

***FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA
DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA***

⊕ *Carta de Gerencia CG 1-2017*

⊕ *Informe final*

San José, 03 de noviembre del 2017.

Señores
Junta Directiva
Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda, (FOSUVI)

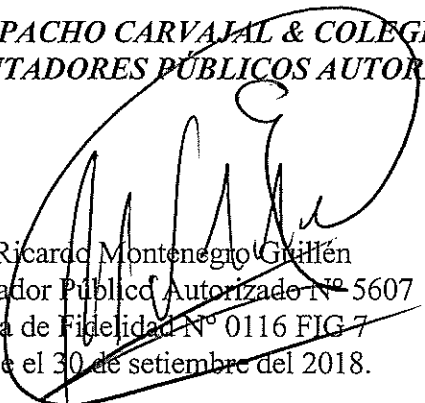
Estimados señores:

Según nuestro contrato de servicios, efectuamos la primera visita de auditoría externa del período 2017, al Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda y con base en el examen efectuado, notamos ciertos aspectos referentes al sistema de control interno y procedimientos de contabilidad; los cuales sometemos a consideración de ustedes en esta carta de gerencia CG 1-2017.

Considerando el carácter de pruebas selectivas en que se basa nuestro examen, ustedes pueden apreciar que se debe confiar en métodos adecuados de comprobación y de control interno, como principal protección contra posibles irregularidades que un examen basado en pruebas selectivas puede no revelar, si es que existiesen. Las observaciones no van dirigidas a colaboradores en particular, sino únicamente tienden a fortalecer el sistema de control interno y los procedimientos de contabilidad.

Agradecemos una vez más la colaboración brindada por los colaboradores de al Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda, y estamos en la mejor disposición de ampliar o aclarar el informe adjunto en una sesión conjunta de trabajo.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS


Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado N° 5607
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2018.



“Timbre de Ley número 6663, por ₡25.00 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original.”

ASPECTOS GENERALES EVALUADOS TRABAJO REALIZADO

OBJETIVO

Evaluar la existencia de suficientes y adecuados procedimientos de control interno que garanticen el buen uso de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda además del análisis de la gestión y el correcto registro de las transacciones referentes a sus cuentas contables para el período comprendido entre el 01 de enero del 2017 al 30 de junio del 2017.

ALCANCE

En nuestra visita el trabajo fue enfocado principalmente a las siguientes cuentas:

- Disponibilidades
- Inversiones
- Cartera de crédito
- Cuentas por cobrar
- Otros activos
- Pasivo
- Ingresos
- Gastos
- Cuentas de orden

METODOLOGÍA

Para llevar a cabo este trabajo realizamos una evaluación preliminar de las áreas de riesgo y posteriormente diseñamos y aplicamos pruebas de cumplimiento y sustantivas, de acuerdo con dicha evaluación y al alcance requerido.

El objetivo de dichas pruebas es determinar situaciones de riesgo o desviaciones significativas debidas a fraude o error, que tengan un impacto importante o de importancia relativa en la interpretación de los estados financieros y sus revelaciones.

Además de dicha evaluación aplicamos otros procedimientos de auditoría enfocados a lograr el cumplimiento de las Normas Internacionales de Auditoría y de Control de Calidad.

A continuación, presentamos los procedimientos de evaluación de control interno y pruebas sustantivas de auditoría, aplicadas durante nuestra visita al Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda (FOSUVI), así como los resultados obtenidos:

TRABAJO REALIZADO Y CONCLUSIONES

A continuación, presentamos los procedimientos de evaluación de control interno y pruebas sustantivas de auditoría, aplicadas durante nuestra visita al Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda (FOSUVI), así como los resultados obtenidos:

a) Procedimientos generales

Revisión de manuales de políticas y procedimientos:

- Estudiamos, revisamos y evaluamos los procedimientos de control interno, contables, administrativos y otros existentes.
- Solicitamos manuales de procedimientos y reglamentos aplicables vigentes de la entidad.
- Solicitamos los libros legales de contabilidad, con el fin de verificar las últimas anotaciones en los mismos.
- Realizamos la revisión de los estados financieros para verificar que los mismos se confeccionen según las Normas Internacionales de Información Financiera, y normativa aplicable de la SUGEF.

Cuestionarios de control interno

- Elaboramos los cuestionarios de control interno de las cuentas de disponibilidades, inversiones y cartera de crédito, con la finalidad de verificar si los procedimientos utilizados son los óptimos y se siguen con los lineamientos correspondientes.

Lectura de Actas de Junta Directiva

- Realizamos la lectura de actas de Junta Directiva correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero del 2017 al 30 de junio del 2017.

Lectura de informes de Auditoría Interna

- Realizamos la lectura de los informes realizados por la auditoría interna de FOSUVI, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero del 2017 al 30 de junio del 2017.

Lectura de informes de Comités

- Realizamos la lectura de los informes realizados por los comités de riesgos, comité de inversiones, comité de crédito, comité de operaciones, comité de planeamiento estratégico y comité de cumplimiento de FOSUVI, correspondientes al periodo comprendido del 1 de enero del 2017 al 30 de junio del 2017.

Seguimiento a informes de carta de gerencia anteriores

- Dimos seguimiento a las observaciones y recomendaciones incluidas en informes anteriores de cartas de gerencia.

Resultado de la revisión:

Como resultado de nuestra revisión sobre los documentos antes descritos se determina que existe una serie de recomendaciones emitidas a través de los años por el órgano fiscalizador del BANHVI, las cuales la administración no ha atendido de forma oportuna y muchas de las situaciones actualmente se mantienen.

HALLAZGO 1: AUSENCIA DE SEGUIMIENTO POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LAS RECOMENDACIONES EMITIDAS POR LA AUDITORÍA INTERNA Y ENTES EXTERNOS.

CONDICIÓN:

Como parte de nuestro trabajo de auditoría, solicitamos los informes emitidos por la auditoría interna del BANHVI, al 30 de junio del 2017 y realizamos la lectura correspondiente. Pudimos verificar que la administración, junto con las áreas involucradas, no le dan un seguimiento oportuno a los hallazgos y recomendaciones emitidos por este órgano fiscalizador.

La situación mencionada puede presentar posibles incumplimientos al no acatar las disposiciones, recomendaciones y observaciones emitidas por los órganos de control y fiscalización, la instancia a la cual éstas son dirigidas debe emprender de manera efectiva las acciones pertinentes dentro de los plazos establecidos.

CRITERIO:

Las Normas de Control Interno del Sector Público, nos indican en el Capítulo VI; Normas sobre seguimiento del SCI:

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, actividades permanentes y periódicas de seguimiento para valorar la calidad del funcionamiento de los elementos del sistema a lo largo del tiempo, así como para asegurar que las medidas producto de los hallazgos de auditoría y los resultados de otras revisiones se atiendan de manera efectiva y con prontitud.”

RECOMENDACIÓN:

Instaurar la práctica y tomar las acciones pertinentes para su fortalecimiento, y atender con la debida oportunidad las recomendaciones, observaciones y disposiciones que emitan los órganos de control y fiscalización.

b) Disponibilidades

- Realizamos una evaluación de los procedimientos de control interno aplicado a la partida de efectivo al 30 de junio del 2017.
- Comparamos los saldos de cuenta del año en curso con los saldos de cuenta del año anterior.
- Revisamos las conciliaciones bancarias preparadas por FOSUVI y realizamos los siguientes procedimientos:
 - Revisamos y verificamos que se llevaran a cabo conciliaciones bancarias mensuales.
 - Cotejamos el saldo según libros en las conciliaciones bancarias con el saldo mostrado en los estados financieros.
 - Verificamos que los estados de cuenta bancarios estén a nombre de FOSUVI y que estos correspondieran a la cuenta corriente y que estuvieran a la fecha de corte correspondiente.
 - Verificamos que las conciliaciones bancarias estuvieran debidamente firmadas por las personas involucradas en este proceso.
 - Efectuamos una prueba aritmética en cada una de las conciliaciones bancarias a la fecha de corte.
 - Analizamos si existen partidas pendientes de registro en los libros o en bancos; y su antigüedad, a la fecha de corte.

- Conciliamos los saldos de los estados de cuenta de caja única y el saldo contable, al 30 de junio del 2017.
- Indagamos con la administración sobre la naturaleza de las cuentas corrientes y cuentas de caja única al 30 de junio del 2017.
- Realizamos una prueba de control interno ingresos y egresos mediante la revisión de una muestra de depósitos, cheques y transferencias efectuados al 30 de junio del 2017.

Resultado de la revisión:

- ✓ Al efectuar nuestra revisión al 30 de junio del 2017, se observa que en el balance de comprobación la cuenta contable N° 183991000050, Caja Única del Estado, presenta un saldo por un monto de ¢93.844.972.689, la cual forma parte de la cuenta contable N° 183, Bienes Diversos.

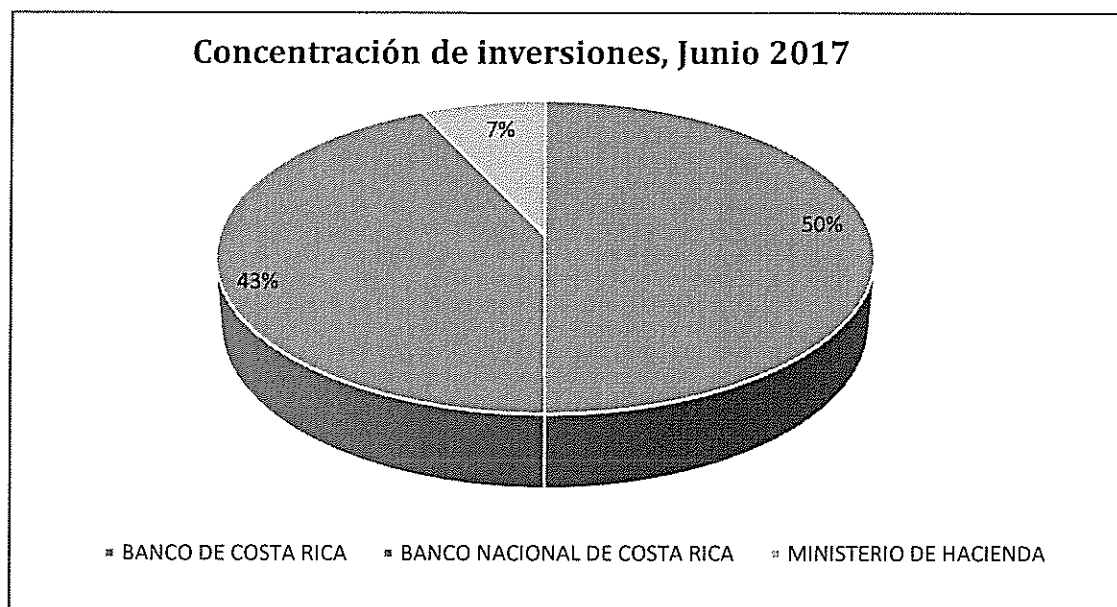
Dicha cuenta según nos comenta la administración corresponden a las partidas de dinero que provienen de Caja Única del Estado Hacienda, Caja Única del Estado FODESAF, Caja Única del Estado Impuesto Solidario y Caja Única del Estado C.N.E donde ingresan los recursos por parte del Ministerio de Hacienda., por lo tanto, reclasificamos dicha cuenta a la partida de disponibilidades por su naturaleza contable.

De acuerdo con las pruebas realizadas a la cuenta de efectivo, determinamos que los saldos se mantienen debidamente conciliados y los montos reflejados en los estados financieros corresponden al efectivo disponible a la fecha de nuestra revisión. Por lo tanto, la cuenta de disponibilidades, al 30 de junio del 2017 presentan un nivel de riesgo bajo.

c) Inversiones

- Realizamos una evaluación del control interno aplicado a la partida de inversiones al 30 de junio del 2017.
- Comparamos los saldos de cuenta del año en curso con los saldos de cuenta del año anterior.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las inversiones con el saldo del mayor, al 30 de junio del 2017.
- Cotejamos el registro auxiliar de inversiones con los estados de cuenta respectivos de las entidades de inversión, con corte al 30 de junio del 2017.

- Verificamos los intereses ganados y por cobrar de las inversiones al 30 de junio del 2017 según el registro auxiliar suministrado.
- Analizamos la concentración de la cartera de inversiones, al 30 de junio del 2017.



Resultado de la revisión:

Al efectuar el análisis a la partida de inversiones de FOSUVI, se determinan las siguientes situaciones.

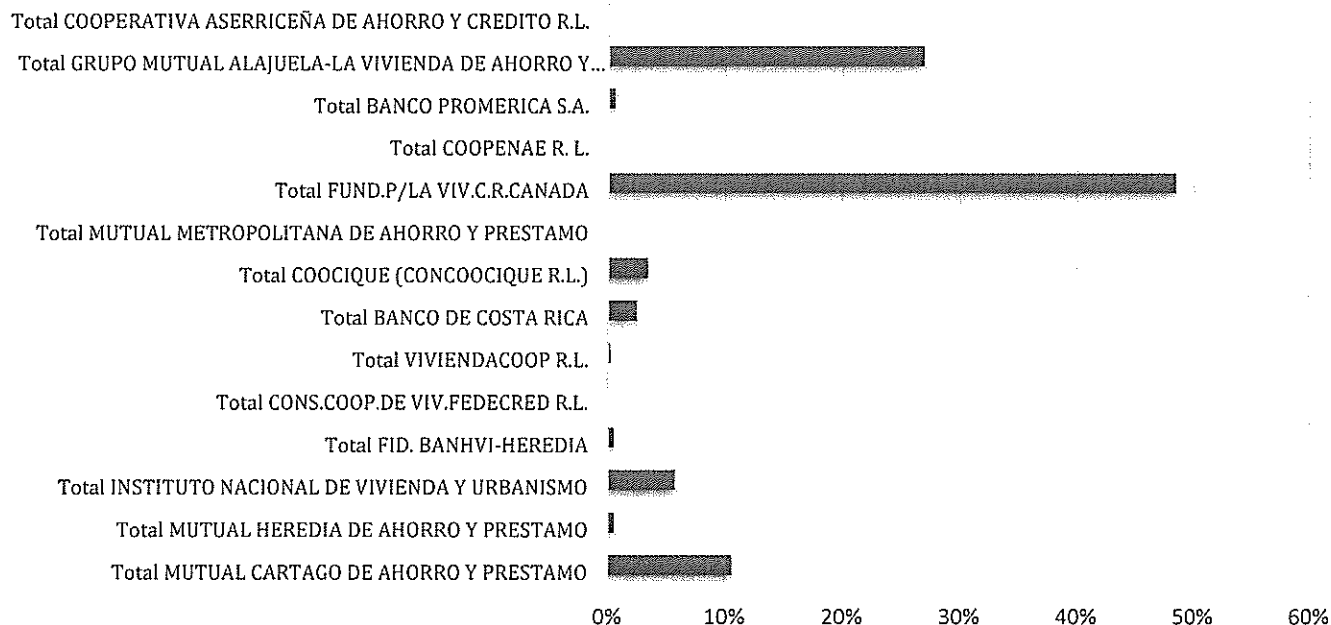
- ✓ De acuerdo con la revisión del portafolio de inversiones según el procedimiento vigente en relación con la concentración de las inversiones de FOSUVI, la cual indica que (...)“*deben realizarse en instrumentos emitidos por el Banco Central de Costa Rica, Gobierno, entidades financieras pertenecientes al sector público que cuenten con garantía del estado, o en participaciones de fondos de inversión respaldadas en cartera constituida en si totalidad por estos valores* “(...), a la fecha se observa que la cartera de inversiones se encuentra concentrada en un 100% en sector público.

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos la cuenta posee un nivel de riesgo bajo, no determinamos debilidades de control interno que deban ser informadas a la administración.

d) Cartera de crédito

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de un período a otro de los saldos de las cuentas que componen la cuenta de Cartera de Crédito al 30 de junio del 2017.
- Cotejamos los saldos del registro auxiliar de la cartera de crédito con los saldos del mayor al 30 de junio 2017.
- Efectuamos una conciliación de los saldos por entidad autorizada mostradas en el registro auxiliar al 30 de junio del 2017, con los mostrados en las cuentas contables respectivas.
- Realizamos un análisis de la concentración de cartera para determinar la composición de la misma por cliente con el fin de detectar posibles riesgos derivados de dicha composición.

CONCENTRACIÓN DE CARTERA



- Efectuamos el análisis de la antigüedad de saldos al 30 de junio del 2017 para determinar las partidas más significativas que se presentan a la fecha de corte.

Antigüedad Años	Monto al 30-06-2017	Porcentaje
Vigente	¢46.123.961.662	73%
A 1 año	5.603.947.213	9%
A 2 años	1.679.833.286	3%
A 3 años	394.030.590	1%
A 4 años	3.378.044.984	5%
A 5 años	98.689.008	0%
A 6 años	1.436.191.583	2%
A 7 años	2.025.247.818	3%
A 8 años	438.584.996	1%
A 9 años	283.437.004	0%
A 10 años	112.881.177	0%
Más de 10 años	1.954.358.494	3%
Total	¢ 63.529.207.816	100%

- Evaluamos la existencia de la estimación para incobrables, registrada en el mayor general, así como la metodología utilizada por la entidad para el debido registro.
- Solicitamos una muestra de expedientes de crédito con el fin de verificar que los mismos cumplen con las disposiciones que establece la Ley 7052.
- Solicitamos una muestra de contratos entre el BANHVI y las Entidades Autorizadas con el fin de verificar el cumplimiento del artículo 53 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- Gestionamos la confirmación de saldos con las entidades autorizadas de acuerdo con los proyectos registrados en la cartera de créditos del FOSUVI, al 30 de junio del 2017.

Resultado de la revisión:

Al analizar el registro auxiliar de cartera al 30 de junio del 2017, se observa que el mismo se compone de entidades autorizadas y estos a la vez por proyectos, sin embargo, nos menciona la administración que se mantienen saldos de Cartera de Créditos, identificados con Entidades Autorizadas “Activas” (actualmente a cargo de los procesos de desarrollo y liquidación de los saldos), no obstante también identificados con Entidades Autorizadas “Inactivas” (Entidades ya desaparecidas operativamente o cuyas operaciones fueron

trasladadas a otras Entidades, Activas Inactivas o incluso, saldos identificados de Cartera Castigada con Estimaciones).

En el caso de entidades autorizadas inactivas registradas se encuentra: Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo y el Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda (M. Heredia), cuya responsabilidad por su administración se encuentra a cargo del Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda.

Por otra parte, otras entidades inactivas tal es el caso de Banca Promérica, Coovivienda, R.L., Coopeaserrí, R.L., y Fideicomiso Coovivienda (Fid. BANHVI-HEREDIA) se encuentran bajo responsabilidad de la misma Dirección del FOSUVI y no fueron entregados a otra entidad autorizada para su administración.

Se consultó a la administración sobre la gestión de dichos proyectos, y nos indica:

“(...) existen operaciones de Entidades inactivas o inexistentes y con atrasos significativos y sobre las cuales no se han realizado gestiones recientes para su traslado o liquidación.

No obstante, como parte de las acciones de atención de esos hallazgos del periodo 2015 y la condición actualmente identificada, se está asignando a la Subgerencia de Operaciones la coordinación de las actividades de:

- *Identificación*
- *Actualización*
- *Planteamiento*
- *Responsabilización*
- *Calendarización*
- *Ejecución*

de acciones necesarias para el traslado y liquidación definitiva de las operaciones.

Para esto, se ha definido el siguiente formato de “Matriz de Gestión de Saldos de Proyectos de Entidades Inactivas”:

Responsable: *Corresponde a la instancia BANHVI a la que se ha asignado la gestión de liquidación definitiva (Subgerencia de Operaciones – Responsable primario de coordinación de acciones en conjunto con otras áreas (Dirección FOSUVI, Departamento Técnico, Departamento de Análisis y Control, etc.)*

Estado Actual: *Corresponde al conocimiento “a la fecha” del mismo, si corresponde a un proyecto “No Identificado”, “En Ejecución”, “Abandonado”, “Paralizado”, etc. Y la “Justificación de cada “Estado” como detalle de los aspectos que condicionan el mismo.*

Gestión: *Corresponde una identificación de posibles actividades a llevar a cabo para lograr su cancelación o liquidación definitiva.*

Plazo: *Corresponde a la estimación de plazos para atender cada una de las actividades señaladas como parte de la “Gestión” y la fecha estimada de posible “cancelación o liquidación”.*

Observaciones: *Corresponde al cualquier otra información o comentario relevante para el seguimiento.*

Corresponde a una Matriz de actualización permanente a partir de la ejecución de acciones ya definidas, la identificación de nuevas acciones y las modificaciones que cada componente requiera en su ejecución”. (...)

Por otra parte, de acuerdo con la revisión se observaron las siguientes situaciones:

- Al realizar el análisis de antigüedad de saldos de la cartera en colones al 30 de junio del 2017, se observa que existen operaciones que ascienden a una antigüedad superior a los 365 días, las cuales inclusive superan los 10 años, dichos montos representa un 27% sobre el total contabilizado a la fecha de corte. No obstante, observamos que la entidad cuenta con una estimación para los saldos que se encuentran vencidos, sin embargo, es evidente que no existe una gestión adecuada en cuanto al seguimiento de los avances de los proyectos para liquidar dichos saldos. Adicionalmente, en el caso de los créditos más antiguos en algunos casos no existe evidencia de expedientes u otra documentación., para realizar el ajuste contable correspondiente.
- De acuerdo con los recursos girados a las Entidades Autorizadas por concepto de Bonos Ordinarios anualmente, no todos son liquidados oportunamente por dichas entidades, por diversos factores propios de la actividad, para lo cual solicitamos el detalle por año al sistema de vivienda de dichas partidas con el fin de medir el grado de oportunidad de la misma.
- Finalmente, solicitamos confirmaciones de saldos a las entidades autorizadas, para que nos indicaran el monto en sus registros según los proyectos que tienen a su cargo al 30 de junio del 2017, de las confirmaciones se observan que la mayoría de los saldos presentan diferencia con los registros contables del FOSUVI.

Los resultados de las pruebas realizadas indican a la cartera de crédito del FOSUVI presenta un nivel de riesgo medio, por lo que las debilidades de control observadas se detallan a continuación:

HALLAZGO 2: INADECUADA GESTIÓN EN LA LIQUIDACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO.

CONDICIÓN:

- La cuenta contable N°130, Cartera de crédito, mantiene un saldo por ¢62.795.679.416 al 30 de junio de 2017, la cual se desglosada de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 30-06-2017
Créditos vigentes	¢ 46.123.961.663
Créditos vencidos	16.671.717.754
	¢62.795.679.417
(-) Estimación	(16.771.881.409)
Saldo neto	¢ 46.023.798.008

En esta cuenta se incluyen tanto los Proyectos colectivos que corresponden al desarrollo de obras de urbanismo, como a los proyectos relacionados con soluciones de vivienda que se otorgan al amparo del Artículo 59 de la Ley No 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda).

Al revisar el registro auxiliar de la cartera al 30 de junio de 2017 existe una cantidad significativa de proyectos con una importante antigüedad (con más de 10 años inclusive) que a esa fecha aún no han sido liquidados, se observan 240 líneas de proyectos con fecha de vencimiento al año 2017, cuyo saldo asciende a ¢17.405.246.154, es decir corresponden a proyectos que están pendientes de liquidar.

Antigüedad En años	Saldo al 30-06-2017	%
Vigente	¢46.123.961.662	73%
A 1 año	5.603.947.213	9%
A 2 años	1.679.833.286	3%
A 3 años	394.030.590	1%
A 4 años	3.378.044.984	5%
A 5 años	98.689.008	0%
A 6 años	1.436.191.583	2%
A 7 años	2.025.247.818	3%

Antigüedad En años	Saldo al 30-06-2017	%
Antigüedad En años	Saldo al 30-06-2017	%
A 8 años	438.584.996	1%
A 9 años	283.437.004	0%
A 10 años	112.881.177	0%
Más de 10 años	1.954.358.494	3%
Total	¢ 63.529.207.816	100%

- De acuerdo con la revisión de la cartera de crédito al 30 de junio del 2017, se observa que la misma corresponde a los fondos dados en administración en cumplimiento con los términos indicados en los contratos de financiamiento entre el BANHVI y las Entidades Administradoras para el desarrollo de los proyectos de vivienda y proyectos colectivos, la cual incluye la cartera vencida por un monto de ¢16.671.717.754 originada por los contratos antiguos que debieron ser liquidados por la Dirección de FOSUVI a la fecha, no se han liquidado por causa de atrasos administrativos en la ejecución de liquidaciones de cada proyecto de vivienda por factores externos e internos del BANHVI, situación que origina en los estados financieros al 30 de junio del 2017, se encuentre una cuenta de estimación por un monto de ¢16.771.881.409 equivalente al 27% del saldo de la cartera.

CRITERIO:

Según las sanas prácticas de control interno la administración es la responsable, según sus competencias, de establecer y vigilar el cumplimiento, así como de perfeccionar las actividades de control necesarias que ayuden a garantizar razonablemente la correcta planificación y gestión de los proyectos en los que la institución emprenda.

RECOMENDACIÓN:

- Es importante realizar un análisis y establecer mecanismos de control que permitan mantener un adecuado seguimiento y monitoreo de los niveles de antigüedad, con el fin de definir e implementar la estructura de control interno (administrativo y/o contable) que permita al administrador eficientemente los procesos de Liquidación de las Líneas de Crédito, considerando aspectos como:
 - Oportunidad en el cumplimiento de los términos de aprobación (montos, plazos, características).

- Oportunidad en el cumplimiento de la liquidación técnica y financiera, incluida la respectiva liquidación contable.
- Correcta presentación a nivel contable de la clasificación de líneas de crédito por Entidad Autorizada responsable de su gestión, incluyendo la reclasificación de aquellos saldos asignados a entidades liquidadas y/o inactivas y cuya responsabilidad de gestión debe estar debidamente asignada a una instancia interna o Entidad Autorizada.

2- La Dirección FOSUVI debe dar seguimiento y conclusión al proceso de establecer un estándar institucional respecto al tiempo máximo en el que debe ejecutarse el cierre técnico de los proyectos, planteado por parte de la Subgerencia Financiera y el Departamento Técnico y actualmente en fase de finalización.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

1. Se está elaborando un procedimiento para cierre de líneas de crédito con el fin de contar con un marco normativo claro a nivel institucional. Adicionalmente, se está solicitando una plaza adicional que será la responsable del cierre de cada línea de crédito.

HALLAZGO 3: CONCENTRACIÓN EN ENTIDADES NO REGULADAS Y DE RECURSOS EN ENTIDADES INACTIVAS.

CONDICIÓN:

Al evaluar el grado de concentración de los recursos pendientes de liquidar por concepto de bonos colectivos y vivienda, según el artículo 59, se determinó el siguiente grado de concentración:

Entidad autorizada	Monto 30-06-2017	%
Coocique, R.L.	¢73.793.368	0%
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	80.469.938	0%
Mutual de Cartago	4.756.424.160	29%
Invu	1.119.283.396	7%
Coovivienda	47.535.161	0%
Banco De Costa Rica	169.256.334	1%
M. Metropolitana	37.259.086	0%
Fundación C.R-Canadá	9.346.877.139	56%
Coopenae R.L.	72.155.300	0%
Banca Promérica	383.270.156	2%

Entidad autorizada	Monto 30-06-2017	%
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda (M. Heredia)	530.147.571	3%
Coopeaserri R.L.	55.246.145	0%
Total cartera vencida	€16.671.717.754	100%

Como se puede observar la Fundación Costa Rica – Canadá, por monto y por ende con mayor cantidad de proyectos pendientes de liquidar, es una entidad no regulada por la superintendencia respectiva y presenta un mayor grado de riesgo a administrar, en relación con su capacidad patrimonial y de flujo de caja, en caso de existir posibles riesgos no evidenciados por la administración del BANHVI.

CRITERIO:

El capítulo IV “Normas sobre Actividades de Control”, inciso 4.1, de la Norma de Control Interno para el Sector Público, indica:

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. Dichas actividades deben ser dinámicas, a fin de introducirles las mejoras que procedan en virtud de los requisitos que deben cumplir para garantizar razonablemente su efectividad.

El ámbito de aplicación de tales actividades de control debe estar referido a todos los niveles y funciones de la institución. En ese sentido, la gestión institucional y la operación del SCI deben contemplar, de acuerdo con los niveles de complejidad y riesgo involucrados, actividades de control de naturaleza previa, concomitante, posterior o una conjunción de ellas. Lo anterior, debe hacer posible la prevención, la detección y la corrección ante debilidades del SCI y respecto de los objetivos, así como ante indicios de la eventual materialización de un riesgo relevante”.

RECOMENDACIÓN:

En relación con el riesgo de concentración, concluir a la mayor brevedad el proceso de desarrollo e implementación de una metodología de Perfil de riesgos de entidades autorizadas que considere entre otros aspectos la concentración en términos de volumen de recursos, cantidad de proyectos y otros elementos complementarios relevantes para su gestión.

En relación con las Entidades Inactivas que mantienen saldos de líneas de crédito, realizar a la mayor brevedad un proceso de análisis y establecimiento de la correspondiente asignación de esos saldos a una instancia responsable de su gestión, a nivel interno (Dirección FOSUVI) o a nivel de una Entidad Autorizada activa, que concluya los procesos de liquidación de dichas líneas de crédito en el corto plazo.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

Particularmente en relación con la Fundación Costa Rica-Canadá, en lo que respecta a su capacidad financiera, se gestiona bajo las políticas de crédito vigentes, tal como consta en los informes de capacidad de pago que genera la Dirección FONAVI y del perfil de riesgo que elabora la Unidad de Riesgos. Se han abordado también otras situaciones en relación con esta entidad, cuyas comunicaciones se han generado hacia el Comité de Riesgos (en carácter confidencial). En caso de requerirse documentación, dirigirse a la Unidad de Riesgos.

Asimismo, se tiene con un alto nivel de avance la definición de la metodología para definir el perfil de riesgos de las entidades autorizadas que administran recursos del FOSUVI (con calificación aplicada, pendiente de presentación y aprobación), mediante la cual se contemplan aspectos varios para determinar el nivel de exposición al riesgo que implica cada entidad, según su condición particular al momento de la calificación.

De acuerdo con la recomendación:

La propuesta que se ha trabajado contempla aspectos de concentración. Se encuentra en fase final de documentación, para iniciar posteriormente proceso de aprobación. Se generó una desviación con respecto a la planeación original para completar la propuesta, en virtud de la necesidad de priorización de asignaciones, funciones y responsabilidades de la Unidad de Riesgos.

HALLAZGO 4: CARENCIA DE UN PROCESO DE VALORACIÓN DE RIESGO SOBRE LA CONCENTRACIÓN DE LÍNEAS DE CRÉDITO A ENTIDADES NO REGULADAS.

CONDICIÓN:

Aunado a la concentración de entidades no reguladas y recursos en entidades inactiva, tal como se indicó anteriormente, también se presenta concentración significativa en los proyectos pendientes de liquidar en las entidades autorizadas no reguladas (INVU y Fundación Costa Rica – Canadá).

De acuerdo con la lectura de los informes de comité de riesgos, se observa que durante el periodo 2017, en la sesión # 07-2017 del 01 de junio del 2017, manifiestan:

“Metodología perfil de riesgos entidades autorizadas que administran recursos FOSUVI – Reporte de avance

Se conoció el reporte más actualizado sobre el estado de avance en el desarrollo de la propuesta metodológica para establecer el perfil de riesgo de las entidades autorizadas que administran recursos FOSUVI. La señora Loría Ruiz procedió a repasar los antecedentes del trabajo que se está realizando, incluyendo el grado de respuesta en la remisión de información solicitada desde noviembre de 2016, tanto a las entidades autorizadas como a las unidades administrativas del Banco. Informó que se mantenía pendiente de la recepción de información solicitada a la Dirección FOSUVI, pero que a la fecha de esta sesión ya había sido entregada y pendiente de procesamiento.”

CRITERIO:

El capítulo III “Normas sobre Actividades de Control”, inciso 3.3, de la Norma de Control Interno para el Sector Público, indica:

“La valoración del riesgo debe sustentarse en un proceso de planificación que considere la misión y la visión institucionales, así como objetivos, metas, políticas e indicadores de desempeño claros, medibles, realistas y aplicables, establecidos con base en un conocimiento adecuado del ambiente interno y externo en que la institución desarrolla sus operaciones, y en consecuencia, de los riesgos correspondientes.

Asimismo, los resultados de la valoración del riesgo deben ser insumos para retroalimentar ese proceso de planificación, aportando elementos para que el jerarca y los titulares subordinados estén en capacidad de revisar, evaluar y ajustar periódicamente los enunciados y supuestos que sustentan los procesos de planificación estratégica y operativa institucional, para determinar su validez ante la dinámica del entorno y de los riesgos internos y externos”.

RECOMENDACIÓN:

Concluir el desarrollo e implementación de la metodología para definir el perfil de riesgos de Entidades autorizadas que administran recursos del FOSUVI que considere entre otros aspectos la concentración en términos de volumen de recursos, cantidad de proyectos y otros elementos complementarios relevantes para su gestión.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

De acuerdo con la recomendación, es parte de la misma recomendación señalada para el hallazgo 4.

HALLAZGO 5: LA ENTIDAD NO CUENTA CON UNA MATRIZ DE RIESGOS PARA LOS PROYECTOS.

CONDICIÓN:

No se obtuvo evidencia de la preparación de una matriz de riesgo por parte de la administración de la Dirección de FOSUVI en donde se identifiquen los riesgos asociados a cada proyecto y las posibles medidas que permitan mitigar los riesgos operativos identificados.

CRITERIO:

La entidad debe de desarrollar para un mejor control una matriz de riesgos para los proyectos, ya que constituye una herramienta de apoyo en la toma de decisiones a nivel gerencial que permiten minimizar en forma oportuna los riesgos asociados a cada proyecto, que podrían impedir que los proyectos culminen en forma exitosa según los objetivos establecidos.

RECOMENDACIÓN:

Con el fin de fortalecer la actividad de control de los proyectos por parte de la administración de FOSUVI debe valorar la importancia de la implementación de los lineamientos institucionales establecidos para la valoración y administración de riesgos, de manera que se disponga de una identificación documentada de los riesgos asociados a cada proyecto y de las posibles acciones que permitan tomar las medidas adecuadas en forma oportuna por parte de la administración y cumplir con los objetivos establecidos.

HALLAZGO 6: ANTIGÜEDAD DE BONOS ORDINARIOS PENDIENTES DE LIQUIDAR.

CONDICIÓN:

Al efectuar nuestra revisión se observó que parte de las transferencias de recursos enviados a las Entidades Autorizadas por concepto de bonos ordinarios anualmente, no todos son liquidados oportunamente por dichas entidades por diversos factores propios de la actividad, para lo cual solicitamos el detalle por año al sistema de vivienda de dichas partidas con el fin de medir el grado de oportunidad de la misma.

Se presenta el siguiente detalle de los recursos pendientes de liquidar al 30 de junio del 2017 por la suma de ¢2.144.536.631, los cuales se conforman de la siguiente manera:

- 269 soluciones de viviendas antiguas por un valor de ¢239.996.766, del año 2012 pendientes de ser liquidados.
- 520 soluciones de vivienda antiguas del 2012 al 2016 por un valor de ¢393.205.858 pendientes de ser liquidados.
- 1.347 soluciones de vivienda por un valor de ¢1.511.334.006 en proceso de liquidación.

La situación anterior ocasiona que la información financiera presentada por la institución, no presente los saldos reales a la fecha.

CRITERIO:

Las actividades de recopilar, procesar y generar información deben realizarse y darse en tiempo a propósito y en el momento adecuado, de acuerdo con los fines institucionales.

Según lo establecido en la Ley General de Control No°8292, en el artículo 15 actividades de control.

"la administración es responsable del diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución".

RECOMENDACIÓN:

Definir e implementar conciliaciones de forma oportuna y periódica con el fin de tener información actualizada sobre el saldo real de recursos de BFV pendientes de liquidar tanto casos individuales como proyectos.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

De acuerdo con la recomendación.

Estamos en el proceso, prácticamente finalizado de la formulación de un "estado de cuenta" por entidad, con el detalle de los proyectos que están en su administración, de manera que puedan identificar los movimientos y a partir de la conciliación si se presentan diferencias poder gestionarlas de forma inmediata.

HALLAZGO 7: NO SE CUENTA CON UNA POLÍTICA POR ESCRITO PARA LA ESTIMACIÓN POR INCOBRABLE.

CONDICIÓN:

Al efectuar la revisión de la cuenta la cartera de crédito al 30 de junio del 2017, se determinó que la empresa no cuenta con una política ni metodología para el registro de las estimaciones por incobrables.

La administración nos menciona lo siguiente:

" No existe a nivel documental la metodología y políticas para el cálculo de la estimación de cartera del FOSUVI a pesar de que mensualmente se ejecuta el mismo procedimiento desde hace 20 años de la siguiente manera:

-Al cierre de mes, una vez realizada la reclasificación contable de Cartera de Crédito con base en el "Reporte de Cartera Clasificado por Antigüedad", se genera el Reporte de Saldos Contables del Balance de Comprobación", por Entidad Autorizada y por Plazo de Vencimiento (Al día o Vencida, según categoría). La clasificación por antigüedad corresponde al grado de atraso entre la fecha de corte del reporte (fin de mes) y la fecha de vencimiento de la Línea de Crédito o Financiamiento incluido como Cartera de Crédito, conforme los datos ingresados por la Dirección FOSUVI en el Sistema de Préstamos que administra esa Dirección.

-Esa información se incluye en una Hoja Electrónica predefinida, según la clasificación por antigüedad (atraso) A, B1, C1, D, E, y por Entidad Autorizada.

-Esa Clasificación, genera en la Hoja Electrónica un "Cálculo de Estimación" a esa fecha.

-Se ingresa el Monto de Balance de la Cuenta de Estimación de Cartera y por "diferencia" se determina el monto del "ajuste contable" de aumento o disminución.

-Con base en ese monto, se plantea el Asiento Contable de Ajuste Mensual de Estimación de Cartera FOSUVI".

CRITERIO:

Según las Normas Internacional de Contabilidad N° 8 referente a Políticas Contables, Cambios en las estimaciones contables y errores establece en el párrafo 32 y 33 respectivamente.

"Como resultado de las incertidumbres inherentes al mundo de los negocios, muchas partidas de los estados financieros no pueden ser medidas con precisión, sino sólo estimadas. El proceso de estimación implica la utilización de juicios basados en la información fiable disponible más reciente"

"Que el uso de estimaciones razonables es una parte esencial de la elaboración de los estados financieros y no menoscaba su fiabilidad".

RECOMENDACIÓN:

Considerar definir una política para la estimación de incobrables acorde a las necesidades del FOSUVI, procurando determinar el atraso en días que tiene cada uno de los proyectos que conforman la cartera de crédito y así poder cuantificarlo. Dicha política y metodología de cálculo debe documentarse por escrito y ser debidamente aprobada por la Junta Directiva.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

De acuerdo con la recomendación.

Al cierre del periodo 2017 se planteará la modificación a las políticas y procedimientos contables respectivos.

HALLAZGO 8: DEBILIDADES DE CONTROL EN LOS EXPEDIENTES.**CONDICIÓN:**

Se llevó a cabo la revisión de una muestra de expedientes de bonos ordinarios, bonos colectivos, así como de soluciones de vivienda según Artículo 59.

A continuación, se ejemplifican las debilidades de control observadas:

- La información no está ordenada por secciones tal como: información de bienes-antecedentes del proyecto, información técnica, información socioeconómica, declaraciones, formularios, contratos, desembolsos, entre otros.

- La entidad no cuenta con expedientes físicos de algunos proyectos:

Nombre cliente	Nombre proyecto	M. Aprobado	M. Desembolso	Saldo actual	F. Constitución	F. Vencimiento
INVU	Fid. Banhvi-Invu Terrenos (Art.59)	18.000.000	18.000.000	18.000.000	03/05/1990	03/11/1990
INVU	Proy. Ana Maria Guardia Terreno (Art.59)	16.862.328	16.862.328	16.862.328	08/07/1992	08/01/1993
FID. BANHVI- Heredia	Proyecto Nuevo (Art.59)	29.146.000	29.146.000	29.146.000	22/04/1993	22/10/1993

CRITERIO:

Según las sanas prácticas de auditoría para un adecuado control e identificación de la información que contiene los expedientes se puede incorporar un índice en el que se detalle los requisitos según las diferentes sesiones que conforma cada expediente.

RECOMENDACIÓN:

Velar por la existencia y salvaguarda de los expedientes de proyectos, ya sea de forma física o electrónica, procura que los mismos presenten toda la documentación y requisitos básicos según lo que dispone los reglamentos y procedimientos institucionales.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

De acuerdo con la recomendación.

Al cierre del 2017, serán revisados los expedientes

HALLAZGO 9: DIFERENCIAS EN LOS SALDOS DE LAS CONFIRMACIONES

CONDICIÓN:

Al efectuar la conciliación de saldos al 30 de junio del 2017, según los saldos registrados por la Dirección del FOSUVI en su cartera de créditos con los saldos reportados de acuerdo con las confirmaciones recibidas por parte de las Entidades Autorizadas, se determinan las siguientes diferencias:

Cartera	M. Aprobado	M. Desembolsado	Saldo al 30-06-2017	M. Confirmado	Diferencias
M. Cartago	¢18.595.300.945	¢14.011.523.372	¢6.745.107.929	¢2.779.282.163	(¢3.965.825.766)
INVU	9.558.393.447	9.152.644.476	3.671.052.286	3.195.687.999	(475.364.287)
Bco. De Costa Rica	3.327.038.316	3.205.630.381	1.587.088.578	1.587.088.578	---
COOIQUE RL	6.208.796.529	4.723.110.152	2.151.372.369	4.003.345.615	1.851.973.246
Fundación C.R-Canadá a)	60.932.359.578	39.628.734.102	30.785.385.701	---	(30.785.385.701)
Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda b)	47.905.265.893	36.944.156.356	17.119.719.009	11.870.270.483	(5.249.448.526)
COOPENAE R.L.	1.379.106.485	1.354.880.722	72.155.300	75.020.937	2.865.637
M. Heredia de Ahorro y préstamo	398.866.801	398.866.801	383.972.240	220.960.969	(163.011.271)

a) No recibimos confirmación por parte de la Fundación C.R-Canadá

b) Saldos asumidos por Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda, pero no fueron confirmados

	Monto Aprobado	Monto Desembolsado	Saldo al 30-06-2017
Asumidos de Metropolitana por M. Alajuela	¢96.234.644	¢96.234.644	¢37.259.086
Proyecto Joaquin Garcia M. (Art.59)	61.233.644	61.233.644	3.549.121
Proyecto La Capri (Art.59)	35.001.000	35.001.000	33.709.965
Asumidos de M. Heredia por m. Alajuela	¢7.023.959.170	¢6.271.157.843	¢383.270.156
Valle Dorado	772.363.872	739.266.734	9.982.761
Los Pioneros	636.699.456	606.057.745	24.633.753
Vista Hermosa	3.168.339.134	3.167.214.636	244.430.754
Cielo Azul (El Fortin)	414.695.465	174.895.465	6.862.614
Cipreses	53.887.354	53.887.354	11.065.839
Bella Vista	457.916.547	140.395.174	62.870.184
Los Reformadores	1.520.057.342	1.389.440.735	23.424.251

CRITERIO:

El capítulo IV “Normas sobre Actividades de Control”, inciso 4.4.5, de la Norma de Control Interno para el Sector Público, indica la obligación que tienen las instituciones estatales de contar con verificaciones y conciliaciones periódicas:

“La exactitud de los registros sobre activos y pasivos de la institución debe ser comprobada periódicamente mediante las conciliaciones, comprobaciones y otras verificaciones que se definan, incluyendo el cotejo contra documentos fuentes (...), para determinar cualquier diferencia y adoptar las medidas procedentes”

Esto con el fin de que la información sea pertinente, relevante y suficiente para una adecuada presentación de modo que se encuentre libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y sea emitida por la instancia competente.

RECOMENDACIÓN:

La Dirección del FOSUVI debe de efectuar una conciliación de la cartera de créditos con los saldos desembolsados sobre los diferentes proyectos a las entidades autorizadas, que permita obtener información actualizada y verificable de cada una de las operaciones que mantiene con las Entidades y Desarrolladores, con el fin de determinar cualquier ajuste o liquidación de recursos por parte del FOSUVI, para reflejar en los estados financieros la situación real de los desembolsos girados a los proyectos.

e) Cuentas por cobrar

- Realizamos cédulas sumarias comparativas con el fin de determinar las variaciones de un año a otro de los saldos de las cuentas que componen las cuentas por cobrar.
- Cotejamos las cuentas de mayor general con los registros auxiliares al 30 de junio del 2017.
- Indagamos con la administración sobre la gestión de recuperación a la fecha de corte en relación con las cuentas por cobrar, ya que las mismas se encuentran estimadas en un 100%.

Resultado de la revisión:

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo. No detectamos situaciones que afectan el control interno de dicha partida.

f) Otros activos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas con el fin de determinar las variaciones de un año a otro de los saldos de las cuentas que componen las cuentas de otros activos.
- Cotejamos las cuentas de mayor general con el registro auxiliar de la cuenta contable 1839910000300010, activos pendientes de donación al 30 de junio del 2017.
- Indagamos con la administración sobre la gestión de la partida activos pendientes de donación y comisiones sobre BFV pagadas por anticipado al 30 de junio del 2017.
- Analizamos la antigüedad que presenta la cuenta activos pendientes de donación al 30 de junio del 2017.
- Consultamos con la administración porque la cuenta comisiones sobre BFV pagadas por anticipado no ha tenido movimiento a la fecha de corte.

Resultado de la revisión:

- ✓ Al efectuar nuestra revisión al 30 de junio del 2017, se observa que en el balance de comprobación la cuenta contable N° 183991000050, Caja Única Del Estado, presenta un saldo por un monto de ¢93.844.972.689, la cual forma parte de la cuenta contable N° 183, Bienes Diversos, los cuales de acuerdo con su naturaleza contable dicha partida se reclasificó como disponibilidades.
- ✓ Según la consulta realizada a la administración nos indica que la cuenta de Comisiones pagadas por adelantado no presenta movimientos a junio del 2017, se debe al registro desde el año 2015, como adelanto de comisiones a la Fundación Costa Rica – Canadá, correspondiente a 2 proyectos: “*Santa Marta por ¢48.499.827.11 y El Porvenir por ¢42.948.431.84, “...ya que las viviendas se encuentran construidas y habitadas y los trámites administrativos que ha realizado la Entidad están finalizados. Esta cuenta se cancela cuando se formalicen los casos de los proyectos correspondientes y se realice el traslado de los recursos a la Entidad...”*”.
- De acuerdo con la revisión al 30 de junio del 2017, de la cuenta de activos pendientes de donación según nos indica la administración corresponden a bienes inmuebles, propiedad del FOSUVI, registralmente, los cuales se registran de 2 formas:

- a) Si se conoce con certeza que los mismos serán donados como parte del Bono Familiar de Vivienda, se registran a un valor de ¢1.00, toda vez que no generarán flujos de recursos para el Fondo, sino que serán transferidos registralmente como parte de una donación. En el registro auxiliar al 30 de junio del 2017, existen 364 terrenos con valor de ¢1, todos con fecha de registro en setiembre del 2015.
- b) Si no se conoce con certeza que los mismos serán donados o se tiene claridad de que no serán donados, se registran por el monto desembolsado para su adquisición o por el monto del avalúo presentado al momento de su registro, el que resulte más bajo.

Ante esta situación se observa en el registro auxiliar al 30 de junio del 2017, existen 9 terrenos los cuales ascienden a la suma de ¢1.137.795.909, de ellos existe una transacción registrada desde el año 2001, *"C.D. 52097 DEL 26.04.1996. PARA REGISTRAR LOS CHEQUES POR COMPRA DE FINCA POR MEDIO DE LA DONACION DE LA COMISION NACIONAL DE EMERGENCIA PARA PROYECTOS DE INTERES SOCIAL Y ACUERDOS DE JUNTA DIRECTIVA DEL BANHVI, ACUERDO 1 Y 2, ARTICULO 3, SESION 29-96 DEL 25.04.1996"*

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo. No detectamos situaciones que afectan el control interno de dicha partida.

g) Pasivos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas con el fin de determinar las variaciones de un año a otro de los saldos de las cuentas que componen las cuentas de pasivos.
- Cotejamos las cuentas de mayor general con el registro auxiliar de la cuenta B.F.V. pendiente de pago y Otros acreedores varios al 30 de junio del 2017.
- Analizamos la antigüedad que presenta la cuenta B.F.V. pendiente de pago y Otros acreedores varios al 30 de junio del 2017.

Resultado de la revisión:

Al efectuar nuestra revisión al 30 de junio del 2017, se observa que existe una alta antigüedad para las partidas la cuenta B.F.V. pendiente de pago y Otros acreedores varios la cual en unos casos la antigüedad superior a los 15 años. Se estará evaluando, aplicar contra resultados aquellos casos de BFV Pendiente de Pago de todas las entidades extintas. Si llegara a presentarse algún caso para trámite el mismo se reactivaría.

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos determinamos debilidades de control que detallaremos más adelante. Por lo tanto, la cuenta de pasivos se considera con un nivel de riesgo medio.

HALLAZGO 10: CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS CON UNA ANTIGÜEDAD ELEVADA.

CONDICIÓN:

Al efectuar la revisión de las cuentas por pagar diversas se puede observar que más del 70% de los saldos mantienen una antigüedad que superan los 121 días, a continuación, se presenta el detalle de la antigüedad de los saldos con el que mantiene la cuenta al 31 de agosto del 2017:

Resumen de antigüedad		
De 1 a 30 días	¢1.170.204.371	18%
De 31 a 60 días	218.055.488	3%
De 61 a 90 días	114.978.658	2%
De 91 a 120 días	275.069.705	4%
Más de 121 días	4.748.588.278	73%
Total	¢ 6.526.896.500	100%

CRITERIO:

Según el Manual de Normas del Control Interno para el Sector Público indica

“La exactitud de los registros sobre activos y pasivos de la institución debe ser comprobada periódicamente mediante las conciliaciones y otras verificaciones que se definan, incluyendo el cotejo contra documentos fuentes para determinar cualquier diferencia y adoptar las medidas procedentes”

RECOMENDACIÓN:

Revisar cada uno de los saldos que conformar el registro auxiliar, con el fin de determinar a qué se debe cada cuenta por pagar y valorar si las mismas se encuentran vigentes o no a la fecha y así proceder con la depuración del registro auxiliar. Además, es importante realizar conciliaciones de forma periódica con el fin de validar los saldos y así mantener una adecuada presentación contable.

l) Ingresos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas con el fin de determinar las variaciones de un año a otro de los saldos de las cuentas que componen los ingresos.
- Relacionamos los resultados de los recálculos de los intereses de las inversiones con el saldo registrado en el ingreso del período.
- Verificamos mediante la selección de una muestra, el registro de los ingresos por transferencias a la Caja Única por concepto de transferencias del Gobierno Central

Resultado de la revisión:

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo, ya que no detectamos algunas situaciones que afectan el control interno.

m) Gastos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de un año a otro de los saldos de las cuentas que componen los gastos.
- Efectuamos un análisis sobre la razonabilidad de los saldos de cuentas de gastos importantes.
- Verificamos mediante la selección de una muestra, el registro del gasto contra la documentación soporte.

Resultado de la revisión:

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo, ya que no detectamos algunas situaciones que afectan el control interno.

n) Cuentas de orden

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de un año a otro de los saldos de las cuentas que componen las cuentas de orden.
- Efectuamos una conciliación de las garantías al 30 de junio del 2017.

Resultado de la revisión:

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo, sin embargo, observamos debilidades de control interno las cuales mencionamos a continuación:

HALLAZGO 11: DEBILIDADES DE CONTROL EN EL REGISTRO DE GARANTÍAS.

CONDICIÓN:

- De acuerdo con la revisión de la cobertura de las garantías al 30 de junio del 2017, en la cuenta contable de orden N°. 819991000700 por \$11.163.179.011 y 819992000700 por \$4.019.534, para un total de garantías en custodia por \$11.167.198.545 que representa el 18% de la cartera total por \$62.795.679.417.

Se determinó que el monto a solicitar a las EA por recursos girados está entre un 5% y 20%, lo cual evidencia un monto de cobertura dentro del rango exigido, sin embargo dicho monto de garantías está supeditado su existencia una vez se liquiden los proyectos, los cuales a la fecha han sido terminados y están pendientes de liquidación por un monto de estimación por (\$16.771.881.409), para lo cual estamos limitados en poder determinar posibles situaciones no evidenciadas, no informadas a la fecha por la administración una vez dichos proyectos se liquiden.

CRITERIO:

Un adecuado control interno establece que se deben emprender las medidas pertinentes para asegurar que se establezcan y se mantengan actualizados registros contables, que brinden un conocimiento razonable y confiable de las disponibilidades de recursos, las obligaciones adquiridas por la Institución, de las transacciones y eventos realizados. Con el propósito de poder comparar los registros contables de la entidad, a fin de asegurar la veracidad del saldo y revelar de manera apropiada los eventos y transacciones del periodo económico.

RECOMENDACIÓN:

Considerar definir las medidas de gestión administrativas y/o contables que permita tener la información actualizada sobre la cobertura, condición y vigencia de las garantías asociadas a las operaciones del FOSUVI, particularmente de las líneas de crédito de financiamiento de proyectos, paralelo a un control contable en cuentas de orden. Para lo anterior es necesario un control cruzado con los saldos de cuentas de orden de las Entidades Autorizadas que custodian las garantías indicadas, así como el proceder a depurar las garantías en custodia, considerando la existencia de referencias a Entidades Autorizadas inexistentes o inactivas.

Fin del documento.