

1 **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

2 **JUNTA DIRECTIVA**

3  
4 **SESION EXTRAORDINARIA DEL 22 DE FEBRERO DE 2018**

5  
6 **ACTA N° 12-2018**

7  
8 Se inicia la sesión a las diecisiete horas en la sede del BANHVI, con la asistencia de los  
9 siguientes Directores: Rosendo Pujol Mesalles, Presidente; Nicolás Murillo Rivas,  
10 Vicepresidente; Guillermo Alvarado Herrera, Dania Chavarría Núñez, Oscar Saborío  
11 Saborío, Alan Thompson Chacón y Ana Cristina Trejos Murillo.

12  
13 Asisten también los siguientes funcionarios: Luis Ángel Montoya Mora, Gerente General;  
14 Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero; Larry Alvarado Ajún, Subgerente de  
15 Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Marcela Alvarado Castro,  
16 funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

17 \*\*\*\*\*

18  
19 **Asuntos conocidos en la presente sesión**

20  
21 La Junta Directiva conoce los siguientes asuntos en la presente sesión:

- 22 1. Presentación de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2017 y la Carta de  
23 Gerencia 2-2017.
- 24 2. Informe financiero y de ejecución presupuestaria al 31/12/2017.
- 25 3. Estados financieros Intermedios al 31/12/2017.
- 26 4. Informe sobre la gestión del FOSUVI al 31 de enero de 2018.
- 27 5. Propuesta de política de continuidad de negocio.
- 28 6. Informe complementario sobre solicitud de Coopejudicial R.L., para obtener la  
29 condición de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- 30 7. Solicitud de autorización para el rebajo del 25% a la base de venta de trece bienes  
31 adjudicados.

32 \*\*\*\*\*

33

**ARTÍCULO PRIMERO: Presentación de los Estados Financieros Auditados al 31/12/2017 y la Carta de Gerencia 2-2017**

Se conoce el oficio CABANHVI-04-2018 del 22 de febrero de 2018, mediante el cual, el Comité de Auditoría somete a la aprobación de esta Junta Directiva (de conformidad con lo establecido en el Reglamento de dicho Comité) los Estados Financieros Auditados del Banco para el período terminado el 31 de diciembre de 2017 y la Carta de Gerencia 1-2017, elaborados por el Despacho de Contadores Públicos Carvajal & Colegiados. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

En su nota, el Comité de Auditoría comunica a esta Junta Directiva el acuerdo tomado en su sesión N° 02-2018 del 22 de febrero en curso, y en el que se manifiesta que ese órgano ha conocido y avala los referidos Estados Financieros Auditados, así como las notas, el informe complementario y la Carta de Gerencia 1-2017.

Para exponer el referido informe y atender eventuales consultas sobre el tema, se incorporan a la sesión el licenciado Iván Brenes Pereira, representante del Despacho Carvajal & Colegiados, así como los licenciados José Pablo Durán Rodríguez y Jenny León Quirós, jefe y funcionaria del Departamento Financiero Contable respectivamente.

Inicialmente, el licenciado Brenes Pereira se refiere a los alcances del trabajo realizado por los auditores externos, destacando que han examinado el balance de situación del Banco al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados, los flujos de efectivo y los cambios en el patrimonio relativos a los años 2017 y 2016.

Añade que el trabajo fue practicado de acuerdo con normas internacionales de auditoría, así como de conformidad con los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras, con el objeto de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos.

Indica además, que la auditoría incluye el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda los montos y las divulgaciones contenidas en los estados financieros, y también contienen la evaluación de las normas internacionales de información financiera aplicadas y de las estimaciones importantes hechas por la

administración del Banco, así como la evaluación general de la presentación de los estados financieros; motivo por el cual consideran que la auditoría efectuada constituye una base razonable para fundamentar su opinión.

Por otra parte, hace ver que efectuaron pruebas selectivas relacionadas con el cumplimiento de las disposiciones legales reglamentarias y normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la actividad de intermediación financiera, determinando que la Administración del Banco cumple con ellas para los casos que integran la muestra, seleccionadas éstas mediante muestreo no estadístico.

Con base en lo anterior, afirma que los resultados de las pruebas indican que con respecto a las partidas examinadas, el Banco Hipotecario de la Vivienda ha cumplido en todos los aspectos importantes con las disposiciones legales mencionadas; y con respecto a las partidas no examinadas, no llamó su atención alguna situación que les permitiera pensar que el BANHVI ha incumplido de forma significativa con tales disposiciones; razón por la cual la opinión de los auditores es limpia.

Finalmente, el licenciado Brenes Pereira se refiere a los aspectos más relevantes de la Carta de Gerencia 1-2017, destacando que ninguno de los hallazgos de la auditoría es de riesgo alto y más bien corresponden básicamente a aspectos de gestión.

Posteriormente, tanto el licenciado Brenes Pereira como el licenciado Durán Rodríguez atienden varias consultas y observaciones de los señores Directores sobre las referencias y notas que señala este informe con respecto al FOSUVI, y sobre lo cual destacan que por tratarse este fondo de una cuenta de orden, se encuentra fuera de Balance del Banco y por consiguiente no afecta la razonabilidad de los estados financieros de la institución; razón por la cual en este informe solamente se mencionan –con base en lo dispuesto por la SUGEF y conforme los términos de referencia de la contratación de la auditoría– aquellos aspectos de control que (como cuenta de orden) influyen básicamente en la operación del Banco y de los cuales, según lo hace ver luego el señor Auditor, una mayoría se viene mencionando en cartas de gerencia de años anteriores.

No obstante lo anterior, el licenciado Durán Rodríguez aclara que el informe de auditoría externa sobre los Estados Financieros del FOSUVI para el período 2017, se tiene previsto presentar a esta Junta Directiva a mediados del próximo mes de abril.

Finalmente, se concuerda en la pertinencia de aprobar el informe sobre los estados financieros del Banco al cierre del año 2017, y en consecuencia, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo.

**ACUERDO N°1:**

**Considerando:**

**Primero:** Que el Artículo 9 de la Normativa SUGEF 31-04 “Reglamento relativo a la información financiera de entidades, grupos y conglomerados financieros”, señala lo siguiente:

*«Artículo 9. Aprobación de los estados financieros auditados.*

Los estados financieros auditados deben ser aprobados por el máximo órgano directivo de la entidad, antes de su presentación al órgano supervisor correspondiente. En la nota de remisión de dichos estados, deberá incluirse la transcripción del acuerdo de aprobación tomado por el respectivo órgano directivo.»

**Segundo:** Que el Despacho de Contadores Públicos Carvajal & Colegiados ha auditado el balance de situación de este Banco al 31 de diciembre de 2017 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el período de un año terminado en esa misma fecha.

**Tercero:** Que mediante el oficio CABANHVI-04-2018 del 22 de febrero de 2018, el Comité de Auditoría ha sometido a la aprobación de este Órgano Colegiado, con su aval, la referida información financiera, así como las cartas de gerencia CG-2-2017 y CG I-2017 TI.

**Cuarto:** Que esta Junta Directiva ha conocido el informe presentado por los auditores externos, y consecuentemente, lo que procede ahora es aprobar, como en efecto se hace, los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2017, solicitando a la Gerencia General que vele por la implementación de las acciones que sean pertinentes, para atender cada uno de los hallazgos señalados por la Auditoría Externa en las respectivas cartas de gerencia.

**Por tanto, se acuerda:**

**1) Aprobar los Estados Financieros Auditados del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre de 2017, los cuales se adjuntan al oficio CABANHVI-04-2018 del Comité de Auditoría de este Banco.**

**2) Se instruye a la Gerencia General, para que vele por la implementación cabal y oportuna de las acciones que sean pertinentes, para atender cada uno de los hallazgos señalados por la Auditoría Externa en las respectivas cartas de gerencia.**

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ARTÍCULO SEGUNDO: Informe financiero y de ejecución presupuestaria al 31/12/2017**

- Antes de conocer el siguiente tema, se retira de la sesión el licenciado Brenes Pereira, representante del Despacho Carvajal & Colegiados.

Se conoce el oficio CABANHVI-02-2018 del 09 de febrero de 2018, por medio del cual, el Comité de Auditoría somete a la consideración de esta Junta Directiva, la información financiera y complementaria del Banco con al 31 de diciembre de 2017, la cual se adjunta a las notas DFC-IN05-0027-2018/SGF-OF-0021-2018 del Departamento Financiero Contable y Subgerencia Financiera respectivamente. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El licenciado Durán Rodríguez expone el contenido del citado informe, refiriéndose inicialmente a los cambios contables y sobre los cuales destaca –según se detalla en el documento presentado– los factores que han incidido en la disminución (-3%) de las utilidades anuales, así como los aspectos que contribuyeron al incremento de un 14% en los Activos y de un 29% en los Pasivos, lo mismo que al aumento en el Patrimonio por el orden del 7%.

Seguidamente, presenta las principales variaciones en las estimaciones y provisiones contables durante los últimos doce meses, así como la información correspondiente a la ejecución presupuestaria de la Cuenta General al pasado mes de diciembre; luego de lo

1 cual, complementariamente presenta los datos de la asignación del costo real del macro-  
2 proceso FOSUVI y la información relacionada con el cumplimiento del límite del 50% de  
3 los ingresos por comisión del FOSUVI (según lo ordena el artículo 49 de la Ley del  
4 Sistema), en las partidas presupuestarias de servicios personales, gastos de viaje en el  
5 exterior, transporte de o para el exterior, consultorías, información y publicidad.

6  
7 Para concluir, el licenciado Durán Rodríguez presenta los resultados de la calificación del  
8 Banco según el modelo CAMELS, haciendo hincapié en el grado de normalidad que  
9 continúan presentando todos los indicadores al pasado mes de diciembre.

10  
11 Seguidamente, el Director Alvarado Herrera señala que en sesiones anteriores se ha  
12 comentado el tema de la falta de presentación a esta Junta Directiva de los informes  
13 financieros mensuales, en una oportunidad porque la Auditoría Interna lo advirtió y en al  
14 menos otra ocasión porque lo consultó el Director Thompson Chacón. Agrega que hace  
15 menos tiempo se informó que ahora esos informes se presentarían de forma trimestral en  
16 vez de mensual, pero como tampoco se han presentado y ahora se conoce este informe  
17 dirigido al Comité de Auditoría, consulta si éste viene a sustituir el correspondiente a la  
18 Junta Directiva.

19  
20 Al respecto, el señor Subgerente Financiero señala que, tal y como lo había manifestado  
21 en otra oportunidad, la presentación periódica de informes financieros a la Junta Directiva  
22 no responde a un tema regulatorio, tal y como sí lo son los informes de los Estados  
23 Financieros auditados, tanto los trimestrales como los finales, y además la Junta Directiva  
24 recibe los informes semestrales de liquidación y evaluación presupuestaria, así como los  
25 informes periódicos de la gestión del FOSUVI y del FONAVI, la cual incluye la parte  
26 financiera. Sin embargo, se ha valorado que los informes que mensualmente se remiten  
27 al Comité de Auditoría son muy sustantivos en el tanto contienen toda la información del  
28 Banco (Cuenta General, FOSUVI y FONAVI), e incluso otra información complementaria  
29 que realmente permite tener un amplio panorama de la situación financiera del Banco, y  
30 de ahí que en la última sesión de Comité de Auditoría propuso que este informe se  
31 presentara a la Junta Directiva.

32  
33 No obstante, aclara el señor Subgerente Financiero que este informe no viene en  
34 sustitución del informe trimestral establecido en el Sistema de Información Gerencial

(SIG), pues el informe con corte a diciembre se está elaborando y se estará presentando próximamente a este Órgano Colegiado, aunque adelanta que viene en una línea similar al informe que ahora se conoce, porque es algo que ya el Departamento Financiero Contable ha procesado.

A raíz de esta explicación y considerando entonces que el SIG vigente se continúa incumpliendo, el Director Alvarado Herrera solicita el criterio del señor Auditor sobre esta situación; y al respecto el Auditor Interno señala que desde marzo de 2017 (sesión 22-2017 del 22/03/2017) comentó su preocupación por la falta de cumplimiento de esta disposición del SIG, y luego de casi un año después se sigue sin cumplir. Agrega que aunque no se trate de un tema obligado por órganos de fiscalización y control, lo cierto es que responde a una normativa interna (el SIG) que es de acatamiento obligatorio.

En ese sentido, el Director Alvarado Herrera desea dejar constando –secundado luego por la Directora Chavarría Núñez– que aun cuando se cambió la frecuencia de la presentación del informe de financiero, ya no mensual sino trimestral, no se ha presentado a esta Junta Directiva y llama la atención a la Administración de esta situación, porque de las cosas que efectivamente los deja desprotegidos ante la SUGEF es que la Junta Directiva de un Banco no revise periódicamente los estados financieros del Banco.

Finalmente, con base en el análisis efectuado al informe presentado por la Administración y acogiendo una moción del Director Thompson Chacón, la Junta Directiva toma el siguiente acuerdo:

**ACUERDO N°2:**

Instar a la Administración para que vele por el fiel cumplimiento del plazo de entrega de los informes trimestrales sobre la situación financiera del Banco (código SI-GG-27), según lo establecido en el Sistema de Información Gerencial vigente.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ARTÍCULO TERCERO: Estados financieros Intermedios al 31/12/2017**

Se conoce el oficio CABANHVI-03-2018 del 09 de febrero de 2018, mediante el cual, el Comité de Auditoría somete a la consideración de esta Junta Directiva, los informes sobre los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre de 2017, el cual se adjunta a la nota SGF-ME-0014-2018 del 30 de enero de 2018, de la Subgerencia Financiera. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El licenciado Durán Rodríguez expone los alcances del citado informe, presentando los aspectos más relevantes de la información financiera que contiene el referido documento con corte al pasado mes de setiembre, y además hace ver que los Estados Financieros Intermedios se presentan trimestralmente con base en la normativa SUGEF y vienen a ser una comparación con respecto al año anterior para los cuatro Estados Financieros básicos: Balance de Situación, Estado de Resultados, Estado de Movimientos de Flujo de Efectivo y Estado de Movimientos en el Patrimonio, con una serie de notas explicativas que es preparada por el Departamento Financiero Contable y que debe ser refrendada por parte de la Auditoría Interna, suscrita por la Gerencia General, remitida a la SUGEF y publicada en la página Web del Banco como parte de la información hacia los inversionistas y público en general.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido los citados informes del Comité de Auditoría y toma el siguiente acuerdo:

**ACUERDO N°3:**

Aprobar el informe sobre los Estados Financieros Intermedios con corte al 31 de diciembre de 2017, remitido a esta Junta Directiva por parte del Comité de Auditoría mediante el oficio CABANHVI-03-2018 del 09 de febrero de 2018, y el cual se adjunta a la nota SGF-ME-0014-2018 de la Subgerencia Financiera, de fecha 30 de enero de 2018.

**Acuerdo Unánime y Firme.-**

\*\*\*\*\*

**ARTÍCULO CUARTO: Informe sobre la gestión del FOSUVI al 31 de enero de 2018**

- Antes de conocer el siguiente tema, se retiran de la sesión los licenciados Durán Rodríguez y León Quirós.



Se conoce el oficio GG-ME-0142-2018 del 01 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General somete a la consideración de esta Junta Directiva, el informe DF-IN-0118-2018 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados de la gestión del Fondo de Subsidios para la Vivienda, con corte al 31 de enero de 2018. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Subgerente Financiero expone los datos del citado informe, destacando la información relacionada con los Bonos otorgados por estrato, ingreso per cápita, zona geográfica, propósito, rango de edad y género, así como el comportamiento de la emisión y la formalización de operaciones durante el pasado mes de enero, concluyendo que, en términos globales, la colocación acumulada de casos formalizados es del 7,5% con respecto a la meta anual.

Posteriormente, el señor Subgerente Financiero expone los datos de los proyectos de vivienda aprobados durante el pasado mes de enero, así como las solicitudes de financiamiento que se encuentran en trámite en el Banco y en las entidades autorizadas; luego de lo cual, atiende varias consultas de los señores Directores sobre la situación actual de los proyectos que se encuentran en trámite dentro del BANHVI, destacando que éstos siguen su trámite normal de revisión y aclaraciones en coordinación con las entidades autorizadas.

Finalmente, la Junta Directiva da por conocido el informe de la Dirección FOSUVI, solicitándole a la Administración dar un estricto seguimiento a este asunto e informar a este Órgano Colegiado sobre cualquier situación que al respecto sea pertinente.

\*\*\*\*\*

#### **ARTÍCULO QUINTO: Propuesta de política de continuidad de negocio**

Se conoce el oficio GG-ME-0163-2018 del 19 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0033-2018 de la Subgerencia Financiera, que contiene una propuesta –elaborada por la firma PricewaterhouseCoopers Consultores, S.R.L.– de la política denominada “*Política de Continuidad de Negocio*”, clasificada bajo el código PO-INST-CN-01 y cuyo objetivo es definir un marco con los lineamientos para el desarrollo, documentación, implementación, prueba y mejora

continúa de un Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio, que permita al BANHVI mantener la continuidad de sus procesos críticos en caso de que se vea enfrentado a algún evento de interrupción o desastre. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

El señor Subgerente Financiero expone los alcances del citado informe, destacando que la citada nota– ha sido revisada y aceptada por la comisión interna conformada para el desarrollo del Plan de Continuidad de Negocio, y permitirá disponer de un elemento adicional para que el Banco gestione adecuadamente sus operaciones ante una contingencia de negocio, así como atender uno de los requerimientos normativos señalados en el artículo 12 del Acuerdo SUGEF 18-16 *Reglamento sobre gestión del riesgo operativo*..

Lo anterior –agrega– al amparo de lo establecido en los Lineamientos para el control y la elaboración de documentos de los Sistemas de Gestión del BANHVI (LI-UI-01), en cuanto a la aprobación de políticas, y a lo consignado en la nota UPI-ME-0010-2017 del 27 de enero de 2017, mediante la cual, la Unidad de Planificación Institucional indicó como una excepción a la aplicación del cronograma de trabajo para el proyecto de Implementación de Gestión por Procesos, la revisión de propuestas de políticas necesarias para atender disposiciones vinculantes al cumplimiento de normativa SUGEF.

Finalmente, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

**ACUERDO N°4:**

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio GG-ME-0163-2018 del 19 de febrero de 2018, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0033-2018 de la Subgerencia Financiera, que contiene una propuesta –elaborada por la firma PricewaterhouseCoopers Consultores, S.R.L.– de la política denominada “*Política de Continuidad de Negocio*”, clasificada bajo el código PO-INST-CN-01 y cuyo objetivo es definir un marco con los lineamientos para el desarrollo, documentación, implementación, prueba y mejora continua de un Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio, que permita al BANHVI

mantener la continuidad de sus procesos críticos en caso de que se vea enfrentado a algún evento de interrupción o desastre.

**Segundo:** Que dicha política –según lo hace ver la Subgerencia Financiera en la citada nota– ha sido revisada y aceptada por la comisión interna conformada para el desarrollo del Plan de Continuidad de Negocio, y permitirá disponer de un elemento adicional para que el Banco gestione adecuadamente sus operaciones ante una contingencia de negocio, así como atender uno de los requerimientos normativos señalados en el artículo 12 del Acuerdo SUGEF 18-16 *Reglamento sobre gestión del riesgo operativo*.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en aprobar la referida política en los mismos términos que se indican en el documento adjunto a los oficios SGF-ME-0033-2018 y GG-ME-0163-2018, de la Subgerencia Financiera y la Gerencia General respectivamente.

**Por tanto, se acuerda:**

Aprobar y emitir la siguiente política institucional:

|                                                                                     |                                    |                          |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|---------------|
|  | POLÍTICA DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO | CÓDIGO:<br>PO-INST-CN-01 |               |
|                                                                                     |                                    | PÁGINA<br>11 DE 18       | EDICIÓN:<br>1 |

**Propósito:** Definir un marco con los lineamientos para el desarrollo, documentación, implementación, prueba y mejora continua de un Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio, que permita al BANHVI mantener la continuidad de sus procesos críticos en caso de que se vea enfrentado a algún evento de interrupción o desastre.

**Documento con el que se relaciona:**  
Plan de Continuidad de Servicios de TI  
Plan de Emergencias  
Plan de Continuidad de Negocio

**Cumplimiento de la política:**

Esta política es de carácter obligatorio, y debe ser aplicada por todos los funcionarios y por los proveedores cuyos servicios soporten algún proceso crítico de la Institución.

**Consecuencia de Incumplimiento:**

A los funcionarios que incumplan con los lineamientos definidos en esta política, se les aplicarán las sanciones establecidas en el Estatuto de Personal de la Institución.

**Regulaciones:**

Acuerdo SUGEF 18-16 Reglamento sobre la gestión de riesgo operativo  
Acuerdo SUGEF 14-17 Reglamento general para la gestión de tecnología de información  
Normas técnicas para la gestión y el control de las Tecnologías de Información (N-2-2007-CO-

DFOE) de la Contraloría General de la República.

1

| <i>Descripción</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>Alcance:</u></b></p> <p>Esta política aplica a todos las Direcciones, Departamentos, Unidades y en general, a todos los funcionarios y proveedores críticos del BANHVI, en lo referente al cumplimiento de las actividades y responsabilidades asignadas que se definen en los planes que conforman el Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio del BANHVI.</p> <p><b><u>Responsabilidades:</u></b></p> <p><b>Junta Directiva:</b> Aprobar la Política de Continuidad de Negocio.</p> <p><b>Administración Superior:</b> Gestionar el cumplimiento y difusión de lo establecido en esta Política de Continuidad de Negocio.</p> <p><b>Auditoría Interna:</b> Debe evaluar el nivel de cumplimiento de la Política de Continuidad de Negocio y emitir las recomendaciones necesarias para corregir cualquier desviación al respecto.</p> <p><b>Comisión de Continuidad de Negocio:</b> Consolidar o articular los resultados y atención de solicitudes de entes reguladores o superiores.</p> <p><b>Jefatura del Departamento de TI:</b> Gestionar las actividades relacionadas con el desarrollo, documentación, prueba, implementación y mejora continua del Plan de Continuidad de Servicios de TI.</p> <p><b>Oficial de Riesgos:</b> Gestionar las actividades relacionadas con el desarrollo, documentación, actualización y seguimiento del análisis de riesgos y del análisis de impacto de negocio (BIA, por sus siglas en inglés) relacionados con la continuidad de negocio.</p> <p><b>Directora Administrativa:</b> Gestionar las actividades relacionadas con el desarrollo, documentación, prueba, implementación y mejora continua del Plan de Continuidad de Negocio y del Plan de Emergencias del Banco.</p> <p><b>Jefaturas o encargados de área:</b> Conocer los planes que conforman el Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio, así como los roles y los procedimientos que les competen, de manera que puedan aplicarlos adecuadamente cuando se requiera.</p> <p><b>Funcionarios y proveedores críticos:</b> Conocer, acatar y dar cumplimiento a lo estipulado en esta Política de Continuidad de Negocio, además de conocer los planes que conforman el Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio.</p> <p><b><u>Enunciado de la Política:</u></b></p> <p>El BANHVI debe disponer de un Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio tomando como referencia la norma INTE/ISO 22301:2015, el cual debe ser ajustado a la realidad operativa del Banco y mantenga un proceso sistemático de mejora continua.</p> <p>Este sistema debe permitir la gestión efectiva de la crisis y la recuperación oportuna de los procesos críticos</p> |

del Banco causada por un evento de interrupción.

El Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio debe considerar los elementos necesarios para la gestión de crisis, la recuperación de los servicios soportados por la plataforma de la Tecnología de Información, la atención de emergencias y las contingencias operativas.

1

| <i>Elaborado por:</i>                                 | <i>AAAA</i> | <i>MM</i> | <i>DD</i> | <i>Modificado por:</i> | <i>AAAA</i> | <i>MM</i> | <i>DD</i> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------|-----------|------------------------|-------------|-----------|-----------|
| <i>PwC, Licitación abreviada<br/>2017LA-000008-01</i> | <i>2018</i> | <i>01</i> | <i>19</i> |                        |             |           |           |
| <i>Revisado por:</i>                                  | <i>AAAA</i> | <i>MM</i> | <i>DD</i> | <i>Aprobado por:</i>   | <i>AAAA</i> | <i>MM</i> | <i>DD</i> |
| <i>Comisión de Continuidad<br/>de Negocio</i>         | <i>2018</i> | <i>01</i> | <i>19</i> | Junta Directiva        |             |           |           |

2

### 3 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

4 \*\*\*\*\*

5

### 6 **ARTÍCULO SEXTO: Informe complementario sobre solicitud de Coopejudicial R.L.,** 7 **para obtener la condición de entidad autorizada del Sistema** 8 **Financiero Nacional para la Vivienda**

9

10 Se conoce el oficio GG-ME-0165-2018 del 21 de febrero de 2018, mediante el cual,  
11 atendiendo lo solicitado en el acuerdo N°13 de la sesión 72-2016 del 10 de octubre de  
12 2016, la Gerencia General remite el informe SGF-ME-0034-2018/DFNV-ME-0105-2018 de  
13 la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene información  
14 complementaria sobre la solicitud de Coopejudicial R.L. para obtener la condición de  
15 entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Dichos documentos  
16 se adjuntan a la presente acta.

17

18 El señor Subgerente Financiero expone los antecedentes y los alcances del citado  
19 informe, destacando que en la sesión del 10 de octubre de 2016, se recomendó a esta  
20 Junta Directiva otorgar la condición de entidad autorizada a Coopejudicial R.L.; sin  
21 embargo, dado que en el informe se indicaba que la evaluación del Área Cualitativa de la  
22 entidad señalaba una condición de irregularidad financiera de grado 1 y se encontraba en  
23 ejecución un plan para corregir las debilidades identificadas por la Superintendencia  
24 General de Entidades Financieras (SUGEF), esta Junta Directiva solicitó el informe

complementario que ahora se presenta, con el detalle de las debilidades y los avances logrados en la ejecución del mencionado plan de acción.

Agrega que en virtud de lo anterior, se determinó que con corte al mes de junio de 2016 Coopejudicial R.L. reportó a la SUGEF la atención de la totalidad de las observaciones efectuadas, a partir de lo cual entre los meses de agosto y octubre de 2016, el Ente Supervisor ejecutó un nuevo estudio de supervisión sobre el Área de Gestión de la entidad y el cual dio como resultado una calificación de normalidad, pero la comunicación formal de este resultado se hizo por parte de la SUGEF hasta el 07 de setiembre de 2017, mediante el oficio SGF-2430-2017.

En este sentido, añade que a partir de los elementos mencionados, se ha determinado que Coopejudicial R.L. cumple con los requisitos establecidos para el otorgamiento de la condición de entidad autorizada y ejecutó dentro del plazo establecido todas las acciones requeridas para corregir las debilidades de gestión identificadas por la SUGEF en el año 2015; razón por la cual se recomienda aprobar la incorporación Coopejudicial R.L. como entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Seguidamente, dado que –atendiendo una consulta del Director Thompson Chacón sobre el criterio de la Asesoría Legal– la licenciada Alvarado Castro indica que esa dependencia no ha revisado el informe de la Administración, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de posponer la resolución de este asunto, con el propósito de que la Asesoría Legal remita su criterio con respecto a la propuesta de la Administración.

En consecuencia, la Junta Directiva decide suspender por ahora la discusión del tema, quedando a la espera de que la Asesoría Legal remita a este Órgano Colegiado el citado dictamen y se agende nuevamente el tema para resolver lo que sea pertinente.

\*\*\*\*\*

**ARTÍCULO SÉTIMO: Solicitud de autorización para el rebajo del 25% a la base de venta de trece bienes adjudicados**

Se conoce el oficio GG-ME-0164-2018 del 19 de febrero de 2018, mediante el cual, la Gerencia General remite y avala el informe SGF-ME-0032-2018/DFNV-ME-0093-2018 de

la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI, que contiene una solicitud para autorizar el rebajo del primer 25% de la base fijada por el avalúo de tres bienes adjudicados del fideicomiso administrado por Grupo Mutual Alajuela — La Vivienda de Ahorro y Préstamo y diez bienes adjudicados de fideicomiso administrado por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, así como el rebajo del segundo 25% de la base fijada por el avalúo de tres bienes adjudicados de fideicomiso administrado por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorpora a la sesión la licenciada Marcela Pérez Valerín, jefa del Departamento de Fideicomisos, quien hace énfasis en que una vez efectuadas las gestiones de venta según los procedimientos establecidos al efecto y no habiéndose obtenido resultados favorables, se propone aplicar el rebajo del segundo 25% a la base fijada por el avalúo de los diez bienes que se detallan en el informe de la Administración, de conformidad con lo establecido en el *"Procedimiento de venta pública de bienes inmuebles mediante recepción de ofertas"*, incluido en el *"Manual de Normas y Procedimientos para la Gestión de las Carteras Fideicometidas Recibidas en Dación de Pago"*, aprobado por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 50-2015 del 06 de agosto de 2015.

Seguidamente, la licenciada Pérez Valerín atiende varias consultas y observaciones de los señores Directores con respecto a las características de las propiedades que no se pudieron colocar en la primera gestión de venta y las gestiones efectuadas para procurar su venta; luego de lo cual, los señores Directores coinciden en que habiéndose aplicado a cabalidad —como se indica en el informe de la Dirección FONAVI— el procedimiento vigente para gestionar la venta pública de los referidos bienes inmuebles y considerando el interés de procurar su colocación efectiva, lo pertinente es actuar de la forma que recomienda la Administración.

Finalmente, conocida la propuesta de la Dirección FONAVI y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios, la Junta Directiva resuelve acoger la recomendación de la Administración y, en consecuencia, toma el siguiente acuerdo:

**ACUERDO N°5:****Considerando:**

**Primero:** Que según se establece en el "*Procedimiento de venta pública de bienes inmuebles mediante recepción de ofertas*", incluido en el "*Manual de Normas y Procedimientos para la Gestión de las Carteras Fideicometidas Recibidas en Dación de Pago*", aprobado por esta Junta Directiva mediante el acuerdo N° 1 de la sesión 50-2015 del 06 de agosto de 2015, en caso de ventas públicas infructuosas, se aplicará el artículo 30 de la ley de Contratación Administrativa, con el propósito de realizar hasta dos rebajas a la base fijada por el respectivo avalúo, hasta en un veinticinco por ciento (25%) en cada ocasión, lo cual debe ser autorizado por la Junta Directiva del BANHVI.

**Segundo:** Que por medio del oficio SGF-ME-0032-2018/DFNV-ME-0093-2018 del 13 de febrero de 2018 –el cual es avalado por la Gerencia General con la nota GG-ME-0164-2018 del 19 de febrero del año en curso– la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI proponen aplicar el rebajo del primer 25% de la base fijada por el avalúo de diez bienes adjudicados en fideicomisos administrados por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP) y por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, así como aplicar el rebajo del segundo 25% de la base fijada por el avalúo de tres bienes adjudicados en el fideicomiso administrado por la MUCAP, siendo que se efectuaron las gestiones de venta según los procedimientos establecidos al efecto, sin resultados favorables, según el detalle que se presenta en citado informe y de conformidad con lo señalado por dichas entidades autorizadas.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma que recomienda la Administración, dado que –según se ha documentado– las gestiones de venta pública resultaron infructuosas y la rebaja planteada se ajusta a lo establecido en el "*Procedimiento de venta pública de bienes inmuebles mediante recepción de ofertas*".

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Autorizar la aplicación del rebajo del primer 25% a la base fijada por el avalúo de los siguientes tres bienes adjudicados en fideicomisos administrados por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo:

| # | Folio Real y Plano Catastro | Área (m²) | Ubicación | Precio base (Avalúo) | Precio aplicando |
|---|-----------------------------|-----------|-----------|----------------------|------------------|
|---|-----------------------------|-----------|-----------|----------------------|------------------|



|   |                                 |          |                                                                           | (¢)           | 1 <sup>era</sup> rebaja del 25% (¢) |
|---|---------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| 1 | 1-459910-000<br>SJ-0406287-1997 | 101,07   | San José, Goicoechea, Purral, Urb. María Beatriz, casa 23-E               | 14.082.835,32 | 10.562.126,49                       |
| 2 | 4-162279-000<br>H-1992406-2017  | 270,00   | Heredia, Puerto Viejo, 300 m Este de la plaza                             | 7.236.000,00  | 5.427.000,00                        |
| 3 | 7-65656-000<br>L-224216-1994    | 1.667,61 | Limón, Pococí, La Roxana, del cruce de El Limbo 200 m Norte, Llano Bonito | 11.008.558,39 | 8.256.418,79                        |

**2)** Autorizar la aplicación del rebajo del primer 25% a la base fijada por el avalúo de los siguientes siete bienes adjudicados en fideicomisos administrados por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo:

| # | Folio Real y Plano Catastro    | Área (m²) | Ubicación                                                                                                                          | Precio base (Avalúo) (¢) | Precio aplicando 1 <sup>era</sup> rebaja del 25% (¢) |
|---|--------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
| 1 | 5-061000-000<br>G-1918104-2016 | 405,00    | Guanacaste, Santa Cruz, Veintisiete de Abril, del cruce principal 450 m Norte y 833 m Este, lote esquinero a mano izquierda        | 7.489.910,00             | 5.617.432,50                                         |
| 2 | 3-141243-000<br>C-0132041-1993 | 598,95    | Cartago, Paraíso, Santiago, El Yas, lote contiguo a la escuela Otto Mora Pérez                                                     | 11.979.000,00            | 8.984.250,00                                         |
| 3 | 5-091395-000<br>G-1905200-2016 | 200,00    | Guanacaste, Cañas, de la estación de buses 300 m Norte, 50 m Este, 100 m Norte y 50 m Este                                         | 5.100.000,00             | 3.825.000,00                                         |
| 4 | 5-91397-000<br>G-1897189-2016  | 200,00    | Guanacaste, Cañas, de la esquina Noroeste de la plaza del INVU, 420 m Norte, 80 m Oeste, a mano izquierda                          | 5.100.000,00             | 3.825.000,00                                         |
| 5 | 5-091402-000<br>G-1908662-2016 | 200,00    | Guanacaste, Cañas, de la esquina Noroeste de la plaza del INVU, 370 m Norte, 70 m Oeste, urbanización Chorotega, lote N° 12-D      | 5.100.000,00             | 3.825.000,00                                         |
| 6 | 5-91376-000<br>G-1896359-2016  | 195,00    | Guanacaste, Cañas, de la esquina Noroeste de la plaza del INVU 470 m Norte (hasta el final) y 95 m Oeste, mano izquierda, lote 3-C | 4.972.500,00             | 3.729.375,00                                         |
| 7 | 5-091405-000<br>G-1897190-2016 | 200,00    | Guanacaste, Cañas, de la esquina Noroeste de la plaza del INVU, 370 m Norte y 110 m Oeste                                          | 5.100.000,00             | 3.825.000,00                                         |

**3)** Autorizar la aplicación del rebajo del segundo 25% a la base fijada por el avalúo de los siguientes tres bienes adjudicados en fideicomisos administrados por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo:

| # | Folio Real y Plano Catastro   | Área (m²) | Ubicación                                                                                | Precio base (Avalúo) (¢) | Precio aplicando 2 <sup>da</sup> rebaja del 25% (¢) |
|---|-------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1 | 5-84578-000<br>G-0712722-1987 | 616,15    | Guanacaste, Santa Cruz, Barrio 27 de Abril, Paraíso, 550 m Sur de la plaza de Paraíso    | 9.392.395,32             | 4.696.197,66                                        |
| 2 | 5-70320-000<br>G-0900314-1990 | 192,82    | Guanacaste, Liberia, Nacascolo, La Guardia, lote 37, Barrio Las Brisas, del parque de La | 15.960.139,12            | 7.980.069,56                                        |

|   |                                |        |                                                                                                                                         |              |              |
|---|--------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
|   |                                |        | Guardia 585 m Este y 25 m Sur                                                                                                           |              |              |
| 3 | 3-163709-000<br>C-0419837-1997 | 302,09 | Cartago, Jiménez, Pejibaye, El Gato, del<br>puente sobre el río La Marta, 254 m Sur, lote<br>a mano derecha, contiguo a casa color café | 3.776.125,00 | 1.888.062,50 |

1

2 **4)** Se instruye al fiduciario para que proceda a gestionar nuevamente el procedimiento de  
3 venta pública de los citados inmuebles mediante la recepción de ofertas.

4 **Acuerdo Unánime y Firme.-**

5 \*\*\*\*\*

6

7 Siendo las diecinueve horas con treinta minutos, se levanta la sesión.

8 \*\*\*\*\*

9