BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**MINUTA DEL ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 86-2021**

**DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021**

**(Acta grabada en soporte digital)**

Minuto: 0:00 Por medio de videoconferencia que consta en los archivos de la Secretaría de la Junta Directiva y al amparo de las consideraciones y disposiciones señaladas en el acuerdo N° 10 de la sesión 21-2020, del 16 de marzo de 2020, se inicia la sesión a las diecisiete horas, con la asistencia de los siguientes Directores: Irene Campos Gómez, Presidenta; Guillermo Alvarado Herrera, Marian Pérez Gutiérrez, Kenneth Pérez Venegas y Eloísa Ulibarri Pernús. Los Directores Jorge Carranza González y Dania Chavarría Núñez, Vicepresidenta, se incorporan a la sesión a partir de los minutos 06:12 y 07:44 respectivamente.

Asisten también los siguientes funcionarios: Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General; Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones; Gustavo Flores Oviedo, Auditor Interno; Ericka Masís Calderón, funcionaria de la Asesoría Legal; y David López Pacheco, Secretario de Junta Directiva.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

#### Asuntos conocidos en la presente sesión

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

1. Informe trimestral de avance del Plan de Acción de la Auditoría Externa de Tecnologías de Información, al 31 de octubre de 2021.
2. Antecedentes y recomendación sobre la solicitud de la Municipalidad de Matina, con respecto a los casos del proyecto María Agüero.
3. Propuesta de Apetito de Riesgos de Tecnología de Información.
4. Propuesta de actualización de la Metodología para la Valoración y Administración del Riesgo Institucional (VARI), para integrar la gestión de riesgos de Tecnología de Información.
5. Informe sobre el estado de atención de las recomendaciones y oportunidades de mejora señaladas por las auditorías externas, realizadas al proceso de administración integral de riesgos, con corte al 13 de octubre de 2021.
6. Tema confidencial de Junta Directiva.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**1° Informe trimestral de avance del Plan de Acción de la Auditoría Externa de Tecnologías de Información, al 31 de octubre de 2021**

Minuto 01:17 Se conoce el oficio GG-ME-1697-2021 del 18 de noviembre de 2021, mediante el cual, la Gerencia General remite el informe DTI-ME-0299-2021 del Departamento de Tecnología de Información, que contiene el detalle del avance logrado, al 31 de octubre de 2021, del plan de acción para atender los hallazgos de la Auditoría Externa de Tecnologías de Información, según lo establecido en el artículo 16 del Acuerdo SUGEF 14-17.

Complementariamente, se tiene a la vista el oficio AI-OF-244-2021 del 16 de noviembre de 2021, por medio del cual, la Auditoría Interna presenta criterio sobre el referido informe de la Administración. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre el tema, se incorporan a la sesión los licenciados Marco Tulio Méndez Contreras, jefe del Departamento de Tecnología de Información, y Jorge Ramírez Bolaños, auditor de sistemas de la Auditoría Interna.

El licenciado Méndez Contreras presenta los principales resultados alcanzados al pasado mes de octubre y los ajustes realizados a raíz de las observaciones de la Auditoría Interna, al tiempo que atiende las consultas y las observaciones que al respecto van planteando los señores Directores, particularmente sobre las acciones que muestran algunas desviaciones según el cronograma.

Minuto 13:42 Conocido el informe de la Administración y de conformidad con el análisis realizado en torno al mismo, la Junta Directiva toma el **Acuerdo N° 1** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retiran de la sesión los licenciados Méndez Contreras y Ramírez Bolaños.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**2° Antecedentes y recomendación sobre la solicitud de la Municipalidad de Matina, con respecto a los casos del proyecto María Agüero**

Minuto 14:34 Se conoce el oficio GG-ME-1669-2021 del 11 de noviembre de 2021, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 13 de la sesión 50-2021, del 05 de mayo de 2021, la Gerencia General remite y avala el informe DF-OF-1568-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado al oficio DA-WCS-336-2021, del 18 de junio de 2021, por medio del cual, el señor Walter Céspedes Salazar, Alcalde del cantón de Matina, con base en los razonamientos que expone en dicha nota, solicita que se considere el otorgamiento de un nuevo bono a un grupo de familias que habitan en el proyecto de vivienda María Agüero, en Batán, sobre quienes pesa un gravamen por el otorgamiento de un bono cuyos recursos no recibieron. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer el contenido del citado informe y atender eventuales consultas sobre el tema, se incorpora a la sesión el licenciado Alexis Solano Montero, jefe del Departamento de Análisis y Control, quien se refiere a los antecedentes de este proyecto de vivienda, destacando y concluyendo, en resumen, lo siguiente:

a) Existe una cantidad de operaciones de bono familiar que fueron tramitadas por VIVIENDACOOP R.L. en la década de los años 90, cuyo plan de inversión era para compra de lote y construcción.

b) De las operaciones existentes, se tienen 156 formalizadas por un monto total de ¢210.410.153,00, de las cuales 154 operaciones devolvieron los recursos (¢64.103.718,06) y 2 operaciones se encuentran en estado pagado. Todas tramitadas por parte de VIVIENDACOOP R.L.

c) Se encontraron irregularidades en la segregación de los lotes, haciéndose múltiples matriculaciones de fincas asociadas a un mismo plano catastro, presentadas al Registro a través de varios protocolos del notario. Esta situación no la controló el Registro Nacional de la Propiedad y generó varias fincas asociadas a un mismo plano catastro.

d) Debido a lo anterior, el Banco interpuso una denuncia penal contra la vendedora María Agüero, el notario, el topógrafo y otras personas involucradas.

e) Producto del accionar de los implicados en la denuncia, se determinó la tramitación de múltiples bonos de vivienda con diferentes fincas, pero asociados a un mismo plano catastro, generándose una superposición de fincas beneficiadas con igual número de bonos familiares.

f) Mediante oficio DF-Cl-0032-2014, el Banco giro instrucciones a las entidades autorizadas para no tramitar más bonos en los proyectos Maria Agüero, La Mona en Golfito y Rio Damas en Desamparados.

g) No se ha obtenido una condenatoria en este caso en las instancias judiciales.

h) El Banco no tiene cómo evidenciar la existencia de seguridad jurídica sobre la condición de dichos inmuebles, por cuanto desconoce cómo los imputados recurrieron a solventar la superposición de las fincas.

i) Existe una serie de propietarios registrales que aparecen como beneficiarios del bono familiar, así como terceros que han adquirido propiedades de buena fe, quienes no han podido tramitar el bono de vivienda por la restricción impuesta por este Banco a las propiedades (folios reales).

j) Quienes figuran como beneficiarios del bono, lo han recibido parcialmente mediante la inscripción de una propiedad, mas no han obtenido una solución de vivienda.

Minuto 23:54 Los señores Directores proceden a analizar la información suministrada y plantean una serie de consultas y observaciones que son atendidas por el licenciado Solano Montero, particularmente sobre lo actuado en torno a los proyectos María Agüero, La Mona y Río Damas, así como con respecto a la condición actual de los inmuebles y de las familias que originalmente fueron beneficiadas con una vivienda en esos proyectos.

Minuto 81:52 Del análisis que se realiza en torno al tema, los señores Directores concuerdan en la pertinencia de tomar las siguientes acciones:

a) Acoger la propuesta de la Gerencia General, para realizar un análisis de la gestión institucional, desarrollada en torno a los proyectos María Agüero, La Mona y Río Damas, debiendo tomar las acciones pertinentes e informar a esta Junta Directiva sobre lo actuado.

b) Instruir a la Administración para que, con respecto al proyecto María Agüero y en coordinación con la Municipalidad de Matina, defina una estrategia para la atención efectiva y más pronta de cada familia, considerando para ello no solo los hallazgos que se obtengan de la visita al sitio, sino también los resultados de un estudio topográfico para reconstruir el proceso de división material de la finca madre y que generó las múltiples matriculaciones de las fincas.

c) En relación con los proyectos La Mona y Río Damas, solicitar a la Administración que analice la situación particular de cada proyecto y desarrolle los planes de acción para resolver, de forma integral y en el menor plazo posible, la problemática que enfrentan las familias.

Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 2** que se anexa a esta minuta. Acto seguido, se retira de la sesión el licenciado Solano Montero.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**3° Propuesta de Apetito de Riesgos de Tecnología de Información**

Minuto 90:34 Se conoce el oficio CR-ME-035-2021, del 08 de noviembre de 2021, por medio del cual, el Comité de Riesgos somete a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta de apetito e indicadores de riesgo de Tecnología de Información, de conformidad con lo indicado en el Acuerdo SUGEF 16-16 *Reglamento sobre Gobierno Corporativo*, en cuanto a la definición del apetito de riesgos institucional, la atención de la acción No. A-APO12-2 del plan de atención del Acuerdo SUGEF 14-17 y en línea con las acciones relacionadas con la actualización de la Declaración del Apetito de Riesgo, solicitadas por ese Comité en su sesión N° 11-2021, celebrada el 15 de octubre de 2021. Dichos documentos se adjuntan al expediente del acta.

Para exponer los alcances del citado informe y atender eventuales consultas de carácter técnico sobre éste y los siguientes dos temas, se incorpora a la sesión la licenciada Vilma Loría Ruiz, jefa de la Unidad de Riegos, quien presenta el detalle de la referida propuesta de apetito e indicadores de riesgo de Tecnología de Información, destacando que ésta tiene el objetivo de establecer el apetito por el riesgo de Tecnología de Información y los respectivos indicadores, para monitorear los riesgos más relevantes que en esa materia se han determinado en la institución.

Minuto 122:35 Concluida la exposición del tema, los señores Directores estiman pertinente actuar de la forma recomendada por el Comité de Riesgos y, en consecuencia, se resuelve aprobar la propuesta de apetito e indicadores de riesgo de Tecnología de Información, de conformidad con lo planteado en el oficio CR-ME-035-2021. Lo anterior, según se consigna en el **Acuerdo N° 3** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**4°** **Propuesta de actualización de la Metodología para la Valoración y Administración del Riesgo Institucional (VARI), para integrar la gestión de riesgos de Tecnología de Información**

Minuto 142:00 Se conoce el oficio CR-ME-033-2021 del 05 de noviembre de 2021, mediante el cual, el Comité de Riesgos somete a la consideración de esta Junta Directiva, la propuesta de actualización de la Metodología para la Valoración y Administración del Riesgo Institucional, avalada por ese Comité en su sesión N° 12-2021, celebrada el 29 de octubre de 2021. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Loría Ruiz expone el contenido del indicado informe, refiriéndose a los refiere a los antecedentes normativos y las justificaciones de la citada propuesta de actualización, presentando luego los principales cambios que se plantean con respecto a la metodología vigente y sobre lo cual destaca que esta actualización tiene el propósito de alinear las disposiciones vigentes para la gestión de riesgos, tomando en cuenta el marco de gestión de Tecnología de Información COBIT 5, según lo dispone el Acuerdo SUGEF 14-17.

Minuto 152:02 Conocida la propuesta del Comité de Riesgos y no habiendo objeciones de los señores Directores ni por parte de los funcionarios presentes, la Junta Directiva resuelve actuar de la forma recomendada y, en consecuencia, toma el **Acuerdo N° 4** que se anexa a esta minuta.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**5° Informe sobre el estado de atención de las recomendaciones y oportunidades de mejora señaladas por las auditorías externas, realizadas al proceso de administración integral de riesgos, con corte al 13 de octubre de 2021**

Minuto 152:36 Se conoce el oficio CR-IN06-036-2021 del 08 de noviembre de 2021, mediante el cual, atendiendo lo dispuesto en el acuerdo N° 2 de la sesión 15-2021, del 22 de febrero de 2021, el Comité de Riesgos de este Banco somete al conocimiento de esta Junta Directiva, un informe de avance sobre la ejecución de las acciones formuladas para atender las debilidades y oportunidades de mejora señaladas por la auditoría externa, en los estudios sobre el proceso de administración integral de riesgos del BANHVI, con corte al 13 de octubre de 2021. Dichos documentos se adjuntan a la presente acta.

La licenciada Loría Ruiz expone el contenido del citado informe, refiriéndose a cada una de las acciones contenidas en los planes de acción y su avance porcentual al pasado 13 de octubre, concluyendo que a esa última fecha se alcanzó un cumplimiento de un 99%, 99% y 52% al plan de las recomendaciones formuladas en los años 2018, 2019 y 2020 respectivamente, atendiéndose las acciones sin que se presenten desviaciones relevantes con respecto a la programación vigente.

Minuto 162:42 La Junta Directiva da por conocido el citado informe del Comité de Riesgos y se retira de la sesión la licenciada Loría Ruiz.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

**6° Tema confidencial de Junta Directiva**

Minuto 162:56 A partir de este momento, al amparo del artículo 25 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros, el señor Gerente General y el señor Subgerente de Operaciones, con el propósito de conocer un tema considerado confidencial. Por consiguiente, se retiran de la sesión los funcionarios Flores Oviedo, Masís Calderón y López Pacheco, suspendiéndose por consiguiente la grabación de la sesión.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

Siendo las veinte horas con cuarenta minutos, se levanta la sesión.

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

**JUNTA DIRECTIVA**

**ACUERDOS DE LA SESION EXTRAORDINARIA N° 86-2021**

**DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 2021**

## ACUERDO N°1:

Dar por conocido y aprobar el informe de avance, con corte al 31 de octubre de 2021, del plan de acción para atender los hallazgos de la Auditoría Externa de Tecnologías de Información, según lo establecido en el artículo 16 del Acuerdo SUGEF 14-17, adjunto a los oficios GG-ME-1697-2021 de la Gerencia General y DTI-ME-0299-2021 del Departamento de Tecnología de Información, ambos del 18 de noviembre de 2021.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°2:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio DA-WCS-336-2021 del 18 de junio de 2021, el señor Walter Céspedes Salazar, Alcalde del cantón de Matina, con base en los razonamientos que expone en dicha nota, solicita a este Banco que se considere el otorgamiento de un nuevo bono a un grupo de familias que habitan en el proyecto de vivienda María Agüero, en Batán, sobre quienes pesa un gravamen por el otorgamiento de un bono cuyos recursos no recibieron.

**Segundo:** Que atendiendo lo dispuesto por esta Junta Directiva en el acuerdo N° 13 de la sesión 50-2021, del 05 de mayo de 2021, la Gerencia General, mediante oficio GG-ME-1669-2021, del 11 de noviembre de 2021, remite y avala el informe DF-OF-1568-2021 de la Dirección FOSUVI, que contiene los resultados del estudio efectuado al citado requerimiento de la Municipalidad de Matina, señalando y recomendando, en resumen, lo siguiente:

a) Existe una cantidad de operaciones de bono familiar que fueron tramitadas por VIVIENDACOOP R.L. en la década de los años 90, cuyo plan de inversión era para compra de lote y construcción.

b) De las operaciones existentes, se tienen 156 formalizadas por un monto total de ¢210.410.153,00, de las cuales 154 operaciones devolvieron los recursos (¢64.103.718,06) y 2 operaciones se encuentran en estado pagado. Todas tramitadas por parte de VIVIENDACOOP R.L.

c) Se encontraron irregularidades en la segregación de los lotes, haciéndose múltiples matriculaciones de fincas asociadas a un mismo plano catastro, presentadas al Registro a través de varios protocolos del notario. Esta situación no la controló el Registro Nacional de la Propiedad y generó varias fincas asociadas a un mismo plano catastro.

d) Debido a lo anterior, el Banco interpuso una denuncia penal contra la vendedora de los lotes, el notario, el topógrafo y otras personas involucradas.

e) Producto del accionar de los implicados en la denuncia, se determinó la tramitación de múltiples bonos de vivienda con diferentes fincas, pero asociados a un mismo plano catastro, generándose una superposición de fincas beneficiadas con igual número de bonos familiares.

f) Mediante oficio DF-Cl-0032-2014, el Banco giro instrucciones a las entidades autorizadas para no tramitar más bonos en los proyectos Maria Agüero, La Mona en Golfito y Rio Damas en Desamparados.

g) No se ha obtenido una condenatoria en este caso en las instancias judiciales.

h) El Banco no tiene cómo evidenciar la existencia de seguridad jurídica sobre la condición de dichos inmuebles, por cuanto desconoce cómo los imputados recurrieron a solventar la superposición de las fincas.

i) Existe una serie de propietarios registrales que aparecen como beneficiarios del bono familiar, así como terceros que han adquirido propiedades de buena fe, quienes no han podido tramitar el bono de vivienda por la restricción impuesta por este Banco a las propiedades (folios reales).

j) Quienes figuran como beneficiarios del bono, lo han recibido parcialmente mediante la inscripción de una propiedad, mas no han obtenido una solución de vivienda.

**Tercero:** Que conocido y suficientemente el informe presentado por la Administración, esta Junta Directiva estima pertinente emitir las disposiciones que permitan encauzar una solución pronta y definitiva a la problemática que presentan tanto el proyecto María Agüero como los proyectos La Mona y Río Damas.

**Por tanto, se acuerda:**

**1)** Acoger la propuesta de la Gerencia General, para realizar un análisis de la gestión institucional, desarrollada en torno a los proyectos María Agüero, La Mona y Río Damas, debiendo tomar las acciones pertinentes e informar a esta Junta Directiva sobre lo actuado.

**2)** Se instruye a la Administración para que, con respecto al proyecto María Agüero y en coordinación con la Municipalidad de Matina, defina una estrategia para la atención efectiva y más pronta de cada familia, considerando para ello no solo los hallazgos que se obtengan de la visita al sitio, sino también los resultados de un estudio topográfico para reconstruir el proceso de división material de la finca madre y que generó las múltiples matriculaciones de las fincas.

**3)** En relación con los proyectos La Mona y Río Damas, la Administración deberá analizar la situación particular de cada proyecto y desarrollar los planes de acción para resolver, de forma integral y en el menor plazo posible, la problemática que enfrentan las familias.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°3:

**CONSIDERANDO:**

**Primero:** Que por medio del oficio CR-ME-035-2021, del 08 de noviembre de 2021, el Comité de Riesgos somete a la consideración de esta Junta Directiva, una propuesta de apetito e indicadores de riesgo de Tecnología de Información, de conformidad con lo indicado en el Acuerdo SUGEF 16-16 *Reglamento sobre Gobierno Corporativo*, en cuanto a la definición del apetito de riesgos institucional, la atención de la acción No. A-APO12-2 del plan de atención del Acuerdo SUGEF 14-17 y en línea con las acciones relacionadas con la actualización de la Declaración del Apetito de Riesgo, solicitadas por ese Comité en su sesión N° 11-2021, celebrada el 15 de octubre de 2021.

**Segundo:** Que según lo indica el Comité de Riesgos en dicho oficio, la propuesta tiene el objetivo de establecer el apetito por el riesgo de Tecnología de Información y los respectivos indicadores, para monitorear los riesgos más relevantes que en esa materia se han determinado en la institución.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva estima pertinente actuar de la forma recomendada por el Comité de Riesgos, valorando, según lo ha señalado dicho órgano, que la propuesta es el resultado de un proceso participativo, ejecutado en conjunto con el Departamento de Tecnología de Información y con base en la estrategia de negocio vigente y los ejes estratégicos definidos para el próximo cuatrienio.

**POR TANTO**, de conformidad con lo establecido en el artículo 8, numerales 8.4 y 8.5, del Acuerdo SUGEF 16-16 *Reglamento de Gobierno Corporativo* y el artículo 2°, literal c, del *Reglamento General para la Administración de Riesgos*, integrado al Código de Gobierno Corporativo del BANHVI, **se acuerda:**

**1)** Aprobar la declaratoria de apetito de riesgos de Tecnología de Información (TI), así como los indicadores y límites para el seguimiento a los riesgos de esa naturaleza, según la propuesta que se expone en el oficio CR-ME-035-2021 del Comité de Riesgos.

**2)** Autorizar la inclusión de la declaratoria de apetito de riesgos de TI, así como los indicadores y límites para el respectivo seguimiento, a la Declaración de Apetito de Riesgos Institucionales, para su formalización y divulgación.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

## ACUERDO N°4:

**Considerando:**

**Primero:** Que por medio del oficio CR-ME-033-2021, del 05 de noviembre de 2021, el Comité de Riesgos somete a la consideración de esta Junta Directiva, la propuesta de actualización de la Metodología para la Valoración y Administración de Riesgos Institucional, MD-RIE-001, según lo avalado por ese Comité en su sesión N° 12-2021, celebrada el 29 de octubre de 2021.

**Segundo:** Que la actualización de dicha Metodología, tiene el propósito de alinear las disposiciones vigentes para la gestión de riesgos, tomando en cuenta el marco de gestión de Tecnología de Información COBIT 5, según lo dispone el Acuerdo SUGEF 14-17.

**Tercero:** Que esta Junta Directiva no encuentra objeción en acoger la recomendación del Comité de Riesgos en todos sus extremos.

**POR TANTO**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Acuerdo SUGEF 18-16 *Reglamento sobre gestión del riesgo operativo* y el artículo 2°, literal c, del Reglamento general para la Administración de Riesgos del Código de Gobierno Corporativo del BANHVI, **se acuerda:**

Aprobar la versión 12.1 de la Metodología para la Valoración y Administración de Riesgos Institucional (VARI), MD-RIE-001, de conformidad con el documento que se adjunta al oficio CR-ME-033-2021 del Comité de Riesgos.

## Acuerdo Unánime y Firme.-

**\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***