

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

⊕ **Carta de Gerencia CG 2-2018**

⊕ **Informe final**

San José, 15 de febrero del 2019.

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 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 CG2-2018.

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 2019.



“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

Revisión de manuales de políticas y procedimientos:

- Dimos seguimiento a la existencia de reglamentos y manuales de políticas y procedimientos; con sus respectivas actualizaciones, así como las directrices y otros asuntos emitidos por la administración relacionados con la operación del FOSUVI.
- Realizamos un análisis de los procesos que conforman el FOSUVI, en relación con los procedimientos vigentes.
- Solicitamos los estados financieros de la entidad al 31 de diciembre del 2018.

Lectura de Actas de Junta Directiva

- Realizamos la lectura de actas de Junta Directiva correspondientes al periodo comprendido del 01 de julio del 2018 al 31 de diciembre 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 julio del 2018 al 31 de diciembre del 2018.

Lectura de informes de comités institucionales

- Realizamos la lectura de los informes realizados por el comité de inversiones, con el propósito de conocer aspectos relevantes relacionados con la administración del FOSUVI, correspondientes por el periodo comprendido del 01 de julio del 2018 al 31 de diciembre 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:

- ✓ De acuerdo con la revisión observamos que la Unidad de Planificación Institucional se encuentra en un proceso de identificación o mapeo de los macroprocesos y procesos que conforman el Fondo de Subsidios para la Vivienda y a la vez en la elaboración de procedimientos, ya que a la fecha no se cuentan con los procedimientos aprobados en relación con el cierre de los proyectos.

Cabe mencionar que el Fosuvi se encuentra compuesto de cuatro procesos (Proceso de apoyo por parte de la Gestión Financiera, el Proceso Externo por parte de las Entidades Autorizadas. Proceso de Negocio de Gestión de BFV y el Proceso de Negocio de Gestión Post Entrega), a su vez intervienen subprocesos y múltiples personas dentro del ciclo o actividad del Fondo de Subsidios para la Vivienda., por ende, ante una estructura tan compleja es importante un análisis por parte de un ente externo, para evaluar la efectividad operativa de la estructura con el fin de verificar si los procedimientos vigentes se cumplen apropiadamente. Por ejemplo mediante consulta sobre el procedimiento para la inspección de obras PN-GBFV-CPE-PR01 menciona que se deben realizar visitas a cada proyecto al menos una vez durante el desarrollo de las obras esto con el fin de verificar la calidad del trabajo y el cumplimiento de las labores asignadas a los inspectores de calidad de obras, nos comentó Pamela Quirós Espinoza Jefa del Departamento Técnico que no a todos los proyectos es posible realizarle una visita por parte de la Jefatura del Departamento Técnico por el escaso personal con que cuentan se les dificulta esta labor, actualmente tienen 8 ingenieros, 4 de ellos se dedican al área de análisis, 3 a inspección de obras y 1 a la inspección de obras de calidad del área eléctrica. Ante dicha situación evidenciamos que el departamento técnico no cuenta con personal suficiente para la supervisión de todos los proyectos que tiene a cargo el BANHVI- FOSUVI.

- ✓ Por otra parte, 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 del BANHVI, 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 31 de diciembre 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 I y 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 CG2-2017 y CG1-2017, correspondientes a las visitas realizadas del periodo 2017 mismas que se pueden observar en este documento sobre las debilidades de control identificadas que fueron mencionadas en el periodo 2015, según documento CG1-2015, determinamos que, para el segundo 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:

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

HALLAZGO 2: NO SE ESTABLECEN EN EL PROCEDIMIENTO PN-GBFV-CPE-PR01-IN02 MONTOS MÁXIMOS/ MÍNIMOS DE APROBACIÓN PARA FINANCIAMIENTO ADICIONAL Y OBRAS EXTRAS EN PROYECTOS.

CONDICIÓN:

De acuerdo con la revisión y lectura del procedimiento PN-GBFV-CPE-PR01-IN02, “Análisis técnico de solicitudes de financiamiento adicional y obras extras en proyectos con recursos de Art 59 o bono colectivo”, no establece lineamientos para aprobación de montos mínimos/ máximos por parte de la Dirección FOSUVI o por la Junta Directiva.

CRITERIO:

Normas de control interno para el Sector Público, en el apartado. 2.5.2 Autorización y Aprobación menciona:

“La ejecución de los procesos, operaciones y transacciones institucionales debe contar con la autorización y la aprobación respectivas de parte de los funcionarios con potestad para concederlas, que sean necesarias a la luz de los riesgos inherentes, los requerimientos normativos y las disposiciones institucionales”.

No obstante, La información debe poseer las cualidades necesarias que la acrediten como confiable, de modo que se encuentre libre de posible fraudes, errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y sea emitida por la instancia competente.

RECOMENDACIÓN:

La administración debe considerar establecer por escrito un procedimiento actual PN-GBFV-CPE-PR01-IN02, sobre los niveles de autorización, criterios, montos y responsables apropiados con respecto al financiamiento adicional y obras extras en proyectos del FOSUVI.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

No obstante, se considera necesario valorar en la próxima visita esta recomendación, dado que técnicamente, no es posible establecer montos máximos/mínimos ya que el análisis del costo se da de forma individual y obedece a la obra constructiva necesaria para el desarrollo de cada proyecto, esto se analiza de acuerdo a los costos directos e indirectos asociados a las características propias del cada proyecto y de las obras específicas a financiar como adicionales o extras.

Sobre los niveles de autorización y responsables, se indica que la autorización del financiamiento adicional y obras extras es de competencia exclusiva de la Junta Directiva del BANHVI y así está definido por Ley 7052 en el artículo 59.

La Dirección FOSUVI y el Departamento Técnico emiten sus recomendaciones sobre lo planteado por las entidades autorizadas y sus fiscales de inversión, pero solo la Junta Directiva es la que avala los recursos adicionales para el proyecto.

Los criterios que se toman para establecer la factibilidad de financiar obras adicionales son de carácter técnico y no puede ser parametrizados, ya que cada proyecto posee características propias y entran en juego diferentes variables que deben ser tomadas en cuenta. Esto consta en el proceso Control de Proyectos en Ejecución, con el procedimiento PN-GBFV-CPE-PR01 Inspección de

Proyectos y en el instructivo PN-GBFV-CPE-PR01-IN02 Análisis técnico de solicitudes de financiamiento adicional y de obras extras en proyectos.

HALLAZGO 3: NO SE CUENTA CON UN PROCEDIMIENTO POR ESCRITO PARA LA LIQUIDACIÓN DE LOS PROYECTOS.

CONDICIÓN:

De acuerdo con la revisión e indagación con la Unidad de Planificación Institucional sobre el mapeo de los procesos en los que participa la dirección FOSUVI (macroprocesos, procesos y procedimientos) al 31 de diciembre del 2018, se determina que el proceso de cierre de los proyectos no cuenta con un procedimiento formal por escrito de que sea de conocimiento para los colaboradores.

CRITERIO:

Normas de control interno para el Sector Público, en el apartado. 4.2 Requisitos de las actividades de control menciona:

"Documentación. Las actividades de control deben documentarse mediante su incorporación en los manuales de procedimientos, en las descripciones de puestos y procesos, o en documentos de naturaleza similar. Esa documentación debe estar disponible, en forma ordenada conforme a criterios previamente establecidos, para su uso, consulta y evaluación".

El Manual de Normas del Control Interno para el Sector Público menciona:

"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:

Realizar el procedimiento respectivo para el cierre de los proyectos, en el cual defina el debido proceso a seguir, los resultados o información a reportar entre las distintas áreas para el respectivo cierre contable por parte del Departamento Financiero Contable y a nivel de expediente del proyecto.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

El procedimiento se encuentra confeccionado desde el punto de vista de la Dirección FOSUVI y la Unidad de Planificación Institucional coordinará con el Departamento Financiero – Contable el levantamiento de las actividades pendientes con el fin de lograr su incorporación en la actualización a realizar posteriormente a agosto 2019.

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 diciembre del 2018.
- Solicitamos el envío de confirmaciones de saldos a las entidades bancarias.

Resultado de la revisión:

Al efectuar nuestra revisión al 31 de diciembre del 2018, se observa que en la cuenta contable N° 183991000050, Caja Única del Estado, se presenta un saldo por un monto de ₡122.326.936.399, 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2018.
- Cotejamos el registro auxiliar de inversiones con los estados de cuenta respectivos de las entidades de inversión, con corte al 31 de diciembre del 2018.
- Verificamos los intereses ganados y por cobrar de las inversiones al 31 de diciembre del 2018 según el registro auxiliar suministrado.
- Analizamos la concentración de la cartera de inversiones, al 31 de diciembre del 2018.
- Revisamos las boletas de compra y liquidación de una muestra de instrumentos financieros, al 31 de diciembre del 2018.
- 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:

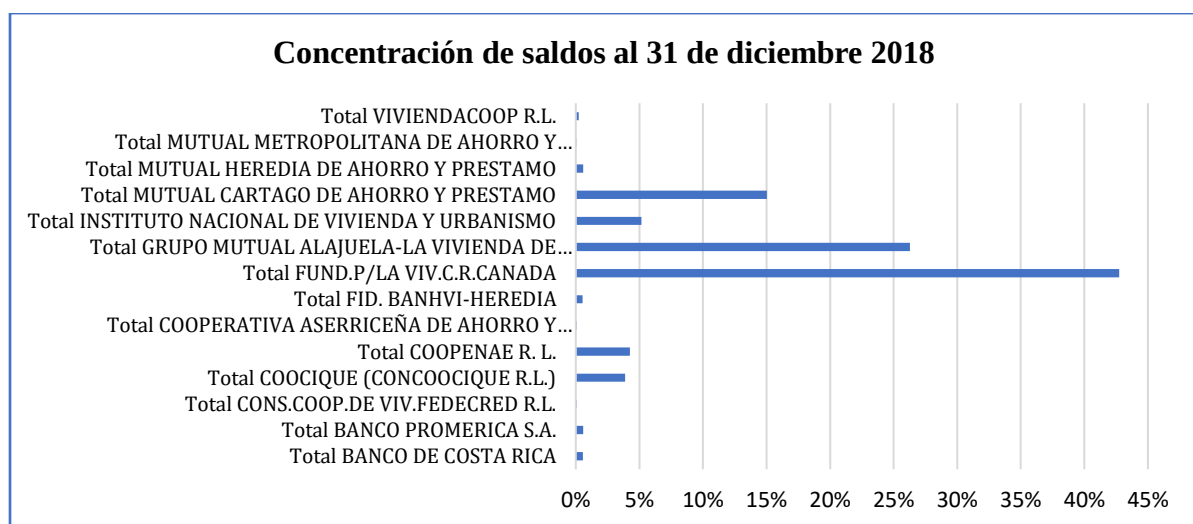
De acuerdo con la revisión del portafolio de inversiones según el procedimiento vigente en relación con la concentración de las inversiones de FOSUVI, verificamos que a la fecha la cartera de inversiones se encuentra concentrada en un 100% en sector público, cumpliendo con las políticas internas, las 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 31 de diciembre del 2018.
- Cotejamos los saldos del registro auxiliar de la cartera de crédito con los saldos del mayor al 31 de diciembre del 2018.
- Efectuamos una conciliación de los saldos por entidad autorizada mostradas en el registro auxiliar al 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2018 comparativo al 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2018.

Resultado de la revisión:

Al analizar el registro auxiliar de cartera al 31 de diciembre 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 segundo 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 31 de diciembre 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 33% 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	Antigüedad Años al 31-12-2018	%	Antigüedad Años al 31-12-2017	%	Variación %
Vigente	¢44.051.195.022	67%	¢39.422.724.885	66%	1%
A 1 Año	11.123.170.074	17%	9.137.018.236	15%	2%
A 2 Años	2.275.638.075	3%	2.543.580.731	4%	-1%
A 3 Años	1.359.183.442	2%	1.359.183.442	2%	0%
A 4 Años	781.307.245	1%	871.007.033	1%	0%
A 5 Años	575.074.904	1%	637.434.881	1%	0%
A 6 Años	96.767.763	0%	96.789.052	0%	0%
A 7 Años	1.411.557.830	2%	1.411.557.830	2%	0%
A 8 Años	2.463.832.814	4%	2.463.832.814	4%	0%
A 9 Años	244.142.196	0%	244.142.196	0%	0%
A 10 Años	146.562.445	0%	146.562.445	0%	0%
Mas de 10 Años	1.220.830.095	2%	1.220.830.095	2%	0%
Total	¢ 65.749.261.906	100%	¢59.554.663.641	100%	0%

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 motivos 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 31 de diciembre 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 4: 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 31 de diciembre del 2018, la cual se desglosa de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 31-12-2018
Créditos vigentes	¢43.428.298.488
Créditos vencidos	22.320.963.418
	¢65.749.261.906
(-) Estimación	(22.531.422.279)
Saldo neto	¢43.217.839.627

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 31 de diciembre 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 ¢22.320.963.418, 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 ¢21.698.066.884 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 31 de diciembre del 2018, se encuentre una cuenta de estimación por un monto de ¢22.531.422.279, equivalente al 40% del saldo de la cartera.

Esta situación fue mencionada en la CG-1-2018, 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.

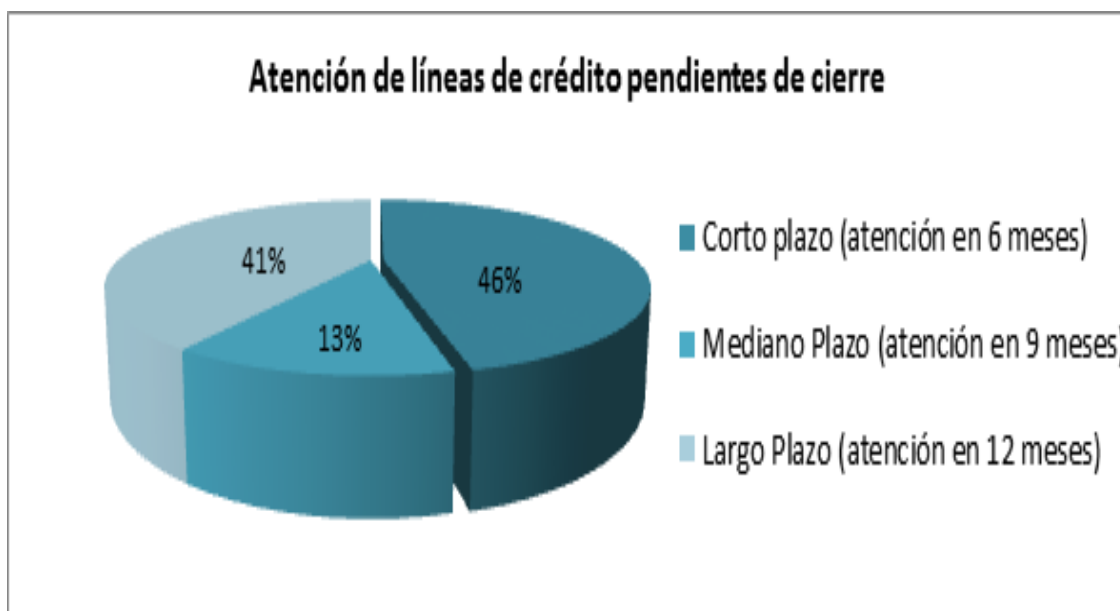
COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

La Dirección FOSUVI trabajó en la creación del Procedimiento de Cierre de Proyectos, el cual se finalizó en lo que corresponde a esta Dirección el 09 de noviembre 2018, actualmente se encuentra en revisión por parte de la Unidad de Planificación Institucional, la cual coordinará con el Departamento Financiero – Contable el levantamiento de las actividades pendientes con el fin de lograr su incorporación en la actualización a realizar posteriormente a Ago-2019 ya que es hasta esa fecha en que la Unidad de Planificación realiza la revisión anual de los Manuales Institucionales y publica las modificaciones realizadas durante el año.

La Dirección FOSUVI ha estado trabajando arduamente en poner al día las líneas de crédito pendientes, el Departamento Técnico realizó un diagnóstico de y elaboró un plan de acción que fue comunicado a la Subgerencia Financiera en agosto del año pasado, y se dio inicio a las gestiones de forma inmediata, solicitando a las entidades autorizadas la información necesaria para culminar informes, así como la ubicación interna de documentación de los proyectos. Con lo anterior, fue hasta finales de noviembre de 2018, que se inició el plan de acción, en su primera fase de seis meses.

Con el diagnóstico se determinaron 54 líneas de crédito pendientes de cierre y el plan de acción planteó plazos para su atención, de acuerdo al siguiente gráfico:



Importante acotar que a la fecha se tienen de esas 54 líneas de crédito, nueve (9) cerradas y cinco (5) por cerrar en el próximo mes, lo que representa un 44% de avance para los primeros 6 meses de implementación del plan de acción.

Respecto a establecer un tiempo máximo en el que debe ejecutarse el cierre técnico de los proyectos, no es factible definirlo, ya que dicho cierre depende de la gestión de otras instituciones, como lo es la aceptación de obras constructivas por parte las entidades que brindan los servicios de agua potable, alcantarillando sanitario y electricidad en la zona donde se desarrolla el proyecto, así como la recepción de las áreas públicas por parte de las Municipalidades, entre otros.

HALLAZGO 5: CONCENTRACIÓN EN ENTIDADES NO REGULADAS Y DE RECURSOS EN ENTIDADES INACTIVAS.

CONDICIÓN:

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

Entidad autorizada	Saldo al 31/12/2018	Concentración
Banco de Costa Rica	¢371.657.920	1%
Banco Promérica, S.A.	381.345.607	1%
Cons. Coop. de Vivienda Fedecrédito, R.L.	47.535.161	0%
Coocique, R.L.	2.570.962.282	4%
Coopenae, R.L.	2.823.053.718	4%
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito, R.L.	55.246.145	0%
Fundación Costa Rica Canadá	28.315.289.097	43%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	17.399.994.872	26%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	3.412.570.636	5%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	9.950.375.142	15%
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo.	383.972.240	1%
Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo	37.259.086	0%
	¢65.749.261.906	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-1-2018, 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, con las Entidades Inactivas que mantienen saldos de líneas de crédito, realizar a la 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

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

HALLAZGO 6: 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-1-2018, 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

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

No obstante, se considera necesario valorar en la próxima visita esta recomendación, dado que 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.

Por otra parte, esta recomendación ha sido vista en otras ocasiones, tanto con las Auditorías Externas como con la unidad de Riesgos, indicando que a la fecha cada proyecto cuenta con el control de garantías suficientes para mitigar los riesgos inherentes tanto a la aprobación del financiamiento, como en su fase constructiva, además de contar son suficientes estudios técnicos y legales en los requisitos existentes.

Ya existe un detalle de riesgos para la construcción de proyectos estudios de suelos, de infiltración de capacidad soportante, entre otros, se presentan garantías de los desarrolladores y pagares por parte de las Entidades Autorizadas, además de la política conozca a su cliente en materia de legitimación de capitales, y normativa post aprobación de proyectos para que se haga inspección de calidad por parte del BANHVI (adicional a la de la Entidad) para asegurarnos que los recursos se encuentren invertidos en el proyecto.

HALLAZGO 7: DEBILIDADES IDENTIFICADAS EN LAS CONFIRMACIONES DE SALDOS.

CONDICIÓN:

Al efectuar la conciliación de saldos al 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2018, lo que constituye una limitación a la revisión:

A continuación, se detallan las diferencias:

▪ COOPENAE

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 31-12-2018	Monto Confirmado	Diferencia
Don Omar	¢630.770.224	¢24.528.150	¢---	(¢24.528.150)
Boruca	748.336.260	47.605.860	64	(47.605.796)
	¢1.379.106.485	¢72.134.011	¢64	(¢72.133.946)

▪ INVU

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 31-12-2018	Monto Confirmado	Diferencia
Nueva Jerusalén	¢835.056.461	¢725.407.100	¢301.179	(¢725.105.922)
Hojancha	1.483.920.751	193.423.870	1.233.916.292	1.040.492.422
Parque Rodriguez 1986	910.626.150	3.999.899	906.626.252	902.626.353
	¢3.229.603.363	¢922.830.869	¢2.140.843.722	¢1.218.012.854

▪ COOCIQUE. R.L

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 31-12-2018	Monto Confirmado	Diferencia
El Alba-Chimurria	¢1.171.589.937	¢39.240.437	¢69.915.681	¢30.675.243
Cocales De Duacari	3.065.108.677	2.518.960.000	484.486.567	(2.034.473.433)
	¢4.236.698.613	¢2.558.200.437	¢554.402.247	(¢2.003.798.189)

▪ Grupo Mutual Alajuela

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 31-12-2018	Monto Confirmado	Diferencia
Asentamiento Corazón De Jesús BC	¢2.357.947.369	¢2.025.964.704	¢---	(¢2.025.964.704)
La Zamora	3.226.999.036	5.316.922	---	(5.316.922)
La Carpio Bono Colectivo	2.060.953.421	37.377.525	37.337.525	(40.000)
Proyecto Renacer	811.692.904	1.684.304	---	(1.684.304)
El Tablazo	2.498.122.635	42.437.926	---	(42.437.926)
La Hoja Dorada	3.874.255.854	12.940.085	---	(12.940.085)
El Portillo	4.680.872.106	23.343.218	19.343.315	(3.999.903)
La Flor	2.064.301.321	222.284	---	(222.284)
El Cacao	3.713.946.907	17.383.929	---	(17.383.929)
Maria Fernanda	3.040.614.515	181.427.096	302.803.560	121.376.464
La Viga	1.524.409.051	1.402.818	---	(1.402.818)
San Martin Siquirres	2.954.777.246	59.230.888	---	(59.230.888)
Condominio Vertical San Martin	1.095.5118.134	38.435.389	---	(38.435.389)
Jardines Del Rio	4.169.008.873	1.022.790.761	1.047.825.760	25.034.998
Vistas Del Miravalles	3.363.957.862	3.011.898.453	2.989.874.372	(22.024.081)
Condominio Las Anas	4.588.720.156	2.405.345	115.250.398	112.845.052
Las Agujas	1.476.700.343	448.234.326	538.831.953	90.597.627
Parque La Libertad BC (Anteproyecto)	479.712.381	10.419.023	5.822.000	(4.597.023)
Condominio Linda Vista	2.125.197.286	1.928.583.352	2.125.197.286	196.613.934
Valle Azul	2.603.515.744	735.462.126	1.986.053.618	1.250.591.491
Las Agujas CNE	284.866.036	96.250.412	---	(96.250.412)
	¢52.996.082.178	¢9.703.210.887	¢9.168.339.786	(¢534.871.101)

▪ **Grupo Mutual Cartago**

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 31/12/2018	Monto Confirmado	Diferencia
La Europa Bono Colectivo	¢308.744.728	¢33.681.268	¢33.681.243	(¢25)
La Europa Bono Colectivo	1.121.023.476	1.049.953.406	34.295.521	(1.015.657.885)
Fátima	1.711.369.013	393.001.014	21.916.161	(371.084.853)
El Rotulo	3.175.208.071	695.839.516	1.619.331.355	923.491.839
Calle Lajas	1.927.555.676	54.172.775	106.718.901	52.546.125
La Perla	1.622.894.600	1.245.879.174	1.652.995.943	407.116.769
Condominio La Joya De Sardinal	3.221.474.298	2.787.471.581	3.221.474.298	434.002.717
Proyecto Manuel de Jesús Jimenez. Art 59	162.691.044	63.704.134	---	(63.704.134)
Proyecto Abel Sáenz Art 59	6.000.000	780.304	---	(780.304)
Proyecto de Tres Ríos Art 59	19.201.000	18.500.443	---	(18.500.443)
Proyecto El Tirra (Art.59)	26.700.000	26.700.000	---	(26.700.000)
Limón 2000 II Etapa	513.035.602	397.656.904	---	(397.656.904)
Proyecto Limón 2000 planta aguas	59.964.500	59.964.500	---	(59.964.500)
	¢20.452.765.183	¢9.726.342.294	¢6.690.413.422	(¢3.035.928.871)

▪ **Fundación Costa Rica Canadá.**

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 31-12-2018	Monto Confirmado	Diferencia
Jeannette Pacheco	¢1.015.912.295	¢34.639.985	¢32.294.139	(¢2.345.846)
La Angosta	435.349.189	233.291.444	32.294.139	(200.997.305)
Venecia	685.491.667	6.174.916	71.338.450	65.163.534
Las Brisas	386.908.591	4.294.892	219.361.351	215.066.459
25 de Julio y Bono Colectivo	2.677.271.412	981.387.437	424.662.762	(556.724.675)
Las Mandarinas	3.958.534.882	974.294.219	414.952.868	(559.341.352)
La Angosta Bono Colectivo	802.721.404	337.337.879	---	(337.337.879)
El Futuro Bono Colectivo	378.833.583	374.989.970	84.205.976	(290.783.994)
Las Victorias Bono Colectivo	320.991.815	264.734.780	---	(264.734.780)
Venecia Bono Colectivo	237.967.280	237.967.280	71.338.450	(166.628.830)
La Capri Bono Colectivo	1.990.834.434	1.990.607.834	---	(1.990.607.834)
Bajo Tejares	1.612.450.512	67.381.687	9.898.552	(57.483.724)
Los Guido Sector 8 Bono Colectivo	1.326.957.248	1.310.408.169	29.906.876	(1.280.501.293)
Los Lirios Bono Colectivo	1.553.492.446	1.286.013.398	253.425.824	(1.032.587.574)
Proyecto Las Brisas II Bono Colectivo	1.326.108.345	1.136.996.824	219.361.351	(917.635.473)
San Martin	2.498.084.943	2.157.760.709	49.381.858	(2.108.378.850)
Ciudadela Miramar Bono Colectivo	201.638.016	201.306.971	---	(201.306.971)
Santa Marta	4.980.266.886	4.914.552.772	102.815.944	(4.811.736.827)
Juanito Mora Bono Colectivo	812.447.754	680.531.017	---	(680.531.017)
Proyecto Tirrses Bono Colectivo	1.665.273.368	1.516.122.554	156.319.459	(1.359.803.095)
El Porvenir	4.563.316.534	323.703.136	27.699.302	(296.003.834)
Asentamiento Barrio Goly Bono Colectivo	1.063.045.028	423.823.127	679.718.854	255.895.726
Proyecto Mar Azul II	30.821.365	30.821.365	1.370.455.317	1.339.633.952

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 31-12-2018	Monto Confirmado	Diferencia
Proyecto Pithaya	74.598.060	66.210.684	2.036.735.890	1.70.525.205
Proyecto Las Brisas II	4.438.401.635	1.929.047.612	2.662.616.293	733.568.680
Santa Eulalia	654.000	654.000	---	(654.000)
Tirrases II Bono Colectivo	1.448.559.019	1.378.768.352	94.741.247	(1.284.027.105)
Planta de Tratamiento Proyecto las Brisas II	152.438.071	71.074.945	81.408.126	10.333.181
El Rodeo Bono Colectivo	449.050.057	408.302.062	40.747.996	(367.554.066)
Proyecto Riojalandia Bono Colectivo	763.671.434	711.749.939	48.275.686	(663.474.253)
Juanito Mora II Etapa, Bono Colectivo	455.343.186	23.072.245	425.768.720	402.696.476
Corales Bambú- Bono Colectivo	4.172.889.631	113.633.695	4.049.495.425	3.935.861.730
La Siomona	1.186.580.162	1.007.234.995	212.340.167	(794.894.828)
Valle del Sol	1.217.158.109	1.089.907.429	133.550.680	(956.356.749)
Don Sergio	2.209.092.384	902.437.778	70.773.056	(831.664.722)
Tierra Prometida	2.484.080.683	137.956.274	2.346.124.409	2.208.168.135
La Carpio Bono Colectivo	1.990.658.396	46.500.500	1.967.952.421	1.921.451.921
Cartagena Valle la Estrella	1.754.194.030	939.596.226	814.597.804	(124.998.422)
	¢57.322.060.852	¢28.315.289.097	¢20.293.536.368	(¢8.021.752.730)

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 31 de diciembre del 2018, según se detalla a continuación:

Grupo Mutual Cartago

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 31/12/2018
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

COOPENAE

Proyecto	Monto aprobado	Saldo al 31/12/2018
Don Omar	¢630.770.224	¢24.528.150
Boruca	748.336.260	47.605.860
	¢1.379.106.484	¢72.134.011

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	Monto aprobado	Saldo al 31/12/2018
Proyecto Joaquín García M. (Art.59)	¢61.233.644	¢3.549.121
Proyecto La Capri (Art.59)	35.001.000	33.709.965
	¢96.234.644	¢37.259.086

Asumidos de fusión de Mutual Heredia	Monto aprobado	Saldo al 31/12/2018
Proy. Metrópolis IV E, Sector C, Art 59	277.537.308	262.642.747
	¢277.537.308	¢262.642.747

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-1-2018, 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:

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

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.

Desde Abril del año pasado, se modificó el oficio de aviso de cada desembolso y se incorporaron en cada proyecto, los datos de Monto Aprobado, Total Desembolsado, así como el Saldo, además el documento se remite vía correo electrónico a diferentes funcionarios de la Entidad y al Constructor, así como original a la Entidad, en el mismo se solicita realizar la conciliación de los recursos asociados al proyecto, a lo interno de la Entidad y con el Constructor, con el fin de mantener saldos conciliados. Sin embargo, esto, los saldos pendientes, son de proyectos muy antiguos para lo cual se ha estado realizando el procedimiento citado en el Hallazgo N° 4

HALLAZGO 8: TRASLADO DE RECURSOS DIRECTAMENTE A LOS DESARROLLADORES.

CONDICIÓN:

Para los traslados de recursos del BANHVI a los proyectos de vivienda y proyectos Colectivos, existen dos formas; un traslado por medio de las cuentas bancarias a las Entidades Autorizadas para casos individuales y otra directamente por parte del BANHVI a las cuentas de los Desarrolladores para proyectos de vivienda, sin que a la fecha evidenciáramos la existencia de un procedimiento formal específico para dicha condición que esta transcrita en los contratos de préstamos con las Entidades Autorizadas, en donde se detallen las responsabilidades y obligaciones por parte de los desarrolladores.

CRITERIO:

De acuerdo con la Ley General de Control Interno, en el artículo N° 15 menciona.

a) “Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.

b) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos...”

RECOMENDACIÓN:

Es necesario 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 sobre la conveniencia de dicho procedimiento de traslados de recursos directo a los desarrolladores, con el fin de determinar posibles situaciones no evidenciadas a la fecha y ser así mitigadas oportunamente.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

En relación a este procedimiento la Junta Directiva estableció en acuerdo N°14 de la sesión 09-2019 del 04 de febrero de 2019 y el acuerdo N°2 de la sesión 17-2019 del 04 de marzo de 2019, para que la administración presente una propuesta de metodología para desembolsar, a las entidades autorizadas, los recursos correspondientes al desarrollo de proyectos de vivienda.

En relación a este acuerdo se han realizado 2 reuniones con las entidades autorizadas para discutir la metodología idónea para este procedimiento, con lo cual se ha propuesto como fecha máxima de presentación del nuevo procedimiento al 15 de abril de 2019, dicho procedimiento pretende devolver los desembolsos a las entidades autorizadas, para que estas como entes de primer piso sean los encargados de desembolsar a las empresas los avances de construcción de los proyectos.

HALLAZGO 9: PROCESO DE INSPECCIÓN DE OBRAS DE LOS PROYECTOS.

CONDICIÓN:

De acuerdo con la revisión efectuada se determinó que el departamento Técnico de FOSUVI lleva a cabo un proceso de inspección del grado de avance y la calidad de los proyectos que ejecutan las empresas desarrolladoras, paralelo al proceso de fiscalización que efectúa el área técnica de las entidades autorizadas.

Con base en el resultado de las visitas efectuadas por el personal del área técnica de FOSUVI a los proyectos, este departamento prepara un informe técnico específico para el proyecto visitado. Adicionalmente preparan un informe técnico mensual que incluye la información relacionada con todos los proyectos en proceso de ejecución. Este último es presentado a la Junta Directiva del Banco.

La información relacionada con el grado de avance de los proyectos en ejecución incluida en la base de datos que mantiene la dirección de FOSUVI en formato Excel, es actualizada con la información suministrada por parte de las entidades autorizadas cada vez que solicitan un desembolso y las cuales son validadas por las revisiones que efectúa el Departamento Técnico. No se cuenta con una base de datos automatizada que sirva para mantener un mayor control de la información de relacionada con los proyectos, debidamente integrada a la contabilidad.

CRITERIO:

Es importante contar con dicha herramienta con el fin de mantener controles más robustos en la revisión de los proyectos en desarrollo, y poder mitigar oportunamente los posibles riesgos legales y de imagen para el banco en el desarrollo de construcciones.

RECOMENDACIÓN:

Se recomienda el desarrollo de 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.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

Al respecto se está trabajando en la contratación de licencias de la herramienta institucional de gestión documental y automatización de procesos, para el Departamento Técnico, que incluirá en su primera etapa de implementación, el proceso de Análisis de Proyectos Art. 59 y el proceso de Control de Proyectos en Ejecución, con las acciones que efectúa el Departamento Técnico y la Dirección FOSUVI. Mismo que será presentado a la Junta Directiva del BANHVI, según lo dispuesto en la sesión 07-2019 realizada el 28 de enero de 2019, para que se inicien los procesos de contratación que correspondan.

HALLAZGO 10: SISTEMA DE EXPEDIENTES DIGITALIZADOS.

CONDICIÓN:

La entidad no cuenta con un sistema de control de expedientes digitalizados.

CRITERIO:

Con el fin de mejorar los controles la entidad debe implementar el uso de un sistema de control de expedientes digitalizados que permita fortalecer las estructuras de la información.

RECOMENDACIÓN:

Definir e implementar la estructura de control interno para una gestión eficiente, oportuna y segura de la información de los Expedientes de Proyectos tramitados y en trámite, mediante la digitalización de los Expedientes.

Por este motivo consideramos importante la implementación de un sistema de control de expedientes digitalizados, el cual fortalecerá las estructuras de la información en cuanto a los siguientes aspectos:

- Lograr información paralela a la física como respaldo técnico
- Como mejora de la oportunidad de dicha información para acceso oportuno
- Que se utilice como herramienta de control de la evidencia del proceso de formalización para las jefaturas y el monitoreo y la auditoría interna
- Disminución del riesgo en relación con el manejo de documentación física y extravío de documentos.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

Para esto ya se cuenta con la contratación de una empresa que nos permitirá establecer el expediente digital en el 2019. La primera fase culmina en abril 2019 y se iniciarán las pruebas de digitalización de expediente digital en fase de prueba con Mutual Cartago, misma que se espera finalizar en un plazo de 2 meses, para continuar con las siguientes entidades.

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 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 31 de diciembre del 2018.
- 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 2018.
- Analizamos la antigüedad que presenta la cuenta activos pendientes de donación al 31 de diciembre de 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2018, existen 400 terrenos con valor de ₡1, no obstante 339 terrenos se encuentran registrados desde el 28 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 2018, existen 9 terrenos, los cuales ascienden a la suma de ₡1.137.795.545, 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 31 de diciembre del 2018.

- Analizamos la antigüedad que presenta la cuenta B.F.V. pendiente de pago y Otros acreedores varios al 31 de diciembre del 2018.

Resultado de la revisión:

Al efectuar nuestra revisión al 31 de diciembre 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 11: CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS CON UNA ANTIGÜEDAD ELEVADA.

CONDICIÓN:

Al efectuar la revisión de las cuentas por pagar diversas se puede observar que el 60% de los saldos mantienen una antigüedad que superan el rango por más de 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 2018:

Rango	Saldo al 31-12-2018	%	Saldo al 31-12-2017	%	Variación
De 0 a 30 Días	990 134 934	12%	474 602 596	10%	515 532 338
De 31 a 60 Días	283 727 486	3%	397 175 191	8%	(113 447 705)
De 61 a 90 Días	844 343 359	10%	206 838 071	4%	637 505 288
De 91 a 120 Días	1 242 810 669	15%	100 014 023	2%	1 142 796 646
Más de 121 Días	5 084 164 967	60%	3 745 630 779	76%	1 338 534 188
Total	¢ 8 445 181 415	100%	¢ 4 924 260 660	100%	3 520 920 755

Estos saldos corresponden a saldos antiguos pendientes de liquidar, transacciones de entidades inactivas y a retenciones de proyectos en desarrollo. La misma partida presenta un saldo por ¢3.097.536.606, con una antigüedad previa al periodo 2018.

A continuación, se detalla dicha situación, a nivel de saldos por año.

Periodo de origen	Saldo	%
2018	5.347.644.809	63%
2017	663.189.016	8%
2016	1.222.005.001	14%
2015	189.817.708	2%
2014	281.306.154	3%
2013	133.763.579	2%
2012	417.447.971	5%
2011	120.570.066	1%

Periodo de origen	Saldo	%
2010	54.815.078	1%
2009	12.807.552	0%
2009	1.814.481	0%
Total	8.445.181.415	100%

Esta situación fue mencionada en la CG-1-2018, 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.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

Se está aplicando el cierre de las líneas de crédito en las fases establecidas en el Hallazgo 4. del presente informe, lo que nos permitirá la disminución de esta cuenta contable. Adicionalmente, se está confeccionando un procedimiento para que las Entidades realicen los desembolsos a las empresas, lo cual permitirá liberar el recurso Humano que se encuentra dedicado a esta función al 100% del tiempo, para que se dedique a la conciliación de saldos con los entes autorizados.

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 31 de diciembre 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.
- 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 31 de diciembre 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 12: 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 2018, en la cuenta contable de orden N° 819991000700 por \$15.125.857.546 y 819992000700 por \$4.283.916, para un total de garantías en custodia por \$15.130.141.463 que representa el 23% 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 (\$22.531.422.279), 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-1-2018, 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.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

Al respecto se está trabajando en la contratación de licencias de la herramienta institucional de gestión documental y automatización de procesos, para el Departamento Técnico, que incluirá en su primera etapa de implementación, el proceso de Análisis de Proyectos Art. 59 y el proceso de Control de Proyectos en Ejecución, con las acciones que efectúa el Departamento Técnico y la Dirección FOSUVI. Mismo que será presentado a la Junta Directiva del BANHVI, según lo dispuesto en la sesión 07-2019 realizada el 28 de enero de 2019, para que se inicien los procesos de contratación que correspondan.

HALLAZGO 13: CONTROLES DE LAS GARANTÍAS SOBRE LOS RECURSOS GIRADOS PARA BONOS DE VIVIENDA.

CONDICIÓN:

Al 31 de diciembre del 2018, de acuerdo con la revisión se determina:

-Falta de un registro de cuentas de orden control de garantías

Los estados financieros no presentan revelados en cuentas de orden los activos que han sido otorgados en garantía por los Desarrolladores como garantías colaterales a los desembolsos otorgados a estos para el desarrollo de proyectos de vivienda, las cuales deben estar formalizadas y administradas por las EA, limitando su revisión en determinar posibles situaciones de importancia que por sus naturaleza deban ser informadas en notas a los estados financieros, siendo necesario la implementación de un control espejo entre el BANHVI y las EA.

- Falta de correspondencia entre los registros auxiliares de garantías vs cartera de crédito.

Se procedió a evaluar la correspondencia entre el peso (ver el cuadro columna porcentaje garantía) existente entre el monto de garantías fiduciarias con las Entidades Administradoras según el registro auxiliar de la cuenta de orden vs el saldo de la cuenta de carteta de crédito referente a los Bonos Colectivos y de Proyectos art 59, con el fin de medir el grado de cobertura y el resultado fue el siguiente:

Descripción	Saldo cartera al 31-12-2018	Monto Garantía	Porcentaje /Garantía
M. Cartago	9.950.375.142	908.663.022	9%
Invu	3.412.570.636	1.250.363.733	37%
Bco. De Costa Rica	371.657.920	---	0%
Coocique RI	2.570.962.282	444.473.631	17%

Descripción	Saldo cartera al 31-12-2018	Monto Garantía	Porcentaje /Garantía
Fundación C.R-Canadá	28.315.289.097	3.671.551.832	13%
Banca Promérica	381.345.607	3.365.196.375	882%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	17.783.967.112	3.428.212.582	19%
M. Metropolitana	37.259.086	---	0%
Coovivienda	47.535.161	---	0%
Coopenae R.L.	2.823.053.718	402.526.440	14%
Coopeaserri R.L.	55.246.145	147.071.198	266%
Banco Lafise	----	15.000.000	0%!
Banco Nacional	---	50.000.000	0%
Banco Popular	---	91.501.397	0%
Coopealianza	---	114.642.190	0%
Mutual Heredia	---	84.028.386	0%
Oceánica Seguros	---	1.152.626.761	0%
Totales	¢65.749.261.906	¢15.125.857.546	

Como se puede evidenciar se presentan porcentajes de coberturas no homogéneos presentándose coberturas excesivas o muy bajas, además en algunos casos no existe cobertura, por lo cual recomendamos se realice un análisis de dicha condición con el fin de determinar la naturaleza de la misma y en caso de existir situaciones a arreglar proceder de inmediato y corrigiendo la posible debilidad de control interno que la está originando.

- Falta implementar cuenta de orden de control sobre las garantías de los contratos de financiamiento con las entidades administradoras:

Los estados financieros no presentan revelados en cuentas de orden los contratos de financiamiento con las EA referente a los desembolsos otorgados a estos para el desarrollo de proyectos de vivienda, limitando su revisión en determinar posibles situaciones de importancia que por su naturaleza deban ser informadas en notas a los estados financieros, siendo necesario la implementación de un control espejo entre el BANHVI y las EA.

Los recursos por concepto de Bono Familiar de Vivienda girados a las Entidades Autorizadas y/o Desarrolladores (casos individuales, proyectos de vivienda y Bono Colectivo) no se logró evidenciar la existencia de una estructura de control interno (administrativo y/o contable) suficiente que permita mantener debidamente identificados, controlados y conciliados operativamente las sumas trasladadas, aplicadas y pendientes de girar o aplicar, así como las garantías relacionadas con las operaciones realizadas. No se cuenta con un control en cuentas de orden para el control relacionado con los Desarrolladores de Bonos Colectivos.

CRITERIO:

Sanas prácticas financieras con el fin de mitigar riesgos. La cobertura proporcional de las garantías debe estar proporcionalmente entre el rango de los porcentajes aceptado por las políticas de cobertura aceptadas por el BANHVI en relación al monto pendiente de liquidar.

RECOMENDACIÓN:

1- 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. 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.

2- 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

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN

La atención de este hallazgo se considera como parte del Plan de Acción solicitado por la SUGEF durante el segundo semestre del año 2018, sobre el cual se le da seguimiento e informe ante el Ente Supervisor respecto a su avance.

Para el cumplimiento de esta recomendación se está trabajando en la contratación de licencias de la herramienta institucional de gestión documental y automatización de procesos, para el Departamento Técnico, Análisis y Control y registro financiero contable, mismo que incluye un ERP que nos garantice el control de registro de garantías. Se incluirá en su primera etapa de implementación, el proceso de Análisis de Proyectos Art. 59 y el proceso de Control de Proyectos en Ejecución, con las acciones que efectúa el Departamento Técnico y la Dirección FOSUVI.

o) Resumen de áreas evaluadas al 31 de diciembre del 2018

DETALLE DE ÁREAS EVALUADAS		
ÁREA EVALUADA	RESULTADO	RIESGO
1 Procedimientos Generales	Hallazgo 1, 2, 3	
2 Disponibilidades	Sin asuntos que informar	Bajo
3 Inversiones	Sin asuntos que informar	Bajo
4 Cartera de Crédito	Hallazgo 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10,	Alto
5 Cuentas por Cobrar	Sin asuntos que informar	Bajo
6 Otros Activos	Sin asuntos que informar	Bajo
7 Pasivos	Hallazgo 11	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 12, 13	Bajo

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

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	15	5	2	22	23	13	4	40	3	0	0	3	66
Departamento de análisis y control	0	0	0	0	7	6	2	15	7	6	2	15	1	1	1	3	33
Departamento Técnico	0	0	0	0	0	0	0	0	8	5	0	13	0	0	0	0	13
Total	0	1	0	1	22	11	4	37	38	24	6	68	4	1	1	6	112

ANEXO II, 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	No Corregido

Despacho Lara Duarte, S.A.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
			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.	
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. 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 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		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 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.	No Corregido

Despacho Lara Duarte, S.A.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
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 Confirmaciones de BFV Pendiente de Pago pendientes		No Corregido
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

Despacho Lara Duarte, S.A.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
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.	Parcialmente 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
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	Corregido

Despacho Lara Duarte, S.A.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
			y otros elementos complementarios relevantes para su gestión	
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 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	No Corregido

Despacho Lara Duarte, S.A.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
			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 efectuados, conflictos de interés, Ley 8204.	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
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

Despacho Lara Duarte, S.A.		Auditoría Financiera CG-1-2015		
Año: 2015				
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 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	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				
		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/ CG-2-2017	
Año: 2017				
Número	Hallazgo	Condición	Recomendación	Estado
CG 1-2017	Hallazgo 6	Cartera de Créditos Parte de las transferencias de recursos enviados a las Entidades Autorizadas por concepto de bonos ordinarios anualmente, no todos son liquidados oportunamente por dichas entidades por diversos factores propios de la actividad. La situación anterior ocasiona que la información financiera presentada por la institución no presente los saldos reales a la fecha.	Definir e implementar conciliaciones de forma oportuna y periódica con el fin de tener información actualizada sobre el saldo real de recursos de BFV pendientes de liquidar tanto casos individuales como proyecto	No Corregido
CG 2-2017	Hallazgo 9	No se evidenció la realización de revisiones periódicas de las Pistas de Auditoría de los Sistemas de Información del FOSUVI	1- De no existir un procedimiento de revisión, elaborar un procedimiento para la revisión de 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 y otros de interés los resultados de la revisión y si se identificaron anomalías durante la revisión.	No Corregido

Despacho Carvajal y Asociados	Auditoría Financiera CG-1-2018
-------------------------------	--------------------------------

Año: 2018				
Número	Hallazgo	Condición	Recomendación	Estado
CG 1-2018	Hallazgo N° 1	Procedimientos Generales Recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna y Entes Externos pendientes de subsanar:	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.	No corregido
CG 1-2018	Hallazgo N° 2	Inadecuada gestión en la liquidación de la Cartera de Crédito Cartera vencida por \$25.810 mm, que incluye \$13.613mm con más de 10 años de antigüedad con saldos pendientes de liquidar por atrasos administrativos en la ejecución de liquidaciones de cada proyecto de vivienda por factores externos e internos del BANHVI.	1- 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- Dirección FOSUVI debe reflejar 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- Dirección FOSUVI debe dar seguimiento y conclusión al proceso de establecer un estándar	No corregido

			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	
CG 1-2018	Hallazgo N° 3	Concentración en Entidades no Reguladas y de recursos en Entidades Inactivas Fundación Costa Rica – Canadá, por monto y por ende con mayor cantidad de proyectos pendientes de liquidar, representa el 43% de la Cartera y es una entidad no regulada por la SUGEF y presenta un mayor grado de riesgo. No se ha logrado una conciliación de saldos, por lo que no es posible prever posibles riesgos no evidenciados por el Banco.	1- En relación con "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 2- En relación con "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.	Parcialmente cumplida
CG 1-2018	Hallazgo N° 4	Carencia de un proceso de valoración de riesgo sobre la concentración de líneas de crédito a Entidades no Reguladas Se presenta concentración significativa en los proyectos	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.	Cumplida

		pendientes de liquidar en las entidades autorizadas no reguladas (INVU y Fundación CR-Can)		
CG 1-2018	Hallazgo N° 5	La Entidad no cuenta con una matriz de riesgos para los proyectos 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.	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.	No corregido
CG 1-2018	Hallazgo N° 6	1- Debilidades identificadas en las confirmaciones de saldos: - Respuestas de confirmaciones con diferencias sin conciliar (M.Cartago, Coocique, Fund CR-Can, G.Mutual) - Proyectos con información de liquidación presentada, pero que el FOSUVI no ha tramitado para registro contable (M.Cartago, G. Mutual, Coopenae) - Proyectos no confirmados (G.Mutual - Fusión M.Metropolitana, G.Mutual - Fusión M.Heredia) 2- No existe un proceso periódico de	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.	No corregido

		conciliación con las Entidades Autorizadas.		
CG 1-2018	Hallazgo N° 7	Cuentas por Pagar con una antigüedad elevada 54% de los saldos (€3.942millones) mantienen una antigüedad que superan los 121 días	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.	No corregido
CG 1-2018	Hallazgo N° 8	Debilidades de control en el registro de Garantías El 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 (€24.966mm) generando una limitación para determinar posibles situaciones no evidenciadas, no informadas a la fecha por la administración una vez dichos proyectos se liquiden.	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.	No corregido

-Última línea-