Ing. Calderón remite ampliación de Informe Final de Gestión en**
26 **cumplimiento del acuerdo de la Sesión JDINVU-010-2026.** 7. Que el **09 de abril de**
27 **2026, en la Sesión Ordinaria JDINVU-017-2026**, la Junta Directiva conoce el Informe
28 complementario presentado el 16 de marzo por el Ing. Alfredo Calderón y acuerda
29 trasladarlo a la Auditoría Interna con el fin de que informe si ya está a satisfacción

- 1 para darlo por recibido. 8. Que el **06 de mayo de 2026**, mediante oficio No. AI-074-
2 2026, la Auditoría Interna brinda cumplimiento al acuerdo supra citado presentando
3 el informe No. AI-071-2026. **POR TANTO** Con los votos a favor del Ing. Johnny
4 Leiva Badilla, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq.
5 María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González, y Dr.-Ing. Álvaro
6 Guillén Mora, **SE ACUERDA:** a) Dar por recibido el Informe de Fin de Gestión
7 revisado por la Auditoria Interna y presentado mediante informe no. AI-071-2026.
8 **ACUERDO FIRME** b) Dar por recibido el Informe de Fin de Gestión del Ing. Alfredo
9 Calderón, ex Director de la Dirección de Vivienda y Urbanismo, con la salvedad de
10 que el mismo cumple parcialmente en el aspecto exigido por la Directriz CGR R-
11 CO-61-2005 numeral 4 “Estado de la autoevaluación del sistema de control interno
12 institucional o de la unidad al inicio y al final de su gestión.” **ACUERDO FIRME. ---**
13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Damos... -----
14 **Directivo Freer Campos:** Esa es técnica legislativa. -----
15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí. Estamos entonces aquí con el punto 3,
16 pasaríamos a el 4... Sí, Juan Carlos -----
17 **Directivo Sanabria Murillo:** Una consultita, de don Alfredo no tenemos ninguna
18 noticia de si va a volver a la Institución ni nada ¿verdad? en este momento. -----
19 **Licda. Sossa Siles:** No, además el permiso que se le concedió hasta agosto. ----
20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok muchas gracias. Seguiríamos... -----
21 **Directivo Guillén Mora:** De todas formas, no regresaría en ese puesto. -----
22 **Licda. Sossa Siles:** Don Johnny, afuera ya está don Roberto... -----
23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Ya están? -----
24 **Licda. Sossa Siles:** Y ya está don William Cedeño conectado porque él no está
25 hoy en la Institución y ya estamos llamando a Wilman que es el último, pero ya
26 pueden ingresar si gustan para pasar a ese punto... -----
27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Pasemos...pasémoslos entonces para retomar
28 el punto anterior. -----
29 **Licda. Sossa Siles:** Retomar el punto 2 -----

- 1 **La Junta Directiva retoma el punto V-2** -----
- 2 **1. Contratos de Peritos - Modificación contractual y prórroga a contratos.**
- 3 [Al ser las 11:46 a.m. ingresan a la sala de sesiones el Lic. Bryans Centeno
- 4 Hernández, el Lic. Roberto Cruz Morales y el Lic. Alonso Oviedo Arguedas] -----
- 5 **Lic. Oviedo Arguedas:** Hola de nuevo. -----
- 6 **Directivo Sanabria Murillo:** Tanto tiempo. -----
- 7 **Lic. Oviedo Arguedas:** Tanto tiempo. -----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Don William está conectado? -----
- 9 **Directivo Sanabria Murillo:** Sí. -----
- 10 **Licda. Sossa Siles:** Don William ya, sí señor. Ya lo van a ingresar. -----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. Siéntese Roberto, por favor. Tal vez para ir
- 12 adelantando por mientras se contacta William. Roberto, estábamos discutiendo y
- 13 hablando un poco sobre el mecanismo de los procesos de cobro, en qué momento
- 14 es que se ocupan los peritajes, para que nos explique cuál es la dinámica en este
- 15 trámite de lo que usted maneja. -----
- 16 [Al ser las 11:47 a.m. se une de manera virtual el Lic. William Cedeño Monge] ----
- 17 **Lic. Cruz Morales:** Ok sí, este proceso bueno, se realiza desde el área de cobros,
- 18 cuando la propiedad va a llegar o se estima que va a llegar a un remate, parte del
- 19 proceso es que haya un avalúo de la propiedad que se vaya a rematar, entonces es
- 20 por ello que requerimos incorporar esa labor... -----
- 21 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Una pregunta, ¿ese avalúo es obligatorio? porque
- 22 hay un avalúo de cuando se dio el préstamo, ¿verdad? -----
- 23 **Lic. Cruz Morales:** Sí señor. -----
- 24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Ese avalúo en ese momento es obligatorio o no?
- 25 **Lic. Cruz Morales:** Tengo entendido que sí. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Bueno, tengo entendido... ¿quién lo define? ----
- 27 **Lic. Cruz Morales:** Pero como le digo ese proceso no... -----
- 28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No lo lleva usted, ok. -----
- 29 **Lic. Cruz Morales:** ...¿Verdad?, no lo llevamos desde Financiamiento. -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. -----
- 2 **Lic. Cruz Morales:** Ahora, también otro elemento que no sé si lo mencionaron... --
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, perdón, Roberto ¿nos escucha William? -----
- 4 **Lic. Cedeño Monge:** Sí señor, aquí lo escucho. -----
- 5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, ¿estás escuchando lo que estamos
- 6 conversando? -----
- 7 **Lic. Cedeño Monge:** De los avalúos. -----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, la pregunta es que al existir un avalúo inicial
- 9 cuando se dio el préstamo, cuando se va a iniciar el proceso de cobro judicial y en
- 10 búsqueda de un remate de un bien adjudicado, ¿en qué momento es obligatorio
- 11 realizar este otro avalúo? -----
- 12 **Lic. Cedeño Monge:** En la presentación de la demanda. -----
- 13 **Directivo Freer Campos:** Pero ¿a dónde está en la Ley? -----
- 14 **Lic. Cedeño Monge:** En la actualización ya está el dato con el que se había corrido
- 15 originalmente, lo que pasa es que, para tener un valor actualizado, sí
- 16 necesariamente el juez tiene que ver cuál es el grado del estado actual. -----
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok ¿y no podemos establecer la demanda con el
- 18 avalúo inicial? -----
- 19 **Lic. Cedeño Monge:** De hecho, así se hace, lo que pasa es que dependiendo el
- 20 juez por el principio de juez natural, el juez está abierto a solicitarlo en cada caso en
- 21 específico, entonces no podemos como estandarizar porque cada juez va a requerir
- 22 lo que considere oportuno. -----
- 23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Porque ya existe una hipoteca sobre el bien, o sea,
- 24 lo que nosotros vamos es... -----
- 25 **Lic. Cedeño Monge:** Correcto. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ... ir a la ejecución de una hipoteca. -----
- 27 **Lic. Cedeño Monge:** Correcto. -----
- 28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Entonces... -----

- 1 **Lic. Cedeño Monge:** Sí don Johnny, ahí lo que pasa es que nosotros podemos
2 contestarle al juez indicándole vea, ya existe este avalúo... -----
3 [Al ser las 11:49 a.m. ingresa a la sala de sesiones el Lic. Wilman Carpio Gutiérrez]
- 4 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Buenos días. -----
- 5 **Lic. Cedeño Monge:** ...esto fue lo que se montó en tesis de principio en el momento
6 contractual, no obstante, si el juez quiere el valor actualizado, nosotros en esta
7 prevención tenemos que cumplir lo que dice el juez. -----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí Roberto. -----
- 9 **Lic. Cruz Morales:** También validando con Natalia Sudasassi que es una
10 Fiscalizadora de ese contrato, me indica que el avalúo tiene una vigencia de un año
11 para efectos nuestros ¿verdad? Es decir, que, si hoy se le hace un avalúo "x" a una
12 persona y viene a tramitar el crédito un año después, ya ese avalúo ya no tiene...
- 13 **Directivo Guillén Mora:** Pero eso es crédito, estamos hablando de cobro judicial.
- 14 **Lic. Cruz Morales:** Sí, nada más estoy poniendo como el paréntesis. -----
- 15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pero tiene una validez de un año, estamos claros,
16 pero ya la... ya se ha constituido una hipoteca... -----
- 17 **Lic. Cruz Morales:** Ah sí, correcto. -----
- 18 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...es que nosotros por lo que vamos es por la
19 ejecución de una hipoteca, no por un nuevo bien, entonces ahí hay una diferencia.
20 Sí don Álvaro. -----
- 21 **Directivo Guillén Mora:** ¿Y se va a cobrar el monto de la hipoteca o las leyes van
22 a permitir cobrar el nuevo avalúo? porque yo creo que nadie va a pagar lo que diga
23 la hipoteca, o sea, si en el contrato está un valor de hipoteca eso es lo que voy a ir
24 a cobrar en cobro judicial, ¿cómo va a cobrar más? ¿Sí o no? -----
- 25 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Vamos a ver y quiero poner en contexto a todos el
27 por qué estamos con este análisis, porque lo... dos cosas importantes, la primera
28 es que vamos a poner al INVU a contratar servicios externos, ¿verdad? Y eso va a
29 significar una erogación de dinero por la contratación de estos servicios externos,

ese es el primer punto, que no tenemos claro de que si están los fondos y los presupuestos asignados para ese rubro, pero bueno, ese es el primer punto. Y el segundo que es en el por qué estamos acá analizando es, que vamos a invertir contratando un perito, un avalúo, para después también ir en un proceso de remate en donde al final el bien nos va a quedar a nosotros ¿verdad? No por el valor que determine ese nuevo avalúo, sino por el valor que determine el remate, según la garantía que estaba dada con una hipoteca, entonces vamos... podríamos estar erogando dinero que no nos agregue valor en este proceso. Ese es el tema del por qué estamos en este análisis. ¿William, estás claro? -----

Lic. Cedeño Monge: Sí. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: ¿Cuál podría ser una salida y una recomendación para este tema? -----

Lic. Cedeño Monge: Bueno, básicamente como les digo, tendríamos que presentarlo, no incurrir en el gasto inicialmente, no obstante quedar abiertos a que en caso de prevención de la adjudicatura, por precisamente de la vigencia del avalúo tener que complementarlo, ¿qué es lo que pasa en ese sentido? Como le digo, don Johnny, el problema es que al principio de juez natural, el juez va a poder escoger todas aquellas pruebas que considere necesarias y se puede mandar a actualizar como parte del proceso de búsqueda de la verdad real en el proceso este avalúo, entonces podemos hacerlo en su forma original y solo en aquellos casos que se nos prevea incurrir en el gasto adicional. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Juan Carlos y Rodolfo. -----

Directivo Sanabria Murillo: Yo lo que digo hay 2 procesos, pero uno es eso, la primera recomendación es para... digamos, el cobro judicial, que en ese caso es solo y si lo pide el juez se hace el avalúo entonces ya eso digamos, no es un estándar del 100% solo eso, y el otro es en caso de remate, ahí sí, porque es el valor del bien para efectos de un tercero, que en ese caso el... digamos el avalúo puede ir dentro del precio del bien, entonces se recupera el avalúo, entonces

- 1 estamos hablando solo del caso... de los pocos casos en los que los jueces pidan
2 para la primera parte. -----
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Rodolfo. -----
- 4 **Directivo Freer Campos:** Sí, bueno, yo estaba viendo aquí un poco en el procesal
5 civil y no veo en ningún lado que sea un requisito de... pues previo para la... o para
6 ningún remate que se tenga que presentar un avalúo actualizado. Entiendo que
7 cuando hay un proceso de ejecución de una sentencia y demás, porque no se tienen
8 todos los atestados previos como la base de remate y demás, se requiera, pero en
9 el caso de una ejecución hipotecaria no veo que se requiera el avalúo... -----
- 10 **Lic. Oviedo Arguedas:** El avalúo. -----
- 11 **Directivo Freer Campos:** ... moderno o actualizado para proceder con la ejecución
12 y yo estoy llevando ahorita y en memoria nunca hemos presentado un avalúo
13 actualizado del bien, responde por el valor de la hipoteca más en este caso y si no
14 alcanza, quedaría un saldo al descubierto ¿verdad? Pero no se requiere un avalúo
15 para eso y sí sería... concuerdo que sería una erogación o un costo que no debería
16 estar asumiendo el INVU sin necesidad alguna. -----
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Don Álvaro. -----
- 18 **Directivo Guillén Mora:** Nada más por aclaración, estamos hablando de dos temas
19 uno es pelear el cobro judicial, pero otro es el remate ¿verdad? son dos figuras, o
20 sea... -----
- 21 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Dos procesos diferentes. -----
- 22 **Directivo Guillén Mora:** Son diferentes. -----
- 23 **Directivo Freer Campos:** Estamos hablando del mismo. -----
- 24 **Directivo Guillén Mora:** No ¿Por qué? Yo estoy peleando en que me voy a cobro
25 judicial para que me paguen... -----
- 26 **Directivo Sanabria Murillo:** Y con suerte recobrar la plata. -----
- 27 **Directivo Guillén Mora:** ...O para dejarme el bien... -----
- 28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** O para adjudicar. -----
- 29 **Directivo Guillén Mora:** Pero no por remate, no necesariamente es remate. -----

- 1 **Directivo Freer Campos:** Sí claro porque son hipotecas. -----
- 2 **Directivo Guillén Mora:** Siempre... pero el remate es que otro lo pueda comprar.
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No importa porque nos pagan. -----
- 4 **Directivo Freer Campos:** O te lo adjudicas vos. -----
- 5 **Directivo Guillén Mora:** Por eso, pero ¿el cobro judicial no voy nada más a procurar
- 6 que me paguen? -----
- 7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, pero vamos a ver... -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** Si nos pagan no hay remate. -----
- 9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...bueno, pero si no te pagan y lo compró otro te dio
- 10 la plata... -----
- 11 **Directivo Freer Campos:** Ajá, exacto. -----
- 12 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...vos recuperaste la plata. -----
- 13 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----
- 14 **Directivo Guillén Mora:** Si hay un remate, pero no lo puedo adjudicar. -----
- 15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Bueno, es que te lo adjudicas en el remate. Vamos
- 16 a ver, en la experiencia privada, como he visto que operan los bancos es, el avalúo
- 17 inicial es para constituir la hipoteca, se constituye la hipoteca que es la garantía real
- 18 de un préstamo... -----
- 19 **Directivo Freer Campos:** Y que la garantía...Ajá. -----
- 20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** El deudor no pagó, el Banco va a un proceso de
- 21 remate... -----
- 22 **Directivo Freer Campos:** De remate, ajá. -----
- 23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...la propiedad se remata, si nadie en el remate la
- 24 compra, el Banco se la adjudica ¿ok? -----
- 25 **Directivo Freer Campos:** Sí, el primero, segundo y tercero... -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** En primero y segundo, pero en el proceso del remate.
- 27 Cuando se le adjudica, el Banco se adjudicó una propiedad por 100 millones,
- 28 ¿verdad? -----
- 29 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Y tal vez la deuda ya estaba en 70, pero bueno,
2 entonces la deuda está en 70, el Banco una vez adjudicado, manda a hacer un
3 avalúo para... -----
- 4 **Directivo Guillén Mora:** El bien. -----
- 5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...del bien, para en ese momento determinar si el
6 monto de los 70 millones que era la deuda que tenía con los gastos que incurrió en
7 todo el proceso, le cubrían ese monto, entonces si ese avalúo dio que eran 60
8 millones y la deuda ascendía a 72 millones o a 70 millones, el deudor queda con un
9 saldo descubierto, con deuda en el Banco por esos 10 o 12 millones de diferencia.
- 10 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ahora bien, si el avalúo, ese avalúo después de
12 adjudicado el remate dice que vale 80 millones, pues está bien, el mismo Banco lo
13 pone a vender... -----
- 14 **Directivo Freer Campos:** Pero es interno. -----
- 15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pero ya es un tema interno, pero el avalúo se da
16 hasta después de que el bien ha sido adjudicado. -----
- 17 **Directivo Freer Campos:** Para ver cómo saliste. -----
- 18 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Para ver cómo saliste y poder determinar en qué
19 valor va a salir a vender esa propiedad o qué decisión va a tener con respecto a esa
20 propiedad. -----
- 21 **Directivo Freer Campos:** Internamente. -----
- 22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Don Wilman. -----
- 23 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Wilman. Pues no, nosotros en el 100% de los casos de cobro
24 judicial tenemos que hacer un avalúo porque lo pide el juez. Vamos a ver, nosotros
25 mandamos una operación a cobro judicial. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. -----
- 27 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Presentamos la demanda, seguimos todos los procesos, se
28 da la... se comunica a la gente, etcétera, etcétera, hasta que llegamos al punto

- 1 donde el juez dice *ok, vamos a comunicar el... ya va a haber un remate, necesito*
2 *que me hagan el avalúo* y todos los avalúos los hacemos aquí internamente...
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. -----
- 4 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ...en el INVU, por eso para nosotros no tienen costo, pero
5 para el cliente sí. Nosotros aquí en la Unidad que hace los avalúos, nos pasa el
6 valor de eso, nosotros lo incluimos, lo mandamos donde el juez, etcétera, etcétera,
7 y pueden pasar todas las cosas que usted dijo, puede ser que el avalúo diga como
8 nos pasó en Sarapiquí cuando le dimos un crédito a un señor de Horquetas de 60
9 millones y cuando fueron a hacer el avalúo resulta que era zona protegida y en el
10 avalúo dio 11 y ahí perdimos todo eso, para eso sirve el avalúo y después... -----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Perdón, y qué bueno que puso el ejemplo... -----
- 12 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Ajá. -----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ... ¿y quién había hecho el avalúo? -----
- 14 **Directivo Guillén Mora:** El avalúo inicial. -----
- 15 **Directivo Sanabria Murillo:** El inicial. -----
- 16 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Un tercero. -----
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok ¿y qué procedimiento se le abrió a ese tercero?
- 18 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Hicieron un procedimiento administrativo. -----
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. -----
- 20 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Pero eso ya lo hizo la parte de crédito. -----
- 21 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, pero y nada más por cultura general y por
22 conocer ¿a qué llegó ese procedimiento? -----
- 23 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Eso no lo conozco. -----
- 24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No lo conoce. -----
- 25 **Lic. Carpio Gutiérrez:** No señor. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Usted lo conoce Roberto? -----
- 27 **Lic. Cruz Morales:** Ahorita no tengo el dato en qué año fue, no recuerdo. -----
- 28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, está bien nada más al margen, nada más quería
29 sacarlo a contexto, ya que lo puso como ejemplo. -----

1 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Ok. Del momento en el que se hizo la escritura original y en
2 la hipoteca original, al momento en que se da el cobro judicial pueden suceder
3 muchísimas cosas, ¿verdad? Ha pasado el tiempo, etcétera, etcétera. Por eso es
4 que cuando nosotros mandamos la demanda, la mandamos con un saldo, que es el
5 saldo que necesitamos recuperar. -----

6 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Claro. -----

7 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Jamás el valor del bien ¿verdad? -----

8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, sí. -----

9 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Ok, eso durante el proceso que dure el juicio o el proceso
10 como tal, nosotros actualizamos cada año los intereses, hacemos todas esas
11 gestiones, ¿verdad? Y todo eso va a repercutir en el proceso judicial que tiene que
12 ver con esto del remate. Efectivamente, generalmente es la mayoría de las veces,
13 el 99% el valor de la deuda al momento del remate es inferior, obviamente, a la
14 colocación de la hipoteca original, ¿verdad? Así tiene que ser, cuando... pueden
15 suceder cosas ¿verdad? que el juez determine, por ejemplo, nosotros tenemos
16 muchos problemas con los jueces porque, por ejemplo, a veces no nos aprueban
17 los seguros, no sabemos por qué, pero bueno, eso se encarga el abogado director
18 porque todas nuestras gestiones las hacemos con abogados externos, ¿verdad?
19 Puede suceder también que el juez *diga la hipoteca y el avalúo que usted me están*
20 *dando no corresponde, no es suficiente*, etcétera, etcétera, así que yo les apruebo
21 de los 20 millones que usted me está cobrando, le dice al INVU, eso ha pasado, le
22 voy a dar 15 y le voy a dejar 5 al descubierto para que usted los cobre de otra
23 manera que ya son circunstancias... -----

24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pero si había una hipoteca. -----

25 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí, pero la hipoteca está bien, o sea, nosotros siempre nos
26 quedamos con la hipoteca, que es... -----

27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, y se remata la propiedad con base a la hipoteca.

28 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Exactamente, con base al saldo, sí, al final la propiedad

1 vuelve a nosotros, pero también tenemos casos donde estamos cobrando saldos al
2 descubierto, que eso ya... -----

3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Saldos al descubierto a qué se refiere? -----

4 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Son diferencias entre lo que estamos cobrando y lo que el
5 juez aprueba, en ese caso, por ejemplo... -----

6 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pero no había hipoteca o si había. -----

7 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí claro, no, nosotros siempre tenemos hipoteca en el 99%
8 de los casos, porque también nos hemos topado con situaciones ahí complicadas y
9 ahí lo que procede es que el mismo abogado director del juicio procede con el
10 embargo de cuentas, con lo que sea, bienes, etcétera, etcétera. Al final
11 recuperamos todo más el saldo al descubierto que algunos bancos, como usted
12 decía, tienen políticas y no lo hacen porque ya usted le quitó el bien, ya sea que se
13 lo deje el INVU o se lo adjudique un tercero y además lo embarga, es un poco...
14 pero bueno, esa es una cosa que ya nosotros habíamos pedido que requeriáramos
15 una política institucional para ver cómo manejábamos los saldos al descubierto,
16 porque a veces son millones, ¿verdad? Cuando se hace el avalúo que nos permite
17 conocer todo este tipo de cosas... bueno, para terminar el proceso se manda al
18 juzgado, ya sigue la notificación, etcétera, etcétera, se hace el remate, el remate
19 como usted lo dijo puede ser en vía para nosotros, vía terceros, etcétera, si es
20 terceros nos pagan y ahí muere todo. Nosotros cuando hacemos la liquidación de
21 la operación, incluimos honorarios, incluimos el valor del avalúo...

22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Gastos.

23 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ...etcétera, etcétera, pero siempre todos los avalúos para
24 todas las operaciones que están para remate y siempre los han hecho el personal
25 de nosotros, esa fue la medida que tomó la Gerencia General para ir en dos
26 sentidos, número 1 porque nosotros no tenemos contratación y no tenemos
27 presupuesto, y número dos para generar recursos para el INVU. -----

28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí don Álvaro. -----

1 **Directivo Guillén Mora:** No, pero entonces no me queda claro, la propuesta que
2 nos traen es para que contratemos externos y que mi pregunta fue inicialmente
3 porque los fondos los tiene que poner el INVU, es lo que nos están diciendo
4 entonces yo pregunto, bueno, más o menos ¿de cuánto monto estamos hablando?,
5 pero no había respuesta, no sé si tienen alguna estimación ¿verdad? de cuánto va
6 a ser eso, lo otro que habría que ver es cuando se hacen esas inversiones, ¿cuánto
7 realmente se recupera? Es que necesitamos algunos numeritos para poder
8 analizarlo bien, o sea, de los cobros judiciales, porque acuérdesse que tenemos
9 como 5000 y resto de millones en cobro judicial ¿verdad? de eso cuánto le
10 invertimos de más en avalúos, en todo eso y realmente a la hora de la verdad,
11 cuánto es la recuperación real, ¿verdad? Porque si le vamos a meter más plata para
12 recuperar casi siempre lo mismo y eso lo va a tener que pagar el INVU y yo no sé
13 por qué no lo puede seguir pagando... o sea, por qué no meterlo... bueno lo vamos
14 a poner ahora para ver si lo recuperamos en remates, pero así como puede que lo
15 recuperemos como usted dice, puede que no se recupere entonces, pero
16 necesitamos un poquito de estimaciones para saber de qué estamos hablando en
17 presupuesto para el INVU donde hay un riesgo de pérdida también de esa inversión,
18 pero necesitamos montos. -----

19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Antes está William y después sigue don Wilman y
20 Roberto. Adelante William.

21 **Lic. Cedeño Monge:** Perfecto. Si gustan les comparto un momentito pantalla, ¿no
22 hay problema? para que vean el artículo porque estaba revisando en la antigua Ley
23 de Cobro Judicial efectivamente estaba en el 213, la misma fue derogada por el
24 Código Civil actual y el Código Civil, esto les voy a compartir acá, es lo que dice a
25 continuación. Es el 157.3, no sé si ya lo pueden ver. -----

26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pequeñito, pero. -----

27 [El directivo Guillén Mora realiza un comentario ininteligible.] -----

28 **Lic. Cedeño Monge:** Voy a ver cómo hago para hacerlo más grande. -----

29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Si no, aquí Rodolfo lo tiene también. -----

- 1 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Si gusta lo lee.-----
- 3 **Lic. Cedeño Monge:** *Servirá como base para el remate la suma pactada por las*
- 4 *partes. En defecto de convenio a elección del ejecutante servirá la base del monto*
- 5 *que se determina mediante el avalúo pericial o el valor registrado cuando los bienes*
- 6 *tengan asignado un valor tributario fiscal actualizado en los últimos 2 años. En los*
- 7 *demás casos se procederá al avalúo, el cual será realizado por expertos de la lista*
- 8 *oficial, salvo en caso de inopia absoluta o relativas. Si los bienes para subastar*
- 9 *reportan gravámenes, la base será siempre establecida para la garantía en grado*
- 10 *preferente vencida. En las ejecuciones sobre los bienes... perdón, bienes sujetos a*
- 11 *concurso, la base se determinará conforme a lo dispuesto en la legislación*
- 12 *concursal. Básicamente ese sería el proceder. Entonces en resumen, sería servirá*
- 13 *como base el monto que se determine mediante avalúo pericial o valor registrado,*
- 14 *siempre y cuando no haya superado 2 años, o el valor tributario fiscal o bien por el*
- 15 *convenio, en ausencia de estos dos vigentes, se tiene que proceder con el avalúo*
- 16 *para determinar la base del remate. Esta sería como la dinámica que debería estar*
- 17 *empleando el juez. -----*
- 18 **Directivo Freer Campos:** Sí, si en este caso, digamos, o como el normalmente uno
- 19 lo saca por el monto de la hipoteca, ¿verdad? Y corresponderá a la parte de entrar
- 20 sus pagos parciales, eso es, digamos, es como lo que se estila en lo privado, me
- 21 imagino que acá lo que hacen es determinar con el saldo real y para eso es que se
- 22 ocupa el avalúo, pero eso es como una... casi que una política institucional que se...
- 23 la base del remate es la que se pactó por las partes, ¿verdad? -----
- 24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí que se... -----
- 25 **Directivo Freer Campos:** Se estipuló en la hipoteca. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Se estipuló en la hipoteca. -----
- 27 **Directivo Freer Campos:** Ajá, que es la base del remate exacto. -----
- 28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Así es. -----
- 29 **Directivo Guillén Mora:** Con la actualización de Rodolfo, si la actualiza. -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Es más y en el contrato de préstamo me imagino que
2 así lo debe de establecer ¿verdad? ... -----
- 3 **Directivo Freer Campos:** No sé, así debería de ser. -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ... que la base de remate... -----
- 5 **Directivo Freer Campos:** Será la suma que corresponda. -----
- 6 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Exactamente, entonces el tema es... -----
- 7 **Directivo Freer Campos:** Si es obligatorio o no. -----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...de que si es obligatorio... exactamente. -----
- 9 **Directivo Freer Campos:** Para mí no, pero... -----
- 10 **Directivo Guillén Mora:** Ahí lo dice la ley ¿no? -----
- 11 **Directivo Freer Campos:** O servirá como base para remate la suma pactada por
12 las partes en defecto de convenio, es decir, que las partes no lo haya acordado, la
13 elección del ejecutante servirá como base de remate durante el avalúo pericial o el
14 revalúo... etc. -----
- 15 **Directivo Guillén Mora:** Ahora, me imagino que por algo debe ser más fácil decir
16 hagan el avalúo, claro qué bonito. -----
- 17 **Directivo Sanabria Murillo:** La parte que decía de que tuviera más de dos años
18 que estuviera actualizado o en su defecto. -----
- 19 **Directivo Freer Campos:** Sí, si se aporta una... -----
- 20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, y otro detalle, habla también del tema de registro
21 ¿verdad? -----
- 22 **Directivo Freer Campos:** Ajá digamos, si se tiene actualizado... -----
- 23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok.-----
- 24 **Directivo Freer Campos:** ...y se mete una cuantificación no hay que hacer nada.
- 25 **Directivo Sanabria Murillo:** No hay que hacer avalúo. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Cuando uno genera una hipoteca, el registro le
27 actualiza el valor registral. -----
- 28 **Directivo Guillén Mora:** El registral.-----
- 29 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----

- 1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Porque la hipoteca lo está reflejando. -----
- 2 **Directivo Freer Campos:** No y además en la... cuando se hace la declaración de
- 3 bienes inmuebles, en el periodo que toca, si se aporta una certificación de que el
- 4 avalúo es reciente eso bastaría, no hay que hacer el avalúo
- 5 **Directivo Sanabria Murillo:** Seria en el caso de hipotecas de más de 2 años donde
- 6 entonces ese valor que se actualizó en el momento de la hipoteca ya pasaron más
- 7 de 2 años entonces por Ley se tendría que hacer de nuevo... -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** Salvo que esté actualizado por la declaración de bienes
- 9 inmuebles. -----
- 10 **Directivo Sanabria Murillo:** Salvo que esté actualizado, sí. -----
- 11 **Directivo Freer Campos:** Y nada más eso solicitando una certificación a la
- 12 Municipalidad.-----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Pero hoy por hoy cuando le llega al Registro una...
- 14 la inscripción de una hipoteca... -----
- 15 **Directivo Freer Campos:** Se actualiza. -----
- 16 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...de una vez lo actualiza. -----
- 17 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----
- 18 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** O sea, el valor fiscal de una vez se actualiza. -----
- 19 **Directivo Freer Campos:** Y hay gente que se inventa hipotecas para... digamos,
- 20 para proteger el bien y le meten a una finca que vale no sé, 30 millones una hipoteca
- 21 de 150 y le actualiza, pero es que esto no vale tanto y usted le mete una hipoteca.
- 22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Le mete una hipoteca así es. -----
- 23 **Directivo Guillén Mora:** Se nos está cayendo esta cuestión. -----
- 24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No sé don Wilman. -----
- 25 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí nosotros... le puedo preguntar a los abogados la parte
- 26 técnica, ¿verdad? -----
- 27 **Directivo Freer Campos:** Mejor un criterio. -----
- 28 **Directivo Sanabria Murillo:** Sí. -----
- 29 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Si porque ningún juez nos ha hecho un remate sin avalúo.

1 **Directivo Freer Campos:** No sé por qué si por la naturaleza jurídica de la Institución
2 lo pide, lo desconozco. -----

3 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Y la otra parte para contestarle a don Álvaro, digamos que
4 en la mayoría de los casos que van ya para remate, ese dinero no lo recuperamos
5 porque pasa a formar parte del valor del bien, que digamos que es la lista de bienes
6 que están ahí 100% todos desde que empezamos este trabajo en UFIBI sin
7 perderse ni una sola casa o propiedad. -----

8 **Directivo Guillén Mora:** Ya no vendemos nada. -----

9 **Directivo Sanabria Murillo:** Sí, que es el pésimo negocio este de quedarnos con
10 los bienes. -----

11 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Exactamente, por eso nosotros siempre intentamos negociar
12 hasta el final, incluso cuando tenemos fecha de... aquí hay gente que está 1 hora
13 antes del remate, porque traer los bienes aquí para estancarlo no tiene ningún
14 sentido. Esa ha sido la decisión. -----

15 **Directivo Freer Campos:** Y más ahora con las cuotas de los condominios. ----

16 **Directivo Guillén Mora:** Ahora, lo hacen ustedes a lo interno y ha estado
17 funcionando don Wilman -----

18 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí. -----

19 **Directivo Guillén Mora:** Entonces, ¿para qué cambiarlo? Si funciona para qué
20 cambiarlo, si no está roto para qué quebrarlo -----

21 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Roberto. -----

22 **Lic. Cruz Morales:** A eso es lo que voy, bueno, nosotros la Gerencia en su
23 momento nos comparte un oficio que el Departamento de Programas
24 Habitacionales le pasó a Finanzas, donde indicaban que no iban por un tema de
25 capacidad instalada, continuar realizando esos avalúos internos que mencionó
26 Wilman. Ante ello, pues nosotros de manera proactiva, sabiendo que tenemos una
27 contratación de peritos externos, que ya deporsí nos hacen los avalúos regulares,
28 que es esta una de las solicitudes que estamos haciendo, de hacer la prórroga de
29 estos contratos, entonces la idea era que estos mismos peritos hicieran o hagan

1 esta labor de avalúos de cobro judicial, entonces para ello, el fin de mente... bueno,
2 Wilman me corrige que son 3-4 avalúos por mes si acaso, que se hacen de ese tipo,
3 no llegan a 50 a 1 año, términos monetarios es un... si lo sacamos con el arancel
4 mínimo que exige el CFIA son 6 horas lo que hay que pagar que son 255 mil colones
5 por avalúo con todo y IVA estamos hablando, que son cerca de 12 millones y resto
6 al año, que sería la derogación que por ahí don Álvaro preguntó. Y nosotros para
7 esos efectos también solicitamos contenido presupuestario que ya fue aprobada
8 para la partida de avalúos y poder de ahí tomar el dinero para pues hacer el pago
9 respectivo al profesional, claramente con peritos internos no había un desembolso
10 en el momento, ¿verdad? Como explicó Wilman, se mete ahí dentro de los gastos
11 del mismo, pero no siempre son dineros que se recuperan claramente. Pero
12 nosotros la idea es no perjudicar la operativa ni muchísimo menos, sino más bien
13 buscar soluciones y aprovechar esta renovación de peritos e incluir el tema de los
14 avalúos de cobro judicial pagando el mínimo ¿verdad? por cualquier tipo de avalúo
15 que se realice. independiente del monto del valor de la propiedad, etcétera.

16 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Don Álvaro. -----

17 **Directivo Guillén Mora:** Es que eso no se dijo hace un rato Roberto, precisamente
18 mi pregunta fue las 6 horas y que no siempre van a ser 6 horas, porque depende
19 de... entonces hacer la estimación de todos a 6 horas en 250 mil no, porque hay
20 otros que son más caros. -----

21 **Lic. Cruz Morales:** Ah sí, pero... -----

22 **Directivo Guillén Mora:** Perdón, entonces por eso es que necesitamos... usted
23 dice 50 al año a 250 mil pesos, pero sí y solo si todos fueran 250 mil pesos, pero
24 hay otros que son de más, se nos va a ir más plata, pero yo pregunto nada más, lo
25 dejo como una interrogante ¿y no nos saldrá...? yo sé que cuesta mucho, pero no
26 es imposible, ¿no será más bien preferible conseguir un perito y ponerlo en planta
27 para que haga todos esos trabajos y no hacer solo eso sino hacer más cosas?
28 Porque la plaza no nos va a costar 12 millones al año, ¿verdad? Posiblemente y si
29 nos cuesta, no importa, porque él no se va a dedicar tiempo completo a eso, puede

1 ser una alternativa, ¿verdad? Dado que necesitamos recurso humano en muchas
2 más cosas, lo contratamos y lo tenemos de planta y ahí hacemos una estimación
3 para cobro, pero como está haciendo otros trabajos nos facilita otras labores y no
4 tenemos que recurrir a... es que la duda mía nació porque obviamente los peritos
5 que van no cobran eso, o sea, no cobran eso, cobran más, o sea, no son las 6 horas,
6 o sea, medio millón, setecientos mil pesos o más cobran por un avalúo y el que se
7 lo va a llevar es el profesional porque hay cosillas ahí y yo digo juepucha que rico lo
8 que hacen... -----

9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Don Wilman. -----

10 **Directiva Durán Baltodano:** No sería juez y parte. -----

11 **Directivo Guillén Mora:** ¿Quién? -----

12 **Directiva Durán Baltodano:** Si es de planta sería... -----

13 **Directivo Guillén Mora:** No, no, porque es hacer el avalúo como técnico o como
14 ingeniero. -----

15 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Don Wilman. -----

16 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Yo no sé si es que tal vez no estoy actualizado, pero es que
17 nosotros no pagamos peritajes ¿verdad? -----

18 **Lic. Cruz Morales:** Es que los peri... vamos a ver, para créditos el cliente es el que
19 paga el avalúo para créditos regulares ¿verdad? -----

20 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Si lo incluimos ahí ya nosotros tendríamos que hacer una
21 relación. Es que actualmente el modelo es que el cliente negocia directamente con
22 el perito, la contratación es para tener una contratación como tal, pero no estamos
23 sacando plata del INVU. -----

24 **Directivo Guillén Mora:** No, no, sí, es que la propuesta es que la saquemos del
25 INVU. -----

26 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Ah, para cobro judicial. -----

27 **Lic. Cruz Morales:** Para cobro. -----

28 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Por eso y todo esto que se hizo de sacar el pago del INVU
29 tiene que ver con el IVA, tiene que ver con el trámite, tiene que ver con toda la parte

- 1 operativa, entonces imagínense que usted tendría peritos, ¿verdad? Facturándole
2 al INVU y como usted lo dijo, tiene toda la razón, el peritaje no vale 250 mil si hay
3 que mandar, nosotros mandamos peritos de aquí de la Institución que en su
4 momento simplemente un día dijeron ya no los hacemos más y en ese momento
5 Marco dijo: *no, sigan hasta que encontremos una solución*, porque aquí todo el
6 mundo dice que tiene mucho trabajo... -----
- 7 **Directivo Guillén Mora:** Sí claro. -----
- 8 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ... ¿verdad? y así muy fácil, y entonces cuando hay que
9 mandarlos a Guanacaste... -----
- 10 **Directivo Sanabria Murillo:** A todo el país. -----
- 11 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ...ahí hay un montón plata, cuando hay que mandarlos a
12 Pérez Zeledón, cuando hay que mandarlos a Puntarenas etcétera, entonces ya ahí
13 habría que cambiar como tal esa licitación porque habría que pagar. Es lo que yo
14 veo. -----
- 15 **Directivo Guillén Mora:** No, eso es lo que nos están... -----
- 16 **Lic. Cruz Morales:** Es que esa es la propuesta. -----
- 17 **Directivo Guillén Mora:** Esa es la propuesta. -----
- 18 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ¿Ya el INVU va empezar a pagar? -----
- 19 **Lic. Cruz Morales:** Es que para esos peritazgos hay que pagarles. -----
- 20 **Lic. Oviedo Arguedas:** Los de cobro judicial.-----
- 21 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ¿y va a incrementar...? no, pero me refiero a todos los
22 peritos. -----
- 23 **Directivo Guillén Mora:** Sí. -----
- 24 **Lic. Oviedo Arguedas:** No, solo los que vean... -----
- 25 **Lic. Cruz Morales:** No, no, los peritos de cobro judicial. -----
- 26 **Directivo Guillén Mora:** Por eso... -----
- 27 **Lic. Cruz Morales:** O sea, es una modificación al contrato actual para que ellos
28 puedan... -----

1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Vamos a ver, don Henry y después tengo una
2 pregunta para William. -----

3 **Lic. Arley Pérez:** Gracias. Una pregunta para don William y don Wilman. Don
4 William, ¿qué sucede si en el momento que el expediente cobro judicial llega al
5 juzgado no se cuenta con ese avalúo como tal? ¿Qué sucedería en situación de
6 INVU? ¿Cuál es el riesgo? Igual para Wilman ¿Don William? -----

7 **Lic. Cedeño Monge:** No, lo que hace es paralizar el proceso de remate porque la
8 base no está establecida, entonces nos previenen hasta que no se actualice el
9 peritaje, no se lleva a cabo el remate. -----

10 **Lic. Arley Pérez:** O sea, tendríamos que volverlo a hacer, eh perdón, tendríamos
11 que hacerlo, nada más lo pedimos para que lo hagamos. -----

12 **Lic. Cedeño Monge:** Incorporarlo. -----

13 **Lic. Arley Pérez:** O podría ver lo que usted decía ahora de que eventualmente no
14 lo quiere y sea suficiente el dato de la deuda... -----

15 **Lic. Cedeño Monge:** Tal vez para explicarte ahí don Henry que, sí es importante
16 determinar que son dos momentos independientes, una cosa es la presentación de
17 la demanda, donde se puede mandar y se puede básicamente valorar si el juez va
18 a hacer la prevención o no, como bien lo dicen los señores miembros de Junta, es
19 una oportunidad de que mandando la certificación registral a donde hubo
20 actualización fiscal y sea menor a 2 años, no se incurra en la necesidad de este
21 peritaje. No obstante, ante prevención expresa y manifiesta el juez de indicar que
22 tiene que haber actualización es un mandato jurisdiccional, hay que acatarlo o se
23 paraliza el proceso judicial, así tal cual. -----

24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, María Fernanda. -----

25 **Directiva Durán Baltodano:** Es que para mí se contradice un poco con la ley que
26 nos mostró don William, porque ahí dice que ya hay... o sea, en ningún momento la
27 Ley dice que hay que volver a presentar ese avalúo, pero también habla de una
28 parte donde se acordó entre las partes ya un monto, ¿verdad? al momento de hacer
29 la hipoteca, entonces me preocuparía a mí pensar que será que al momento en que

1 aquí se redactan las hipotecas o algo así, que venga una debilidad dentro del
2 documento que obliga a los jueces a pedir esa tasación. -----

3 **Directivo Freer Campos:** Que se tenga que presentar una actualización del valor
4 del inmueble, una cosa así y ahí es donde viene la obligación de presentar el avalúo.

5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Usted ¿Quién tiene los machotes de Constitución de
6 hipotecas? -----

7 **Directivo Guillén Mora:** De hipotecas.-----

8 **Lic. Cruz Morales:** Notariado. -----

9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, porque eso es un tema a revisar. Nada más una
10 pregunta William, con base a ese artículo que leíste y lo que hemos comentado acá
11 para tu criterio ¿se ocupa o no se ocupa el avalúo? -----

12 **Lic. Cedeño Monge:** A mi criterio, hasta que no nos lo prevengan no, yo lo
13 presentaría tal cual, porque lo hemos tenido certificado en la hipoteca, en la
14 constitución de la hipoteca, se tomó a su vez valoración por parte del registro al
15 incorporar la hipoteca a la parte registral y la actualización del valor ya estuvo como
16 tal, solo en aquellos casos en que nos pongan como requisito que para entablar la
17 base del remate ahí es a donde tendríamos que aportarlo, pero en todo caso son
18 dos escenarios procesales diferentes con la... para la inclusión de la demanda yo
19 lo mandaría como esta tal cual en la Constitución de la hipoteca. -----

20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok yo creo que está claro el asunto, aquí el acuerdo
21 debe de ir en aprobarse el tema de los peritos y se ejecutará en el tanto sea
22 obligatorio judicialmente, ¿verdad? o sea, como una obligación...

23 **Directivo Freer Campos:** Como un requerimiento judicial. -----

24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...como un requerimiento judicial para que se lleve a
25 cabo. -----

26 **Directivo Sanabria Murillo:** En cuanto al perito de planta, digamos, porque yo sé
27 que hay dos, el perito de planta sigue estando, solo que es... ¿verdad? lo que yo
28 entiendo, es cuando sea necesario legalmente y cuando el perito de planta no pueda
29 hacerlo...

- 1 **Directivo Guillén Mora:** Correcto.
- 2 **Directivo Sanabria Murillo:** ...porque me imagino que si es algo relativamente
3 cerca, nos sirve mejor que sea el perito de planta, o sea, es en el caso de que no
4 cubra... que no lo cubra lo interno.-----
- 5 **Lic. Cruz Morales:** O sea, peritos internos ahorita no están haciendo... no van a
6 seguir ejecutando esa labor...-----
- 7 **Directivo Guillén Mora:** ¿Y por qué? -----
- 8 **Lic. Cruz Morales:** Esa fue...no, pero es que ese es otro Departamento que
9 emitió... -----
- 10 **Directivo Guillén Mora:** Por eso, pero ¿Y por qué, quien dio la orden? -----
- 11 **Lic. Cruz Morales:** ...porque no tenía la capacidad instalada. -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** Pero ¿quién lo dice? -----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Es falta de recurso humano. -----
- 14 **Lic. Cruz Morales:** Falta de recurso humano. -----
- 15 **Directivo Guillén Mora:** Pero ¿Por qué no ponemos a alguien más? Esa es la otra
16 opción, mi opción es contratemos a alguien y nos quitamos todo este enredo con
17 peritos y contratos y fondos públicos y fondos privados y todo este enredo en que
18 nos vamos a meter. -----
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, entonces vamos a ver, el acuerdo es aprobar la
20 ampliación del contrato, ¿verdad? En el tanto la capacidad institucional no...
21 digamos, en el tanto la capacidad institucional no le sea posible pasar a ejecutar
22 una contratación con base a esto. -----
- 23 **Directivo Guillén Mora:** Pero es que nos van a decir que no es posible, conociendo
24 la cultura de organización, nos van a decir, ya nos lo está diciendo Roberto, es que
25 no es posible. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Bueno, es que... -----
- 27 **Directivo Guillén Mora:** Entonces estamos listos, porque históricamente sí se ha
28 hecho y no había sido un problema, no entiendo por qué ahora sí, si históricamente
29 se ha hecho, ¿por qué no seguirlo haciendo? ¿verdad? No entiendo, o sea, yo

1 personalmente, y lo que diría es, hagamos un análisis para ver si más bien, repito,
2 es factible de alguna manera crear una plaza que nos sea exclusivo para eso y para
3 otras labores y se arregló el problema y lo hacemos institucionalmente, porque de
4 acuerdo a la experiencia de don Wilman y lo que nos dice, muchas veces salimos
5 también perdiendo, entonces entre más le metamos al bien más nos ayuda y los
6 bienes están ahí y no lo perdemos. -----

7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, ¿cuántos peritajes se hacen al año? -----

8 **Lic. Cruz Morales:** Sí, eso lo hacía el Departamento de Programas Habitacionales,
9 cuando nosotros pedimos el dato, son como 3 o 4 por mes, estamos hablando 48 al
10 año. -----

11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. -----

12 **Lic. Cruz Morales:** Ahora, nada más lo que quería como era... que don Álvaro hizo
13 la consulta referente al valor del avalúo que se va a cobrar, independientemente del
14 valor en estos casos de cobro judicial se le cobraría los 255 mil colones al
15 profesional, ya ellos dieron... se les mandó como a modo de consulta, porque es
16 dentro de la contratación actual, ¿verdad? tal vez ahí separar esa parte. De los
17 peritos que tenemos actualmente, estos mismos son los que si en caso de
18 necesidad de hacer un avalúo de cobro judicial son los que realizarían también ese
19 avalúo, ¿verdad? No es una contratación diferente, son dentro de los mismos
20 peritos que ya están que hagan también a través de la modificación de ese contrato
21 que se está proponiendo, tengan también la posibilidad de hacer ese tipo de
22 avalúos, pero cobrando hasta, o sea, ese monto, independientemente del valor que
23 dé la propiedad. No sé si me explico. -----

24 **Directivo Guillén Mora:** Sí, lo que pasa es que ahí en la propuesta que nos traen
25 mi pregunta nació porque dice un mínimo y si hay un mínimo puede haber un
26 máximo, si usted dice una tarifa flat de 250 mil es otra cosa. -----

27 **Lic. Cruz Morales:** Sí, esa sería la tarifa. -----

28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Así es Alonso? -----

- 1 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí, así está planteado, como un mínimo, es que en la
2 propuesta es... -----
- 3 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, pero entonces no hay, o sea, es una tarifa fija.-
- 4 **Lic. Cruz Morales:** O sea... es que se les va a pagar el mínimo, tal vez ahí es lo
5 que... -----
- 6 **Lic. Oviedo Arguedas:** Tal vez lo que dice don Álvaro es que lo que habla ahí es
7 que en consecuencia de los avalúos correspondientes a procesos de cobro judicial,
8 se reconocerá como mínimo, tal vez lo que hay que plantear es se reconocerá 6
9 horas.
- 10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** No, se reconocerá 6... se reconocerán 6 horas... --
- 11 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí, tal vez es redacción, 6 horas que corresponden al
12 mínimo, ni más ni menos.-----
- 13 **Lic. Cruz Morales:** Sí, que es el mínimo del arancel que exige el CFIA. -----
- 14 **Lic. Oviedo Arguedas:** O una tarifa... -----
- 15 **Directivo Sanabria Murillo:** Una tarifa... sí específica. -----
- 16 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí, fija de tanto... -----
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Álvaro. -----
- 18 **Directivo Guillén Mora:** ¿Señor? -----
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Yo lo que recomendaría es, extendería este plazo
20 con eso de que se pagarán solo 6 horas flat, ¿verdad? parejo. -----
- 21 **Directivo Guillén Mora:** ¿En todo el país? -----
- 22 **Lic. Cruz Morales:** Sí, independientemente, es que tenemos peritos en varias
23 zonas del país. -----
- 24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** O sea... 6... se les pagarán 6 horas como tarifa
25 única.-----
- 26 **Directivo Freer Campos:** Ajá. -----
- 27 **Lic. Oviedo Arguedas:** Como tarifa única, sí. -----
- 28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Como tarifa única. Ahora bien, y dentro de 1 año
29 vemos cuánto significó, porque eso... esta ampliación es por 1 año. -----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** Ah, sí. -----
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Entonces dentro de 6 meses se puede determinar
- 3 ¿cuánto significó eso? Y tomamos la decisión, ¿verdad? La administración que
- 4 recomiende tomar la decisión si es mejor más bien contratar a alguien o seguir con
- 5 una subcontratación ¿verdad? o sea de tal forma que ya tengamos un poco más de
- 6 información en este aspecto en particular y se ejecutará única y exclusivamente
- 7 cuando haya una petición judicial, o sea, no es que todos por *default* se les va a
- 8 aplicar un avalúo nuevo, solamente en los casos como lo manifestó William, en los
- 9 casos en donde el juez diga no, no hay otra manera y se ocupa, nosotros tendremos
- 10 que hacer lo propio porque eso el juez no lo pida. -----
- 11 **Directivo Guillén Mora:** Claro. Si revisar el documento de la hipoteca, la
- 12 declaración, la autorización... -----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Exactamente, hay que validar en el registro de que
- 14 los montos de la hipoteca se hayan incluido en el valor fiscal de la propiedad, de tal
- 15 forma de que todo eso esté alineado para un eventual cobro judicial ¿Estamos
- 16 claros? -----
- 17 **Directivo Sanabria Murillo:** Listo. -----
- 18 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, en esta consideración... -----
- 19 **Licda. Sossa Siles:** Aquí está la propuesta de acuerdo. -----
- 20 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** La propuesta de acuerdo. -----
- 21 **Licda. Sossa Siles:** De este. -----
- 22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ajá ¿cuál es? -----
- 23 **Licda. Sossa Siles:** Pagina cuatro. -----
- 24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** En la página... -----
- 25 **Licda. Sossa Siles:** Al final dice el Por Tanto, la propuesta de acuerdo viene en el
- 26 oficio DAF-UYAC-027-2026, que tienen todos ustedes en sus documentos y ahí está
- 27 el Por Tanto, página 4 al final. -----
- 28 **Lic. Oviedo Arguedas:** Sí ahí sería... perdón. -----
- 29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, en la página 4. De conformidad... -----

1 **Licda. Sossa Siles:** Habría que leerlo.-----

2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, de conformidad a los considerandos anteriores,

3 y en amparo al artículo 105 y 276 de la Ley General de Contratación Publica 276-

4 280 del Reglamento de la Ley General de Contratación Pública y el artículo 24,

5 inciso b) del Reglamento de la Contratación Pública del INVU se acuerda: autorizar

6 la modificación contractual conforme los siguientes términos: Contratos por

7 modificar: **Región Central:** Víctor Julio Azofeifa, Edgardo Alfonso Espinoza, Arturo

8 Wo Ching Wong, Ronny González, Esteban Fernando Núñez, Alberto Gómez Mora,

9 Roberto Loría González, Marco Tulio Arias Lao, Adrián José Hidalgo, Jorge Salas.

10 Pacífico Central... **Región Pacífico Central:** Wallace Quirós Moreno. -----

11 **Región Chorotega:** Ezequiel Alberto Rodríguez. -----

12 **Directivo Guillén Mora:** Ezequías... -----

13 **Huetar Atlántico:** Minor Murillo.-----

14 **Huetar Norte:** Óscar Emilio Alvarado. -----

15 **Huetar Brunca:** Félix Villalobos. -----

16 Condiciones de la modificación, incorporar de la siguiente... incorporación de las

17 siguientes asignaciones para la atención del proceso de cobro judicial. En atención

18 a las necesidades operativas actuales del INVU y con el propósito de fortalecer la

19 atención oportuna de los procesos de cobro judicial, se tramita a esta institución, se

20 incorpora el contrato suscrito con el profesional externo la posibilidad de asignarle

21 de manera complementaria, casos relacionados con la elaboración de avalúos

22 requeridos dentro de dichos procesos judiciales. Dichas asignaciones

23 comprenderán específicamente: la elaboración de informes de avalúo de bienes

24 inmuebles, la elaboración de inspecciones técnicas necesarias para la elaboración

25 del avalúo, la actualización de avalúo previamente emitidos cuando así se requiera,

26 dentro del proceso judicial y solicitado judicialmente, le agregaría ahí. -----

27 Estos servicios se referirán a bienes inmuebles que conformen parte de los

28 procesos de cobro judicial tramitados por el INVU conforme a las necesidades

1 institucionales, dentro del marco de competencias propias de la contratación
2 principal. -----

3 La presente incorporación se encuentra comprendida dentro del objeto contractual
4 establecido en la licitación mayor N°2023LY-000002-0005800001 en virtud de que
5 las labores requeridas corresponden a servicios profesionales de avalúo e
6 inspección técnica de inmuebles, los cuales forman parte de las actividades
7 originalmente contratadas, sin que ello implique modificación del objeto esencial del
8 contrato. 2. Pago de honorarios. El pago de los servicios profesionales será
9 realizado por el INVU conforme a las condiciones administrativas y presupuestarias
10 aplicadas para la atención de los procesos de cobro judicial institucional. El
11 profesional deberá incorporar al expediente correspondiente la factura electrónica
12 debidamente emitida, conforme a los requerimientos de la Dirección General de
13 Tributación, incluyendo el respectivo desglose de impuestos o la dispensa
14 correspondiente cuando lo aplique. -----

15 De conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo que regula los aranceles
16 por servicios de peritaje y avalúos del CFIA, el arancel fija un mínimo obligatorio
17 equivalente a 6 horas profesionales para los avalúos que así lo requieran,
18 disponiendo expresamente que en ningún caso podrán devengarse honorarios por
19 debajo de dicho mínimo, independientemente del resultado obtenido mediante la
20 aplicación de las fórmulas arancelarias. -----

21 **Licda. Sossa Siles:** Ahí hay que agregar la nota suya. -----

22 **Directivo Guillén Mora:** Del mínimo. -----

23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, aquí de conformidad con lo establecido por el
24 decreto del CFIA, el arancel a pagar... el arancel a pagar por los servicios. -----

25 **Directivo Guillén Mora:** Será un máximo de 6 horas. -----

26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Por los servicios de avalúo... -----

27 **Directivo Guillén Mora:** Pero es que si es menos. -----

28 **Lic. Oviedo Arguedas:** Es tarifa única... -----

29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...en este contrato será la tarifa única...

- 1 **Directivo Guillén Mora:** Aunque sean menos de... -----
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...la tarifa única de 6 horas profesionales -----
- 3 **Directivo Sanabria Murillo:** Establecidos en el reglamento. -----
- 4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...establecidos por el CFIA. -----
- 5 **Directivo Guillén Mora:** Ah ok, es lo mismo, está bien. -----
- 6 **Directivo Sanabria Murillo:** Sí, el mínimo es esto y se establece como tarifa única.
- 7 **Licda. Sossa Siles:** Tarifa única. -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** En todo el país. -----
- 9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** En todo el país. -----
- 10 **Licda. Sossa Siles:** Ah ok, tarifa única en todo el país. -----
- 11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** En consecuencia, para los avalúos correspondientes
- 12 al proceso de cobro judicial tramitado, se reconocerá como mínimo equivalente a 6
- 13 horas profesionales, conforme al mínimo arancel establecido en el CFIA. Bueno,
- 14 eso fue lo que ya redactamos eso no. -----
- 15 **Licda. Sossa Siles:** Ahí le agregamos lo mismo, como tarifa única en todo el país.
- 16 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Así es. La aceptación de la presente adenda implica
- 17 que el profesional declara conocer y acepta expresamente las condiciones técnicas,
- 18 operativas y económicas aplicables a la asignación respectiva... a las asignaciones
- 19 realizada bajo esta modalidad. Aquí yo le agregaría que estos costos serán
- 20 trasladados y cobrados... -----
- 21 **Directivo Freer Campos:** Al deudor. -----
- 22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...al deudor ¿verdad? Porque eso también hay que
- 23 trasladárselo a la deuda. Punto 3. Criterios para la asignación y plazos de entrega.
- 24 La asignación de los trabajos se efectuará de la misma manera establecida en
- 25 asignaciones ordinarias, es decir, tomando en cuenta la región donde se ubique el
- 26 caso, según el puntaje obtenido de la contratación original, iniciando con el mejor
- 27 calificado y siguiendo la asignación en orden ascendiente. -----
- 28 **Licda. Sossa Siles:** Descendiente. -----

1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Descendiente. El procedimiento anterior se aplica
2 entre el grupo de profesionales elegidos en la región determinada y al servicio
3 solicitado. Cada región contará con sus propios profesionales. Posteriormente, y
4 una vez que se complete la primera asignación a todos los profesionales del grupo
5 determinado, se seguirá asignando casos en función de los honorarios devengados
6 en forma acumulada por regiones, en procura de una remuneración justa y
7 equitativa entre los profesionales adjudicados. -----

8 B) En los plazos de respuesta aplicados... aplicables a estos casos, los mínimos
9 establecidos para la asignación ordinaria, es decir, 4 días hábiles contados a partir
10 del día siguiente de la notificación de la orden de trabajo correspondiente.

11 4. Alcance y vigencia. La presente adenda no modifica el objeto esencial del
12 contrato ni las demás cláusulas contractuales vigentes, las cuales se mantienen
13 plenamente aplicables. Únicamente regula las condiciones específicas bajo las
14 cuales podrán asignarse casos relacionados con avalúo requerido dentro del
15 proceso del cobro judicial tramitado por el INVU. Proceder con la primera prórroga
16 de los contratos, una vez notificada la notificación a los contratados que abarca del
17 01 de julio del 2026 al 30 de julio del 2027. -----

18 **Directivo Guillén Mora:** Disculpe don Johnny, es que ahí tengo una duda, ¿por
19 qué varían los contratos a modificar con los contratos a prorrogar? ¿Hay más gente
20 a prorrogar? ¿qué es que excluyeron gente para lo primero, en la modificación? ---

21 **Lic. Oviedo Arguedas:** Es porque 5 de ellos no quisieron tomar esta adenda. ----

22 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ah ok. -----

23 **Lic. Oviedo Arguedas:** De hecho, yo lo marqué... -----

24 **Directivo Guillén Mora:** El adendum. -----

25 **Lic. Oviedo Arguedas:** Ajá, de hecho, yo los marqué con un asterisco. -----

26 **Directivo Guillén Mora:** O sea, se les prórroga, pero el actual no metiendo lo de la
27 adenda para que quede claro, nada más. -----

28 **Lic. Oviedo Arguedas:** Correcto. -----

29 **Directivo Guillén Mora:** ¿Ok? Listo. -----

1 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Los contratos por prórroga son los siguientes: Región
2 Central: Víctor Azofeifa, Edgardo Alfonso Espinoza, Robert Laurent, Arturo Wo
3 Ching Wong, Ronny González, Maritza Rodríguez Pacheco, Esteban Núñez, Julio
4 Arteaga, Silvio Mena... Silvio Roberto Mena, Alberto Gómez, Roberto Loría, Marco
5 Tulio Arias, Adrián José Hidalgo, Claudio Enrique Fallas, Jorge Fallas.-----
6 Pacífico Central: Wallace Quirós. Pacífico...eh, Región Chorotega: Ezequiel
7 Rodríguez. Huetar Atlántico: Minor Murillo. Huetar Norte: Óscar Emilio Alvarado y
8 Región Brunca Félix Villalobos. Se somete a votación. 6 votos a favor, una ausencia.
9 Los que... la ratificación de la votación anterior. 6 votos a favor, una ausencia. ----
10 (De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la
11 Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°5**) -----

12 **ACUERDO N°5 CONSIDERANDO** 1. Que la Junta de Adquisiciones de este
13 Instituto, según consta en el Artículo II, inciso 4) del Acta de la Sesión Ordinaria
14 N°027 del día 10 de abril de 2025 acordó Re adjudicar el Procedimiento de Licitación
15 Mayor N°2023LY-000002-0005800001, para la contratación denominada
16 *“CONTRATACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES EN INGENIERÍA CIVIL,*
17 *CONSTRUCCIÓN Y/O PROFESIONALES EN ARQUITECTURA”*. 2. Que se
18 originaron 20 contratos, 15 para la región Central, y un contrato para cada una de
19 las regiones Pacífico Central, Chorotega, Huetar Atlántico, Huetar Norte y Brunca.
20 3. Que mediante oficios DGPF-UGS-0021-2026 y DGPF-UGS-0022-226 con fechas
21 12 y 14 de mayo respectivamente, la Unidad de Gestión de Servicios solicita
22 analizar la posibilidad de modificar unilateralmente 15 de los contratos de la
23 licitación mayor. 4. Que se cuenta con el criterio legal emanado en oficio PE-AL-
24 144-2026 del 08 de abril de 2026. 5. Que mediante oficio N°DAF-UAYC-026-2026
25 la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones emite el criterio técnico y análisis de la
26 solicitud planteada por la Unidad de Gestión de Servicios. 6. Que el artículo 24 del
27 Reglamento de Compras Públicas del INVU define que el órgano competente para
28 adjudicar este tipo de procedimiento es la Junta de Adquisiciones; facultad que fue
29 delegada por el máximo jerarca. Siendo que no es factible en este momento

conformar la Junta de Adquisiciones, la competencia recae en la Junta Directiva como máximo jerarca. **POR TANTO** Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva Badilla, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y de conformidad con los considerandos anteriores, y en amparo a los artículos 105 y 276 de la Ley General de Contratación Pública, 276 y 280 del Reglamento a la Ley General de Contratación Pública, y al artículo 24 inciso b) del Reglamento de Contratación Pública del INVU, **SE ACUERDA:** 1. Autorizar la modificación contractual conforme los siguientes términos: **I. Contratos por modificar:** -----

1. Región Central

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	VICTOR JULIO AZOFEIFA ALVARADO
2	EDGARDO ALFONSO ESPINOZA QUESADA
4	ARTURO JOSE WO CHING WONG
5	RONNY GONZALEZ MORA
7	ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ
10	ALBERTO GOMEZ MORA
11	ROBERTO LORIA GONZALEZ
12	MARCO TULIO ARIAS LAO
13	ADRIAN JOSE HIDALGO GOMEZ
15	JORGE SALAS VILLALOBOS

2. Región Pacífico Central

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	WALLACE QUIROS MORENO

3. Región Chorotega

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	EZEQUIAS ALBERTO RODRIGUEZ VARGAS

4. Región Huetar Atlántico

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA

1 5. Región Huetar Norte

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS

2 6. Región Branca

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	FELIX VILLALOBOS GRANADOS

3

4 **II. Condiciones de la modificación (Adenda): 1. Incorporación de asignaciones**
5 **para la atención de procesos de Cobro Judicial** La asignación de los trabajos se
6 efectuará de la misma manera establecida para las asignaciones ordinarias; es
7 decir, tomando en cuenta la región donde se ubique el caso, según el puntaje
8 obtenido de la contratación original, iniciando con el mejor calificado y siguiendo la
9 asignación en orden descendente. El procedimiento anterior se aplica entre el grupo
10 de profesionales elegidos en la región determinada y al servicio solicitado. Cada
11 región contará con sus propios profesionales. En atención a las necesidades
12 operativas actuales del INVU, y con el propósito de fortalecer la atención oportuna
13 de los procesos de Cobro Judicial que tramita esta Institución, se incorpora al
14 contrato suscrito con el profesional externo la posibilidad de asignarle, de manera
15 complementaria, casos relacionados con la elaboración de avalúos requeridos
16 dentro de dichos procesos judiciales. Dichas asignaciones comprenderán
17 específicamente: La elaboración de informes de avalúo de bienes inmuebles. La
18 realización de inspecciones técnicas necesarias para la elaboración del avalúo. La
19 actualización de avalúos previamente emitidos, cuando así se requiera dentro del
20 respectivo proceso judicial y solicitado judicialmente. Estos servicios se referirán a
21 bienes inmuebles que formen parte de procesos de Cobro Judicial tramitados por el
22 INVU, conforme a las necesidades institucionales y dentro del marco de
23 competencias propias de la contratación principal. La presente incorporación se
24 encuentra comprendida dentro del objeto contractual establecido en la Licitación
25 Mayor No. 2023LY-000002-0005800001, en virtud de que las labores requeridas

corresponden a servicios profesionales de avalúo e inspección técnica de bienes inmuebles, los cuales forman parte de las actividades originalmente contratadas, sin que ello implique modificación del objeto esencial del contrato. -----

2. Pago de Honorarios El pago de los servicios profesionales será realizado por el INVU, conforme a las condiciones administrativas y presupuestarias aplicables para la atención de los procesos de Cobro Judicial institucionales. El profesional deberá incorporar al expediente correspondiente la factura electrónica debidamente emitida conforme a los requerimientos de la Dirección General de Tributación, incluyendo el respectivo desglose de impuestos o la dispensa correspondiente cuando aplique. De conformidad con lo establecido en el Decreto Ejecutivo que regula los Aranceles por Servicios de Peritaje y Avalúos del CFIA, el arancel a pagar por los servicios de avalúo en este contrato y en todo el país será la tarifa única de seis horas profesionales establecidas por el CFIA. La aceptación de la presente adenda implica que el profesional declara conocer y aceptar expresamente las condiciones técnicas, operativas y económicas aplicables a las asignaciones realizadas bajo esta modalidad y que estos costos serán trasladados y cobrados al deudor. -----

3. Criterios para la Asignación y Plazos de Entrega **a)** La asignación de los trabajos se efectuará de la misma manera establecida para las asignaciones ordinarias; es decir, tomando en cuenta la región donde se ubique el caso, según el puntaje obtenido de la contratación original, iniciando con el mejor calificado y siguiendo la asignación en orden descendente. El procedimiento anterior se aplica entre el grupo de profesionales elegidos en la región determinada y al servicio solicitado. Cada región contará con sus propios profesionales. Posteriormente y una vez que se complete la primera asignación a todos los profesionales del grupo determinado, se seguirá asignando casos en función de los honorarios devengados en forma acumulada por regiones, en procura de una remuneración justa y equitativa entre los profesionales adjudicados. **b)** Los plazos de respuesta aplicables a estos casos serán los mismos establecidos para las asignaciones

ACTA JDINVU-031-2026
SESIÓN ORDINARIA

107

ordinarias; es decir, 4 días hábiles contados a partir del día siguiente a la notificación de la orden de trabajo correspondiente. -----

4. Alcance y vigencia La presente adenda no modifica el objeto esencial del contrato ni las demás cláusulas contractuales vigentes, las cuales se mantienen plenamente aplicables. Únicamente regula las condiciones específicas bajo las cuales podrán asignarse casos relacionados con avalúos requeridos dentro de los procesos de Cobro Judicial tramitados por el INVU. -----

2. -Proceder con la primera prórroga de los contratos, una vez notificada la modificación a los contratos, que abarca del 01 de julio de 2026 al 30 de junio de 2027. Los contratos por prorrogar son: -----

1. Región Central

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	VICTOR JULIO AZOFEIFA ALVARADO
2	EDGARDO ALFONSO ESPINOZA QUESADA
3*	ROBERT LAURENT SANABRIA
4	ARTURO JOSE WO CHING WONG
5	RONNY GONZALEZ MORA
6*	MARITZA RODRIGUEZ PACHECO
7	ESTEBAN FERNANDO NUÑEZ SUAREZ
8*	JUAN EDUARDO ARTEAGA MOYA
9*	SILVIO ROBERTO MENA CANTON
10	ALBERTO GOMEZ MORA
11	ROBERTO LORIA GONZALEZ
12	MARCO TULIO ARIAS LAO
13	ADRIAN JOSE HIDALGO GOMEZ
14*	CLAUDIO ENRIQUE FALLAS QUIROS
15	JORGE SALAS VILLALOBOS

2. Región Pacífico Central

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	WALLACE QUIROS MORENO

1 3. Región Chorotega

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	EZEQUIAS ALBERTO RODRIGUEZ VARGAS

2 4. Región Huetar Atlántico

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	MINOR DIEGO MURILLO GAMBOA

3 5. Región Huetar Norte

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	OSCAR EMILIO ALVARADO ROJAS

4 6. Región Brunca

Número Profesionales	CONTRATISTA
1	FELIX VILLALOBOS GRANADOS

5 -----**ACUERDO FIRME**-----

6 ***** -----

7 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Damos por terminado este punto. Muchas gracias
8 don Bryans, don Alonso, don Roberto, don Wilman gracias. -----

9 **Lic. Cruz Morales:** Con mucho gusto. Gracias. -----

10 **Lic. Oviedo Arguedas:** Gracias. -----

11 **Lic. Centeno Hernández:** Gracias. -----

12 **Directivo Guillén Mora:** Hasta luego, igualmente. -----

13 [Al ser las 12:34 p.m. abandonan la sala de sesiones el Lic. Bryans Centeno
14 Hernández, el Lic. Alonso Oviedo Arguedas, el Lic. Roberto Cruz Morales y el Lic.
15 Wilman Carpio Gutiérrez] -----

16 [Al ser las 12:34 p.m. abandona de manera virtual el Lic. William Cedeño Monge]

17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** 5 minuto de receso. -----

18 **Directivo Guillén Mora:** Serían buenos. -----

19 [Al ser las 12:34 p.m. el Sr. Presidente Leiva Badilla decreta un receso] -----

20 [Al ser la 1:01 p.m. reanuda la sesión] -----

21 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Recesso y pasemos a... sería a Contraloría y Cobros.

ARTÍCULO 4. Revisión y aprobación del Reglamento de la Contraloría de Servicios y el Reglamento de Incobrables.

Se conoce Guía CCI-002-2025, de fecha 09 de diciembre de 2025, informe, presentación, y anexos mediante los cuales la Comisión de Control Interno remite la Propuesta de Modificación del Reglamento de Contraloría de Servicios, según documentos que quedan formando parte de los antecedentes del acta.

[Al ser las 1:02 p.m. ingresa a la sala de Sesiones la Licda. Melissa Contreras Rojas y el Lic. Wilman Carpio Gutiérrez]

Licda. Contreras Rojas: Buenas.

Sr. Presidente Leiva Badilla: Buenas, buenas, adelante. Muy buenos días, vamos a entrar a conocer entonces los reglamentos, la propuesta de reglamento de control...

Licda. Contreras Rojas: Contraloría de Servicios.

Sr. Presidente Leiva Badilla: Contraloría de Servicios, así que Melissa adelante, por favor.

Licda. Contreras Rojas: Sí, gracias. Bueno, este documento ya había pasado por Junta Directiva, ya habíamos hecho el proceso y en su momento Junta Directiva le había solicitado a Diana, la asesora del momento, que lo revisara y revisara algunos aspectos. Diana hizo esa revisión y me envió las observaciones, pero justamente en ese momento ella salió, entonces esas observaciones yo las tuve que ver con la Asesoría Legal, entonces pedí también por parte de la Asesoría Legal que me hicieran la revisión, Asesoría legal me hizo la revisión y volvió a cumplir el proceso de que volvió a pasar por Control Interno, Control Interno también hizo una solicitud de una modificación y ya este es la propuesta ya entonces final.

Las principales modificaciones fueron estas, se actualizó la normativa de referencia que el documento actual tiene normativa ya que no está vigente. Se incluyeron definiciones de algunos aspectos que se mencionan en el Reglamento.

1 Se actualizó el nombre de oficinas internas, se actualizó... se actualizaron funciones
2 de la Contraloría, se hicieron aclaraciones y ajustes, ahí se mencionan los artículos
3 donde se hicieron estas actualizaciones, se hicieron correcciones de redacción
4 propiamente. Se detalló los plazos de respuesta que en el documento actual no
5 salen específicamente esos plazos. Se utilizó... se incluyó el lenguaje inclusivo, el
6 formato también se cambió, se incluyeron secciones y viñetas con letras y también
7 se incorporaron algunos artículos nuevos que antes no existían. Estos son los
8 artículos incorporados, se incluyó el objeto del Reglamento como tal. Se incluyeron
9 definiciones propias de temas que se mencionan en el Reglamento para lo... bueno,
10 esos fueron los términos que se incluyeron, el término de gestión, lo que es una
11 consulta, sugerencia, inconformidad, reclamo, denuncia, felicitación, solicitud de
12 información, el término de Contraloría de Servicios como tal, persona Contralora de
13 Servicios, persona usuaria. Esos son las definiciones que se incluyeron en el
14 documento. -----

15 El artículo 14 también se incluyó de la suspensión de la tramitación de una
16 inconformidad de denuncia cuando ésta está siendo atendida por parte de otra área
17 a la que corresponda su atención. -----

18 Se incorporó el artículo 16 de deberes de las personas usuarias, están los derechos
19 de las personas usuarias, pero también se incorporó el artículo de deberes de las
20 personas usuarias. -----

21 Se incluyó un artículo del deber de discreción, el que lo que dice es que la
22 Contraloría garantiza la mayor discreción en el uso de la información que se reciba,
23 y finalmente se incluyó un artículo de casos de atención colectivo, que es para esos
24 casos que, si se recibe un mismo tema por alguna situación particular que está
25 generando un gran volumen de gestiones, pues que se pueda atender de manera
26 colectiva, eso no estaba antes y se incorporó. -----

27 Este es el cuadro comparativo... bueno, que la presentación de pronto queda un
28 poco pesado, pero el cuadro comparativo como tal se incluyó dentro de la
29 información que se envió y se marcó con claridad todo lo que se incluyó o se eliminó,

1 ¿verdad? Como les mencionaba antes, ese artículo el primero del objeto no estaba
2 incluido en el documento actual, se incluyó. -----

3 El artículo 2 de definiciones tampoco tenía definiciones el reglamento actual, se
4 incluyeron todas estas definiciones. El artículo... el 3 sí. Ahí, ajá. Aquí... es que no
5 me sale marcado. -----

6 **Directivo Guillén Mora:** Pero es que no venía marcado. -----

7 **Licda. Contreras Rojas:** Sí, es que yo creo que se marcó en el cuadro comparativo,
8 pero aquí no se marcó la... ¿no está el cuadro comparativo? Como para ver el...
9 porque no sé por qué no se vio. -----

10 **Directivo Guillén Mora:** Sí, es que ahí lo repitió más bien. Casi se repitió en la
11 presentación, uno de mis comentarios era que nos puso cosas iguales, en muchos
12 entonces no se ve la diferencia... -----

13 **Licda. Contreras Rojas:** Si, en el cuadro si se marca lo... si esos son los dos
14 primeros que se... -----

15 **Directivo Guillén Mora:** Si, pero después de ahí no viene... en el 3 ¿3 es
16 Contraloría? -----

17 **Licda. Contreras Rojas:** Ajá. Contraloría de Servicios, sí. -----

18 **Directivo Guillén Mora:** Si, en la presentación nos puso casi que lo... bueno, hay
19 algunas incorporaciones, pero digamos, no se logra porque algunos se repiten
20 idénticos entonces uno no logra comprender cual es la diferencia. -----

21 **Licda. Contreras Rojas:** Si no, no sé si es que se me fue porque yo sí lo marqué...
22 puedes bajarlo un toquecito porque en este si quedó... si quedó marcado. No, este
23 no es. -----

24 **Directivo Guillén Mora:** No, porque posiblemente agarró el cuadro comparativo y
25 se lo llevó a la presentación. -----

26 **Licda. Contreras Rojas:** Si, pero yo si tengo...es que no sé si... No porque yo si lo
27 tengo marcado. Es que vieras que la información no sé porque la elevó la Comisión
28 de Control Interno, no sé si yo puedo presentar o el cuadro. Porque yo si lo había
29 mandado con la información marcada. -----

- 1 **Licda. Sossa Siles:** No tiene marcado. En la documentación recibida no tiene
2 ninguna marca. -----
- 3 **Directivo Guillén Mora:** Ellos no lo mandaron con ninguna marca. -----
- 4 **Licda. Contreras Rojas:** Si porque... -----
- 5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Usted a quien se lo mandó? -----
- 6 **Licda. Contreras Rojas:** Es que eso yo... uno lo eleva a la Comisión de Control
7 Interno y la Comisión de Control Interno eleva, pero si yo marqué porque es que si
8 no es muy difícil de ver qué entró ¿verdad? que se incorporó y que no. Diay no sé,
9 yo si lo tengo con una marca gris para que se...para mostrar con claridad que se...
- 10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Y a donde lo tiene? -----
- 11 **Licda. Contreras Rojas:** Lo tengo en mi oficina. -----
- 12 **Licda. Sossa Siles:** Podemos pasar al siguiente... -----
- 13 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok, vamos avanzando con don Wilman y usted lo va
14 a conseguir. -----
- 15 **Licda. Contreras Rojas:** Ajá sí, gracias. Gracias. -----
- 16 [Al ser la 1:10 p.m. abandona la sala de sesiones la Licda. Melissa Contreras Rojas]
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Adelante don Wilman. -----
- 18 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí, buenas tardes. -----
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Buenas tardes. -----
- 20 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Bueno, nosotros hemos venido trabajando... conocen
21 muchos señores de aquí la cartera, viendo posibilidades de mejora ¿verdad?
22 institucional para que se muestre una posición más nítida, más fuerte, y una de las
23 cosas que consideramos dentro de muchas cosas que hay que hacer es tener un
24 reglamento para incobrables, no hemos visto la cartera, pero ya nosotros andamos
25 rondando los 104 mil millones ¿verdad? al cierre de febrero. -----
- 26 **Directivo Guillén Mora:** ¿Ese es el incobrable? -----
- 27 **Lic. Carpio Gutiérrez:** No, no, la cartera total. Lo que implica que estamos
28 trabajando ya creo yo en grandes ligas con montos de carteras importantes,
29 entonces obviamente toda cartera como conocemos en el sector financiero tiene un

1 porcentaje de incobrabilidad ¿verdad? un *default* que es un riesgo inherente al
2 esquema. Considerando eso, nosotros nos propusimos hacer un reglamento que
3 fuera capaz de presentarles a ustedes y a la institución en realidad todo lo que tiene
4 que ver y los contenidos más importantes para que nosotros contemos con esta
5 herramienta ¿verdad? Siempre van a haber incobrables, siempre va a haber una
6 colocación que no sea la más adecuada y nosotros tenemos un riesgo inherente
7 terrible que es parte del negocio, que es que no valoramos la capacidad de pago de
8 los clientes en el SAP, les estoy hablando de que esos 104 mil millones, 113 mil
9 millones son del INVU, pero todo lo demás es cartera SAP, entonces esa cartera no
10 valorar el ingreso de la gente y esa relación contienen un riesgo muy elevado, muy
11 fuerte. -----

12 Nosotros hemos venido en la implementación de las normas y todo lo demás, hemos
13 venido generando una provisión para incobrables mensualmente ¿verdad? que se
14 aplica de acuerdo con la norma establecida en el sector financiero, entonces
15 hacemos ese registro, cada estado financiero pues registra esas pérdidas como
16 corresponde, etcétera, etcétera, pero no hemos tocado esa provisión prácticamente,
17 esa reserva. Esto es lo que haría este Reglamento ¿verdad? con todas aquellas
18 cuentas que por muchas razones y acatando también un poco lo que dice la
19 Contraloría General de la República que tenemos que ser muy cuidadosos en
20 cuanto al costo beneficio ¿verdad? nosotros, por ejemplo, tenemos de esa cartera
21 del INVU de 13 mil millones, el 10% son cuentas viejas, viejas, viejas ¿verdad? de...
22 estamos hablando del 2010 para atrás, y que muchas ya no se van a cobrar, ya no
23 tendría sentido ni siquiera hacer una ejecución por prescripción, etcétera, etcétera,
24 y entonces ese 10% de esa cartera prácticamente tendríamos que limpiarla.-----

25 **Directivo Guillén Mora:** O sea, usted nos está hablando 1300 millones que hay
26 que darlo por incobrable.-----

27 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí, que ahí hay que revisarlo, nosotros tenemos mucho de
28 eso en cobro judicial, pero muchos de estos... -----

29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿1300 millones? -----

Lic. Carpio Gutiérrez: 1300 millones son todas las otras carteras que no son las 2 carteras principales que llamamos CredINVU que es la ley y el superávit. Esas carteras hay que revisarlas y de hecho nosotros habíamos pasado una... hace aproximadamente 2 años, una cantidad de operaciones para que la Comisión, que eso era una comisión que lo hacía, hiciera la revisión, esa comisión era incluida por el INVU, el Ministerio de Trabajo, asignaciones familiares, etcétera, etcétera. -----

Esa comisión en algún momento dejó de funcionar y era la Comisión que se reunía para limpiar, porque muchas de esas cuentas en realidad ya fueron pagadas por el Gobierno, lo que hizo el Gobierno fue que nos dio la plata y nos dijo cobren y después le reparte a cada quien asignaciones familiares, el Ministerio de Trabajo, todo eso como correspondía, pero esas cuentas quedaron ahí, no se hicieron las reuniones... dentro de eso tenemos cuentas que tienen que ver con, por ejemplo, bono crédito, otros préstamos, etcétera, etcétera, líneas de crédito muy, muy viejas, que no manejamos hace años y que lo único que hacemos es un mantenimiento de la cartera en general, ¿verdad? pero eso forma parte de nuestro activo y nuestra cartera es prácticamente el 25% de nuestros estados financieros, ¿verdad? Entonces es un activo que tenemos que tener muy depurado. -----

Obviamente, como lo indica aquí están incorporadas en los libros y son un arrastre ¿verdad?, si nosotros en algún momento queremos realmente mostrar cual es la verdadera realidad, tendríamos que hacer toda esta revisión, toda esa aprobación, etcétera y limpieza contable para saber cuánto es la cartera que realmente es recuperable en este momento. Nosotros... -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Perdón don Wilman. -----

Lic. Carpio Gutiérrez: Sí. -----

Directivo Freer Campos: Wilman, vamos a ver, en esa masa ahí de incobrables, no creo que haya créditos SAP. -----

Directivo Guillén Mora: Sí claro. -----

Lic. Carpio Gutiérrez: Sí claro. -----

Directivo Freer Campos: Y ¿por qué incobrables si son garantía hipotecaria?

- 1 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Porque hay cuentas que en algún momento... recordemos
2 que venimos y vamos a hablar siempre de lo mismo ¿verdad? del sistema viejo, del
3 AVIACIÓN... -----
- 4 **Directivo Freer Campos:** Porque se quedaron y no se mandaron a cobro a cumplir
5 el saldo. -----
- 6 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Exacto sí, cuando nosotros filtramos ahí tenemos cuentas
7 que son las que ha dicho la Auditoría de más de 10 años, más de 15 años. -----
- 8 **Directivo Freer Campos:** Por eso, pero es porque no se ejecutaron, no porque no
9 tenían garantía. -----
- 10 **Lic. Carpio Gutiérrez:** No se ejecutaron. -----
- 11 **Directivo Freer Campos:** Ok. -----
- 12 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Y en este momento cuando nosotros... por ejemplo,
13 tenemos cuentas de 50 mil colones, estoy hablando en general... -----
- 14 **Directivo Freer Campos:** Si, sí. -----
- 15 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Usted se sabe cuánto cuesta iniciar un proceso judicial, 120
16 mil colones, desde el punto de vista costo beneficio ¿para qué voy a hacer eso? Si
17 ya sé que voy a... primero voy a perder y segundo para invertir 110 y después la
18 otra parte del proceso para recuperar 50 mil no tiene ningún sentido. -----
- 19 **Directivo Guillén Mora:** Pero esas cuentillas debe hacerlas usted en un a, b, c. --
- 20 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí correcto, es que ese es el punto, pero no tenemos la
21 herramienta, ese es la situación. Además, a pesar de que tengamos, hemos
22 descubiertos ciertas cosas ¿verdad? que las hemos comunicado, como por ejemplo,
23 que, si bien es cierto, nosotros tenemos que tener 100% de garantías reales, hemos
24 detectado que cuando llegamos a ejecutar un proceso, que no es algo que nosotros
25 realicemos, no es una cuestión que nosotros fiscalizamos, encontramos que hay
26 hipotecas que no se inscribieron, por ejemplo, ¿verdad? Entonces, eso sí es un
27 riesgo grave. Y dichos procesos judiciales siempre intentamos hacerlo por otra vía,
28 ¿verdad? monitorios o etcétera, pero son procesos que son muy difíciles. También
29 tenemos gente que cuando vamos a ejecutar... bueno, si gusta podemos avanzar.

Vamos a ejecutar, los clientes ya han fallecido, entonces ya ahí tenemos que seguir otro proceso que está incluido aquí que ya ustedes saben... -----

Directivo Guillén Mora: La mortal. -----

Lic. Carpio Gutiérrez: ...exactamente y eso es una decisión que hay que tomar desde el punto de vista costo beneficio también ¿cuánto cuesta hacer eso? ¿Cuánto nos va a costar ese proceso? que es un proceso delicado para recuperar esa cantidad de dinero y eso es una decisión que hay que tomar, no la podemos tomar nosotros, ¿verdad? -----

¿Cuál es el planteamiento general? No les voy a leer esto, ahí ustedes todo lo tienen, pero ¿cuál es el planteamiento general? Buscar una herramienta que tenga los controles, que tenga las autorizaciones, que tenga una revisión, que el área de cobros logre como es hoy en día, determinar con los abogados directores y de esos abogados directores nos documenten y nos digan, ya sea empezando el proceso o con un proceso que va para adelante, sentarnos y decir la realidad que va a pasar con este proceso, no, este proceso probablemente lo perdemos o este proceso no tiene sentido iniciarlo porque ustedes... los abogados nos dicen: *si quiere usted me paga, pero esto no va a tener éxito, ya tiene más de 10 años, ya tiene 15 años, no hay una garantía real*, etcétera, etcétera, entonces nosotros lo que ahí haríamos es documentar y elevar en los diferentes canales para que haya una aprobación, ¿verdad? Y para que haya una revisión y tiene que ser muy expedito porque no tiene sentido, nosotros, por ejemplo, hemos intentado limpiar de la cartera saldos de 2000 colones para abajo y diay no lo podemos hacer, por ejemplo, porque son saldos que han quedado por diferentes razones. -----

Nos enfrentamos a una cuestión que es básicamente las conclusiones de esto, que hay cosas que son judiciales y materiales para el cobro de una operación que no tiene sentido seguir adelante sabiendo que vamos a perder, sabiendo que no tenemos limpio un estado financiero o una cartera de crédito, un auxiliar, que todo eso lo tenemos, tenemos auxiliares bien identificados, tenemos estados financieros donde se muestran esos saldos bien identificados, pero la idea es tener eso de una

1 cartera más limpia que tiene varias condiciones, número 1, nosotros manejamos
2 actualmente cerca de 7000 operaciones, entonces si logramos limpiar todas las
3 operaciones que no tengan ningún sentido tenerlas ahí, vamos a poder atacar las
4 operaciones que realmente nos conviene y realmente ya son operaciones que
5 podemos hacerle una gestión. -----

6 ¿Qué estamos proponiendo? Remitir a la Gerencia General después de pasar por
7 el proceso del DAF, que haga una aprobación ¿verdad? con toda la información, los
8 expedientes, las cuentas, la documentación respectiva, elevar y que ese expediente
9 sea elevado a la Gerencia General, para que la Gerencia General haga su
10 valoración desde todos los puntos de vista, porque puede suceder que en el proceso
11 haya... aquí todavía nosotros venimos de contar con juicios que hemos descubierto,
12 que llevaba... por razones que no conocemos, que llevaba la Asesoría Legal antigua
13 del INVU, ¿verdad? Entonces ellos llevaban los casos, los dejaron botados,
14 etcétera, etcétera, y ahora los encontramos y simplemente ya esas cosas han
15 caducado por no movimiento, por ejemplo, entonces... -----

16 **Directivo Freer Campos:** Hay condenatorias en costas y demás. -----

17 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Exactamente. Entonces el asunto aquí sería que hay que
18 tomar una decisión y eso lo tiene que tomar la Gerencia General, si todavía hay
19 posibilidad, hay abogados que ya no están aquí, la mayoría de esos abogados ya
20 no están aquí, ya se pensionaron, por ejemplo, entonces esa decisión tiene que ver
21 con ese análisis y tiene que ver con eso, ¿verdad? Después de eso ya nosotros
22 seguiríamos un trámite normal con la aprobación de la Gerencia General, que
23 consiste hacer los asientos de diario que correspondan y limpiar esas cuentas en el
24 auxiliar ¿Qué otros beneficios tienen esto? La ley del INVU establece que usted no
25 puede dejar de pagar seguros de operaciones que no están canceladas, entonces
26 probablemente nosotros estemos... no probablemente, estamos pagando sobre
27 operaciones que están en cobro judicial, que tal vez nunca vamos a ganar, pero
28 seguimos pagando los seguros, la gente sigue viviendo ahí y tienen esos beneficios,
29 nosotros eventualmente... a veces esa gente no paga ni siquiera los... -----

1 **Directivo Sanabria Murillo:** Los servicios. -----
2 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Los servicios municipales y en algún momento va a haber
3 un problema para nosotros, ¿verdad? Si es que eventualmente nos adjudicaran
4 esos bienes, entonces toda esa integridad de información y de costos son los que
5 tienen que analizarse para tomar una decisión aquí. -----
6 Como dije, obviamente hay que hacer una... siempre se hace la gestión
7 administrativa y esa gestión administrativa tiene que ver con preguntarle al abogado,
8 tiene que haber un documento formal que diga si vale o no vale la pena y una
9 recomendación y esa recomendación es la que sirve para tomar la decisión. -----
10 También tenemos otro montón de problemas en cuanto a la parte de la colocación
11 del crédito, que era lo que conversábamos temprano, que es lo que es más
12 preocupante, por ejemplo, hemos descubierto que la mayoría de los clientes del
13 SAP hacen su colocación de crédito y usualmente inmediatamente que lo hemos
14 experimentado cuando hemos tenido Call Center y otros medios para el cobro,
15 cambian teléfono, cambian correos, en realidad el conozca a su cliente no nos sirve
16 de nada, o sea, ni siquiera los podemos encontrar. -----
17 Muchos de los casos que nosotros planteamos no avanzan porque no podemos
18 notificar a la persona, o bien, a pesar de que están las escrituras, la persona ya
19 vendió la casa ¿verdad? o ya dispuso del bien, entonces eso nos enfrenta a
20 problemas de que aunque sigamos el proceso correcto, pongamos las demandas,
21 no hay notificaciones, la notificación... a veces notificamos, pero se nos dice que
22 después, por parte del juez que no fuimos... no notificamos correctamente, bueno,
23 todas las partes que pueden tener un problema, digamos técnico desde el punto de
24 vista del proceso judicial. Lo que les hablaba ahora de la gente fallecida, que
25 también lo consideramos, ya aquí tendríamos que hacer un proceso diferente y ese
26 proceso consiste... porque tampoco a nosotros se nos permite hacer procesos
27 sucesorios con abogados externos, aquí tenemos que traer ese caso, preparar el
28 expediente, dárselo a Legal, que Legal lo revise, que haga la preparación de los
29 costos que eso implica eventualmente y después que ellos hagan una

1 recomendación, y esa recomendación básicamente va en dos sentidos, o hacerla o
2 no hacerla ¿verdad? ya el proceso sucesorio y esto lo tendríamos que hacer con
3 abogados de planta. Entonces, eso es parte del... digamos, de la estrategia en este
4 aspecto. -----

5 Si ellos consideran en la regla de decisión que no hay nada que hacer y tendrán
6 que dar una decisión, tendrán que dar un oficio, y con eso nosotros tramitamos
7 como correspondía a la Gerencia General, avanzamos con eso y limpiamos esas
8 cuentas.

9 Yo creo que básicamente en eso consiste esta solicitud, que es una de las
10 herramientas que tenemos pendientes, la otra es el reglamento de cobro judicial
11 actualizado, que ya lo habíamos mandado hace como 1 año a Control Interno.
12 También pedimos como parte de las mejoras y de la ayuda para Cobros el
13 Reglamento para... ¿cómo se llama? para ampliar créditos ¿verdad? que eso no se
14 ha hecho, se le pidió al DAF y a Gestión de Servicios, no contamos hoy en día con
15 un plan de readecuación de deuda que es muy importante, muchos de los clientes
16 del SAP comentan que ellos cuando ahorran tienen un monto, pero cuando van a
17 pagar el crédito es otro monto y ellos no conocen eso, entonces cuándo empiezan
18 a pagar o bien se quedan sin empleo o bien tienen una reducción salarial, etcétera,
19 etcétera, que no tiene ese sentido, porque nosotros lo único que nos queda es
20 mandarlos a cobro judicial porque no pueden pagar; si nosotros tuviéramos un plan
21 de readecuación de deuda, evitaríamos ese proceso y salvaríamos al cliente y
22 generaríamos no solamente una solución a la morosidad, sino que generaríamos,
23 pues que esos clientes se conviertan en INVU que es lo que se quiere ¿verdad?
24 con ese apego de marca y todo lo demás, pero no contamos con eso tampoco,
25 ahorita ni siquiera con abogados de cobro judicial contamos, porque no hay.
26 Entonces por eso incluso este reglamento se hace más importante hoy en día,
27 ¿verdad? -----

28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Abrimos el espacio, don Álvaro. -----

29 **Directivo Guillén Mora:** Varias cosas. Me confunde un poquito algo don Wilman...

1 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí señor. -----

2 **Directivo Guillén Mora:** Bueno, a mí me interesaría más o menos entender un
3 estimado de los incobrables ¿verdad? pero si este más bien es una idea para
4 generar todo eso, entonces no... me parece que le falta un poquito más de
5 contenido. Todo lo que usted me explica yo... me parece muy razonable, pero no lo
6 veo en el reglamento, o sea, digamos, que los abogados tienen que hacer esto, que
7 las áreas tienen que hacer lo otro, lo que usted explica, pero yo quisiera verlo
8 plasmado en el Reglamento para que sea un a, b, c para que la gente sepa qué
9 hacer en cada caso. Sí tal vez esa Unidad de Control Interno... imagínese que eso
10 tiene fecha del 2025, claro no estábamos nosotros en julio, pero estas cosas si son
11 urgentes y vea que ya casi 1 año después... -----

12 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí señor. -----

13 **Directivo Guillén Mora:** ... vamos a ver lo suyo. Vea tengo algunas de estas dudas,
14 dice en el 3 que... bueno, que no puede haber hasta tal grado de consanguinidad
15 revisión de casos, entonces yo le puse ahí: *¿y cómo vamos a controlar eso?* porque
16 eso como una... un asunto de auto declaración qué tiene que hacer la gente, para
17 eso tengo que tener un documento que diga y bien regulado, que si yo veo un caso
18 así, yo mismo tengo que decirlo, como sucede, si la gente lo hace o no, ya eso es
19 su moral o su conciencia, pero yo lo tengo firmado, y si después yo descubro que
20 era un parentesco, entonces yo le puse ahí *¿cómo lo van a controlar de quién está*
21 *examinando qué cosas?* Después en el cuatro me parece que nada más después
22 lo ve, no se concluyó la idea, porque dice: *una vez que tal y tal cosa* y después de
23 que suceda eso como que le faltó amarrar ahí qué es lo que hay que hacer. Luego,
24 me parece en el 5, juepucha, ¡qué delicado! es que esto puede prestarse para varias
25 cosas, yo sé y entiendo que esto es administrativo y que debería ser la Gerencia
26 General, pero quién va a determinar si es el incobrable es el Gerente, yo pienso que
27 debe ser la Junta Directiva la que tiene que verlo por recomendación de la Gerencia,
28 ¿verdad? Para saber que estamos... a quien le estamos diciendo ya no pague
29 más... -----

1 **Directivo Freer Campos:** Un indulto ahí. -----

2 **Directivo Guillén Mora:** ...Exacto, entonces eso me parece que hay que revisarlo
3 por esa situación. Luego, lo que usted dice: *cuando se hubiera entablado una*
4 *demanda judicial y que nos diga...* bueno, el abogado... con respecto aquí a mi
5 colega de la par, a veces dicen cosas porque les conviene más rápido quitarse el
6 trabajo o esto no, no, mándelo a incobrable, entonces me parece que hay que darle,
7 por eso le digo, me parece muy bien la idea, pero yo creo que hay que reformular y
8 como buen reglamento, tipificar más cosas para que sea, para que no quede así
9 como a la buena de Dios algunas de estas. Lo de las muertes, pero hay un seguro
10 para eso hoy en día ¿o no lo está cobrando tampoco? no me diga.-----

11 **Lic. Carpio Gutiérrez:** No, no, sí, claro que sí, sí tenemos esa... -----

12 **Directivo Guillén Mora:** Bueno por eso, entonces si alguien se muere, ya no hay
13 que necesariamente a la mortual, porque para eso está el seguro de... primero, hay
14 dos seguros, el de muerte y el de pérdida de trabajo, entonces por ese lado
15 estaríamos... claro, usted me puede decir: *pero hace 20 años no existía*, eso es
16 diferente y lo que yo pediría es que se haga un estudiecito para que entendamos,
17 porque aquí hay mucha irresponsabilidad de muchas personas y no es que
18 andamos cazando a nadie, ¿verdad? O sea, no lo andamos... pero me parece que
19 no puede ser que la gente, un funcionario público haciendo abuso de su autoridad
20 o de su trabajo, o haciendo omisión de su responsabilidad, haya dejado pasar
21 escrituras o hipotecas no se inscriban, que no se cobren cosas y ahora qué bonito,
22 démoslo por incobrables, sin que le pase nada a nadie, entonces me parece
23 importante hacer ese recuento; usted hablaba de ex asesores legales que llevaban
24 casos que los empantanaban, bueno, de acuerdo a lo que vimos la última vez, si no
25 han pasado los 10... bueno, la prescripción es una cosa, pero si no han pasado los
26 10 años desde que se hizo esa acción, todavía el funcionario público tiene
27 responsabilidad de poder tener causas penales. Entonces, no es que vamos a
28 comenzar en una persecución, pero me parece importante que se sepa ¿qué es
29 esos incobrables? ¿qué es esto que no se ha hecho? ¿por qué se dejó de cobrar?

1 ¿por qué un jefe...? ¿por qué un encargado de un área que tenía que controlar eso
2 no lo controló? y ahora todo el mundo sale impune, me parece que no debe ser así
3 y yo pediría que nos hagan un resumen de todas esas situaciones y si hay algún
4 tipo de responsabilidad del funcionario pues que apechugue también, porque solo
5 generar el Reglamento por generarlo no, sino también ver todo eso que no ocurrió
6 y por qué no ocurre, ¿verdad? Si tenemos sistemas viejos de... que nosotros hemos
7 insistido en esta Junta Directiva que se modernizaran y nos dijeron que no era
8 necesario y traigo a colación que en el primer presupuesto querían meter 200 mil
9 dólares, si mal no recuerdo, para modernizar cosas y nos dijeron que no, que
10 ustedes tenían los sistemas más maravillosos de quinta o sexta generación, así más
11 o menos nos lo dieron a entender y dijimos entonces diay si no quieren, no quieren,
12 pero hemos tratado de hacer esas gestiones y si todavía los sistemas siguen siendo
13 tan obsoletos, tenemos que hacer cosas, entonces yo diría que si es oportuno, como
14 que haya esos incobrables y cuántos por negligencia, cuántos por no mandar esto,
15 para tener una noción, y si es del caso los directores correspondientes que hagan
16 las sanciones, las llamadas de atención o lo que proceda o el debido proceso o lo
17 que sea porque no puede ser que esto se trate como que si pierda el INVU, pierda
18 el INVU y no pasa nada, me parece eso es lo que también tenemos que revisar. --

19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Gracias don Álvaro. Don Henry. -----

20 **Lic. Arley Pérez:** Gracias. Bueno, varios temas, primero hay un informe de
21 Auditoría que se hizo en la parte de cobros donde se recomendó que se elevara
22 una política a la Junta Directiva para aprobación, entonces no entiendo, digamos,
23 cómo se traen reglamentos si no hay una política digamos que se anteceda, lo cual
24 incumple ese informe de Auditoría y también ahí don Johnny había... -----

25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Qué fecha fue ese informe? -----

26 **Lic. Arley Pérez:** En 2024 inclusive se presentó en enero 2025 a Junta Directiva y
27 Junta Directiva tomó el acuerdo que se presentara el plan de acción, entonces por
28 ahí teníamos un tema... -----

29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿Cuál es ese acuerdo de Junta? -----

1 **Lic. Arley Pérez:** ... de incumplimiento. Luego, un reglamento con más de un 1 año
2 pegado me imagino que en algún escritorio y como lo dice don Álvaro, y con muchas
3 cosas que hay que ajustarle, ¿verdad? eso es relevante. Igual, el tema de a qué
4 política responde este reglamento y lo más importante, una vez que se apruebe ya
5 el Reglamento, como debe ser, primero su política, reglamento, procedimientos y
6 todo como debe ser, ya va a ser una tarea más Gerencial y más administrativa, pero
7 si hay un tema muy relevante, porque digamos, dentro de todo este escenario, de
8 lo que es está masa de incobrables, tenemos de todo, usted ya citó digamos temas
9 de operaciones viejas que son operaciones de 1980, pero también tenemos
10 operaciones muy recientes de Planillas que por una mala gestión ¿verdad? no se
11 han cobrado recientemente y tenemos periodos recientes, 2019, 2020, 2021, 2022,
12 no sabemos si las personas están morosas o si están que no les han aplicado esos
13 saldos, entonces, antes de hacer cualquier gestión como que... y sí me parece
14 como un tema de control muy relevante que se presenten los diferentes escenarios
15 de que se va a enviar a incobrable ¿por qué? porque uno esperaría que una
16 operación incobrable haya seguido una tramitología normal, la persona se atrasó,
17 se hizo el cobro administrativo, cobro judicial y finalmente sucedió algo, pero si
18 tenemos una garantía hipotecaria que vence a vuelta de 10 años, ¿qué ha pasado
19 con eso? Porque también tenemos casos de operaciones de crédito que teniendo
20 hipoteca, la única gestión que se hizo fue por parte del cliente para llegar y decir: *mi*
21 *operación ya está prescrita* y a partir de ahí tenemos también pérdidas importantes.
22 Entonces yo considero que todo este tipo de temas deben ser analizados de previo
23 a una aprobación en la que debe ser un documento debidamente robusto y apegado
24 al Sistema de Control Interno. Gracias. -----

25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Gracias don Henry ¿Cuál es el acuerdo ese? -----

26 **Licda. Sossa Siles:** Ya lo estoy buscando don Johnny. -----

27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok ¿Alguien más? ¿Don Wilman, quiere agregar
28 algo? -----

1 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí, nosotros en algún momento tuvimos problemas con las
2 planillas efectivamente, fue cuando hubo toda aquella situación que se había dado
3 de los problemas informáticos en el país, ¿verdad? Y hubo momentos donde no
4 enviamos planillas porque no se podían enviar, los mismos proveedores... los
5 mismos clientes nos dijeron: *no nos manden las planillas*, etcétera, etcétera. Hemos
6 tenido otros problemas, actualmente tomamos decisiones, hicimos una
7 simplificación que a nosotros nos parecía correcta, porque el INVU tiene el derecho
8 de decidir si cobra o no cobra por planilla, no es que está obligado ¿verdad? -----

9 **Directivo Guillén Mora:** No, lo obligada la ley. -----

10 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Exacto... -----

11 **Directivo Guillén Mora:** No, la Ley dice que sí hay que hacerlo. -----

12 **Lic. Carpio Gutiérrez:** No, no dice que hay que hacerlo, dice que está en la...-----

13 **Directivo Guillén Mora:** Está en la Ley. -----

14 **Lic. Arley Pérez:** Sí, sí dice que hay que hacerlo. -----

15 **Lic. Carpio Gutiérrez:** No, bueno, si tienen el artículo lo podemos ver e interpretarlo

16 **Lic. Arley Pérez:** Artículo 38, inciso c) -----

17 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Pero no dice eso, lo que dice es que el INVU puede o no
18 puede, de hecho, nosotros hay patronos que no nos hacen la deducción de la
19 planilla, patronos privados y en qué vamos a entrar ahí, ¿verdad? Pero bueno, el
20 tema es que nosotros decidimos, por ejemplo, tomar acciones y decir había
21 patronos, teníamos 40 y resto de patronos que según nosotros llevamos el...
22 digamos, una gestión sobre eso, patronos de una persona, por ejemplo, que tenía
23 la misma gestión en un departamento, que es un departamento pequeño,
24 disminuido que hacer la gestión y enviar la planilla, recibir la planilla, aplicarla,
25 controlarla, etcétera, etcétera. Y decidimos que se pidió la aprobación en su
26 momento. -----

27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ¿A quién? -----

28 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Al Gerente General, se le habló también a Roberto y se le
29 dijo: *vamos a hacer esto, vamos a dejar solamente planillas que tengan más de 10*

1 *personas*, si no me falla la memoria, que es lo que realmente es rentable para la
2 Institución, analizando costo beneficio y tomamos esa decisión y disminuimos a una
3 cantidad de patronos mínimos. Cuando don Álvaro habla de la aprobación en Junta
4 Directiva, ya nosotros trajimos aquí una vez saldos pequeños de 2000 para abajo.

5 **Directivo Guillén Mora:** No, pero yo estoy hablando de todo el estudio. -----

6 **Lic. Carpio Gutiérrez:** No, no, yo comprendo... -----

7 **Directivo Guillén Mora:** No, los 50 mil pesos se los puede dejar, no hay problema.

8 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Ok, imagínense que los trajimos aquí y lo que dijeron fue
9 que la Junta Directiva no tenía que hacer eso. -----

10 **Directivo Guillén Mora:** Bueno, eso lo dijeron en algún momento. -----

11 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí, en ese momento, por eso, entonces nosotros tomamos
12 la decisión y dijimos no, entonces busquemos la manera de que haya un
13 reglamento, de que haya una aprobación expedita, porque si cada vez que vamos
14 a traer un expediente tenemos que traerlo a Junta Directiva bueno, si esa es la
15 decisión pues se hace, pero imagínese que eso nos quita libertad... -----

16 **Directivo Guillén Mora:** No, ahí nos dice un expediente, dicen los incobrables. ---

17 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí, es que... -----

18 **Directivo Guillén Mora:** Usted me va a traer toda una propuesta de incobrables de
19 estos por tal razón, por eso estas y por estas, es que yo creo que es peligroso por
20 experiencias que ya hemos conocido, que la Gerencia General dictamine... -----

21 Yo sé que es un asunto administrativo, pero cuando conviene, si nos traen algunas
22 cosas administrativas para que tomemos decisiones y solventemos una serie de
23 cosas que a lo administrativo no se hizo, entonces es peligroso que yo diga, bueno,
24 sí demos todos esos por incobrables, no, es que son los fondos de esta Institución
25 y no debe recaer en una persona, porque la persona también se puede equivocar,
26 ¿verdad? y para que no haya malos entendidos, es mejor mayor transparencia, no
27 es que yo quiera más trabajo si ya tenemos suficiente en la Junta Directiva, pero
28 me parece que algo tan delicado de miles, de miles de colones, no sé cuántos son,
29 porque no lo sabemos, así a la ligera decir bueno 5000 millones démoslo por

1 incobrables, 4000-3000 no sé cuántos, entonces me parece que es un poco
2 riesgoso, ¿verdad? Que eso alguien diga: *sí*, en contra del beneficio de la
3 Institución, porque aquí se han tomado muchas decisiones en contra de esta
4 Institución y yo pienso que la Junta Directiva... cuando todo eso sale, al que le cae
5 el peso es la Junta Directiva, ¿por qué? Porque somos el Jerarca y somos los
6 responsables en teoría de todo lo que ocurre, pero cuando no nos toman en
7 consideración y unilateralmente toman unas decisiones, después viene la Junta
8 Directiva a apechugar y no se vale.-----

9 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Don Henry. -----

10 **Lic. Arley Pérez:** Sí, vamos a ver, de acuerdo lo que establece el artículo 38, inciso
11 g) de la Ley Orgánica del INVU dice: *“El Instituto tendrá la Facultad de pedir que se*
12 *deduzca de los salarios de los trabajadores que han obtenido una vivienda de*
13 *alguno de sus programas, las cuotas periódicas que aquellos deban pagarle para*
14 *cancelar la obligación contraída por ese motivo”* Y aquí viene la parte importante:
15 *“Al recibir del Instituto una solicitud en ese sentido, los patronos estarán obligados*
16 *a hacer las correspondientes deducciones y a enterar esos fondos en la Caja de*
17 *aquel”* Entonces esto es un tema dictado por el legislador, entonces para hacer una
18 modificación de esto debe ser el mismo legislador a través de alguna gestión
19 nuestra que no existe, lo único que existe es el oficio DAF-UF-ACO-065 donde se
20 le dice a los patronos: *si usted tiene menos de 10 personas ya no le vamos a recibir*
21 *la planilla*, pero digamos, si revisamos el documento a fondo, tiene una serie de
22 inconsistencias, porque hay patronos que tienen 10, hay otros que tienen más, que
23 tienen menos y aun así se sacan de esa deducción; ¿cuánto representa esto de
24 acuerdo a que nosotros revisamos? y le preguntamos al personal de Cobros, son
25 cerca de 35 personas que desde el mes de agosto del año pasado estamos dejando
26 de percibir 7 millones 435 mil colones por mes, ¿con el riesgo de qué? de que
27 muchas de esas personas bajo una vía fácil que es aplicar una planilla, pueden estar
28 dejando de pagar ahorita, entonces ese es un riesgo de los que hemos estado
29 inmersos ¿verdad? que es parte de toda esta dinámica que lo que hace más bien

es que nos genera el riesgo de incobrabilidad de alguna cartera, ¿por qué? Porque si yo estoy acostumbrado a que en mi planilla me rebajan una cuota, ya yo sé que eso me lo rebajan, pero qué pasa si tengo que agarrar ese dinero, poniendo otro ejemplo y tengo que ir a pagarlo, lo pago la otra quincena o pueden pasar situaciones de ese tipo, entonces vea cómo una decisión de ese tipo, como muy bien la señala don Álvaro, puede generar una serie de incobrables ¿Verdad? Entonces todos estos temas hay que verlos con mucho cuidado, porque finalmente pueden generar los incobrables ¿verdad? -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Adelante don Wilman. -----

Lic. Carpio Gutiérrez: Sí, en realidad este es muy riesgoso decir que esa gente no ha estado pagando porque... -----

Lic. Arley Pérez: No, es un supuesto. -----

Lic. Carpio Gutiérrez: Ah ok bueno, es que hay que decir cuando uno habla de un supuesto, o sea, eso es muy delicado. -----

Lic. Arley Pérez: Por eso lo digo que es supuesto. -----

Lic. Carpio Gutiérrez: Porque nosotros... ustedes tienen el informe y ustedes se dieron cuenta de que a la par de la carta, que alguna gente con menos de 10 no les quitamos porque nosotros hacemos ahorros y préstamos entonces, por ejemplo, Hacienda podría tener 40 clientes de préstamos y 6 de ahorros, no le íbamos a decir le vamos a quitar los ahorros, no, Hacienda lo dejamos tal cual, porque para nosotros es importante, pero también Henry es importante decirle aquí a la Junta que le mandamos un correo a todos los clientes diciéndole usted ya no va a formar parte de esa base de datos del INVU, etcétera, etcétera, tiene todas estas opciones para pagar, ¿verdad? Y esa gente está siendo cobrada y muchos eran de ahorros, no de préstamos, que eso es una información muy importante. -----

Luego, otra de las cosas y de las razones por las que hicimos eso, no lo hicimos porque un día me levanté yo de chicha y dije: *voy a hacer eso*, no, es que empezamos a tener problemas muy serios con los clientes de préstamos por la Ley de Usura, porque nosotros le mandamos incluso ahorita hace poco a Roberto una

1 carta pidiéndole que por favor todos los clientes que pidan deducción de planilla en
2 patronos que actualmente están vigentes, demuestren que tienen los ingresos,
3 porque mucha gente desde la primera cuota que va a pagar cuando firman el
4 documento ya saben que no lo pueden pagar, porque no tiene los recursos
5 suficientes y cuando le preguntamos a los patronos Hacienda, La Caja, los fuertes,
6 nos dijeron que *eso no es problema de ellos*, textualmente, yo con mucho gusto les
7 puedo compartir el correo, eso es problema de ustedes, vean a ver como cobran,
8 no es mi problema, si el cliente no tiene suficiente para pagar, la Ley de Usura
9 cambió todo y la ley... nosotros no cambiamos la ley del INVU en ningún momento,
10 ahí fue muy claro, ahí dice que el INVU tendrá la potestad de cobrarlo. -----

11 **Directivo Guillén Mora:** No, no, dice otra cosa. -----

12 **Lic. Arley Pérez:** Estarán obligados. -----

13 **Directivo Guillén Mora:** Perdón, aquí dice muy claramente: *al recibir del Instituto*
14 *una solicitud en ese sentido...*-----

15 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí.-----

16 **Directivo Guillén Mora:** ...*los patronos estarán obligados*, o sea, si usted le manda
17 a un patrono sea de 2, 3, 5, 200 empleados, la Ley faculta porque dice: *están*
18 *obligados*, eso sí lo dice en la ley. -----

19 **Lic. Carpio Gutiérrez:** No, eso sí, si yo...-----

20 **Directivo Guillén Mora:** No es si el patrono quiere. -----

21 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Si yo lo mando. -----

22 **Directivo Guillén Mora:** Por eso, pero ¿a quién le conviene mandarlo? -----

23 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Es que cuando usted no está teniendo las condiciones
24 porque usted tiene un cliente, por ejemplo... -----

25 **Directivo Guillén Mora:** Pero es que perdón don Wilman...-----

26 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ...que le paga menos. -----

27 **Directivo Guillén Mora:** Pero perdón... -----

28 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ¿Me entiende? -----

- 1 **Directivo Guillén Mora:** No, no, si le paga menos entonces hicimos mal algo
2 dándole el crédito... -----
- 3 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Ah ok. -----
- 4 **Directivo Guillén Mora:** ¿Verdad? pero eso lo tienen que arreglar ustedes, eso sí
5 lo tienen que arreglar ustedes. -----
- 6 **Lic. Carpio Gutiérrez:** No, nosotros tenemos que... lo tiene que arreglar la parte
7 de crédito. -----
- 8 **Directivo Guillén Mora:** Por eso... -----
- 9 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Pero nosotros don Álvaro disculpe, lo hemos dicho aquí en
10 esta mesa muchísimas veces: *midan la capacidad de pago de los clientes*; no
11 podemos porque no vendemos contratos, esa fue la respuesta. -----
- 12 **Directivo Guillén Mora:** No, por eso, por eso es que necesitamos una
13 reestructuración y ya está... se va a trabajar en eso porque este desorden no puede
14 seguir, ¿verdad? no puede seguir, entonces hay que acoplarse y si la ley dice que
15 lo puede hacer, yo prefiero mil veces... bueno, que me rebajen de una planilla si
16 estoy en este caso, porque me olvido de eso, el que no tiene... el que tiene todo
17 enredado en su vida y no le alcanza la plata es otra cosa, pero entonces para qué
18 le dimos un prestado si... y bueno ¿qué responde, la hipoteca? y vea lo que nos
19 están dando ustedes ahora con el otro tema de cobros, ¿verdad? y todo lo demás.
20 O sea, definitivamente hay que hacer cambios, pero los cambios los proponen
21 también ustedes para bien, ¿verdad? Para bien, y aquí todo el tema es que hay
22 incobrables, no sabemos cuánto es lo que se quiere mandar a renuncia de contrato,
23 entonces yo estoy pidiendo personalmente y si hay que tomar un acuerdo, yo creo
24 que don Johnny me está captando, es preséntenos todo el escenario para ver de
25 qué se trata y preséntenos también eso, o sea, si se están dando créditos veamos
26 todo el panorama, no veamos una parte del muñequito, veamos todo el muñeco,
27 ¿verdad? si hay una parte que se está tramitando mal... -----
- 28 El problema al final don Wilman, es que nadie se quiere responsabilizar de las cosas
29 ¿verdad? o sea, que Cobro no hace tal cosa, que SAP lo que hace es colocar, que

1 el otro no aquí, que el otro... y al final 5000 y resto de cobro judicial, un 6 y resto
2 por ciento de morosidad que sobrepasa los límites y espero que usted presente ese
3 informe, yo ojalá esté, porque no lo hemos podido ver, se basan en una tasa que
4 pusieron de morosidad en una Junta Directiva de hace como 14 años, que también
5 se puede modificar, porque para mí tenemos que ajustarnos a las tasas del Sistema
6 Bancario Nacional, un 2 y resto, máximo un 3% debería ser la morosidad y cuando
7 pongamos eso, entonces nos tenemos que poner para que los responsables hagan
8 su trabajo, pero todo eso sí hay que arreglarlo, pero es que imagínese, es que esto
9 es como arreglar, como la remodelación, usted arregla una cosa, se cae otra y hay
10 que seguir entonces, pero hay que hacer todo eso.-----

11 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Quiero ver qué decía el acuerdo que hizo referencia
12 don Henry. -----

13 **Licda. Sossa Siles:** Ya le digo... -----

14 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Fecha. -----

15 **Licda. Sossa Siles:** El acuerdo... es de la sesión 030 del 20 de noviembre del 2025,
16 dar por recibida la propuesta de una política institucional para la atención de
17 recomendaciones del órgano fiscalizador. -----

18 **Lic. Arley Pérez:** Era el informe AI-024-2024 me parece, de crédito. -----

19 **Licda. Sossa Siles:** Un informe AI ¿Qué? -----

20 **Lic. Arley Pérez:** Un informe de crédito, el AI-024 si no me equivoco, 2024. Don
21 Johnny, también aquí es importante agregar una cosa, cuando nosotros le
22 preguntamos a doña Olga que es la profesional especialista de Cobros, si se hizo
23 algún análisis de costo beneficio que esté debidamente documentado, un análisis
24 de riesgo me dijo que nada de eso está documentado, entonces ¿cuáles son los
25 sustentos para tomar una decisión de estas? haya sido la parte de Finanzas o hay
26 sido la Gerencia, quien sea ¿verdad? sin sobre todo tener elementos de peso tan
27 relevante. Y lo que decía don Álvaro es importante, en el tema de morosidad se
28 hace referencia a un reglamento del año 2009, nosotros fuimos a ver ese
29 reglamento y no habla de esos acuerdos ni cuanto debía ser la morosidad puntual,

1 entonces son temas que sí tienen que considerarse y dentro de esas propuestas
2 que presente don Wilman, digamos, de políticas, de reglamentos, tienen que quedar
3 todo eso muy bien detallado. -----

4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, don Wilman. -----

5 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí, es que doña Xinia, yo creo que tiene que ver con lo que
6 había atendido el Subgerente con una presentación que hizo del Sistema Financiero
7 Nacional, ¿se acuerda? porque la política decía que cambiaron la forma de calcular
8 la morosidad, que era ir en contra de todo lo que hace el Sistema Financiero
9 Nacional, no la morosidad medida después de 90 días, sino que la morosidad se
10 midiera después de un día y eso es algo que no hace nadie en el país, entonces
11 cuando hablamos eso, que don Cristian lo presentó, también se intentó con toda
12 esa presentación demostrar que se está haciendo lo que se hace como buena
13 práctica a nivel nacional. Y lo del costo beneficio, de tomar esa decisión, no se hizo
14 bajo el costo beneficio, es que usted no hace un análisis... yo no sé cómo puede
15 hacer uno un costo beneficio, perdón, yo soy graduado en Finanzas, cómo se hace
16 un costo beneficio de quitar unas planillas... -----

17 **Lic. Arley Pérez:** O cuales son los estudios. -----

18 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ...Perdón, para eso existe algo que se llama análisis de
19 gestión y nosotros hicimos un análisis de gestión. -----

20 **Lic. Arley Pérez:** ¿Existe? ¿Está documentado? -----

21 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Es que... Henry, aquí somos muy pocos nosotros los que
22 trabajamos... -----

23 **Lic. Arley Pérez:** ¿Está documentado...? (comentario ininteligible) ... -----

24 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Por supuesto que nos sentamos, hicimos eso y dijimos y
25 presentamos cuadros y mandamos a la Gerencia General y mandamos a la parte
26 del Departamento de Gestión de Programas de Financiamiento y le dijimos:
27 *pensamos hacer esto, hay 41 patronos, muchos tienen menos de... unos tienen 1,*
28 *unos tienen dos,* están los cuadros, que me imagino Olga te los enseñó, y luego con
29 esos cuadros tomamos la decisión...-----

- 1 **Lic. Arley Pérez:** No los conocía.-----
- 2 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ...eso es un análisis de gestión, no, yo no creo que uno...
- 3 no sé, si la Institución lo quiera hacer, pero que uno haga una política para cada
- 4 labor administrativa que uno ejecuta o toma de decisiones o mejor no las tomo, creo
- 5 yo, porque es imposible trabajar así. -----
- 6 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Don Álvaro. -----
- 7 **Directivo Guillén Mora:** Muy rápido, porque ya así nos vamos a ir en... y hay más
- 8 temas. Si los documentos existen, yo no entiendo por qué negarle a la Auditoría,
- 9 que de todas formas es ese su trabajo, nos guste o no nos guste, una Auditoría en
- 10 cualquier institución, no estoy hablando de la persona en particular, sino lo que es
- 11 una Auditoría en una institución, si usted tiene el estudio déselo a la Auditoría y ya
- 12 se acabó, diay si existe y está bien justificado, diay no... es que ante no dar eso...
- 13 **Lic. Carpio Gutiérrez:** No don Álvaro, nosotros les dimos... -----
- 14 **Directivo Guillén Mora:** No, yo no estoy... -----
- 15 **Lic. Carpio Gutiérrez:** ...les dimos todo. -----
- 16 **Directivo Guillén Mora:** ...perdón, yo no voy a opinar... -----
- 17 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Por eso... -----
- 18 **Directivo Guillén Mora:** ...porque yo no estoy, don Henry dice que no se lo dieron,
- 19 yo estoy escuchándolos a ustedes, entonces me parece más fácil, en aras de que
- 20 esto mejore, ayudémonos y jalemos todos parejo en la medida de lo posible, porque
- 21 la idea que la Institución salga adelante es por el beneficio de todos, no por el
- 22 beneficio de alguien para particular, entonces si usted dice que todo eso existe y,
- 23 don Henry dice que no se lo dieron, dénselo y ya está, me parece a mí, hacerla
- 24 salomónica en todo el caso. -----
- 25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Yo tenía una consulta, ¿por qué ustedes no usan
- 26 fideicomisos de garantía para los créditos que prestan? -----
- 27 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Porque digamos que la colocación del SAP como tal está
- 28 bajo del Reglamento y el Reglamento lo que establece es únicamente las garantías
- 29 reales, las hipotecas como tales, pero si déjeme ver... -----

1 **Directivo Guillén Mora:** Pero el reglamento se puede modificar. -----

2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** También. -----

3 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Sí, porque... -----

4 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ese era un punto. Después el punto número dos, con
5 respecto a la deducción de planillas, yo quisiera instruirle a don Wilman y a su
6 equipo, de que implementemos la aplicación de planillas completa, desde un
7 trabajador en una empresa hasta que ustedes nos demuestren de que eso
8 económicamente no es viable por un tema de costo beneficio, o sea, si ustedes ya
9 tienen el documento hecho, el estudio hecho, los análisis hechos en la próxima
10 Asamblea, en la próxima Junta, usted nada más nos pide una cita en el momento
11 que estén listos y volvemos otra vez a reconsiderar la decisión tomada, para que
12 tengamos, digamos, los contextos completos; entonces como acuerdo quisiera
13 proponer ese acuerdo aquí a este seno. Y el segundo punto es, a mí me parece que
14 el tema de la morosidad y del cobro es un tema que es relevante y yo quisiera
15 proponer a esta Junta es desarrollar, contratar una Auditoría Externa para que nos
16 diga cuál es el estado real de... -----

17 **Directivo Freer Campos:** La morosidad. -----

18 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ... la morosidad, o sea, a dónde estamos parados y
19 eso, el equipo interno tendrá que darle el apoyo, no tenemos la capacidad interna
20 para poder hacerlo como se debe de hacer, sino que tengamos una Auditoría
21 Externa para que nos haga una radiografía completa y nos presente a esta Junta a
22 dónde es que está parada la Institución, porque no podemos seguir pateando la
23 pelota para adelante, viendo a ver que si sí, que si no, que si está, que si no está,
24 que donde está y en una discusión etérea en donde podemos quemar "N" cantidad
25 de sesiones, entonces, como segundo acuerdo yo quiero proponerle a esta Junta la
26 contratación de forma urgente, rápida, expedita, de una Auditoría Externa para tener
27 un balance completo de cuál es el estatus de la cartera crediticia que tiene la
28 Institución en su totalidad, entre lo que está moroso, lo que no está moroso, cuál es
29 el estatus, qué tienen, qué no tienen, si las garantías están bien, si las hipotecas

- 1 fueron inscritas o no fueron inscritas, porque aquí estamos como conduciendo con
2 los ojos vendados, ¿verdad? Sí, Rodolfo. -----
- 3 **Directivo Freer Campos:** No y de la mano con esto, darle contenido
4 presupuestario, ¿verdad? -----
- 5 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ah bueno y darle contenido presupuestario, hacer
6 los ajustes que se tengan que hacer, pero esta contratación es de carácter urgente.
7 ¿Algún otro tema? Por lo visto, el tema del Reglamento todavía no está claro,
8 ¿verdad? Yo le pediría a don Wilman de que abordemos las consultas planteadas
9 por don Álvaro, móntese este reglamento en un cuadro comparativo donde nos diga:
10 *eso estaba así, lo estamos proponiendo de esta manera*, para que tengamos aquí
11 una presentación completa en un plazo máximo de 15 días, para nosotros poder
12 abordarlo ya comparativamente y donde usted nos puede exponer, si ya el estudio
13 de costo beneficio de la aplicación de planilla lo tiene, también lo podemos abordar
14 en esa misma sesión, pero lo que quiero es que aterricemos los temas y que
15 tomemos decisiones. -----
- 16 **Lic. Arley Pérez:** Don Johnny, perdón. -----
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí Henry. -----
- 18 **Lic. Arley Pérez:** Y el tema de la política y el cumplimiento del informe de Auditoría.
- 19 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sí, es que necesitamos que usted nos identifique
20 cuál es ese oficio para poder sacarlo del acuerdo de Junta Directiva, porque no lo
21 hemos logrado encontrar. Entonces, si quiere lo podemos agregar a este acuerdo,
22 cuando lo revisemos en la siguiente sesión. -----
- 23 **Licda. Sossa Siles:** En la siguiente sesión. -----
- 24 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ok. -----
- 25 **Lic. Arley Pérez:** Sí señor. -----
- 26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Usted nos pasa cómo ubicarlo, qué fue los acuerdos
27 y que doña Xinia me lo incorpore... -----
- 28 **Lic. Arley Pérez:** Sí, y el tema relevante de la política, que de la política es donde
29 nace el reglamento, procedimiento y todo lo demás. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Ok. Y el tercer acuerdo es acompañar el Reglamento con una... Reglamentar una política, ¿verdad? porque necesitamos tener la política y después cómo vamos a reglamentar la aplicación de esa política, para poder terminar de hacer *match* en el contexto completo. Sí, Wilman. -----

Lic. Carpio Gutiérrez: Sí, es que también hay algo que es muy importante, cuando nosotros recibimos eso que iba en los dos sentidos, ese el de la morosidad y todo lo demás, estuvimos trabajando con la gente que estamos trabajando los procedimientos, entonces ahí lo vimos con ellos también para incluir eso dentro de los procedimientos del área. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Ok. -----

Lic. Carpio Gutiérrez: ¿Verdad? el cálculo de la morosidad, todo eso, ¿verdad? Por eso fue que no trabajamos como tal una política, porque también cuando hicimos la presentación, bueno, que hizo don Cristian, que yo lo acompañé aquí, hablamos de que hay un acuerdo de Junta Directiva vigente sobre cómo nosotros presentar la morosidad actualmente, ¿verdad? Entonces no nos calzaba cómo le caemos encima con una política... -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Búsqueme ese acuerdo también para entender... --

Directivo Guillén Mora: Sí, pero nuevamente eso es viejísimo, yo quiero proponer cuando usted traiga eso que se modifique, pero no se lo puedo proponer si no se presenta. -----

Sr. Presidente Leiva Badilla: Entonces veamos esa política y analicémosla también en el contexto del Reglamento, la política, para terminar de amarrar todo en un plazo máximo de 15 días, ¿ok? Los miembros que estén a favor de esta moción levantando la mano. 6 votos a favor, una ausencia. Favor ratificar la votación. 6 votos a favor, una ausencia. -----

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 6 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°6**) -----

ACUERDO N°6 CONSIDERANDO ÚNICO - Que en la Sesión Ordinaria JDINVU-031-2026, del 28 de mayo de 2026, se conoce el oficio CCI-001-2025, de fecha 04

1 de julio de 2025, mediante el cual la Comisión de Control Interno somete a
2 consideración de la Junta Directiva, para su aprobación, la propuesta de
3 Reglamento Incobrables con el objetivo de establecer las condiciones,
4 procedimientos y regulaciones correspondientes para la declaratoria de
5 incobrabilidad de deudas de operaciones crediticias en estado de morosidad o cobro
6 judicial, con el INVU. **POR TANTO** Con los votos a favor del Ing. Johnny Leiva
7 Badilla, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María
8 Fernanda Durán Baltodano, MSc. Virgilio Calvo González, y Dr.-Ing. Álvaro Guillén
9 Mora, **SE ACUERDA:** Solicitar al Lic. Wilman Carpio, Encargado de la Unidad de
10 Finanzas, que: a) Con respecto a la deducción de planillas, implemente la aplicación
11 de planillas completa desde un trabajador en una empresa, hasta que le demuestren
12 a la Junta Directiva que eso no es viable económicamente por un tema de costo-
13 beneficio. B) Realice una contratación de forma urgente, rápida, expedita, de una
14 auditoría externa con el fin de tener un balance completo de cuál es el estatus de la
15 cartera crediticia que tienen la Institución en su totalidad, (lo que está moroso, lo
16 que no está moroso, cuál es el estatus, qué tienen, qué no tienen, si las garantías
17 están bien, si las hipotecas fueron inscritas o no) y darle el contenido presupuestario
18 para que esta contratación se realice. C) Aborde las consultas planteadas por el
19 Directivo Guillén Mora, y presente un cuadro comparativo del Reglamento de
20 Incobrables donde claramente se evidencie el artículo vigente y el texto propuesto.
21 Plazo máximo: 15 días. D) Acompañe el Reglamento de Incobrables con una
22 política. Es necesario tener la Política para después reglamentar la aplicación de
23 esa política. Plazo máximo: 15 días. -----

24 -----**ACUERDO FIRME**-----

25 ***** -----

26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Muchas gracias don Wilman... -----

27 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Ok, gracias. -----

28 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...Y Melissa gracias. Melissa, vamos a dejar su tema
29 para la siguiente Junta porque ya se nos fue la sesión. -----

- 1 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Muchas gracias. -----
- 2 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Gracias Wilman, hasta luego. -----
- 3 **Lic. Carpio Gutiérrez:** Hasta luego. -----
- 4 **Directivo Freer Campos:** Chao. -----
- 5 **Licda. Contreras Rojas:** Sí, el cuadro, voy a revisar qué fue lo que pasó... -----
- 6 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Al ser... -----
- 7 **Licda. Sossa Siles:** Despedir a los miembros... -----
- 8 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Ah, vamos a vamos a hacer una... primero que todo
- 9 y para que quede en actas, en nombre de la institución... -----
- 10 [Al ser la 1:57 p.m. abandonan la sala de sesiones la Licda. Melissa Contreras Rojas
- 11 y el Lic. Wilman Carpio Gutiérrez] -----
- 12 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...darle un fuerte agradecimiento a los miembros de
- 13 esta Junta que hoy concluyen su periodo en el ejercicio de su cargo, hoy doña Alicia
- 14 no nos acompaña por un tema de salud de su esposo a quien también le deseamos
- 15 una pronta y mejor recuperación... -----
- 16 **Directivo Freer Campos:** Por supuesto. -----
- 17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ... y desearles también a cada uno de ustedes el
- 18 mejor de los éxitos en el transitar de la vida, éxitos personales, profesionales, que
- 19 todo les salga de la mejor maravilla. A nuestro compañero, Juan Carlos por su
- 20 cumpleaños esta semana... -----
- 21 **Directivo Sanabria Murillo:** Muchas gracias. -----
- 22 **Directivo Freer Campos:** Felicidades. -----
- 23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** ...y desearles que Dios les bendiga. -----
- 24 **Directivo Calvo González:** Muchas gracias don Johnny. -----
- 25 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Muchas gracias. Sí, Rodolfo. -----
- 26 **Directivo Freer Campos:** No, no, si me permiten... -----
- 27 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Claro. -----
- 28 **Directivo Freer Campos:** Agradecer por supuesto al Gobierno de la República por
- 29 este inmenso honor, por estos 8 años de haber colaborado en una Institución que

1 al principio la conocía y que hoy la quiero, haber tenido una serie de compañeros,
2 personas maravillosas, profesionales de primera línea y he aprendido mucho acá,
3 entiendo hoy mejor la función pública que hace 8 años, la respeto muchísimo,
4 agradezco a todos y cada uno de los funcionarios del INVU por sus labores y
5 gestión, sé que es un trabajo honesto, arduo y me llevo la mejor impresión de casi
6 todos ellos y no, no, aquí como se los dije anteriormente, quedo a la orden de todos
7 ustedes y en lo que les pueda ayudar, personal, profesionalmente y como cuerpo
8 colegiado quedo a las órdenes y muy agradecido siempre con doña Xinia y su
9 equipo. -----

10 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Muchas gracias. Don Virgilio. -----

11 **Directivo Calvo González:** Quisiera también hacer un eco de lo que dice el
12 compañero Rodolfo, agradeciéndoles primero que todo a todos, a todas ustedes por
13 el apoyo siempre brindado ¿verdad? don Johnny, por la oportunidad ¿verdad? que
14 se nos dio. Al igual, yo me llevo en el corazón a esta Institución, la entiendo mejor
15 desde que estoy aquí, sé que tiene mucho para dar y agradezco el tiempo y estoy
16 para servirles también. -----

17 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Muchas gracias. Sí, también quiero dejar **constando**
18 **en actas** de que don Virgilio se ofreció de forma externa continuar colaborando con
19 esta Junta en el tema que quedó comprometido en un acuerdo con Juan Carlos
20 para ver el tema de la unidad ¿de qué? -----

21 **Licda. Sossa Siles:** De la Unidad de Sistemas de Información Geográfica... -----

22 **Directivo Calvo González:** Sistema de Información Geográfica. -----

23 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Sistema de Información Geográfica que es muy
24 importante. Así que agradecerle a don Virgilio y nos seguiremos viendo. -----

25 **Directivo Calvo González:** Así es. -----

26 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Bueno muchas gracias. -----

27 **Directivo Freer Campos:** Muchas gracias. -----

28 **Directivo Sanabria Murillo:** Gracias. -----

29 **Sr. Presidente Leiva Badilla:** Al ser las 2 de la tarde se levanta la sesión. -----

ACTA JDINVU-031-2026
SESIÓN ORDINARIA

139

1 ***** -----

2 **Al ser las catorce horas finaliza la sesión.** -----

3 ***** -----

4

5

6 Ing. Johnny Leiva Badilla

Licda. Xinia Sossa Siles

7 **PRESIDENTE**

SECRETARIA DE ACTAS

8

9 Lsc – Dmb – Msj – Xss*/

10 *****NOTA:** El Acta de la Sesión Ordinaria N°JDINVU-031-2026 fue aprobada en

11 Sesión Ordinaria N°JDINVU-036-2026 celebrada el 23 de julio de 2026***

ACTA JDINVU-0031-2026
SESIÓN ORDINARIA

140

1	Índice -----	
2	CAPÍTULO I. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM -----	2
3	CAPÍTULO II. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA -----	3
4	CAPÍTULO III. APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE SESIONES ANTERIORES --	5
5	•• Aprobación del acta JDINVU-016-2026, JDINVU-019-2026, JDINVU-020-2026 y	
6	JDINVU-022-2026	5
7	CAPÍTULO IV. ASUNTOS DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA -----	7
8	CAPÍTULO V. ASUNTOS DE CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN PRIORITARIOS	
9	-----	7
10	•ARTÍCULO 1. Inversiones SAP: a. Propuesta de Inversión SAP- Comité de Inversiones	
11	b. Estrategias de inversión- propuesta de acuerdo	8
12	•ARTÍCULO 2. Contratos de Peritos - Modificación contractual y prórroga a contratos	50
13	•ARTÍCULO 3. Auditoría Interna presenta criterio sobre el Informe Final de Gestión del	
14	Ing. Alfredo Calderón presentado el 16 de marzo de 2026 de forma complementaria al	
15	oficio DUV-144-08-2025. <i>Atención Acuerdo #15 Sesión JDINVU-017-2025 del 09-04-</i>	
16	2026.	69
17	•ARTÍCULO 4. Revisión y aprobación del Reglamento de la Contraloría de Servicios y el	
18	Reglamento de Incobrables.	109
19	Índice -----	140
20		