

**FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA DEL BANCO
HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (FOSUVI)**

⊕ *Carta de Gerencia CG 1-2018*

⊕ *Informe final*

San José, 10 de agosto 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 primera visita de auditoría externa del período 2018, 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 1-2018.

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 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 enero del 2018 al 30 de junio del 2018.

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 enero del 2018 al 30 de junio del 2018.

Lectura de informes de comités institucionales

- Realizamos la lectura de los informes realizados por los comités de riesgos y comité de inversiones, con el propósito de conocer aspectos relevantes relacionados con la administración del FOSUVI, correspondientes por el periodo comprendido del 01 de enero del 2018 al 30 de junio del 2018.

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:

Con respecto al seguimiento de hallazgos de las auditorías externas realizadas, en el periodo 2017, a los estados financieros del FOSUVI, y mediante indagación realizada con la administración, nos proporcionan copia de la sesión 15-2017, donde el acuerdo N°1, artículo N°1 del 23 de febrero del 2017, menciona:

(...) “Avalar la disposición emitida por el Comité de Auditoría a la Gerencia General, dirigida a presentar a esta Junta Directiva el plan de trabajo (con responsables, acciones y plazos de implementación) que estará ejecutando la Administración para atender, de forma oportuna y definitiva, cada uno de los hallazgos señalados por la Auditoría Externa en la Carta de Gerencia. Para rendir este informe, se otorga a la Gerencia General un plazo máximo de dos meses a partir de esta fecha”. (...)

Por otra parte, según la sesión 23-2018 en el acuerdo N°18, artículo N°10 del 09 de abril del 2018 menciona:

“Instruir a la Administración para el próximo jueves 26 de abril y como complemento al informe de la Auditoría Externa a los Estados Financieros del FOSUVI al 31 de diciembre de 2017, presente a esta Junta Directiva un informe sobre el cumplimiento del cronograma para la atención de los hallazgos de la Carta de Gerencia de la Auditoría Externa a los Estados Financieros del FOSUVI del período 2015”.

A la fecha, verificamos que a nivel institucional no se cuenta con dicho plan de acción en relación con la elaboración del cronograma en la atención de hallazgos incumpliendo claramente con los acuerdos tomados por la Junta Directiva. No obstante, comprobamos que la Dirección Financiera Contable mantiene un cuadro en Excel o matriz en la cual, por cada hallazgo en relación con las cartas de gerencia proporcionadas por auditores externos en los distintos periodos, señalan un responsable, define un plazo y estado, así como las distintas acciones ejecutadas o por realizar para responder a las debilidades señaladas, sin embargo, dicho control es interno de la dirección y carece de aprobación formal por parte de la Junta Directiva.

No obstante, como resultado de nuestra revisión sobre los documentos antes descritos determinamos 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, presentándose nuevamente en la revisión correspondiente al periodo 2018:

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 30 de junio del 2018 y realizamos la lectura correspondiente. Verificamos que existen hallazgos y recomendaciones emitidos por este órgano fiscalizador los cuales se pueden ver en el cuadro de control de recomendaciones en el Anexo II, los cuales permanecen pendientes de atender a la fecha de nuestro informe.

Adicionalmente, al brindar seguimiento a las observaciones realizadas por la auditoría externa tanto del documento denominado CG-2-2017 y CG 1-2017, correspondientes a las visitas realizadas del periodo 2017 mismas que se pueden observar en el Anexo I, al final de este documento, así como a las observaciones realizadas durante el periodo 2015, según documento CG 1-2015, determinamos que, para el primer semestre del 2018, 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.

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.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

Mediante oficio SGF-2419-2018 del 13 de agosto, la SUGEF comunica el resultado del estudio de Supervisión realizado sobre el FOSUVI y la cartera de Crédito del FONAVI, determinando la existencia de situaciones no atendidas relacionadas con recomendaciones de órganos de control y fiscalización (Contraloría General de la República, Auditoría Interna y Auditoría Externa) y requiriendo un Plan de Acción para su atención.

Dicho Plan de Acción, fue conocido y aprobado por nuestra Junta Directiva mediante Acuerdo N° 10, Sesión 48-2018 del 03 de setiembre y remitido a la SUGEF mediante oficio JD-0553-2018 del 05 de setiembre.

Asimismo, la Junta Directiva dispuso en sesión 45-2018 del 23 de agosto, la conformación de una Comisión, con representación de esa Junta, con el propósito de que durante los próximos tres meses le dé seguimiento semanal a la ejecución de las actividades contenidas en el Plan de Acción que será implementado.

b) Disponibilidades

- Revisamos las conciliaciones bancarias preparadas por FOSUVI y realizamos los siguientes procedimientos:
 - ✓ Revisamos y verificamos que se lleven a cabo conciliaciones bancarias mensuales.
 - ✓ Cotejamos el saldo según libros en las conciliaciones bancarias con el saldo mostrado en los estados financieros.

- ✓ Verificamos que en los estados de cuenta bancarios se identifique que los recursos corresponden a FOSUVI y que correspondan 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 2018.

Resultado de la revisión:

Al efectuar nuestra revisión al 30 de junio del 2018, se observa que en la cuenta contable N° 183991000050, Caja Única del Estado, se presenta un saldo por un monto de ₡121.404.136.570, la cual está registrada en 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 su presentación de los estados financieros comparativos se presenta junto con la cuenta de disponibilidades, esto debido a 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 2018 presentan un nivel de riesgo bajo.

c) Inversiones

- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las inversiones con el saldo del mayor, al 30 de junio del 2018.
- Cotejamos el registro auxiliar de inversiones con los estados de cuenta respectivos de las entidades de inversión, con corte al 30 de junio del 2018.
- Verificamos los intereses ganados y por cobrar de las inversiones al 30 de junio del 2018 según el registro auxiliar suministrado.
- Analizamos la concentración de la cartera de inversiones, al 30 de junio del 2018.

Resultado de la revisión:

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

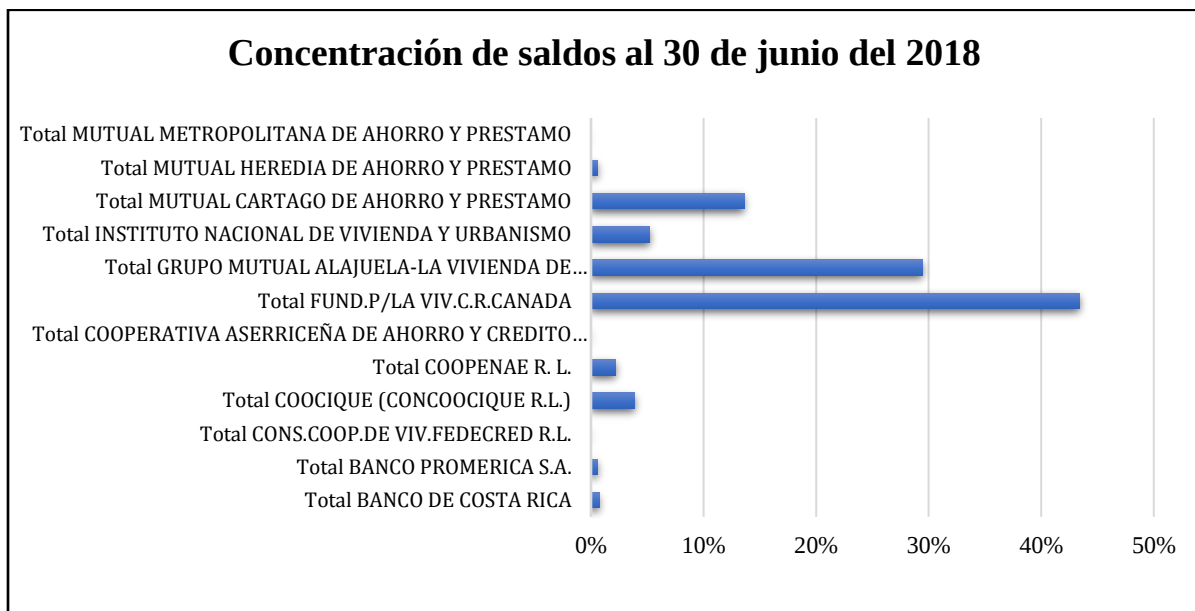
De acuerdo con la revisión del portafolio de inversiones según el procedimiento vigente en relación con la concentración de las inversiones de FOSUVI, verificamos que a la fecha la cartera de inversiones se encuentra concentrada en un 100% en sector público, cumpliendo con las políticas internas, las cuales indican lo siguiente:

(...) “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 “(...)

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 30 de junio del 2018.
- Cotejamos los saldos del registro auxiliar de la cartera de crédito con los saldos del mayor al 30 de junio del 2018.
- Efectuamos una conciliación de los saldos por entidad autorizada mostradas en el registro auxiliar al 30 de junio del 2018, con los mostrados en las cuentas contables respectivas.
- Realizamos un análisis de la concentración de cartera para determinar la composición de esta por cliente con el fin de detectar posibles riesgos derivados de dicha composición.



- Efectuamos el análisis de la antigüedad de saldos al 30 de junio del 2018 comparativo al 30 de junio del 2017, para determinar las partidas más significativas que se presentan a la fecha de corte.
- 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 y su correspondiente contrato, de los 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 30 de junio del 2018.

Resultado de la revisión:

Al analizar el registro auxiliar de cartera al 30 de junio del 2018, 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. Para el primer semestre del 2018, según nos indica la Dirección Financiero Contable no se han realizado contablemente liquidaciones de proyectos

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 2018, 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 21.76% 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.

Rango	Saldo al 30/06/2018	%	Saldo al 30/6/2017	%
Vigente	48.937.950.576	78,24%	46.123.961.662	73,45%
A 1 Año	5.251.708.292	8,40%	5.603.947.213	8,92%
A 2 Años	1.114.752.688	1,78%	1.679.833.286	2,68%
A 3 Años	300.330.899	0,48%	394.030.590	0,63%
A 4 Años	1.336.308.273	2,14%	3.378.044.984	5,38%
A 5 Años	98.689.008	0,16%	98.689.008	0,16%
A 6 Años	1.436.191.583	2,30%	1.436.191.583	2,29%
A 7 Años	2.025.247.818	3,24%	2.025.247.818	3,23%
A 8 Años	438.584.996	0,70%	438.584.996	0,70%
A 9 Años	277.823.464	0,44%	283.437.004	0,45%
A 10 Años	112.881.177	0,18%	112.881.177	0,18%
Mas de 10 Años	1.220.830.094	1,95%	1.220.830.094	1,94%
Total	¢62.551.298.868	100%	¢62.795.679.416	100%

De acuerdo con los recursos girados a las Entidades Autorizadas por concepto de líneas de crédito de proyectos, no todos son liquidados oportunamente por dichas entidades, ya sea por propios de la actividad o por un atraso por parte del FOSUVI para revisar la documentación presentada para proceder a la liquidación correspondiente.

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 2018, de las confirmaciones se observan que la mayoría de los saldos presentan diferencia con los registros contables del FOSUVI, las cuales se presentaran más adelante.

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 ₡62.551.298.869 al 30 de junio del 2018, la cual se desglosada de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 30-06-2018
Créditos vigentes	₡36.741.332.701
Créditos vencidos	25.809.966.168
	₡62.551.298.869
(-) Estimación	(24.966.430.943)
Saldo neto	₡37.584.867.926

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).

De acuerdo con la revisión de la cartera de crédito al 30 de junio del 2018, se observa que existe una cartera vencida que 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 asciende a ₡25.809.966.168, originada por los contratos antiguos que debieron ser liquidados por la Dirección de FOSUVI a la fecha. Adicionalmente, verificamos que 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 ₡13.613.348.292 es decir corresponden a proyectos que están pendientes de liquidar.

En su mayoría 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 2018, se encuentre una cuenta de estimación por un monto de ₡24.966.430.943, equivalente al 40% del saldo de la cartera.

Esta situación fue mencionada en la CG 2-2017 y 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 30/06/2018	Concentración
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	¢8.507.141.082	14%
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo	383.972.240	1%
Instituto Nacional de Vivienda Y Urbanismo	3.272.367.639	5%
Cons. Coop. de Viv. Fedecred R.L.	47.535.161	0%
Banco de Costa Rica	450.250.941	1%
Coocique (Concoocique, R.L.)	2.437.852.870	4%
Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo	37.259.086	0%
Fundación Costa Rica – Canadá	27.168.208.641	43%
Coopenae, R.L.	1.372.191.109	2%
Banco Promerica S.A.	381.345.607	1%
Grupo Mutual Alajuela-la Vivienda de Ahorro y Préstamo	18.437.928.348	29%
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito R.L.	55.246.145	0%
Total	¢62.551.298.868	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.

Esta situación fue mencionada en la CG 2-2017 y la CG 1-2017.

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:

De acuerdo 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.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

Sobre el señalamiento de un grado de riesgo mayor de Fundación Costa Rica – Canadá por no ser una entidad Regulada (por la SUGEF), los resultados de la aplicación preliminar de la metodología para establecer el perfil de riesgo de las entidades autorizadas que administran recursos del FOSUVI, concluyó: "Los resultados generales obtenidos en esta aplicación de la calificación del perfil de riesgo, evidenció que la mayoría de las entidades evaluadas obtuvieron calificaciones que las ubican en los más altos niveles de riesgo, de acuerdo con la escala propuesta...", indiferentemente de si son supervisadas o no, debiendo considerarse además que esta información se presentó al Comité de Riesgos para uso exclusivamente interno.

Se podría suponer que las entidades supervisadas aplican su esquema de gestión de riesgo en lo que respecta a la gestión de los recursos del FOSUVI, pero no necesariamente esto puede afirmarse.

Consideramos válido el señalamiento de la concentración, pero no el del nivel de riesgo que representa cada entidad para el BANHVI, al menos desde el punto de vista de valoración según nuestra metodología.

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, observamos que ya existe una propuesta de metodología existente y de conocimiento de este comité.

“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.”

Al 30 de junio del 2018, la entidad nos proporcionó copia de la metodología para definir el perfil de Riesgo de las Entidades Autorizadas que administran recursos del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI) (MD-RIE-007), versión abril 2018, sin embargo, la misma a la fecha se encuentra en proceso de cambios y pendiente de aprobación por parte de la Junta Directiva.

Esta situación fue mencionada en la CG 2-2017 y la CG 1-2017.

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 las gestiones para la aprobación 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 LA EVALUACIÓN DE 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. Actualmente, en cada proyecto se incluye un estudio técnico donde se realiza una evaluación técnica del desarrollo urbanístico, sin embargo, no se analizan riesgos integrales donde pueda estar en riesgo los recursos del FOSUVI.

Al contar con una matriz es necesario que contemple los posibles riesgos ante la aprobación de una línea de financiamiento según los diferentes proyectos o modalidad a una Entidad Autorizada. Al contar con una matriz de riesgos, constituye en una herramienta relevante para la administración, en el entendido de que la planificación cuidadosa y explícita mejora la probabilidad de éxito, pues permite identificar los recursos y tiempos para realización de las actividades inherentes al mismo, así como para el monitoreo y evaluación, de ahí que es importante que comience con el proyecto mismo y se complete y ajuste en las etapas tempranas del mismo. Esto con el fin de que se tengan identificados los posibles riesgos potenciales que se pueden presentar durante el desarrollo de un proyecto y contar con un plan de contingencia para responder ante una posible materialización de un riesgo. Es importante, considerar aspectos tales como cambios normativos, regulatorios, presupuestarios, entorno ambiental, social y económico, que pueden incidir en el futuro sobre el éxito o fracaso de los proyectos.

Esta situación fue mencionada en la CG 2-2017 y la CG 1-2017.

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 30 de junio del 2018, según los saldos registrados por la Dirección del FOSUVI en su cartera de crédito con los saldos reportados de acuerdo con las confirmaciones recibidas por parte de las Entidades Autorizadas, determinamos diferencias importantes en los montos reflejados.

A continuación, los resultados de la confirmación de saldos con las entidades autorizadas:

1. 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 30 de junio del 2018, lo que constituye una limitación a la revisión:

A continuación, se detallan las diferencias:

▪ Grupo Mutual Cartago

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 30-06-2018	Monto Confirmado	Diferencia
La Europa Bono Colectivo	¢1.121.023.476	¢1.049.953.406	¢34.295.521	(¢1.015.657.885)
Fatima	1.699.878.696	388.234.644	446.935.500	58.700.856
El Rotulo	3.175.208.071	695.839.516	1.624.232.050	928.392.534
Calle Lajas	1.927.555.676	54.172.775	138.494.677	84.321.902
La Perla	1.622.894.600	627.080.485	---	(627.080.485)
Condominio La Joya De Sardinal	3.221.474.298	1.976.622.369	---	(1.976.622.369)
Proyecto Paraíso Industrial (Art.59)	179.900.000	124.035.045	---	(124.035.045)
Proyecto El Tirra (Art.59)	26.700.000	26.700.000	---	(26.700.000)
	¢12.974.634.817	¢4.942.638.239	¢2.243.957.748	(¢2.698.680.491)

▪ COOCIQUE. R.L

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 30-06-2018	Monto Confirmado	Diferencia
El Alba-Chimurria	¢1.171.589.937	¢39.240.437	¢68.859.103	¢29.618.666
Cocales De Duacari	3.003.446.557	2.385.850.587	617.595.980	(1.768.254.606)
	¢4.175.036.493	¢2.425.091.024	¢686.455.083	(¢1.738.635.940)

▪ Fundación Costa Rica Canadá.

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 30-06-2018	Monto Confirmado	Diferencia
Jeannette Pacheco	¢1.015.912.295	¢34.639.985	¢34.640.014	¢30
La Angosta	435.349.189	233.291.444	432.920.669	199.629.225
Venecia	685.491.667	6.174.916	840.925.466	834.750.550
25 de Julio	1.919.128.066	306.832.868	1.565.882.899	1.259.050.030
Las Mandarinas	1.849.013.310	70.136.162	1.559.555.745	1.489.419.583
La Angosta Bono Colectivo	802.721.404	337.337.879	328.173.144	(9.164.735)
El Futuro Bono Colectivo	378.833.583	374.989.970	295.625.282	(79.364.687)
Las Victorias Bono Colectivo	320.991.815	264.734.780	225.974.683	(38.760.097)
Venecia Bono Colectivo	237.967.280	237.967.280	270.447.280	32.480.000
Las Mandarinas Bono Colectivo	2.939.565.621	887.472.960	891.161.458	3.688.498
Los Guido Sector 8 Bono Colectivo	1.326.957.248	1.263.059.172	1.262.969.172	(90.000)
Los Lirios Bono Colectivo	1.553.492.446	1.286.013.398	1.300.066.623	14.053.224
Proyecto Las Brisas II Bono Colectivo	1.082.986.953	64.799.283	63.530.187	(1.269.095)
Proyecto Tirrases Bono Colectivo	1.665.273.368	1.516.122.554	1.591.325.998	75.203.444
El Porvenir	4.563.316.534	323.703.136	4.535.989.683	4.212.286.547
Proyecto Las Brisas II	3.805.048.286	1.183.889.325	1.185.158.420	1.269.095
Tirrases II Bono Colectivo	1.448.559.019	1.360.171.256	1.382.108.700	21.937.444
El Rodeo Bono Colectivo	449.050.057	408.302.062	426.521.898	18.219.836
Proyecto Riojalandia Bono Colectivo	736.847.394	571.520.677	591.463.233	19.942.556
La Simona	1.169.575.162	1.007.234.995	1.062.429.982	55.194.987
Valle Del Sol	1.217.158.109	1.075.844.447	1.121.348.587	45.504.139
Don Sergio	2.182.167.400	2.078.714.466	2.090.195.374	11.480.908
	¢31.785.406.207	¢14.892.953.014	¢23.058.414.497	¢8.165.461.484

▪ **Grupo Mutual Alajuela**

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 30-06-2018	Monto Confirmado	Diferencia
Asentamiento Corazón De Jesús				
Bono Colectivo	¢2.357.947.369	¢2.025.964.704	¢266.989.867	(¢1.758.974.837)
El Jicaro II	2.713.323.085	62.359.977	10.054.377	(52.305.600)
La Carpio Bono Colectivo	2.060.953.421	37.377.525	1.924.942.533	1.887.565.008
La Hoja Dorada	3.874.255.854	12.736.489	133.043.313	120.306.825
El Portillo	4.680.872.106	3.999.903	4.676.872.202	4.672.872.299
El Cacao	3.713.946.907	949.562	140.234.171	139.284.609
Maria Fernanda	3.038.436.332	181.427.096	115.823.490	(65.603.605)
La Viga	1.524.409.051	1.402.818	71.306.450	69.903.632
San Martin Siquirres	2.954.777.246	59.230.888	201.018.984	141.788.097
Condominio Vertical San Martin	1.088.478.359	263.399.767	71.951.245	(191.448.522)
Jardines Del Rio	4.169.008.873	3.885.311.535	254.545.127	(3.630.766.408)
Vistas Del Miravalles	3.318.844.125	3.003.225.397	339.811.072	(2.663.414.325)
Condominio Las Anas	4.563.915.749	2.828.667.465	280.477.243	(2.548.190.222)

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 30-06-2018	Monto Confirmado	Diferencia
Las Agujas	1.476.700.343	1.401.358.028	175.012.145	(1.226.345.883)
Parque La Libertad Bono Colectivo (Anteproyecto)	479.712.381	10.419.023	467.671.358	457.252.335
Condominio Linda Vista Emanuel Ajoy (Ptr)	2.125.197.286	1.696.900.238	339.370.321	(1.357.529.917)
Ciclo Vida y Parque Recreativo Mi Patio (Bono Colectivo)	31.600.000	31.600.000	---	(31.600.000)
Parque Plaza Leon XIII (Bono Colectivo)	724.747.235	6.968.723	717.778.512	710.809.788
Conjunto Residencial Shikaba Caña Real	700.763.899	6.738.114	694.025.785	687.287.670
Las Agujas CNE	5.836.329.495	2.416.284.028	3.420.045.467	1.003.761.440
	2.972.572.061	306.823.867	6.556.748.193	6.249.924.326
	284.866.036	119.513.520	---	(119.513.520)
	¢54.691.657.212	¢18.362.658.666	¢20.857.721.856	¢2.495.063.190

2. 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 30 de junio del 2018, según se detalla a continuación:

Grupo Mutual Cartago

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 30/06/2018
Las Gaviotas Bono Colectivo	¢913.404.008	¢879.116.343
Manuel de Jesús Jimenez Bono Colectivo	2.013.801.738	1.993.387.223
La Huerta	3.649.697.430	26.533.708
Proyecto Manuel Jimenez (Art.59)	162.691.044	63.704.134
Proyecto Abel Saenz (Art.59)	6.000.000	780.304
Proyecto C. de Tres Ríos (Art.59)	19.201.000	18.500.443
Limón 2000 II Etapa	513.035.602	397.656.904
Proyecto El Tirra (Art.59)	26.700.000	26.700.000
Proyecto Limón 2000, Planta Aguas Neg	59.964.500	59.964.500
	¢7.364.495.321	¢3.466.343.560

Grupo Mutual Alajuela

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 30/06/2018
La Zamora	¢3.226.999.036	¢5.316.922
Proyecto Renacer	811.692.904	27.514.833
El Tablazo	2.498.122.635	42.437.926
	¢6.536.814.574	¢75.269.682

COOPENAE

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 30/06/2018
Don Omar	¢630.770.224	¢24.528.150
Boruca	748.336.260	47.627.149
	¢1.379.106.484	¢72.155.299

Por otra parte, a la fecha de cierre del trabajo de campo, Grupo Mutual Alajuela no confirmó los saldos de los proyectos asumidos para su administración de:

Asumidos de fusión de Metropolitana

Proyecto Joaquín García M. (Art.59)
Proyecto La Capri (Art.59)

Monto aprobado	Saldo al 30/06/2018
¢61.233.644	¢3.549.121
35.001.000	33.709.965
¢96.234.644	¢37.259.086

Asumidos de fusión de Mutual Heredia

Proy. El Edén (Art.59)
Proy. Metrópolis IV E, Sector C, Art 59

Monto aprobado	Saldo al 30/06/2018
¢121.329.493	¢121.329.493
277.537.308	262.642.747
¢398.866.801	¢383.972.240

Por otra parte, consultamos a la administración si la Dirección FOSUVI actualmente está realizando el proceso de conciliación periódica con las Entidades Autorizadas, y nos indican que no se lleva a cabo dicho procedimiento. Ante las situaciones mencionadas nos limita conocer la razonabilidad de los saldos presentados en cartera a la fecha de la revisión.

Esta situación fue mencionada en la CG 2-2017 y la CG 1-2017.

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.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

En lo que corresponde a la conciliación de las líneas de crédito, se ha venido trabajando en las mismas. El proceso es lento, considerando que no se tiene un funcionario a tiempo completo en este particular. Se continua con el proceso.

Es importante señalar que en esta revisión de la auditoria, se logró la confirmación de saldos de todas las entidades a las cuales se le solicitó información. Este aspecto es de vital importancia, ya que anteriormente no fue posible que las entidades respondieran las solicitudes de información.

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 2018.
- 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 2018.
- 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 2018.
- Analizamos la antigüedad que presenta la cuenta activos pendientes de donación al 30 de junio del 2018.
- 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:

Al 30 de junio del 2018, la cuenta de Comisiones pagadas por adelantado no presenta movimientos ya que 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 30 de junio del 2018, 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 2018, 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 2018, existen 9 terrenos, los cuales ascienden a la suma de ₡1.137.975.908, de ellos existe una transacción registrada desde el año 2001, C.D. 52097 del 26 de abril de 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 de abril de 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 2018.
- Analizamos la antigüedad que presenta la cuenta B.F.V. pendiente de pago y Otros acreedores varios al 30 de junio del 2018.

Resultado de la revisión:

Al efectuar nuestra revisión al 30 de junio del 2018, 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.

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 54% 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 30 de junio del 2018:

Rango	Saldo al 30-06-2018	%	Saldo al 30-06-2017	%	Variación
De 0 a 30 días	¢730.486.835	10%	¢1.170.204.371	18%	(¢439.717.536)
De 31 a 60 días	457.224.698	6%	218.055.488	3%	239.169.210
De 61 a 90 días	213.639.100	3%	114.978.658	2%	98.660.442
De 91 a 120 días	1.905.713.576	26%	275.069.705	4%	1.630.643.871
Más de 120 días	3.942.305.443	54%	4.748.588.278	73%	(806.282.835)
Total	¢ 7.249.369.651	100%	¢6.526.896.500	100%	¢722.473.151

Esta situación fue mencionada en la CG 2-2017 y la CG 1-2017.

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) 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 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.
- Conciliamos y verificamos el cálculo de las comisiones por formalización de proyectos al 30 de junio del 2018.

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.
- Realizamos un arqueo de garantías con el fin de verificar la existencia y salvaguarda de estas al 30 de junio del 2018.
- Efectuamos una conciliación de las cuentas 815, “Cuentas liquidadas”, 816, “Productos en suspenso”, 819991000050 “Bonos familiares de vivienda, 819991000055 “Ingreso parcial de BFV.”, 819991000056, “BFV. desviados”, 819991000071, “Depósitos pendientes de aplicación”, 819991000200, “Fideicomisos”, 819991000700 “Valores en custodia (garantías moneda nacional y extranjera)” al 30 de junio del 2018.

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 30 de junio del 2018, en la cuenta contable de orden N° 819991000700 por \$12.936.703.552 y 819992000700 por \$3.993.663, para un total de garantías en custodia por \$12.940.697.214 que representa el 20.69% de la cartera total por \$62.551.298.869

Determinamos 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 (\$24.966.430.943), 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.

Esta situación fue mencionada en la CG 2-2017 y la CG 1-2017.

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.

ANEXO I, CUADRO DE SEGUIMIENTO DE CARTAS DE GERENCIA.

Despacho Lara Duarte, s.a.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
Número	Hallazgo	Condición	Recomendación	Estado
CG 2015	Hallazgo 1	Cartera de Créditos Atrasos significativos en las liquidaciones de Cartera de Crédito	Proceder a la mayor brevedad con un Plan viable y a su vez dotar con los recursos necesarios por parte de la administración del BANHVI al área de vivienda del FOSUVI para mitigar dicha condición a la mayor brevedad.	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 4	Desembolso de Recursos Traslado de recursos a Desarrolladores sin existencia de procedimiento formal específico	Establecer formalmente en la figura de un reglamento o un procedimiento, los requisitos y pasos, internos y externos, del proceso de traslado de recursos FOSUVI, tanto a desarrolladores como a Entidades Autorizadas y otros. Realizar un análisis de riesgos de la conveniencia de dicho procedimiento de traslado de recursos directo a los desarrolladores, con el fin de determinar posibles situaciones no evidenciadas y poder ser mitigadas oportunamente.	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 5	Liquidación de Operaciones de BFV BFV Ordinarios pendientes de liquidar - Antiguos	Definir e implementar la estructura de control interno (administrativo y/o contable) que permita tener información actualizada sobre el saldo real de recursos de BFV pendientes de liquidar tanto casos individuales como proyectos.	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 6	Control de Garantías Garantías sobre líneas de crédito con antigüedad en su liquidación	Definir e implementar la estructura de control interno (administrativo y/o contable) que permita tener información actualizada sobre la cobertura, condición y vigencia de las garantías asociadas a las operaciones del FOSUVI, particularmente Líneas de Crédito de financiamiento de proyectos, paralelo a un control contable en cuentas de orden.	No Corregido

Despacho Lara Duarte, s.a.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
			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.	
CG 2015	Hallazgo 7	Control de Garantías Falta de registro en cuentas orden de control de garantías	Definir e implementar la estructura de control interno (administrativo y/o contable) que permita tener información actualizada sobre la cobertura, condición y vigencia de las garantías asociadas a las operaciones del FOSUVI, particularmente Líneas de Crédito de financiamiento de proyectos, paralelo a un control contable en cuentas de orden.	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 8	Control de Garantías Falta de correspondencia entre registros auxiliares de garantías y cartera de crédito		Corregido
CG 2015	Hallazgo 9	Control de Garantías Falta implementar cuenta de orden de control sobre garantías de desarrolladores		No Corregido
CG 2015	Hallazgo 10	Control de Garantías Falta implementar cuenta de orden de control sobre las garantías de los contratos de financiamiento con las EA	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.	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 11	Depuración de Pasivos Cuentas por Pagar - BFV Pendiente de Pago diferencias entre auxiliar y saldos contables	Continuar con las acciones de depuración del auxiliar de BFV Pendiente de Pago y su respectiva conciliación con el saldo contable, incluyendo la imputación definitiva o aplicación contra resultados de las partidas pendientes.	No Corregido

Despacho Lara Duarte, s.a.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
CG 2015	Hallazgo 12	Depuración de Pasivos Cuentas por Pagar - Acreedores Varios con antigüedad importante y de entidades inactivas	Revisar y actualizar los procedimientos de control administrativo y/o contable con el fin de desarrollar las acciones de depuración de la cuenta contable desde el Auxiliar de la Dirección FOSUVI y su conciliación periódica con el fin de mantener una adecuada presentación contable.	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 13	Control de Operaciones FOSUVI Falta de un control estándar en cuentas de orden a ser implementado por las entidades autorizadas	Definir e implementar la estructura de control interno (administrativo y/o contable) que permita tener información actualizada y verificable mediante conciliaciones administrativas sobre los saldos y operaciones que mantienen las Entidades y Desarrolladores en relación con los recursos FOSUVI. Entre otros aspectos, deberá considerarse: i- Obras en Proceso, para desarrollo de proyectos de vivienda y bono colectivo ii- Garantías de proyectos de vivienda y bono colectivo iii- Bonos Ordinarios girados a la Entidad Autorizada, en proceso de desembolso y pendientes de liquidar	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 14	Cartera de Créditos Concentración de Operaciones en EA no reguladas e inactivas	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	No Corregido

Despacho Lara Duarte, s.a.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
			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.	
CG 2015	Hallazgo 15	Desembolso de Recursos Diferencia en reportes DFOS de Transferencias de Capital 2016	Es necesario una conciliación administrativa entre los saldos contables con el fin de determinar su naturaleza.	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 16	Confirmación de Saldos y Desembolsos de Cartera Confirmaciones de Saldo y Desembolsos de Cartera pendientes y con diferencias	Definir e implementar la estructura de control interno (administrativo y/o contable) que permita tener información actualizada y verificable mediante conciliaciones administrativas sobre los saldos y operaciones que mantienen las Entidades y Desarrolladores en relación con los saldos y transacciones de recursos del FOSUVI.	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 17	Confirmación de Saldos y Desembolsos de Cartera Confirmaciones de giros de Entidades al FOSUVI (JPSSJ)pendientes		No Corregido
CG 2015	Hallazgo 18	Confirmación de Saldos y Desembolsos de Cartera Confirmaciones de BFV Girados a EA pendientes y con diferencias		No Corregido
CG 2015	Hallazgo 19	Confirmación de Saldos y Desembolsos de Cartera		No Corregido

Despacho Lara Duarte, s.a.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
		Confirmaciones de BFV Pendiente de Pago pendientes		
CG 2015	Hallazgo 20	Confirmación de Saldos y Desembolsos de Cartera Confirmaciones de Acreedores Varios pendientes y con diferencias		No Corregido
CG 2015	Hallazgo 21	Confirmación de Saldos y Desembolsos de Cartera Confirmaciones de Desarrolladores pendientes y con diferencias		No Corregido
CG 2015	Hallazgo 22	Administración de Riesgos - Operativo y SEVRI Debilidades en recopilación de eventos y datos históricos	Continuar con los esfuerzos de culturización institucional en el tema de riesgos que oriente, promueve y motiva al personal para que reporten sus eventos de recopilación de datos con el fin de alimentar una base de datos institucional de eventos materializados con su respectiva cuantificación. Además, esto impulsaría el mecanismo de validación de los planes de acción y su efecto sobre la mitigación de los riesgos.	Corregido
CG 2015	Hallazgo 23	Administración de Riesgos - Operativo y SEVRI Análisis del SEVRI basado en procedimientos y no procesos	Con el avance en la definición del mapeo institucional de todos los procesos, utilizar los mismos como base en las valoraciones de riesgos y no por procedimientos como sucede actualmente. Esto permitirá, además, que los análisis sean integrales y se considere un factor de correlación de riesgos.	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 24	Administración de Riesgos - Operativo y SEVRI Falta de claridad en la forma de seguir la ejecución de los Planes	Valorar la definición de planes de acción y estrategias que permitan dar pleno cumplimiento y seguimiento a la puesta en práctica de las políticas y directrices de control que ha definido la institución para el cumplimiento en tiempo y forma de los planes de acción que son planteados por los encargados de las distintas áreas.	Corregido

Despacho Lara Duarte, s.a.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
CG 2015	Hallazgo 25	Administración de Riesgos - Legal La gestión del riesgo está integrada a los riesgos no financieros y no de manera independiente o separada	Analizar la posibilidad de presentar paulatinamente análisis separados sobre riesgo legal donde se incluyan indicadores independientes de corte más cuantitativo como el caso de una evaluación histórica de los litigios que en los que la entidad ha formado parte, su estimación cuando sea posible y la probabilidad de ocurrencia.	Corregido
CG 2015	Hallazgo 26	Administración de Riesgos - Concentración de Cartera Concentración de Cartera (líneas de crédito) pendiente de liquidar en EA no reguladas (CR-Can e INVU)	Concluir el desarrollo e implementación de una 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	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 27	Control Interno Dirección FOSUVI No se cuenta con un sistema de control de expedientes digitalizado	Definir e implementar la estructura de control interno para garantizar la protección y seguridad de la información actual de los Proyectos de Vivienda tramitados. Se recomienda establecer medidas de seguridad en cuanto al resguardo físico de la información contenida en los expedientes que son custodiados en las oficinas de FOSUVI, con el fin de evitar el extravío de información importante que soporta las operaciones efectuadas por la entidad, además de que esta información puede ser solicitada por las auditorías tanto internas como externas, por diferentes dependencias de la entidad y por las entidades supervisoras	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 28	Control Interno Dirección FOSUVI Cantidad significativa de proyectos con una antigüedad importante que no han sido liquidados	Recomendamos realizar un análisis de esta situación y establecer mecanismos de control que permitan mantener un adecuado seguimiento y monitoreo de los niveles de antigüedad y tomar las medidas oportunas con el fin de mitigar posibles riesgos no evidenciados a la fecha por	No Corregido

Despacho Lara Duarte, s.a.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
			dicha condición de falta de oportunidad en la liquidación de Proyectos. Definir e implementar la estructura de control interno (administrativo y/o contable) que permita manejar eficientemente los procesos de Liquidación de las Líneas de Crédito, considerando aspectos como: - i- Oportunidad en el cumplimiento de los términos de aprobación (Montos, plazos, características) - ii- Oportunidad en el cumplimiento de la Liquidación Técnica y Financiera, incluida la respectiva liquidación contable - iii- 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	
CG 2015	Hallazgo 29	Control Interno Dirección FOSUVI No existe una matriz de riesgo donde se identifiquen los riesgos asociados a cada proyecto y las posibles medidas que permitan mitigar los riesgos operativos identificados	Valorar la implementación de una matriz de riesgo en donde se identifiquen los riesgos asociados a cada proyecto y las posibles soluciones que permitan tomar las medidas adecuadas en forma oportuna por parte de la administración y cumplir con los objetivos establecidos	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 30	Control Interno Dirección FOSUVI No existe perfil estandarizado que deben mantener las empresas desarrolladoras en el que solicite información financiera, trabajos	Establecer procedimientos y herramientas inteligentes que permitan definir el perfil deseado que deben mantener las empresas que deseen y están en el desarrollo de proyectos de vivienda	No Corregido

Despacho Lara Duarte, s.a.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
		efectuados, conflictos de interés, Ley 8204.		
CG 2015	Hallazgo 31	Control Interno Dirección FOSUVI No se cuenta con una base de datos automatizada sobre el grado de avance de los proyectos que sirva para mantener un mayor control de la información de relacionada con los proyectos, debidamente integrada a la contabilidad.	Desarrollar una herramienta automatizada que permita mejorar los procesos de monitoreo y seguimiento de los proyectos en desarrollo por parte de las entidades desarrolladoras y los desarrolladores contratados	No Corregido
CG 2015	Hallazgo 32	Control Interno Dirección FOSUVI De la revisión de muestra de expedientes se determina: - La información no está ordenada por secciones, tales como: Información de bienes, información técnica, información de ingresos, e información de núcleo. - No se incluye evidencia en el expediente sobre el histórico de bienes; los encargados tiene acceso a un sistema donde verifican este histórico pero no queda evidencia de esa revisión. - Existen varias personas encargadas de revisar que los expedientes cumplan con los requisitos establecidos en la normativa respectiva, sin embargo la misma persona que revisa el expediente	Recomendamos atender estas observaciones a la mayor brevedad al evidenciar debilidades de control operativas a ser solucionadas	Corregido

Despacho Lara Duarte, s.a.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
		efectúa el proceso de aprobación del mismo. - Se determinaron problemas en el foliado de los documentos incluidos en los expedientes, por ejemplo en algunos casos los documentos están sin folio, y en otros casos los folios no tienen una secuencia adecuada, o el número de folio está en lapicero. - Los expedientes están firmados en el espacio de aprobado por y responsable de análisis, pero no indica el nombre de la persona que firma.		
CG 2015	Hallazgo 33	Control Interno Dirección FOSUVI De la visita a una muestra de proyectos se determinó que en el Proyecto Nueva Jerusalén, en la vivienda del Lote 48, no se logró validar el nombre del habitante reportado a nivel de la Base de Datos con el señalado por los vecinos como el habitante real.	Evaluar a la mayor brevedad si corresponde realmente los datos de la Base de Datos con la verificación física a nivel de la vivienda del Lote 48 del Proyecto Jerusalén.	No Corregido

Despacho Carvajal y Asociados			Auditoría Financiera CG-1-2017	
Año: 2017				
Número	Hallazgo	Condición	Recomendación	Estado
CG 1-2017	Hallazgo 7	No cuentan con una política por escrito para la estimación por incobrable 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	Considerar definir una política para la estimación de incobrables acordes 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.	Corregido
CG 1-2017	Hallazgo 8	Debilidades de control en los expedientes. Expedientes de bonos ordinarios, bonos colectivos, así como de soluciones de vivienda según Artículo 59: -información no está ordenada por secciones -La entidad no cuenta con expedientes físicos de algunos proyectos	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.	Corregido

ANEXO II, CONTROL DE RECOMENDACIONES DE AUDITORIA INTERNA DEL BANHVI-FOSUVI.

31 de diciembre 2015																	
Dependencia	Pendiente				En proceso				Incumplida				Programada				Total
	Alto	Medio	Bajo	Total	Alto	Medio	Bajo	Total	Alto	Medio	Bajo	Total	Alto	Medio	Bajo	Total	
Dirección FOSUVI	0	1	0	1	3	1	0	4	7	14	2	23	1	1	0	2	30
Análisis y Control	0	0	0	0	2	2	2	6	18	10	5	33	1	0	0	1	40
Departamento Técnico	0	1	0	1	6	3	0	9	45	19	11	75	0	0	0	0	85
Total	0	2	0	2	11	6	2	19	70	43	18	131	2	1	0	3	155

31 de diciembre 2016																	
Dependencia	Pendiente				En proceso				Incumplida				Programada				Total
	Alto	Medio	Bajo	Total	Alto	Medio	Bajo	Total	Alto	Medio	Bajo	Total	Alto	Medio	Bajo	Total	
Dirección FOSUVI	1	0	0	1	4	1	0	5	5	2	0	7	16	3	2	21	34
Análisis y Control	0	0	0	0	3	4	0	7	10	8	2	20	5	0	0	5	32
Departamento Técnico	0	0	0	0	19	3	2	24	12	1	4	17	16	6	4	26	67
Total	1	0	0	1	26	8	2	36	27	11	6	44	37	9	6	52	133

31 de diciembre 2017																	
Dependencia	Pendiente				En proceso				Incumplida				Programada				Total
	Alto	Medio	Bajo	Total	Alto	Medio	Bajo	Total	Alto	Medio	Bajo	Total	Alto	Medio	Bajo	Total	
Dirección FOSUVI	3	1	0	4	4	3	0	7	28	3	5	36	4	1	1	6	53
Análisis y Control	0	0	0	0	1	4	0	5	11	7	2	20	1	1	0	2	27
Departamento Técnico	5	1	0	6	1	0	0	1	12	6	2	20	0	0	0	0	27
Total	8	2	0	10	6	7	0	13	51	16	9	76	5	2	1	8	107

-Última línea-