

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

✦ ***Carta de Gerencia CG 2-2017***

✦ ***Informe final***

San José, 23 de marzo del 2018.

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

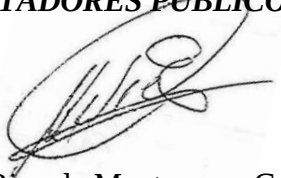
Estimados señores:

Según nuestro contrato de servicios, efectuamos la segunda 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 2-2017.

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 del 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.”

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 julio del 2017 al 31 de diciembre 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
- Patrimonio
- Ingresos
- Gastos
- Cuentas de orden
- Evaluación de las tecnologías de información

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:

DETALLE DE ÁREAS EVALUADAS		
ÁREA EVALUADA	RESULTADO	RIESGO
1 Procedimientos Generales	Hallazgo 1	
2 Disponibilidades	Sin asuntos que informar	Bajo
3 Inversiones	Sin asuntos que informar	Bajo
4 Cartera de Crédito	Hallazgo 2, 3, 4, 5, 6	Alto
5 Cuentas por Cobrar	Sin asuntos que informar	Bajo
6 Otros Activos	Sin asuntos que informar	Bajo
7 Pasivos	Hallazgo 7	Alto
8 Patrimonio	Sin asuntos que informar	Bajo
9 Ingresos	Sin asuntos que informar	Bajo
10 Gastos	Sin asuntos que informar	Bajo
11 Cuentas de Orden	Hallazgo 8	Bajo
12 Tecnologías de Información	Hallazgo 9	Bajo

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

Lectura de Actas de Junta Directiva

- Realizamos la lectura de actas de Junta Directiva correspondientes al periodo comprendido del 01 de julio del 2017 al 31 de diciembre del 2017.

Lectura de informes de Auditoria Interna

- Realizamos la lectura de los informes realizados por la auditoria interna de FOSUVI, correspondientes al periodo comprendido del 01 de julio del 2017 al 31 de diciembre del 2017.

Lectura de informes de comités institucionales

- Realizamos la lectura de los informes realizados por los comités de riesgos, comité de inversiones y comité de planeamiento estratégico, con el propósito de conocer aspectos relevantes relacionados con la administración del FOSUVI, correspondientes por el periodo comprendido del 01 de julio del 2017 al 31 de diciembre 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 tanto de parte de la auditoría externa como de la auditoría interna, las cuales la administración no ha subsanado de forma oportuna y muchas de las situaciones actualmente se mantienen.

HALLAZGO 1: RECOMENDACIONES EMITIDAS POR LA AUDITORÍA INTERNA Y ENTES EXTERNOS PENDIENTES DE SUBSANAR.

CONDICIÓN:

Como parte de nuestro trabajo de auditoría, solicitamos los informes emitidos por la auditoría interna del BANHVI, al 31 de diciembre del 2017 y realizamos la lectura correspondiente. Verificamos que existen hallazgos y recomendaciones emitidos por este órgano fiscalizador, los cuales permanecen pendientes de atender.

Adicionalmente, al brindar seguimiento a las observaciones realizadas por la auditoría externa tanto del documento denominado CG 1-2017, correspondiente a la primera visita del periodo 2017, así como a las observaciones realizadas durante el periodo 2015, según documento CG 1-2015, determinamos que para el cierre del periodo 2017 las situaciones informados se mantenían.

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.

Esta situación fue informada en la CG 1-2017.

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

- 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 31 de diciembre del 2017.
- Solicitamos el envío de confirmaciones de saldos a las entidades bancarias.

Resultado de la revisión:

Al efectuar nuestra revisión al 31 de diciembre del 2017, se observa que en el estado de situación cuenta contable N° 183991000050, Caja Única del Estado, presenta un saldo por un monto de \$109.873.760.521, la cual forma parte de la cuenta contable N° 183, Bienes Diversos.

Dicha cuenta corresponde 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, para presentación de los estados financieros comparativos se presenta dicha partida junto con la cuenta de disponibilidades, esto 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 31 de diciembre del 2017 presentan un nivel de riesgo bajo.

c) Inversiones

- 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 31 de diciembre del 2017.
- Cotejamos el registro auxiliar de inversiones con los estados de cuenta respectivos de las entidades de inversión, con corte al 31 de diciembre del 2017.
- Verificamos los intereses ganados y por cobrar de las inversiones al 31 de diciembre del 2017 según el registro auxiliar suministrado.
- Analizamos la concentración de la cartera de inversiones, al 31 de diciembre del 2017.
- Solicitamos el envío de confirmaciones de saldos a los puestos de bolsa.

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 su 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 relevantes 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 31 de diciembre del 2017.
- Cotejamos los saldos del registro auxiliar de la cartera de crédito con los saldos del mayor al 31 de diciembre del 2017.
- Efectuamos una conciliación de los saldos por entidad autorizada mostradas en el registro auxiliar al 31 de diciembre 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.
- Efectuamos el análisis de la antigüedad de saldos al 31 de diciembre del 2017 y lo comparamos con el análisis de antigüedad al 30 de junio del 2017, para determinar las partidas más significativas que se presentan a la fecha de corte.

	Diciembre 2017		Junio 2017	
	Monto	%	Monto	%
Vigente	39.422.724.885	66%	46.123.961.662	73%
A 1 Año	9.137.018.236	15%	5.603.947.213	9%
A 2 Años	2.543.580.731	4%	1.679.833.286	3%
A 3 Años	1.359.183.442	2%	394.030.590	1%
A 4 Años	871.007.033	1%	3.378.044.984	5%
A 5 Años	637.434.881	1%	98.689.008	0%
A 6 Años	96.789.052	0%	1.436.191.583	2%
A 7 Años	1.411.557.830	2%	2.025.247.818	3%
A 8 Años	2.463.832.814	4%	438.584.996	1%
A 9 Años	244.142.196	0%	283.437.004	0%
A 10 Años	146.562.445	0%	112.881.177	0%
Mas de 10 Años	1.220.830.094	3%	1.220.830.094	3%
Total	59.554.663.640	100%	62.795.679.416	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 subsidios otorgados con el fin de verificar que los mismos cumplen con las disposiciones que establece la Ley 7052.
- Gestionamos la confirmación de saldos con las entidades autorizadas de acuerdo con los proyectos registrados en la cartera de créditos del FOSUVI, al 31 de diciembre del 2017.

Resultado de la revisión:

Al analizar el registro auxiliar de cartera al 31 de diciembre 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., Coopeaserri, 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. Para el segundo semestre del 2017, verificamos que la dirección del FOSUVI, realizó la liquidación de los siguientes proyectos:

Liquidación de Proyectos Línea de Crédito			
Nombre del Proyecto	Monto	CD N°	Fecha
Los Cuadros	1.361.532.758	21	18/04/2017
Los Guido Sector 6	1.688.624.927	84	24/05/2017
Cieneguita, Limón	1.407.680.087	85	24/05/2017
Los Guidos - Sector I	1.090.506.934	86	24/05/2017
Lomas de Cocorí	2.427.343.178	87	24/05/2017
Llanos de Santa Lucía	4.539.810.110	88	24/05/2017
Llanos de Santa Lucía - PT	467.944.922	89	24/05/2017
Los Sitios	565.080.597	1	01/08/2017
Los Guido Sector 7	2.041.736.711	25	12/09/2017
	15.590.260.229		

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 31 de diciembre 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 representan un 19% 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 31 de diciembre del 2017, de las confirmaciones se observan que la mayoría de los saldos presentan diferencia con los registros contables del FOSUVI o no fueron contestadas.

Los resultados de las pruebas realizadas indican a la cartera de crédito del FOSUVI presenta un nivel de riesgo alto, 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 ¢59.554.663.640 al 31 de diciembre de 2017, la cual se desglosada de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 31/12/2017
Créditos vigentes	¢44.337.277.657
Créditos vencidos	15.217.385.983
	¢59.554.663.640
(-) Estimación	(15.380.060.637)
Saldo neto	¢44.174.603.003

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 31 de diciembre del 2017 existe una cantidad significativa de proyectos con una antigüedad importante (con más de 10 años inclusive) que a esa fecha aún no han sido liquidados, cuyo saldo asciende a ¢10.994.920.519, es decir corresponden a proyectos que están pendientes de liquidar.

- De acuerdo con la revisión de la cartera de crédito al 31 de diciembre 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 ¢15.217.385.983, 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 31 de diciembre del 2017, se encuentre una cuenta de estimación por un monto de \$15.380.060.637, equivalente al 26% del saldo de la cartera.

Esta situación fue mencionada en la CG 1-2017.

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:

- 1- 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, que permita administrar 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.
- 2- Que la Dirección FOSUVI refleje correctamente en sus sistemas y en los reportes que remite para registro contable, la verdadera clasificación de las operaciones, considerando la responsabilidad de su gestión, ya sea externa en las entidades autorizadas para la cartera activa e internamente para aquellas operaciones de Entidades Liquidadas o Inactivas que aún no se han trasladado a gestión por parte de Entidades Autorizadas.
- 3- 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.

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:

Detalle	Saldo al 31/12/2017	Concentración
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	¢7.766.010.907	13%
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo	383.972.240	1%
Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo	3.357.120.287	6%
Cons. Coop. De Viv. Fedecred R.L.	47.535.161	0%
Banco de Costa Rica	1.600.279.326	3%
Coocique (Concoocique R.L.)	2.429.906.882	4%
Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo	37.259.086	0%
Fundación Costa Rica – Canadá	25.854.006.885	43%
Coopenae, R.L.	72.155.300	0%
Banco Promerica S.A.	381.345.607	1%
Grupo Mutual Alajuela-la Vivienda de Ahorro y Préstamo	17.569.825.816	30%
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito R.L.	55.246.145	0%
Total	¢59.554.663.641	100%

Como se puede observar la Fundación Costa Rica – Canadá, por monto y por ende con mayor cantidad de proyectos pendientes de liquidar, representa el 43% total de la cartera. Esta institución, es una entidad no regulada por la superintendencia respectiva y presenta un mayor grado de riesgo. A la fecha de este informe, no se ha logrado realizar una conciliación de saldos satisfactoria entre los registros que presenta FOSUVI y los registros de Fundación Costa Rica - Canadá, por lo que no es posible prever posibles riesgos no evidenciados por la administración del Banco.

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, recomendamos 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.

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 inactivas, 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.

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 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.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

Se cuenta con la Metodología para la Valoración y Administración del Riesgos Institucional, MD-RIE-001, en la cual se establecen los lineamientos para la gestión de riesgos no financieros, los cuales son aplicables a cualquier nivel de análisis que se requiera, sea por proceso, actividad, proyectos u otro.

De los resultados sobre valoraciones de riesgos que se encuentran registrados en la base de datos, es posible identificar aquellos riesgos relacionados con la gestión del FOSUVI y específicamente con la gestión de proyectos financiados con recursos del FOSUVI, pero con una visión general y no por proyecto.

No obstante, la Dirección FOSUVI en sus informes de presentación de proyectos incluye un apartado en el que se refiere a los riesgos de cada proyecto, por lo que la recomendación que plantea la auditoría externa se dirigiría a ajustar el formato de presentación de esa

información, de manera que visualmente pueda apreciarse en un mapa de calor esos riesgos según sea su nivel de exposición para el Banco, con base en los lineamientos que para tales efectos se encuentran vigentes.

Asimismo, desde el punto de vista técnico, existe una valoración de riesgos, dado que es un requisito para la aprobación del Proyecto.

HALLAZGO 6: DEBILIDADES IDENTIFICADAS EN LAS CONFIRMACIONES DE SALDOS.

CONDICIÓN:

Al efectuar la conciliación de saldos al 31 de diciembre 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:

1. A la fecha de este informe no se había recibido la respuesta de las confirmaciones de saldos de cartera de crédito activa de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda al 31 de diciembre del 2017, en su lugar se recibió un documento donde se nos confirmó los desembolsos de recursos obtenidos durante el periodo 2017, lo que constituye una limitación al alcance de revisión. A continuación, se detalla el saldo de las operaciones:

	<u>Saldo al 31 de diciembre</u>
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda (a)	₡17.607.084.901
Total	₡17.607.084.901

- (a) Es importante mencionar que la información facilitada por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, corresponde a los desembolsos realizados durante el periodo 2017 y no a los saldos pendientes de liquidación al 31 de diciembre del 2017.
2. A la fecha de este informe, la respuesta que se recibió de Fundación Costa Rica – Canadá, confirmaba de forma parcial los saldos de los proyectos pendientes de liquidar al 31 de diciembre del 2017. De acuerdo con la revisión no se recibió respuesta sobre una porción de cartera del 34%, lo que representa un monto de ₡8.675.789.724, lo que constituye una limitación al alcance de revisión.

3. A la fecha de esta auditoría, de las respuestas recibidas por parte de las Entidades Autorizadas, relacionadas con el proceso de confirmación de saldos de la cuenta de cartera de crédito, se originan diferencias pendientes de conciliar, al 31 de diciembre del 2017, lo que constituye una limitación a la revisión. A continuación, se detallan las diferencias:

	Saldo al 31/12/2017	Saldo Confirmado	Diferencia
Mutual Cartago	2.423.095.091	1.228.034.504	(1.195.060.588)
La Europa Bono Colectivo	1.049.953.406	34.295.522	(1.015.657.884)
Fatima	685.381.458	640.939.062	(44.442.396)
El Rotulo	687.760.227	552.799.920	(134.960.307)
M. Heredia de Ahorro y préstamo	262.642.747	99.631.478	(163.011.269)
Proy Metropolis Iv E, Sector C, Art 59	262.642.747	99.631.478	(163.011.269)
Fundación C.R-Canadá	11.633.587.701	18.475.025.776	6.841.438.075
25 De Julio	1.005.969.454	2.237.620.343	1.231.650.889
Don Sergio	2.030.842.331	2.046.448.713	15.606.382
El Porvenir	723.971.368	4.535.617.732	3.811.646.364
El Rodeo Bono Colectivo	407.918.562	403.292.531	(4.626.031)
La Carpio Bono Colectivo	46.500.500	32.917.500	(13.583.000)
La Simona	1.007.234.995	1.025.440.408	18.205.413
Las Mandarinas Bono Colectivo	887.472.960	2.453.642.203	1.566.169.243
Las Victorias	308.505.898	499.875.982	191.370.084
Los Guido Sector 8 Bono Colectivo	1.205.607.222	1.181.914.837	(23.692.385)
Proyecto Riojalandia Bono Colectivo	123.322.748	127.305.136	3.982.388
Proyecto Tirrases Bono Colectivo	1.464.123.770	1.459.665.265	(4.458.505)
Tirrases Ii Bono Colectivo	1.346.273.446	1.349.936.540	3.663.094
Valle Del Sol	1.075.844.447	1.121.348.586	45.504.139
Coopenae R.L.	47.627.150	50.492.787	2.865.637
Boruca	47.627.150	50.492.787	2.865.637

4. De acuerdo con las respuestas recibidas por parte de las Entidades Autorizadas, relacionadas con el proceso de confirmación de saldos de la cuenta de cartera de crédito, determinamos que existen proyectos que ya se presentaron los documentos de finiquito de proyecto, sin embargo, a nivel operativo, el FOSUVI no ha aplicado dicha liquidación en los saldos contables al 31 de diciembre del 2017, según se detalla a continuación:

Mutual Cartago	Saldo 31/12/2017
Las Gaviotas Bono Colectivo	¢879.116.343
Manuel De Jesus Jimenez Bono Colectivo	1.993.387.223
La Huerta	26.533.708
Proyecto Manuel Jimenez (Art.59)	63.704.134
Proyecto Abel Saenz (Art.59)	780.304
Proyecto Concepción De Tres Ríos (Art.59)	17.433.443
Proyecto El Tirra (Art.59)	26.700.000
Limón 2000 II Etapa	397.656.904
Proyecto Limón 2000, Planta Aguas Negras	59.964.500
Total	¢3.465.276.560

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2017.
- Indagamos con la administración sobre la gestión de la partida activos pendientes de donación y comisiones sobre BFV pagadas por anticipado al 31 de diciembre del 2017.
- Analizamos la antigüedad que presenta la cuenta activos pendientes de donación al 31 de diciembre del 2017.
- Consultamos con la administración los motivos por los cuales la cuenta comisiones sobre BFV pagadas por anticipado no ha tenido movimiento a la fecha de corte.

Resultado de la revisión:

Según la consulta realizada a la administración nos indica que la cuenta de Comisiones pagadas por adelantado no presenta movimientos a diciembre del 2017, este saldo se presenta desde el año 2015, y su registro se origina del 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2017, existen 7 terrenos, los cuales ascienden a la suma de ₡614.309.665, 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 donación de la Comisión Nacional de Emergencia para proyectos de interés social y acuerdos de Junta Directiva del BANHVI, acuerdo 1 y 2, artículo 3, sesión 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 31 de diciembre del 2017.
- Analizamos la antigüedad que presenta la cuenta B.F.V. pendiente de pago y Otros acreedores varios al 31 de diciembre del 2017.

Resultado de la revisión:

Al efectuar nuestra revisión al 31 de diciembre 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 alto.

HALLAZGO 7: CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS CON UNA ANTIGÜEDAD ELEVADA.**CONDICIÓN:**

Al efectuar la revisión de las cuentas por pagar diversas se puede observar que el 76% 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 diciembre del 2017:

Resumen de antigüedad		
De 1 a 30 días	¢474.602.596	10%
De 31 a 60 días	397.175.191	8%
De 61 a 90 días	206.838.071	4%
De 91 a 120 días	100.014.023	2%
Más de 121 días	3.745.630.779	76%
Total	¢4.924.260.660	

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:

Se debe fortalecer el control operativo relacionado con la gestión de pagos, de manera que permita revisar si los saldos que conforman el registro auxiliar de cada cuenta por pagar y valorar si las mismas se encuentran vigentes o no a la fecha y así proceder con la depuración correspondiente. Además, es importante realizar conciliaciones de forma periódica con el fin de validar que los saldos que se presentan contablemente, son lo que efectivamente constituyen una obligación real.

l) Patrimonio

- Realizamos un análisis comparativo para determinar variaciones significativas al 31 de diciembre del 2017.
- Revisamos los movimientos relevantes realizados durante el primer semestre 2017.

Resultado de la Revisión:

De acuerdo con el análisis de esta partida se considera que esta cuenta presenta un nivel de riesgo bajo y que los saldos mostrados en los estados financieros, al 31 de diciembre del 2017 no presentan deficiencias de control interno.

m) 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.

n) 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.

o) 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 31 de diciembre 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 8: DEBILIDADES DE CONTROL EN EL REGISTRO DE GARANTÍAS.

CONDICIÓN:

- De acuerdo con la revisión de la cobertura de las garantías al 31 de diciembre del 2017, en la cuenta contable de orden N°. 819991000700 por ¢11.883.445.641 y 819992000700 por ¢4.014.785, para un total de garantías en custodia por ¢11.887.460.426 que representa el 19.96% de la cartera total por ¢59.554.663.640.

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 (¢15.380.060.637), 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 operativa 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.

p) Evaluación de Tecnologías de Información

Limitaciones del estudio.

Se presentaron las siguientes limitaciones al alcance durante el periodo de estudio de la auditoría de Tecnologías de Información:

- No se suministró evidencia por parte del área usuaria sobre la revisión periódica de las pistas de auditoría.

HALLAZGO 9: NO SE EVIDENCIÓ LA REALIZACIÓN DE REVISIONES PERIÓDICAS DE LAS PISTAS DE AUDITORÍA DE LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN DEL FOSUVI.

CONDICIÓN:

Se determinó que los sistemas de información utilizados por el FOSUVI cuentan con bitácoras o pistas de auditoría, las cuales registran movimientos que los usuarios hacen en el sistema. Se hizo la consulta al área usuaria si se realizaba la revisión de dichas pistas de auditoría de forma periódica, sin embargo, no se brindó respuesta.

Cabe mencionar que las pistas de auditoría suministradas fueron extraídas por el personal de TI, los cuales nos comentaron que el proceso de revisión recae sobre el encargado del sistema y que TI no tiene conocimiento sobre si se realiza dicho proceso.

De no realizar un proceso de revisión periódica de las pistas de auditoría, no se puede garantizar una correcta manipulación de datos por la ausencia de controles de supervisión del proceso. Por otro lado, existe el riesgo de que se den accesos indebidos por usuarios o personas no autorizadas y no se estaría identificando. Además, no se detectaría si los usuarios realizan acciones más allá de las funciones que tiene asignado en su puesto.

CRITERIO:

Según el apartado 1.4.5 “Control de acceso” del proceso 1.4 “Gestión de la seguridad de la información”, presente en la normativa técnica para la gestión y el control de las Tecnologías de Información N-2-2007-CO-DFOE, establece lo siguiente: “La organización debe proteger la información de accesos no autorizados. Para dicho propósito debe:

- a. Establecer un conjunto de políticas, reglas y procedimientos relacionados con el acceso a la información, al software de base y de aplicación, a las bases de datos y a las terminales y otros recursos de comunicación.
- b. Clasificar los recursos de TI en forma explícita, formal y uniforme de acuerdo con términos de sensibilidad.
- c. Definir la propiedad, custodia y responsabilidad sobre los recursos de TI.
- d. Establecer procedimientos para la definición de perfiles, roles y niveles de privilegio, y para la identificación y autenticación para el acceso a la información, tanto para usuarios como para recursos de TI.
- e. Asignar los derechos de acceso a los usuarios de los recursos de TI, de conformidad con las políticas de la organización bajo el principio de necesidad de saber o menor privilegio. Los propietarios de la información son responsables de definir quiénes tienen acceso a la información y con qué limitaciones o restricciones.
- f. Implementar el uso y control de medios de autenticación (identificación de usuario, contraseñas y otros medios) que permitan identificar y responsabilizar a quienes

utilizan los recursos de TI. Ello debe acompañarse de un procedimiento que contemple la requisición, aprobación, establecimiento, suspensión y desactivación de tales medios de autenticación, así como para su revisión y actualización periódica y atención de usos irregulares.

- g. Establecer controles de acceso a la información impresa, visible en pantallas o almacenada en medios físicos y proteger adecuadamente dichos medios.
- h. Establecer los mecanismos necesarios (pistas de auditoría) que permitan un adecuado y periódico seguimiento al acceso a las TI.
- i. Manejar de manera restringida y controlada la información sobre la seguridad de las TI.”.

RECOMENDACIONES:

A las áreas usuarias de FOSUVI:

- 1. De no existir un procedimiento de revisión, elaborar un procedimiento para la revisión de las pistas de auditoría de tal forma que se establezca formalmente la periodicidad con la que se deba ejecutar el proceso y a qué información específica se le debe dar seguimiento.
- 2. Notificar a la administración u otros de interés los resultados de la revisión y si se identificaron anomalías durante el proceso de revisión.

MATRIZ DE SEGUIMIENTO A CG ANTERIORES T.I.

CG Despacho Lara Eduarte 2015	
HALLAZGO 02: Falta de un sistema integrado mediante el desarrollo de un CORE.	
RECOMENDACIÓN	Por no ser este trabajo el resultado de una auditoría financiera y no operativa o un trabajo de consultoría, encomendamos al gobierno corporativo del BANHVI realizar todos los esfuerzos necesario para mitigar dicha condición riesgo desarrollando un plan general estratégico integral oportunamente, mediante estudios técnicos operativos a los procesos actuales con el fin de lograr desarrollar un sistema CORE a la medida de las operaciones de la institución con el fin de lograr en el mediano plazo procesos de control de alta calidad y una mayor eficiencia en las gestiones y cumplimiento normativa en el usos de los fondos del FOSUVI, mediante la mitigación de los riesgos existente a la fecha a falta de un sistema integral como regente de la operatividad de la institución.
COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN	Se encuentra en ejecución la primera etapa del desarrollo del Sistema de Vivienda.
ESTADO	PENDIENTE
HALLAZGO 03: Observación del Sistema de Información.	
RECOMENDACIÓN	Por no ser este trabajo el resultado de una auditoría financiera y no operativa o un trabajo de consultoría, encomendamos al gobierno corporativo del BANHVI realizar todos los esfuerzos necesario para mitigar dicha condición riesgo desarrollando un plan general estratégico integral oportunamente, mediante estudios técnicos operativos a los procesos actuales con el fin de lograr desarrollar un sistema CORE a la medida de las operaciones de la institución con el fin de lograr en el mediano plazo procesos de control de alta calidad y una mayor eficiencia en las gestiones y cumplimiento normativa en el usos de los fondos del FOSUVI, mediante la mitigación de los riesgos existente a la fecha a falta de un sistema integral como regente de la operatividad de la institución.
COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN	Se encuentra en ejecución la primera etapa del desarrollo del Sistema de Vivienda.
ESTADO	PENDIENTE
	No se evidenció avance realizado para subsanar la deficiencia.

ANEXO 1
Análisis de Riesgos T.I.
(FOSUVI)
Periodo 2017

Tipos de Riesgo	
ALTO	
MEDIO	
BAJO	

Alto


Requiere una atención inmediata por su impacto en seguridad, integridad, efectividad, eficiencia, confidencialidad, confiabilidad, disponibilidad y continuidad de la plataforma tecnológica. No se han establecido controles en este nivel de riesgo.

Medio


Requiere una atención intermedia ya que su impacto representaría riesgos sobre seguridad, integridad, efectividad, eficiencia, confidencialidad, confiabilidad, disponibilidad y continuidad de la plataforma tecnológica. Se han establecido controles insuficientes en este nivel de riesgo.

Bajo


Requiere una atención no prioritaria ya que su impacto no es directamente sobre seguridad, integridad, efectividad, eficiencia, confidencialidad, confiabilidad, disponibilidad y continuidad de la plataforma tecnológica. Se han establecido controles adecuados en este nivel de riesgo.

A. SEGURIDAD FÍSICA

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
A.1	Proceso de autorización de ingreso		✓	Por control biométrico y acompañado por personal de TI.		B
A.2	Personal interno y externo debidamente identificado (gafete)		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.3	Revisión de equipos de ingreso y salida		✓	Se utiliza una boleta, la cual debe ser aprobada por el jefe de TI.		B
A.4	Bitácoras de acceso al edificio y centro de cómputo		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.5	Acceso restringido a personal de informática definido		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.6	Una sola vía de acceso		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.7	Externos son acompañados por internos		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.8	Puerta de acceso segura		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.9	Acceso con tarjeta electrónica al centro de datos		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.10	Alarmas de detección de intrusos		✓	Sí se cumple con esta condición. La misma se activa a las 5:00 pm o vía manual por el personal de TI.		B
A.11	Monitoreo de la entrada por cámara de seguridad		✓	Sí se cumple con esta condición.		B

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
A.12	Ubicación en un sitio seguro (lugares colindantes)		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.13	Lugar completamente cerrado		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.14	Paredes de concreto		✓	Una de las paredes es gypsum, la cual colinda con la oficina del jefe de TI. No obstante, se cuenta con alarmas y cámara de seguridad.		B
A.15	Cielo raso sellado		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.16	Equipos ubicados en rack		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.17	Los racks están asegurados		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.18	Cableado de datos independiente del eléctrico		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.19	Cableado entubado y canaleado		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.20	Cableado debidamente rotulado		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
A.21	Hay un sitio alternativo		✓	Sí, se ubica en Alajuela (ADN Data Center)		B

B. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
B.1	Hay pararrayos		✓	Sí se cumple con esta condición.		
B.2	Circuito eléctrico independiente		✓	Sí se cumple con esta condición.		
B.3	Interruptor de emergencia en la sala de cómputo (palanca)		✓	Sí se cumple con esta condición.		
B.4	Cableado eléctrico debidamente entubado o cubierta cntra incendios		✓	Sí se cumple con esta condición.		
B.5	Conexión de los equipos a UPS		✓	Sí se cumple con esta condición.		
B.6	UPS ubicada en un sitio seguro		✓	Sí se cumple con esta condición.		
B.7	Pruebas periódicas de la UPS (bitácora)		✓	Durante el mantenimiento a las UPS.		
B.8	UPS en contrato de mantenimiento preventivo y correctivo		✓	Sí se cumple con esta condición.		
B.9	Conexión a Planta eléctrica		✓	Sí se cumple con esta condición.		
B.10	Planta eléctrica ubicada en un sitio seguro		✓	Sí se cumple con esta condición.		
B.11	Pruebas periódicas de la planta eléctrica		✓	Sí, servicios generales realiza pruebas una vez al mes.		

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
B.12	Planta eléctrica en contrato de mantenimiento preventivo y correctivo		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
B.13	Luces de emergencia en el centro de cómputo o cercanías		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
B.14	Pruebas periódicas de sistema de iluminación de emergencias		✓	Sí, junto con las pruebas a la planta eléctrica.		B

C. INSTALACIÓN AIRE ACONDICIONADO

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
C.1	Equipo de aire acondicionado independiente para el centro de datos		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
C.2	Equipo de respaldo para el aire acondicionado		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
C.3	Contrato de mantenimiento preventivo y correctivo		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
C.4	Control y monitoreo de humedad y temperatura		✓	Sí se cumple con esta condición.		B

D. DESASTRES NATURALES

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
D.1	Brigada de emergencias	✗		Aún no se cuenta con una brigada, según lo indicado por RRHH se está en proceso de conformar un comité de salud ocupacional, el cual abarca este tema.		B
D.2	Capacitación del personal		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
D.3	Rutas de evacuación y salidas de emergencia		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
D.4	Señalización		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
D.5	Simulaciones periódicas	✗		Aún no se realizan.		B
D.6	Fácil acceso por Unidades de Bomberos		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
D.7	Sistemas de detección de humo/calor/fuego		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
D.8	Sistemas automáticos y manuales de alarma		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
D.9	Extintidores cercanos portátiles (revisados al día)		✓	Se cuenta con aspersores automáticos dentro del sitio.		B
D.12	Uso de aspersores		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
D.11	Pisos falsos		✓	Se cuenta con techo falso o cielo raso.		B
D.12	Desnivel en el piso		✓	Sí se cumple con esta condición.		B

E. FALLAS HARDWARE

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✖ - ✔				
		SÍ	NO			
E.1	Redundancia de servidores críticos		✔	Sí se cumple con esta condición. Además, se cuenta con el sitio alternativo el cual replica la información en tiempo real.		B
E.2	Mantenimiento preventivo		✔	Sí se cumple con esta condición.	Se indicó que los proveedores recomiendan no dar mantenimiento muy seguido dado que se mantiene un buen control ambiental, solo se da mantenimiento si es correctivo.	B
E.3	Mantenimiento correctivo		✔	Sí se cumple con esta condición.		B

F. FALLAS SOFTWARE

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
F.1	Política de uso de recursos (prioridades en procesos)		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
F.2	Control de cambios		✓	Sí se cumple con esta condición.		B

G. FALLAS EN COMUNICACIONES

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
G.1	Redundancia de equipos y enlaces		✓	Se cuenta con un enlace de fibra óptica Se tiene otro enlace de cobre (4 Mbps)		B
G.2	Mantenimiento preventivo		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
G.3	Mantenimiento correctivo		✓	Sí se cumple con esta condición.		B

H. RESPALDOS Y RECUPERACIÓN

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
H.1	Política de respaldos		✓	Se cuenta con políticas y procedimientos para la realización de respaldos de información.		B
H.2	Procedimientos para respaldo y recuperación		✓	Se cuenta con políticas y procedimientos para la realización de respaldos de información.		B
H.3	Almacenamiento de información		✓	Se replican los datos automáticamente al sitio externo.		B
H.4	Traslado de respaldos		✓	Automático.		B

H.5	Configuración de programas para respaldo		✓	Se utiliza aplicativos de Oracle y HyperV para la virtualización y replicación de datos.		
-----	--	--	---	--	--	---

I. ATAQUES POR VIRUS

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
I.1	Política de antivirus		✓	Sí se cuenta con una política.		
I.2	Programa antivirus		✓	Symantec End point protector para estaciones de trabajo, servidores, navegación y correo electrónico.		
I.3	Actualización del antivirus		✓	Desde la consola se gestionan las actualizaciones.		
I.4	Administración de incidentes y problemas		✓	Se utiliza el procedimiento designado para la atención de incidentes.		

J. INTRUSIÓN

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✖ - ✔				
		SÍ	NO			
J.1	Política de acceso lógico		✔	Se cuenta con la política y procedimiento para asignar permisos.		B

J.2	Control de acceso a aplicaciones		✓	Las jefaturas aprueban los accesos a los sistemas.		B
J.3	Monitoreo de usuarios y accesos		✓	Las jefaturas revisan periódicamente los permisos.		B

L. RIESGOS DE LA GESTIÓN DE TI

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
L.1	¿Se tienen definidas las políticas y procedimientos para TI?		✓	Sí se tienen definidos los procedimientos de TI.		B
L.2	¿Se han implementado anti virus y firewalls?		✓	Sí se utilizan antivirus a nivel institucional y se tiene instalado un firewall.		B
L.3	¿Se han establecido los protocolos para la realización de copias de seguridad?		✓	Se cuenta con políticas y procedimientos para la realización de respaldos.		B
L.4	¿Las políticas y procedimientos relacionados con TI son revisados y actualizados periódicamente, considerando los cambios en la industria y la regulación externa?		✓	Se revisan de manera anual.		B

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
L.5	¿La creación de usuarios y la asignación de los permisos y/o perfil en los aplicativos es solicitada y aprobada formalmente por cada líder de área?		✓	Aprobadas por las jefaturas.		B
L.6	¿Los usuarios de las herramientas conocen formalmente sus responsabilidades con el uso de las mismas?		✓	A través de la política de uso de recursos y la capacitación de usuarios.		B
L.7	¿Las herramientas de TI permiten tener la trazabilidad de las operaciones realizadas, así como de los usuarios (logs)?		✓	Los sistemas poseen bitácoras o pistas de auditoría.		B
L.8	¿La seguridad física de las instalaciones donde operan los equipos y personas de TI, es evaluada y revisada periódicamente, cumplimiento con los protocolos establecidos?		✓	Se evalúa a través de auditoría externa, cumple con medidas de seguridad adecuadas.		B

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
L.9	¿Todos los cambios desarrollados en las aplicaciones y/o software son documentados y custodiados?		✓	Se documentan los cambios según el procedimiento para la gestión de cambios.		B
L.10	¿Se ha establecido el plan de continuidad para los procesos de TI?		✓	Se cuenta con un plan de continuidad de TI.		B

M. SISTEMAS DE INFORMACIÓN

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
M.1	Los accesos son autorizados por un nivel superior.		✓	Sí se cumple con esta condición.		
M.2	Los accesos otorgados son revisados periódicamente.		✓	Sí se cumple con esta condición.		
M.3	Cada usuario tiene asignada una clave de composición alfa numérica y de mínimo 8 caracteres		✓	Sí se cumple con esta condición.		
M.4	Se pueden rastrear las operaciones realizadas por los usuarios por medio de los logs		✓	Sí se cumple con esta condición.		

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
M.5	Se cuenta con una política de copias de seguridad y de restauración.		✓	Sí se cumple con esta condición.		
M.6	Se cumplen con los niveles de seguridad físicos para los servidores.		✓	Sí se cumple con esta condición.		
M.7	Asignación de usuarios y claves personalizada		✓	Sí se cumple con esta condición.		
M.8	Segregación de funciones entre los niveles que solicitan, realizan, aprueban y monitorean los cambios.		✓	Sí se cumple con esta condición.		
M.9	Las modificaciones en las bases de datos son realizadas por un área independiente a la que utiliza la información.		✓	Sí se cumple con esta condición.		
M.10	Los cambios en la base de datos permiten tener la trazabilidad de quien los realiza por medio de los logs.		✓	Sí se cumple con esta condición.		
M.11	Se cuenta con un diccionario de datos para la base de datos, identificando las relaciones internas que tiene y los accesos de consulta o modificación.		✓	Sí se cumple con esta condición.		

Centro de Cómputo	Condición	Vulnerabilidad		Comentarios	Observaciones	Tipo de riesgo
		✗ - ✓				
		SÍ	NO			
M.12	Definición y documentación de la Política de Cambios	✗		Sí se cumple con esta condición, no obstante, el documento para la administración del impacto del cambio queda a criterio del analista y no bajo criterios predefinidos.		B
M.13	Aprobación del usuario final de los cambios.		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
M.14	Identificación de los usuarios que realizan las transacciones, por medio de los Logs.		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
M.15	Plan de contingencia para migrar a otro servidor.		✓	Sí se cumple con esta condición.		B
M.16	Se realizan pruebas periódicas sobre la recuperación de datos.		✓	Sí se cumple con esta condición.		B

Fin del documento.