

Banco Hipotecario de la Vivienda
Fondo de Subsidios para la Vivienda
FOSUVI

Carta de gerencia

Al 30 de junio de 2019

8 de noviembre de 2019

Señores
Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda
Atención: Irene Campos Gómez.
Presidente Junta Directiva

ASUNTO: OBSERVACIONES DE CONTROL INTERNO DE LA AUDITORÍA AL 30 DE JUNIO DE 2019 DE FOSUVI

En la auditoría intermedia al 30 de junio de 2019 al Fondo Subsidios para La Vivienda (FOSUVI) como parte de la auditoría del período económico al 31 de diciembre de 2019 notamos aspectos en el manejo de sus operaciones sobre los que informamos a ustedes en el memorando adjunto.

El trabajo de auditoría incluye revisiones mediante pruebas selectivas, por lo que los procedimientos de comprobación y controles internos constituyen su mejor protección para prevenir irregularidades que las pruebas selectivas podrían no detectar, así como el grado de cumplimiento de la normativa.

La revisión se practicó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y las normas para auditores externos establecidas por la Contraloría General de la República. Dichas normas requieren planear y desarrollar el trabajo para obtener seguridad razonable sobre si las partidas de los estados financieros están libres de errores de importancia.

Al planear y ejecutar la revisión tomamos en cuenta la estructura de control interno con el fin de determinar los procedimientos de auditoría al 31 de diciembre de 2019, y no opinar sobre la estructura de control interno en su conjunto.

Como parte del proceso para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores de importancia relativa, efectuamos pruebas de cumplimiento con la normativa aplicable, no siendo el objetivo emitir opinión sobre el cumplimiento general de dicha normativa.

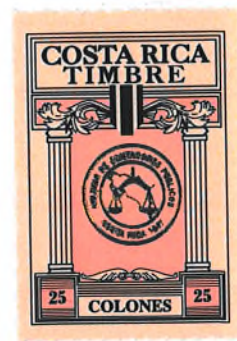
En este informe se incluyen comentarios de la administración que no modifican las revelaciones ni el criterio expresado y no son parte integral de los hallazgos.

Esperamos su atención a estas observaciones, que no se refieren a los empleados y tienen por objeto mejorar los controles operativos que impactan en el apropiado registro contable.

Atentamente,



Fabián Zamora Azofeifa
Socio



Banco Hipotecario de la Vivienda
Fondo de Subsidio para la Vivienda
FOSUVI

Memorando de control interno

Durante la auditoría intermedia a los estados financieros del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) por el periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2019 se llevaron a cabo los procedimientos correspondientes a áreas críticas y el análisis de partidas de los estados financieros a esa fecha.

I. Procedimientos generales de auditoría aplicados

A. Evaluación de la organización

Como resultado de la planeación de la auditoría se evaluó en cada área lo siguiente:

- La adecuada segregación de funciones y asignación de responsabilidades de acuerdo con los niveles jerárquicos existentes.
- Que el flujo de información entre las áreas sea eficaz y oportuno.
- Que el personal tenga un adecuado conocimiento de los procedimientos y reglamentos que afectan las operaciones de la Institución.
- Evaluación de los procesos contables especializados, referidos a desembolsos, financiamiento de proyectos y garantías y su control operativo asociado.

B. Evaluación del riesgo de auditoría en cada área

Durante la evaluación de los riesgos de auditoría en las áreas críticas de:

- Disponibilidades
- Inversiones
- Cartera de crédito
- Cuentas y efectos por cobrar
- Otros activos
- Pasivos
- Garantías
- Cuentas patrimoniales
- Ingresos y gastos
- Traslado de recursos de Bonos Familiares de Vivienda
- Sistema de vivienda
- Dirección FOSUVI
- Contingencias
- Riesgo

Se evaluó si los procedimientos de control interno administrativo y contable existentes en cada área son adecuados para detectar y prevenir errores materiales en la preparación de los estados financieros según el marco normativo regulatorio y el uso y traslado de fondos de vivienda según lo establecido por el marco normativo legal.

C. Procedimientos de auditoría para verificar la existencia y el adecuado cumplimiento de los procedimientos de control interno

Se evaluó mediante pruebas de cumplimiento los procedimientos de control interno existentes en las áreas críticas indicadas en el punto B anterior.

D. Análisis de las cuentas contables

Se efectuaron pruebas sustantivas y analíticas de auditoría para verificar la razonabilidad y adecuada presentación de las partidas más importantes de los estados financieros al 30 de junio de 2019.

E. Análisis del cumplimiento con la legislación vigente

Se hizo un análisis con el objeto de verificar el cumplimiento por parte de la Institución con la legislación vigente tanto del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Ley 7052) como con las regulaciones establecidas por la Contraloría General de la República.

F. Marco de referencia

Se llevó a cabo la revisión de las partidas de los estados financieros cumpliendo el marco de referencia de la SUGEF.

G. Conclusiones generales riesgo de auditoría

Hemos determinado riesgos asociados en diferentes áreas que en algunos casos consideramos una debilidad significativa. Esta debilidad significativa se define en este informe de control interno de la siguiente forma:

“Una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada en la cual el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes del control interno así como los resultados del análisis de los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, no reducen el riesgo de que errores o irregularidades, en cantidades que serían importantes en relación con los estados financieros sujetos a auditoría, ocurran y no sean detectadas oportunamente por el personal de la Compañía en el curso normal del trabajo asignado.”

En atención al alcance en las evaluaciones a la estructura de control podemos concluir que los niveles de riesgo que enfrenta la Entidad en las áreas más importantes según nuestro criterio son:

Área	Nivel de riesgo
Disponibilidades	Bajo

Según el resultado de los procedimientos de auditoría aplicados, no hemos determinado debilidades significativas de control a reportar. Se evidencian estructuras de control satisfactorias.

Para completar los procedimientos de auditoría de esta cuenta se procederá a la confirmación de los saldos en la próxima visita.

En la siguiente visita se procederá con la confirmación de saldos a terceros.

Área	Nivel de riesgo
Inversiones en valores y depósitos	Bajo

Según el resultado de los procedimientos de auditoría aplicados, no hemos determinado debilidades significativas de control a reportar. Se evidencian estructuras de control satisfactorias y emisores 100% del sector público.

Para completar los procedimientos de auditoría de esta cuenta se procederá a la confirmación de los saldos en la próxima visita.

Área	Nivel de riesgo
Cartera de crédito	Alto

Ver debilidades significativas de control relacionadas en sección VII, observación 14, sobre **cartera pendiente de liquidar**, además lo indicado en sección I, observación 1, y lo relacionado indicado en sección V, observación 9.

Para la próxima visita evaluando en forma paralela el área de vivienda, se procederá a la revisión de expedientes de proyectos artículo 59 y comunales, además de la respectiva confirmación de saldos.

En informe de los auditores externos al 31 de diciembre de 2018 se presentan salvedades con respecto a diferencias en las confirmaciones de entidades autorizadas y a entidades inactivas.

Área	Nivel de riesgo
Otras cuentas por cobrar	Bajo

Esta cuenta presenta partidas antiguas las cuales están 100% estimadas.

Área	Nivel de riesgo
Otros activos	Bajo

Esta cuenta está representada casi 99% por las cuentas de Caja Única del Estado las cuales están debidamente conciliadas.

En la siguiente visita se procederá con la confirmación de saldos a terceros.

Área	Nivel de riesgo
Cuentas por pagar diversas	Alto

Se determinaron partidas antiguas pendientes de imputar o ajustar. (Ver sección IV, observación 6).

Se presentan saldos antiguos que son parte de dichas cuentas. (Ver sección IV, observación 7).

En próxima revisión se procederá a la confirmación de saldos a terceros.

Área	Nivel de riesgo
Desembolsos girados de Bonos de Vivienda	Alto

Al evaluar las estructuras de control existente y el cumplimiento al uso de los recursos desembolsados, estos siguen siendo girados directamente a los desarrolladores o empresas constructoras. (Ver sección II, observación 2).

Debilidad significativa por la falta de oportunidad en la liquidación de bonos ordinarios. (Ver sección II, observación 4).

En la siguiente visita se procederá con la confirmación de saldos a terceros.

Área	Nivel de riesgo
Garantías	Alto

Se presenta debilidad significativa de control referente a la correspondencia de las garantías y los saldos de los créditos de bonos colectivos y artículo 59. (Ver sección III, observación 5).

En la siguiente visita se procederá con la confirmación de saldos a terceros.

Área	Nivel de riesgo
Dirección FOSUVI	Alto

Según el resultado de los procedimientos de auditoría aplicados a las estructuras de control relacionadas con la oportunidad de los créditos por liquidar se determinó debilidades significativas relacionadas con condiciones de importancia a ser reportadas.

Las condiciones indicadas en la sección 1, observación 1 referente al desarrollo de un CORE como un sistema integral de vivienda robusto que integre un ERP a las diferentes unidades operativas del BANHVI y las entidades autorizadas y desarrolladores, es crítico para lograr solucionar las observaciones de control y de riesgo reveladas en este informe en la administración de los recursos de Bonos de Vivienda, siendo en si misma una debilidad significativa de control.

Actualmente el BANVHI está desarrollando el Proyecto SAGF-CH Sistema de Apoyo a la Gestión Financiera y Capital Humano el cual dotará al Banco de un ERP de gestión

transaccional y que permitirá integrar el Proyecto de Rediseño de Sistema de Vivienda al ERP de gestión transaccional (SAGF-CH). Conforme la planificación del Programa de Proyectos Institucionales, una vez adjudicado el Proyecto SAGF-CH, identificado el ERP a adquirir, se podrá iniciar el procedimiento de contratación del Rediseño del Sistema de Vivienda, el cual consiste en un “desarrollo a la medida” que se integrará con ERP transaccional (SAGF-CH).

Área	Nivel de riesgo
Gestión de Riesgo por parte de la Dirección FOSUVI	Moderado

A la fecha se presentan en la sección VI, “Observaciones de Administración de Riesgo”, observaciones las cuales consideramos críticas para la entidad en la administración y mitigación de los riesgos en la actividad de Bonos de Vivienda del FOSUVI.

Área	Nivel de riesgo
Tecnología de Información	No Aplica

No se determina Nivel de Riesgo en virtud de que esta área será evaluada en la próxima visita.

Área	Nivel de riesgo
Cuentas de orden	Alto

Al no existir implementada una estructura de control administrativo, que permita un adecuado control contable, no existe control cruzado con los saldos de cuentas de orden de las entidades autorizadas y el BANHVI que informen los montos a ser controlados sobre las operaciones del FOSUVI. (Ver sección V, observación 8).

H. Observaciones de auditoría sobre aspectos administrativos, contables y sobre riesgos de control en las estructuras evaluadas

I- Observaciones al actual “Sistema de Vivienda” del FOSUVI

1- Desarrollo de un sistema integrado mediante el desarrollo de un CORE

Condición

A la fecha el FOSUVI ha mantenido, tal y como lo informamos en carta de gerencia del periodo 2017, un sistema de vivienda para el control de los recursos ejecutados en Bonos de vivienda, el cual es administrado 100% por la administración del BANHVI. Este sistema lleva el control de las siguientes transacciones:

- a- Recursos enviados a las entidades autorizadas por concepto de Bonos ordinarios.
- b- Recursos enviados a las entidades autorizadas y Desarrolladoras por concepto de Bonos Colectivos.
- c- Recursos enviados a las entidades autorizadas y los desarrolladores por concepto de Bonos artículo 59 Proyectos.
- d- Comisiones pagadas a las entidades autorizadas.
- e- Devoluciones de recursos de Bonos de las entidades autorizadas.

Para la administración de los recursos ejecutados, este sistema de control es conciliado periódicamente contra el sistema de presupuesto y el módulo contable referente al 100% de las transacciones del periodo.

Paralelamente el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI se encarga del control del cumplimiento normativo en el uso de estos recursos durante el periodo de desarrollo y finiquito de los proyectos o soluciones habitacionales, llevando sus controles en Excel u otra herramienta.

A la fecha esta estructura de control no corresponde a un sistema basado en una estructura integrada entre BANHVI y las Entidades Autorizadas para el control de las operaciones relacionadas con los traslados y liquidación de recursos FOSUVI, referente a:

- Casos Individuales Ordinarios
- Proyectos de Vivienda
- Proyectos de Bono Colectivo
- Casos individuales de Artículo 59
- Devolución parcial por traslados de recursos, retenciones
- Garantías, entre otros.

Esta condición ha limitado la calidad en los procesos a desarrollar mediante herramientas de conciliación transaccional en línea entre las partes interesadas, para fortalecer la administración de los riesgos inherentes de la operación.

Actualmente el BANVHI está desarrollando el Proyecto “Rediseño de Sistema de Vivienda”, el cual se integraría con el ERP a implementar como parte del Proyecto SAGF-CH, Sistema de Apoyo a la Gestión Financiera y Capital Humano el cual pretende dotar a la institución de un Sistema transaccional integrado con el Sistema de Vivienda, lo cual permitiría implementar las mejoras de control requeridas

Al respecto, se presentan los siguientes porcentajes de avance en el proceso de contratación administrativa:

Subproyecto	Porcentaje de avance real	Porcentaje de avance esperado
Sistema de apoyo a la Gestión Financiera y de Capital Humano	32%	37%
Expediente electrónico Fase II	50%	51%
Rediseño del Sistema de Vivienda	23%	28%

Causa

La entidad no mantiene un sistema CORE robusto de acuerdo a la naturaleza de las operaciones paralelo a un rediseño operativo de las operaciones actuales alineadas bajo un enfoque integral de riesgo institucional.

Efecto

Limitación a determinar oportunamente posibles situaciones de importancia que por su naturaleza deban ser informadas en notas a los estados financieros requeridas por la normativa legal y técnica de organismos reguladores.

Limita la efectividad e integridad de las estructuras de control críticas de la entidad.

Criterio

Las Normas de Control Interno del Sector Público establecen requerimientos relacionados con la Garantía de Eficiencia y Eficacia de las Operaciones (Norma 4.5), para lo cual la integración de procesos e información es un elemento fundamental.

Recomendación

Recomendamos al Gobierno Corporativo del BANHVI el oportuno establecimiento de acciones para mitigar este riesgo operativo desarrollando el CORE a la medida del negocio de la institución, logrando procesos de control de alta calidad y una mayor eficiencia en las gestiones y cumplimiento normativo en los usos de los fondos del FOSUVI.

Para lo anterior es necesario cumplir con el plan estratégico de TI diseñado por el Gobierno de la institución oportunamente, evitando desviaciones en las fechas planeadas, que permita un desarrollo adecuado a la medida de las exigencias de las operaciones del FOSUVI para el cumplimiento de la normativa legal y mejorías en la eficiencia operativa mitigando posibles riesgos no evidenciados a la fecha.

Para lograr esto, el proceso de desarrollo de un CORE debe ser integral, de forma tal que permita una mayor eficiencia en los procesos operativos de control en las diferentes etapas de las actividades operativas críticas que ejecuta la organización en la canalización de los recursos para Bonos de vivienda, proyectos tanto artículo 59 como colectivos, cuyos objetivos deben ser:

- a- Que el desarrollo actual operativo permita que para toda transacción de recursos con las entidades autorizadas estén integrados los diferentes Sistemas de Vivienda - Sistema Contable – Sistema Presupuesto, permitiendo procesos de conciliación con un mayor grado de automatización, mejorando la oportunidad, consistencia e integridad en relación con los procesos operativos actuales, que permita eliminar interfaces y los procesos actuales de conciliación por falta de oportunidad en los registros de transacciones.
- b- Que el desarrollo esté a la medida de la naturaleza de las operaciones administrativas, entendiéndose los procesos de análisis, aprobación, traslado y monitoreo de los recursos en ejecución, que presente un desarrollo integral y total en los diferentes niveles de aprobación, ejecución y revisión al ser procesos pilares en el cumplimiento del uso de los recursos trasladados a las Entidades Autorizadas y Desarrolladores por el BANHVI.
- c- Que su desarrollo implique de forma integral los actuales controles con las Entidades Autorizadas en un sistema único en línea, permitiendo un control en tiempo real de variables tales como:
 - Control cruzado de recursos pendientes de liquidar.
 - Control cruzado de avances de obras tanto físico como financiero.
 - Control cruzado de comisiones.
 - Control cruzado de devolución de recursos.
 - Control cruzado de garantías.

Este CORE a desarrollar, debe permitir la mejora en la eficiencia de los controles actuales sobre los recursos remitidos a las entidades autorizadas por concepto de bonos ordinarios referente a los recursos pendientes de ser liquidados por ellos en las soluciones de vivienda, mediante control cruzado entre el sistema de vivienda, cuentas de orden y las cuentas contables de control de las entidades autorizadas, mejorando la oportunidad de la información y su revelación en notas a los estados financieros.

II-Control de traslado de recursos por Bonos de Vivienda

2- Traslado de recursos directamente a los desarrolladores sin reglamento o normativa formal que regule dicha operación

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 reglamento formal específico para dicha condición que esta transcrita en los contratos suscritos con las entidades autorizadas, en donde se detallen las responsabilidades y obligaciones por parte de los desarrolladores.

Existe un procedimiento que establece la forma en que se ejecutan los traslados, pero no una regulación que determine las condiciones en que se realiza y las responsabilidades y obligaciones de los participantes.

Mediante Acuerdo de Junta Directiva N° 1, Sesión 47-2008 del 30 de junio de 2008, se aprobaron formatos de Contratos a suscribir entre el BANHVI y la Entidad Autorizada para el manejo de los recursos FOSUVI.

La valoración de control interno de este proceso y la eventual determinación de condiciones a ser informadas, será concluida en la visita final 2019.

3- Atrasos significativos en las liquidaciones de cartera de crédito

Condición

Los estados financieros al 30 de junio de 2019 presentan la Cartera de Crédito, que corresponde al saldo pendiente de liquidar de los fondos girados o desembolsados dados en administración en cumplimiento con los términos indicados en los contratos de financiamiento entre el BANHVI y las entidades autorizadas para el desarrollo de los proyectos de vivienda y proyectos de Bono Comunal, la cual incluye la cartera vencida (según su fecha establecida de liquidación) por un monto significativo de ¢18,408,808,575 originada por las operaciones que debieron ser liquidados por la Dirección de FOSUVI a la fecha de los estados financieros, no liquidados por causa de atrasos administrativos en la ejecución de cada proyecto de vivienda por factores externos e internos al BANHVI; situación que por el modelo contable de valuación origina en los estados financieros a dicha fecha un monto significativo en la cuenta de estimación por ¢18,349,541,677 equivalente al 30% del saldo de la cartera, estando limitados en poder determinar posibles situaciones de importancia que por sus naturaleza requieran ser informadas en notas a los estados financieros según lo establecido por la normativa legal y las normas técnicas de la SUGEF, NIIF y NIA.

Causa

Debilidades significativas de control originadas por factores internos (procesos de liquidación administrativos del área de FOSUVI) y externos (inherentes al proceso de otorgamiento de bonos en cumplimiento con la normativa legal aplicable), sobre condiciones relacionadas con lo indicado en la observación N° 2 siguiente.

Efecto

Esta condición origina que estemos limitados en determinar posibles situaciones de importancia que por su naturaleza deban ser informadas en notas a los estados financieros requeridas por la normativa legal y las normas técnicas de la SUGEF, NIIF y NIA.

Criterio

Dicha condición es un asunto a ser reportado según las Normas Internacionales de Auditoría y corresponden con una debilidad significativa a ser reportada de acuerdo con los principios básicos de la Ley de control interno del sector público.

Recomendación

Según acuerdo 8 de sesión No 63-2019 de Junta Directiva del BANHVI del 27 de agosto de 2019 se plantea la estrategia y creación de grupo de trabajo para la atención de las observaciones de las auditorías interna y externa, ante lo cual es necesario cumplir con dicha estrategia y para mitigar dicha condición a la mayor brevedad.

4- Bonos ordinarios pendientes de liquidar antiguos**Condición**

Tal y como se indicó en la observación anterior, como parte de la transferencia de recursos enviados a las entidades autorizadas por concepto de Bonos ordinarios anualmente, no todos son liquidados oportunamente por dichas entidades por diversos factores propios de la actividad, para lo cual solicitamos el detalle por año al sistema de vivienda de estas partidas con el fin de medir el grado de oportunidad de la misma, el cual presenta el siguiente detalle de los recursos pendientes de liquidar con fecha al mes de junio del 2019 por ¢20,005,436,526:

Cédula Jurídica	Entidad	Casos	Monto pendiente liquidar	Año de origen monto pendiente liquidar					Año de origen monto pendiente liquidar				
				Antes 2015	2016	2017	2018	2019	Antes 2015	2016	2017	2018	2019
3009045143	Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	1.674	10.595.841.558	28.480.501	26.612.888	81.069.910	1.635.782.715	8.823.895.544	14	7	29	404	1.220
3009045021	Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo	1	1.439.350	1.439.350	0	0	0	0	1	0	0	0	0
4000042134	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	64	79.231.801	10.931.659	0	350.000	10.632.046	57.318.096	26	0	1	12	25
4000001128	Banco Crédito Agrícola de Cartago	15	17.908.436	(1) 17.908.436	0	0	0	0	15	0	0	0	0
4000042152	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	56	169.592.139	15.641.218	1.362.871	2.000.000	53.237.258	97.350.792	11	3	1	20	21
4000001021	Banco Nacional de Costa Rica	7	27.623.000	0	0	0	22.667.000	4.956.000	0	0	0	6	1
4000000019	Banco de Costa Rica	131	734.773.400	10.790.553	1.172.918	20.938.609	215.116.320	486.755.000	3	4	9	42	73
3004156089	Coocique (Concoocique R.L.)	144	517.565.453	649.400	195.000	7.000.000	12.625.000	497.096.053	1	1	3	3	136
3006087690	Fund.P/La Viv.C.R. Canadá	152	420.227.942	2.746.115	5.200.000	0	8.637.113	403.644.714	1	1	0	3	147
3004045205	Coopenae R. L.	198	560.381.495	0	0	317.500	10.142.574	549.921.422	0	0	2	10	186
3004045138	Coopealianza R.L.	218	936.773.219	6.603.787	0	21.043.000	108.000.544	801.125.888	7	0	5	33	173
3004045111	Coopeservidores R.L.	238	974.582.476	31.700.000	0	0	178.027.976	764.854.500	10	0	0	63	165
3004045492	Coopemex R.L.	378	736.245.129	(1) 736.245.129	0	0	0	0	378	0	0	0	0
3004061271	Coope San Marcos R.L.	3	1.841.045	0	0	0	405.000	1.436.045	0	0	0	1	2
3009045021	Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	676	1.840.003.692	(1) 431.782.840	40.734.000	17.757.396	29.375.750	1.320.353.706	205	13	6	22	430
3101012009	Bac San Jose	42	132.037.245	3.595.466	0	731.466	18.251.740	109.458.572	1	0	1	12	28
3004045027	Coope-Ande No 1 R.L.	35	165.693.756	0	0	0	0	165.693.756	0	0	0	0	35
3004066984	Coopeuna R.L.	177	534.549.278	0	0	0	24.891.067	509.658.211	0	0	0	19	158
3004045710	Coopesanramon R.L.	3	12.953.906	0	198.906	12.755.000	0	0	0	1	2	0	0
3-004045226	Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito R.L.	76	503.739.788	(1) 503.739.788	0	0	0	0	76	0	0	0	0
	Coopecaja R.L.	2	1.701.000	0	0	0	0	1.701.000	0	0	0	0	2
3-004-045055	Coopeorotina R.L.	1	70.292	0	0	70.292	0	0	1	0	0	0	0
3-002-078847	Asoc Solid Emp Derivados Maíz Alimenticio S.A. (ASEDEMASA)	261	940.111.471	0	5.867.221	115.597.109	553.676.003	264.971.138	0	9	91	103	58
	Asemina (Asociación Solidarista Empleados Ina)	13	54.157.000	0	0	0	6.500.000	47.657.000	0	0	0	1	12
	CREDECOOP R.L.	5	7.466.135	0	0	0	2.750.000	4.716.135	0	0	0	1	4
	COOPESPARTA R.L.	34	38.926.523	0	0	0	29.323.645	9.602.878	0	0	0	27	7
	Total	4.604	20.005.436.526	1.802.254.243	81.343.803	279.630.282	2.920.041.750	14.922.166.448	750	39	150	782	2.883

(1) Ver observación N° 10.

Se evidencia lo siguiente:

- a- 750 soluciones de vivienda antiguas por un valor de ¢1,802,254,243 desde antes del año 2015 pendientes de ser liquidadas.
- b- 971 soluciones de vivienda antiguas del 2016 al 2018 por un valor de ¢3,281,015,835 pendientes de ser liquidadas.
- c- 2883 soluciones de vivienda por un valor de ¢14,922,166,448 en proceso de liquidación.

Lo anterior evidencia condiciones que deben ser analizadas a la mayor brevedad con el fin de lograr ser mitigadas oportunamente, una se determine su naturaleza y se proceda a implementar soluciones como las que indicamos en este informe.

Criterio

Esta condición es un asunto a ser reportado según las Normas Internacionales de Auditoría y corresponde a una condición propia de la actividad operativa del BANHVI, que por su naturaleza debe ser reportada de acuerdo con los principios básicos de la Ley de control interno del sector público.

Causa

Falta de mejoras a las estructuras de control actuales con el fin de lograr mejores métodos de monitoreo y lograr oportunidad en los finiquitos.

Efecto

Debilidad de control interno significativa por falta de oportunidad en las liquidaciones de fondos y posibles riesgos no revelados en los estados financieros.

Recomendación

Según acuerdo 8 de sesión No 63-2019 de Junta Directiva del BANHVI del 27 de agosto de 2019 se plantea la estrategia y creación de grupo de trabajo para la atención de las observaciones de las auditorías internas y externas, ante lo cuál es necesario cumplir con dicha estrategia y para mitigar dicha condición a la mayor brevedad.

III- Controles de las garantías por parte de la Dirección FOSUVI sobre los recursos girados para Bonos de Vivienda

5- Calidad del control de garantías

Al evaluar la estructura de control mantenida por la Dirección FOSUVI sobre las garantías relacionadas con los recursos girados por Bonos de Vivienda se presentan las siguientes observaciones:

Condición 1

- Limitación de auditoría sobre la validación de la cobertura de las garantías al existir cartera girada pendiente de liquidar:

Al 30 de junio de 2019 la cobertura de la cuenta de orden 819991000700 por ₡16,277,201,261 y 819992000700 por ₡4,087,791 Valores en Custodia representa el 26.00% de la cartera total por ₡61,483,317,694.

Se determinó que el monto a solicitar a las entidades autorizadas 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 (₡18,349,541,677), para lo cual estamos limitados en poder determinar posibles situaciones no evidenciadas, y no informadas a la fecha por la administración una vez se liquiden los proyectos.

Condición 2

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

Al 30 de junio de 2019, los estados financieros no presentan revelados en cuentas de orden los activos que han sido recibidos en garantía de los desarrolladores como garantías colaterales a los desembolsos otorgados para el desarrollo de proyectos de vivienda, las cuales deben estar formalizadas y administradas por las entidades autorizadas; 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 recíproco entre el BANHVI y las entidades autorizadas.

El control contable debe ser el complemento del control administrativo a cargo de la Dirección FOSUVI de tal forma que se posibilite su conciliación periódica, tanto a nivel FOSUVI – Departamento Financiero como FOSUVI – Entidad Autorizada.

Condición 3

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

Se procedió a evaluar la correspondencia entre el peso (ver el cuadro, siguiente 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 cartera de crédito referente a los Bonos colectivos y de proyectos art 59, con el fin de medir el grado de cobertura; el resultado fue el siguiente:

Entidad autorizada	Total valor garantías según base datos	Saldo créditos colectivos	Saldo créditos Art 59	Total créditos	Porcentaje garantías
Banco Popular	¢ 110,783,487	0	0	0	0%
Cons.Coop.de Viv.Fedecred R.L.	0	0	47,535,161	47,535,161	0%
Coocique	444,473,631	0	2,759,475,795	2,759,475,795	16%
Banco de Costa Rica	0	0	169,256,334	169,256,334	0%
Coopealianza	140,269,881	0	0	0	0%
Coopeaserri	147,071,198	0	55,246,145	55,246,145	266%
Coopenae	987,613,028	0	3,179,774,498	3,179,774,498	31%
Fundación Costa Rica Canadá	3,721,551,832	0	24,969,396,786	24,969,396,786	15%
Grupo Mutua	4,655,806,456	0	18,424,583,480	18,424,583,480	25%
INVU	1,250,363,733	0	3,795,248,997	3,795,248,997	33%
Madap	128,669,002	0	0	0	0%
Mutual Metropolitana	0	0	37,259,086	37,259,086	0%
Mucap	1,241,374,253	457,621,404	6,823,649,795	7,281,271,199	17%
Mutual Heredia Artículo 59	84,028,386	0	383,972,240	383,972,240	22%
Promérica	3,365,196,375	0	380,297,972	380,297,972	885%
Total general	¢ 16,277,201,262	457,621,404	61,025,696,289	61,483,317,693	

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 esta condición con el fin de determinar su naturaleza y en caso de existir situaciones a arreglar, proceder de inmediato, corrigiendo la posible debilidad de control interno que la está originando, además de existir algunas entidades inactivas con saldo tanto en las garantías y en cartera de crédito.

Condición 4

- Falta implementar cuenta de orden de control sobre las garantías de los desarrolladores:

Al 30 de junio de 2019 se registra la cuenta 819991000700 por ¢16,277,201,261 y 819992000700 por ¢4,087,791 Valores En Custodia donde se registraban las garantías de las entidades a las cuales se les giran fondos por concepto de Bonos Familiares de Vivienda.

El control contable a nivel de cuenta de orden debe ser el complemento del control administrativo a cargo de la Dirección FOSUVI de tal forma que se posibilite su conciliación periódica, tanto a nivel FOSUVI – Departamento Financiero como FOSUVI – Entidad Autorizada.

Condición 5

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

A 30 de junio de 2019, los estados financieros no presentan revelados en cuentas de orden los contratos de financiamiento con las entidades autorizadas referente a los desembolsos otorgados a estos para el desarrollo de proyectos de vivienda, limitando su revisión para 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 recíproco entre el BANHVI y las entidades autorizadas.

El control contable a nivel de cuenta de orden debe ser el complemento del control administrativo a cargo de la Dirección FOSUVI de tal forma que se posibilite su conciliación periódica, tanto a nivel FOSUVI – Departamento Financiero como FOSUVI – Entidad Autorizada.

Causa

Falta de una estructura de control administrativo entre la Dirección FOSUVI y la Entidad Autorizada en relación con las garantías de las operaciones FOSUVI, que permita establecer un control contable a nivel de saldos en cuentas de orden y su correspondiente control cruzado tanto a nivel FOSUVI – Departamento Financiero como FOSUVI – Entidad Autorizada.

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.

Efecto

Existencia de posibles riesgos no evidenciados o evidenciados pero no concretados en su valoración referentes a posible falta de cobertura de garantías colaterales relacionados con los fondos de vivienda y colectivos trasladados por el BANHVI, no cumpliendo con la normativa legal.

Recomendación

Definir e implementar una estructura de control administrativo desde la Dirección FOSUVI en relación con las garantías de las operaciones con recursos de Bono de Vivienda trasladados por el BANHVI y sus correspondientes controles contables a nivel interno y de la Entidad Autorizada 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.

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.

IV- Pasivos**6- Cuentas por pagar diversas - BFV Pendiente de Pago****Condición**

Al llevar a cabo la revisión de la cuenta 242991000070 BFV Pendientes de Pago se determinó que al comparar el saldo según contabilidad contra los saldos de la Dirección FOSUVI se presenta al 30 de junio de 2019 la siguiente diferencia no significativa sin conciliar:

	Según Contabilidad	Según FOSUVI	Diferencia
	¢ 1,160,343,334	¢ 1,096,155,716	¢ 64,187,618
Diferencias en saldos de entidades activas			
Grupo Mutual	21,570		
INVU	(908,907)		
Mutual Cartago	(6,991,335)		
Coocique	(3,860,207)		
Fundación C.R. - Canadá	(16.600.857)		
Coopealianza	(1,555,000)		
Banco Promerica	2,602,715		
Banco de Costa Rica	(16,608,131)		
Diferencias en saldos de entidades inactivas			
Univicoop	(76,391,961)		
Viviendacoop	(175,903,963)		
Cons.Cooperativo para el			
Desarrollo Habitacional	59,935,615		
Banco Elca	1,231,886		
Coopemex	(2,152,272)		
Partidas pendientes de aplicar			
Apertura saldos	28,439,070		
Entrada de efectivo	5,376,160		
Ingreso Recursos	46,112,756		
Pendiente de Pago	221,440,479		
Sumas iguales	¢ <u><u>1,096,155,716</u></u>	¢ <u><u>1,096,155,716</u></u>	¢ <u><u>0</u></u>

Este detalle muestra a partir de los saldos contables y del registro auxiliar FOSUVI, una diferencia neta de ¢64,187,618 que se origina en tres elementos particulares:

- a) Movimientos reportados a nivel del Auxiliar de la Dirección FOSUVI que presentan diferencias con los saldos registrados contablemente, de Entidades Autorizadas Activas.

Puede corresponder a partidas pendientes de aplicar por parte de la Dirección FOSUVI a nivel contable, por lo que se requiere su depuración.

- b) Movimientos reportados a nivel del Auxiliar de la Dirección FOSUVI que presentan diferencias con los saldos registrados contablemente, de Entidades Autorizadas Inactivas.

Puede corresponder a partidas pendientes de aplicar por parte de la Dirección FOSUVI a nivel contable, por lo que se requiere su depuración.

- c) Movimientos reportados a nivel del Auxiliar de la Dirección FOSUVI correspondientes a partidas pendientes de aplicar o ajustar, originadas en ingresos de recursos sin detalle al momento de su recibo en el BANHVI.

Puede corresponder a partidas pendientes de aplicar por parte de la Dirección FOSUVI a nivel contable, relacionadas con entidades activas o inactivas o ajustes como parte de la identificación de la imputación definitiva requerida.

Como se evidencia se presentan partidas importantes pendientes de determinar su naturaleza al corresponder a saldos antiguos como lo son los saldos pendientes de imputación, y las partidas netas las cuales están pendientes de ser ajustadas.

Criterio

Normas de Control Interno 4.4.5 - Verificaciones y Conciliaciones periódicas

Causa

Se está en un proceso de depuración de estas partidas.

Efecto

Una diferencia no significativa de control interno.

Recomendación

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.

Adicionalmente deberá implementarse los procesos de control interno administrativo y su control contable complementario que permitan mantener la conciliación y detalle del registro auxiliar con los registros contables, de forma tal que corresponda con la naturaleza de la cuenta.

Estos procesos deberán considerar lo correspondiente a los saldos y/o registros que mantiene la entidad autorizada al respecto.

7- Cuentas por pagar diversas**Condición**

Las cuentas No. 242991000070 “BFV pendientes de pago” y No. 242991000099 “Otros Acreedores Varios” presentan los saldos de ¢1,160,343,334 y ¢7,603,353,404 respectivamente, con saldos antiguos que están pendientes de cancelar y/o liquidar, como sigue:

BFV Pendientes de Pago		
Año	Entidades y otros	Saldo
2001	Apertura saldos	¢ 28,439,070
2003	Pendiente de pago	197,736,402
2004	Viviendacoop	18,362,211
2005	Banca Promerica	2,910,000
2006	Banco de Costa Rica	7,940,281
2007	Pendiente de pago	15,865,282
2008	Consorcio Cooperativo para el Desarrollo Habitacional R.L.	33,370,574
2009	Banca Promerica	13,861,800
2010	INVU	30,814,602
2011	MUCAP	5,300,000
2012	Grupo Mutual Alajuela la Vivienda	2,601,000
2013	Grupo Mutual Alajuela la Vivienda	5,652,000
2014	Coopeservidores, R.L.	30,205,810
2015	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	6,820,601
2016	INVU	7,143,843
2017	Grupo Mutual Alajuela la Vivienda	201,142,789
2018	Coopealianza, R.L.	25,994,000
Subtotal inactivas y pendientes de imputar o liquidar		¢ <u>634,160,265</u>

Otros Acreedores Varios		
Año	Entidades y otros	Saldo
2009	Bancrédito	¢ 2,854,696
2010	Banco de Costa Rica	17,110,471
2011	Grupo Mutual Alajuela La Vivienda	68,289,000
2012	Banco de Costa Rica	344,540,857
2013	Cuentas por pagar	11,600,560
2014	Fundación C.R.-Canadá	62,005,253
2015	Coocique R.L.	7,151,725
2016	Coopenae R.L.	298,118,109
2017	Coocique R.L.	93,696,966
2018	Grupo Mutual Alajuela La Vivienda	369,103,244
Subtotal inactivas y pendientes de imputar o liquidar		¢ <u>1,274,470,881</u>

Criterio

Normas de Control Interno 4.4.5 - Verificaciones y Conciliaciones periódicas

Causa

Debilidades en los procedimientos administrativos de control y seguimiento de los saldos pendientes de pagar o liquidar.

Efecto

Limitaciones en la presentación de la información financiera sobre las verdaderas obligaciones a cargo del Banco.

Recomendación

Revisar y actualizar los procedimientos de control administrativo a nivel de la Dirección FOSUVI de tal forma que se logre depurar los saldos antiguos de estas obligaciones y se establezcan los mecanismos de conciliación periódica con el fin de mantener una adecuada presentación contable.

V- Aspectos generales

8- Falta de un Control Administrativo de las operaciones realizadas con los recursos FOSUVI que permita a nivel de las Entidades Autorizadas, mantener identificadas, controladas y conciliadas las operaciones.

Condición

Sobre 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 suficiente que permita mantener debidamente identificadas, controladas y conciliadas operativamente las sumas trasladadas, aplicadas y pendientes de girar o aplicar, así como las garantías relacionadas con las operaciones realizadas.

Causa

Al no existir una estructura de control administrativa y contable implementada para dicho objetivo, no se cuenta a hoy con un control cruzado con los saldos de cuentas de orden de las entidades autorizadas y el BANHVI que informen los montos a ser controlados sobre las condiciones indicadas.

Criterio

Sanas prácticas administrativas y financieras con el fin de mitigar posibles riesgos.

Efecto

Existencia de posibles riesgos no evidenciados referente a posible falta de controles en cuentas de orden con el fin de controlar las condiciones indicadas mediante conciliaciones administrativas y contables permanentes.

Recomendación

Definir e implementar la estructura de control interno administrativo que permita tener información actualizada y verificable mediante conciliaciones administrativas sobre los saldos y operaciones que mantienen las Entidades Autorizadas 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.

9- Concentración en entidades no reguladas y recursos en entidades inactivas**Condición**

Al evaluar el grado de concentración de los recursos pendientes de liquidar por concepto de Bonos colectivos y Proyectos de Vivienda artículo 59, se determinó el siguiente grado de concentración:

Entidad Autorizada	Junio 2019		
	Monto proyecto	Número de proyectos	Porcentaje del monto de los créditos
Banco de Costa Rica	¢ 169,256,334	1	0.95%
Banco Promérica S.A.	380,297,972	7	2.14%
Cons. Coop. de Viv. Fedecred R.L.	47,535,161	8	0.27%
Coocique (CONCOOIQUE R.L.)	52,002,284	3	0.29%
Coopenae R.L.	3,066,444,831	2	17.25%
Cooperativa Aserriceña de Ahorro Crédito R.L.	55,246,145	1	0.31%
Fund.P/La Viv. C.R. Canadá	7,490,179,034	20	42.13%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	2,101,680,343	4	11.82%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	1,180,647,156	11	6.64%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	2,813,625,667	31	15.83%
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo	383,972,240	8	2.16%
Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo	37,259,086	7	0.21%
Total	¢ 17,778,146,253	103	100.00%

Tal y como se evidencia la entidad con mayor número de proyectos pendientes de liquidar y por monto es Fundación Costa Rica – Canadá. Al ser esta una entidad no regulada por superintendencias presenta un mayor grado de riesgo a administrar, en relación a su capacidad patrimonial y de flujo de caja, en caso de existir posibles riesgos no evidenciados por la administración del BANHVI.

Igualmente, se presentan saldos en entidades inactivas o liquidadas, tales como, Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito R.L., Mutual Heredia y Mutual Metropolitana, lo que no permite tener claridad sobre los procesos de liquidación de esas carteras de crédito, las cuales se nos indicó son manejados por la Dirección de FOSUVI.

Con el fin de evaluar el comportamiento de dichas concentraciones desde el periodo 2015, presentamos el siguiente cuadro comparativo:

Entidad autorizada	Junio 2019		Diciembre 2015	
	Monto proyectos		Monto proyecto	
Banco de Costa Rica	¢ 169,256,334		169,256,334	0
Banco Promérica S.A.	380,297,972		392,923,809	(12,625,837)
Cons. Coop. de Viv.Fedecred R.L.	47,535,161		49,183,179	(1,648,018)
Coopenae R. L.	3,066,444,831		72,155,300	2,994,289,531
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito R.L.	55,246,145		55,246,145	0
Fund.P/La Viv.C.R. Canadá	7,490,179,034		21,050,135,544	(13,559,956,510)
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	2,101,680,343		2,193,273,130	(91,592,787)
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	1,180,647,156		4,830,904,352	(3,650,257,196)
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	2,813,625,667		2,671,829,360	141,796,307
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo	383,972,240		383,972,240	0
Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo	37,259,086		37,259,086	0
Total	¢ 17,726,143,969		31,906,138,479	(14,179,994,510)

Además en la cartera activa se evidencia que la entidad con mayor monto y proyectos es Fundación Costa Rica - Canadá, así:

Entidad autorizada	Junio 2019		Junio 2019	
	Monto proyectos		Número de proyectos	Porcentaje en cartera de crédito
Coocique (CONCOOCIQUE R.L.)	¢ 2,707,473,512		2	6.19%
Coopenae R. L.	113,329,667		1	0.26%
Fund.P/La Viv.C.R. Canadá	17,479,217,752		17	39.99%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	16,322,903,137		19	37.35%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	2,614,601,841		3	5.98%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	4,467,645,532		8	10.22%
Total	¢ 43,705,171,441		50	100.00%

Con el fin de evaluar el comportamiento de las concentraciones desde el periodo 2015, presentamos el siguiente cuadro comparativo:

Entidad autorizada	Junio 2019 Monto proyectos	Diciembre 2015 Monto proyectos	Diferencia absoluta	Diferencia porcentual
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	¢ 4,467,645,532	4,146,120,809	321,524,723	8%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	2,614,601,841	4,657,054,136	(2,042,452,295)	-44%
Coocique (Concoocique R.L.)	2,707,473,512	2,187,773,687	519,699,825	24%
Fund.P/La Viv.C.R. Canadá	17,479,217,752	12,866,976,539	4,612,241,213	36%
Coopenae R. L.	113,329,667	72,155,300	41,174,367	57%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	16,322,903,137	9,236,105,764	7,086,797,373	77%
Total	¢ <u>43,705,171,441</u>	<u>33,166,186,235</u>	<u>10,538,985,206</u>	<u>32%</u>

Criterio

Corresponde a condiciones de establecimiento de acciones para liquidar las operaciones en entidades inactivas.

Causa

Falta de seguimiento respecto a las condiciones particulares de operaciones en entidades inactivas.

Efecto

Limitación al alcance de la auditoría, en determinar posibles situaciones de importancia que por su naturaleza deban ser informadas en notas a los estados financieros.

Recomendación

Según acuerdo 8 de sesión No 63-2019 de Junta Directiva del BANHVI del 27 de agosto de 2019 se plantea la estrategia y creación de grupo de trabajo para la atención de las observaciones de las auditorías internas y externas, ante lo cual es necesario cumplir con dicha estrategia y para mitigar dicha condición a la mayor brevedad.

VI- Observaciones de administración de Riesgo

10- Valoración de riesgo operativo y estructura del SEVRI

Condición

En reunión con personal del área de riesgos institucional y en particular con riesgo operativo, se determinó lo siguiente:

- A pesar que ya se cuenta con el mapeo de procesos, a la fecha de corte de esta evaluación no se ha concluido la identificación de riesgos en los procesos relacionados con FOSUVI.

Se definió que los procesos prioritarios deben concluirse en diciembre de 2019. A la fecha de este informe se encuentra en etapa de finalización del primer proceso prioritario de FOSUVI y trabajándose en el segundo. De acuerdo con el ritmo de trabajo y la fecha actual, no podrían concluirse en 2019 los tres procesos restantes.

La identificación de los riesgos en los procesos mapeados, es base principal de la estructura para el desarrollo de una eficiente administración del riesgo operativo, pues por medio del análisis de los procesos se permite detectar los principales factores de riesgo, la existencia (o ausencia) de controles que mitiguen el riesgo inherente y se determine si el riesgo residual se alinea al apetito de riesgo institucional definido por la Junta Directiva. En caso contrario definir los planes de acción, control y mitigación.

- b) No evidenciamos que se haya documentado la estrategia para las siguientes etapas de evaluación de riesgo operativo, en especial sobre la identificación de riesgos y la revaluación continua de los procesos.
- c) El Sistema de Valoración y Administración del Riesgo Institucional (VARI) se basa en los procesos que mapeó la Unidad de Planificación Institucional, sin embargo como se indicó anteriormente, a la fecha de corte de este informe no se ha concluido con la identificación de riesgos en los procesos; dicha situación limita los análisis de riesgo.

Comentario de la Administración:

El abordaje se realizará de manera gradual, considerando que los recursos disponibles para realizar esta labor, principalmente en las áreas operativas, son limitados. Se está documentando la hoja de ruta para su debida atención.

- d) Seguimiento a los planes de acción: posterior a cada valoración de los procedimientos, se definen planes de acción para los riesgos con criticidad alta o media, de acuerdo con la política de tolerancia.

Se indica en el documento MD-RIE-00, lineamiento 60 lo siguiente:

“Se dará seguimiento a la efectividad de los planes de acción formulados para la mitigación de los riesgos, según los reportes de eventos que se enviarán y recibirán automáticamente mediante correos electrónicos a través del sistema de información de apoyo al proceso de gestión de riesgos de naturaleza no financiera.

El lineamiento 56 de la misma metodología indica que mediante correos electrónicos que emitirá del sistema de información que apoya el proceso de gestión de riesgos no financieros, se informará a la Auditoría Interna sobre los planes de acción de cada área administrativa que reporten la implementación al 100%; de tal forma que, de estimarlo pertinente, sirvan de insumo para realizar las evaluaciones de control que efectúa esa dependencia

Criterio

Comité de Supervisión Bancaria de Basilea en su documento de “Convergencia internacional de medidas y normas de capital” (conocido como Basilea II) y Sistema de Valoración Institucional de Riesgo (SEVRI).

Causa

El proceso de evaluación de riesgo operativo se encuentra en maduración por lo cual no se han cumplido con todas las tareas propias de esta evaluación.

Efecto

La falta del establecimiento de una identificación general de la entidad que ayude en el efectivo proceso de cálculo de la exposición al riesgo operativo así como las siguientes etapas de recopilación de eventos y la determinación de una pérdida esperada por eventos materializados de riesgo operativo.

Recomendaciones

- Continuar con los esfuerzos de culturización institucional en el tema de riesgos que oriente, promueve y motive 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.
- Documentar la estrategia para las siguientes etapas de evaluación de riesgo operativo incluyendo cronogramas, responsables y medidas preestablecidas en caso de presentarse atrasos en el avance.
- Valorar la presentación periódica de los resultados de análisis de la efectividad de los planes de reducción de riesgo en sesiones de Comité como parte de procedimientos ampliados de seguimiento de los niveles de exposición al riesgo.

11- Evaluaciones de riesgo legal y legitimación de capitales**Condición**

A pesar de contar con medidas mitigadoras para la materialización del riesgo de legitimación de capitales como disposiciones dentro del Manual de Cumplimiento y las Disposiciones para Aplicar la Política Conozca a su Cliente en el Manejo de los Recursos del FOSUVI”, no evidenciamos que en la metodología para evaluar el riesgo de legitimación de capitales y financiamiento del terrorismo (MD-RIE-006) se haya incorporado un criterio, indicador o análisis particular que permita determinar el nivel de exposición de este riesgo que podría materializarse en las operaciones o transacciones con recursos del FOSUVI.

Si bien las consecuencias principales, en caso de materializarse este riesgo, se reflejaran en la Entidad Autorizada, la imagen de FOSUVI podría deteriorarse.

Criterio

Sanas prácticas de evaluación a la exposición al riesgo incluyendo lo indicado en el Reglamento SUGEF 2-10 Reglamento sobre administración integral de riesgos.

Causa

La metodología MD-RIE-006 no considera la exposición de este riesgo que podría generarse por las operaciones o transacciones con recursos del FOSUVI.

Efecto

No realizar una evaluación completa de la exposición al riesgo de legitimación de capitales.

Recomendación

Considerar como parte de los análisis de riesgo de los fondos de FOSUVI, la exposición al riesgo por el inadecuado uso de sus fondos debido a debilidades de control en las Entidades Autorizadas y que pueden materializarse en eventos asociados con de legitimación de capitales.

12- Uso de Excel**Condición**

A la fecha de corte de este informe, evidenciamos el documento “acta de recepción definitiva” del Proyecto Contratación de una herramienta de cálculo de indicadores de riesgos donde se indica que el 22 de agosto de 2019 se recibe con conformidad 5 licencias nombradas DELPHOS, indicando la misma nota que “no se realiza actualización del aplicativo ni de la base de datos.”

Por ende, la Unidad de Riesgos continúa utilizando Excel como principal herramienta para el cálculo de los indicadores de riesgo. La Declaración de Apetito de Riesgo Institucional incluye una serie de indicadores para evaluar la exposición al riesgo del Banco, sin embargo la misma se desarrolló en Excel y la carga de información para el cálculo de los mismos sigue siendo manual.

El uso de Excel genera un consumo de tiempo en labores operativas y de manipulación de datos que podría ser invertida en análisis y desarrollo de nuevas metodologías y análisis de riesgos, función que debería realizar la Unidad considerando su naturaleza asesora para la toma de decisiones.

Además incrementa la exposición al riesgo operativo relacionado con la materialización de incidencias debido al procesamiento manual de información. Excel presenta limitaciones en cuanto a su capacidad de procesamiento, almacenamiento y seguridad y provoca que los esfuerzos de la Unidad de Riesgos se enfoque en el manejo de la información y no en el análisis de resultados, provocando además que los procesos de análisis pierdan oportunidad.

Criterio

Sanas prácticas de evaluación a la exposición al riesgo incluyendo lo indicado en el Reglamento SUGEF 2-10 Reglamento sobre administración integral de riesgos.

Causa

Ausencia de automatización en los procesos de cálculo de indicadores de la Declaración de apetito de riesgo.

Recomendación

Que la Administración Superior de seguimiento continuo a las gestiones que se están realizando para la automatización de indicadores por medio de las licencias adquiridas.

13- Indicadores de riesgo con desviación de acuerdo con su apetito**Condición**

De la revisión del informe de riesgo mensual con corte al 31 de agosto de 2019, se evidencia que 8 indicadores presentaban resultados superiores a su apetito, 4 con tolerancia y 4 a nivel de capacidad.

Los indicadores con resultados de capacidad son:

- Proporción de casos de BFV formalizados con antigüedad de 4 meses o menos de emisión.
- Calificación de Percepción de las entidades autorizadas sobre la labor del BANHVI.
- Índice de eficiencia de las EA.
- Índice de Gestión Institucional (CGR).

Los indicadores con resultados de tolerancia son:

- Clasificación de los deudores según el nivel de perfil de riesgo.
- Calificación de satisfacción de beneficiarios finales (encuesta de opinión).
- Tiempo promedio tramitación del BFV artículo 59, desde su emisión hasta la finalización de la obra constructiva, en casos tramitados individualmente.
- Tiempo promedio tramitación del BFV ordinario, desde su emisión hasta la finalización de la obra constructiva.

Algunos de estos indicadores mantienen dicho nivel de capacidad desde mediciones anteriores.

Criterio

Declaración del apetito de riesgo institucional y el informe de gestión de riesgos a agosto de 2019.

Causa

La medición de los indicadores anteriormente señalados ha mostrado con desviaciones al apetito de riesgo. Lo anterior requiere un análisis del comportamiento del indicador y de la naturaleza del mismo, para concluir si se requiere de calibración del modelo o revisión de la razonabilidad de los límites actuales.

Recomendación

Continuar con el análisis de los indicadores que superan el apetito con el fin de determinar si se requiere de un ajuste al modelo, valorar la razonabilidad de los límites o los incumplimientos se relacionan con factores externos. En todo caso, las labores se deben acompañar con un análisis de la necesidad o no de planes de acción para mitigar la exposición al riesgo.

VII - Observaciones sobre la evaluación del control interno de la Dirección FOSUVI

14- Revisión de las gestiones de la Dirección FOSUVI

a. Antigüedad de los proyectos

Condición

La cuenta contable 130, Cartera de crédito, mantiene un saldo por ¢61,483,317,693 al 30 de junio de 2019, desglosada de la siguiente manera:

Detalle	Saldo al 30 de junio de 2019
Créditos vigentes	¢ 43,074,509,118
Créditos vencidos	18,408,808,575
	61,483,317,693
(-)Estimación	(18,349,541,677)
Saldo neto	¢ 43,133,776,016

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

Al revisar información de la base de datos correspondiente a esta cuenta se determinaron las siguientes situaciones:

Al 30 de junio de 2019 existe una cantidad significativa de proyectos con una importante antigüedad que a esa fecha aún no han sido liquidados.

A continuación se presentan los casos que consideramos más relevantes que requieren un monitoreo y seguimiento crítico:

- a. Existen 37 casos de proyectos con fechas de vencimiento entre 2011 y 2018 cuyo saldo contable en la cuenta de cartera de crédito asciende a ¢13,074,407,712, es decir corresponden a proyectos que están pendientes de liquidar.
- b. Existen 49 casos de proyectos cuyas fechas de constitución se dieron en los periodos del 1993 y 2001 en los que el monto desembolsado aún está pendiente de liquidar en su totalidad; todos estos casos suman un total de ¢1,220,830,094 del saldo de proyectos pendientes de liquidar en la fecha indicada.

A continuación se presenta un detalle de estos proyectos:

Proyecto	Fecha constitución	Fecha vencimiento	Monto aprobado (A)	Monto desembolsado (B)	Saldo actual (C)	Monto liquidado (Formalizado) D=(B)-(C)	% Monto Liquidados E= (D)/(A)	Recursos pendientes de desembolsar F=(A)-(B)	% Recursos pendientes de desembolsar G=(F)/(A)
Vistas del Monte	14/4/2010	31/12/2011	636,699,456	606,057,745	24,633,753	581,423,992	91%	30,641,711	5%
Proyecto Las Brisas Bono Colectivo	26/2/2009	31/12/2011	168,339,134	3,167,214,636	244,430,754	2,922,783,882	92%	1,124,499	0%
Los Pioneros	11/2/2005	31/3/2012	748,336,260	726,690,133	47,605,860	679,084,273	91%	21,646,127	3%
Boruca	14/7/2005	31/12/2012	180,053,940	5,246,144	55,246,145	0	0%	124,807,795	69%
El Futuro Bono Colectivo	29/1/2008	31/7/2013	455,343,186	23,072,245	23,072,245	0	0%	432,270,941	95%
Proyecto Las Brisas	23/10/2007	31/7/2013	1,126,186,558	66,881,305	66,881,305	0	0%	1,059,305,252	94%
Ivannia	25/10/2010	31/12/2013	913,404,008	879,116,343	879,116,343	0	0%	34,287,665	4%
Nueva Jerusalén	12/6/2012	31/3/2014	53,887,354	53,887,354	9,141,290	44,746,064	83%	0	0%
Atlántida II	27/8/2014	28/10/2014	1,171,589,937	1,102,730,834	39,240,437	1,063,490,396	91%	68,859,103	6%
Vista Hermosa	25/4/2005	1/1/2015	1,890,000	1,890,000	1,890,000	0	0%	0	0%
Proyecto Las Brisas II Bono Colectivo	28/10/2011	31/7/2015	428,085,054	425,529,596	106,068,845	319,460,752	75%	2,555,458	1%
La Europa Bono Colectivo	18/12/2008	31/7/2015	64,799,283	64,799,283	64,799,283	0	0%	0	0%
25 de julio	23/10/2007	31/7/2016	835,056,461	742,561,093	725,407,100	17,153,993	2%	92,495,369	11%
Las Gaviotas Bono Colectivo	29/1/2009	31/12/2016	2,060,953,421	37,377,525	37,377,525	0	0%	2,023,575,896	98%
Cipreses	22/9/2005	31/12/2016	26,811,847	3,675,606	3,675,606	0	0%	260,136,242	99%
La Carpio Bono Colectivo	27/7/2012	31/12/2016	448,979,077	6,593,093	6,593,093	0	0%	442,385,984	99%
Los Dragones	16/8/2004	31/12/2016	802,721,404	337,506,594	337,337,879	168,715	0%	465,214,810	58%
25 de julio Bono Colectivo	3/12/2008	31/12/2016	378,833,583	374,989,970	374,989,970	0	0%	3,843,614	1%
Juanito Mora II Etapa Bono Colectivo	27/8/2014	1/1/2017	30,821,365	30,821,365	30,821,365	0	0%	0	0%
La Angosta Bono Colectivo	22/1/2008	1/1/2017	3,655,529,700	3,436,680,693	57,363,862	3,379,316,831	92%	218,849,007	6%
Cobasur	17/11/2015	4/7/2017	309,253,018	309,253,018	43,493,591	265,759,427	86%	0	0%
Los Lirios Bono Colectivo	18/12/2008	31/7/2017	758,143,345	699,136,586	699,136,586	0	0%	59,006,760	8%
El Alba-Chimurria	28/8/2015	31/12/2017	2,357,947,369	2,025,964,704	2,025,964,704	0	0%	331,982,665	14%
Villa Paola	19/3/2009	31/12/2017	1,121,023,476	1,049,953,406	1,049,953,406	0	0%	71,070,070	6%
Asentamiento Corazón de Jesús Bono Colectivo	27/3/2009	31/12/2017	1,553,492,446	1,300,066,623	1,286,013,398	14,053,224	1%	253,425,824	16%
La Carpio Bono Colectivo	27/2/2017	31/12/2017	1,665,273,368	1,516,122,554	1,516,122,554	0	0%	149,150,814	9%
Proyecto Mar Azul II	24/7/2013	1/1/2018	1,261,309,063	1,072,197,541	1,072,197,541	0	0%	189,111,521	15%
Proyecto Planta de Tratamiento Limón 2000	22/1/2016	26/6/2018	74,598,060	66,210,684	66,210,684	0	0%	8,387,375	11%
Emanuel Ajoy (Ptr)	31/8/2017	26/6/2018	2,484,080,683	137,956,274	137,956,274	0	0%	2,346,124,409	94%
Tierra Prometida	24/8/2016	16/7/2018	386,908,591	356,658,761	4,294,892	352,363,869	91%	30,249,829	8%
Poás Identidad Y Progreso	6/3/2017	31/7/2018	1,919,128,066	1,565,882,899	282,250,852	1,283,632,047	67%	353,245,168	18%
Parque Recreativo Jorge Debravo	24/10/2017	11/9/2018	1,990,658,396	46,500,500	46,500,500	0	0%	1,944,157,896	98%
Parque Los Chiles (Bono Colectivo)	29/11/2017	3/10/2018	553,150,323	6,168,753	6,168,753	0	0%	546,981,570	99%
Proyecto Tirrasas Bono Colectivo	28/10/2011	5/12/2018	31,600,000	31,600,000	31,600,000	0	0%	0	0%
Parque Amarillo (Bono Colectivo)	31/1/2017	31/12/2018	595,798,128	8,224,263	8,224,263	0	0%	587,573,865	99%
Proyecto Pitahaya	24/7/2013	31/12/2018	1,803,112,358	1,787,798,137	169,256,334	1,618,541,803	90%	15,314,221	1%
Parque Corina Rodriguez 1986	20/11/2018	31/12/2018	910,626,150	3,999,899	3,999,899	0	0%	906,626,252	100%
Total			37,201,423,867	24,127,016,155	11,585,036,888	12,541,979,267		13,074,407,712	

Criterio

Se deben establecer controles adecuados y sistemas de información que permitan detectar estas situaciones y llevar a cabo las gestiones oportunas.

Causa

Esta situación se debe a múltiples razones tanto de índole legal, como de trámites municipales, entre otras, que en algunos casos se salen del ámbito de control de FOSUVI.

Efecto

Debilidad significativa de control interno importante para la institución, originada por la falta de un sistema integrado a la medida de las necesidades operativas de la Dirección FOSUVI y de Control Interno, ya que con los recursos humanos que cuenta la institución no será posible lograr una calidad y eficiencia en las liquidaciones oportunas de Proyectos de vivienda y colectivos.

Recomendación

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 la falta de oportunidad en la liquidación de proyectos.

Definir e implementar la estructura de control administrativo que permita manejar eficientemente los procesos de liquidación de las líneas de crédito, considerando aspectos como:

- i- Oportunidad en el cumplimiento de los términos de aprobación (montos, plazos, características).
- ii- Oportunidad en el cumplimiento de la liquidación técnica y financiera, incluida la respectiva liquidación contable.
- iii-Correcta presentación a nivel contable de la clasificación de líneas de crédito por entidad autorizada responsable de su gestión, incluyendo la reclasificación de aquellos saldos asignados a entidades liquidadas y/o inactivas y cuya responsabilidad de gestión debe estar debidamente asignada a una instancia interna o entidad autorizada.

b. Matriz de riesgos para los proyectos**Condición**

Aunque se proporcionó una matriz de riesgo por parte de la administración de la Dirección de FOSUVI en la columna de riesgos no se describen adecuadamente los riesgos asociados a cada operación, además no se identifica su nivel de riesgo si es alto, bajo o medio y no presenta la firmas de las personas encargadas de dicho análisis ni del que se las revisa, aunque si se describen las posibles medidas que permiten mitigar los riesgos operativos identificados.

Criterio

Este proceso es muy importante en este tipo de operaciones 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.

Causa

Si se tiene una matriz de riesgo pero presenta deficiencias en cuanto la descripción de los riesgos asociados a cada operación, además de los niveles de riesgo de dichas situaciones.

Efecto

La no presentación de dichas variables en la matriz de riesgo no permite una evaluación oportuna en que cuanto las medidas a tomar para mitigar los riesgos asociados a dichas operaciones.

Recomendación

Con el fin de fortalecer el proceso de control de los proyectos por parte de la administración de FOSUVI es recomendable identificar adecuadamente los riesgos asociados a las operaciones y los respectivos niveles de riesgos, además que dicha matriz sea evaluada por personas que tengan un nivel técnico adecuado en el área de riesgos.

c. Perfiles de las desarrolladoras**Condición**

No se cuenta con un perfil estandarizado que deben mantener las empresas desarrolladoras previamente establecido en los procedimientos emitidos por la Dirección de FOSUVI en el que se solicite información importante como estados financieros auditados, historial de trabajos efectuados, declaración de conflictos de interés, conozca a su cliente Ley 8204, entre otros.

Criterio

Se debe establecer un perfil para las empresas desarrolladoras con el fin de minimizar posibles riesgos no evidenciados en el desarrollo de los proyectos que puedan generar pérdidas de recursos destinados al sector de vivienda y un posible riesgo de reputación y de imagen para el BANHVI.

Causa

No se cuenta con procedimientos establecidos que definan un perfil estandarizado para las empresas desarrolladoras con el fin de minimizar posibles riesgos por el manejo de proyectos por parte de empresas desarrolladoras adecuadamente.

Efecto

No contar con un perfil estandarizado para las empresas desarrolladoras no permite minimizar posibles riesgos no evidenciados en el desarrollo de los proyectos que puedan generar pérdidas de recursos destinados al sector de vivienda y un posible riesgo de reputación y de imagen para el BANHVI.

Recomendación

Es necesario que la Dirección de FOSUVI establezca procedimientos y desarrolle herramientas inteligentes que permitan definir el perfil deseado que deben mantener las empresas que deseen y están en el desarrollo de proyectos de vivienda, logrando un grado de logística de las herramientas a desarrollar vinculadas con bases de datos de instituciones públicas.

Comentario de la administración

En relación a este punto el Reglamento sobre las Opciones de Financiamiento en su sección Tercera Artículo 18, indica:

“Sección Tercera**Desarrollo en terrenos urbanizados o por urbanizar, propiedad del desarrollador o de terceros**

*Artículo 18.- En los casos regulados en la presente sección, la iniciativa en la formación del proyecto es de un tercero interesado, no del BANHVI ni de la Entidad Autorizada por lo que la selección del desarrollador no corresponde al SFNV. **Deberá estudiarse, la oferta recibida para su aprobación o rechazo atendiendo la técnica universal aplicable en la aprobación de créditos bancarios, verificando que se trate de un desarrollador conforme a los criterios previamente establecidos por el SFNV** y se determinará que se trata de un proyecto de interés para el Estado. Aspectos como la*

ubicación del proyecto, número de soluciones, características de las mismas, precios etc., deben coincidir con la voluntad del Estado conforme los lineamientos generales del MIVAH. Corresponderá a los beneficiarios presentar todos los documentos necesarios para la confección del expediente ante la entidad.” (El destacado es nuestro).

Por lo anterior se aplica la técnica de cada entidad autorizada para verificar los perfiles de los desarrolladores. Adicional a esto existe un acuerdo de Junta Directiva que obliga a las entidades a la aplicación de la política 8204 de conozca a su cliente.

Adicionalmente a esto en los formularios de requisitos de proyectos se encuentra un apartado para la calificación de la experiencia de los desarrolladores.

d. Proceso de inspección de obras de los proyectos

Condición

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.

En relación con esta evaluación se determinó que 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 que sirva para mantener un mayor control de la información relacionada con los proyectos, debidamente integrada a la contabilidad.

No obstante se señala que se encuentra en proceso la contratación de una herramienta automatizada para el control de proyectos.

Criterio

Es importante contar con esta 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.

Causa

No se cuenta con un sistema automatizado que permita un mayor grado de control y contribuya a mitigar posibles riesgos.

Efecto

No contar con estas herramientas de control sistematizadas no permite un control más robusto y oportuno que permita mitigar con mayor efectividad los posibles riesgos para la entidad en el desarrollo de sus proyectos.

Recomendación

Se recomienda dar seguimiento al proceso de contratación del 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.

d) Delimitación al trabajo de auditoría

Por la naturaleza legal de la presente contratación, no es parte de este trabajo realizar la auditoría en forma integral a los saldos de los estados financieros de las entidades autorizadas relacionadas con los usos y el cumplimiento normativo de los recursos recibidos del BANHVI FOSUVI, lo cual delimita no poder revelar eventuales incumplimientos por parte de las entidades autorizadas y los desarrolladores en relación con la normativa legal, si los hubiera.

En Proyectos de Vivienda, las entidades autorizadas reciben, analizan y recomiendan las solicitudes de financiamiento presentadas directamente por desarrolladores, sin necesidad de procedimientos licitatorios. Únicamente en Proyectos de Vivienda en terrenos propiedad del BANHVI y en Proyectos de Bono Colectivo, la entidad autorizada debe realizar procesos licitatorios.

Por lo anterior, no estamos en condiciones de validar las posibles revelaciones en notas a los estados financieros sobre eventuales situaciones originadas en dichas entidades a la fecha vinculantes a este trabajo de auditoría al 31 de diciembre de 2019, si es que llegaran a existir.

VII- Resumen de áreas evaluadas al 30 de junio del 2019.

Resumen de áreas evaluadas		
Área	Resultado	Riesgo de la cuenta contable
Disponibilidades	Sin asuntos que informar	Bajo
Inversiones en valores y depósitos	Sin asuntos que informar	Bajo
Cartera de crédito	Observación 3, 9	Alto
Cuentas por cobrar	Sin asuntos que informar	Bajo
Otros activos	Sin asuntos que informar	Bajo
Cuentas por pagar	Observación 6, 7	Alto
Desembolsos girados de Bonos de Vivienda	Observación 2, 4	Alto
Garantías	Observación 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5	Alto
Dirección FOSUVI	Observación 1, 14a, 14b, 14c, 14d	Alto
Gestión de Riesgo por parte de la Dirección FOSUVI	Observación 10, 11, 12, 13	Moderado
Tecnología de Información	Para evaluación en 2da visita	No Aplica
Cuentas de orden	Observación 8	Alto
Otros aspectos	Observación 12	No Aplica

I. Seguimiento carta de gerencia con fecha 15 febrero de 2019 correspondiente a la auditoría al 31 de diciembre de 2018, emitida por otro contador público

	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
1	31/12/2018	No se establecen en el procedimiento PN-GBFV-CPE-PR01-IN02 montos máximos/ mínimos de aprobación para financiamiento adicional y obras extras en proyectos.	☐	☒	☒
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 de FOSUVI o por la Junta Directiva. <u>Comentario de la Administración:</u> <i>La Dirección FOSUVI en conjunto con el Departamento Técnico, están confeccionando un reglamento interno para aprobación de financiamientos adicionales y obras extras.</i> <i>Sin embargo la creación de este reglamento se considera necesario valorar algunos aspectos que no son posibles atender, por ejemplo no es posible establecer máximos/mínimos en montos para obras extras o financiamiento adicional, ya que el análisis del costo se da de forma individual y obedece a la obra constructiva necesaria para el desarrollo de cada proyecto de acuerdo a las características propias y obras a financiar, dichos montos solo pueden ser aprobados por la Junta Directiva, y en materia de contratación administrativa, la misma considera un aumento de hasta un 50% del valor total de la licitación.</i>					
	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
2	31/12/2018	No se cuenta con un procedimiento por escrito para la liquidación de los proyectos	☒	☐	☐
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.					

Comentario de la Administración:

El procedimiento de cierre de líneas de crédito existe y está aprobado por Junta Directiva (Procedimiento PN-GBFV-CPE-PR03 Cierre de Proyectos).

	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
3	31/12/2018	Inadecuada gestión en la liquidación de la cartera de crédito	☐	☐	☒

La cuenta contable N° 130, Cartera de crédito, mantiene un saldo por ¢62,551,298,869 al 31 de diciembre de 2018.

En esta cuenta se incluyen tanto los Proyectos colectivos que corresponden al desarrollo de obras de urbanismo, como 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 de 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.

Comentario de la Administración:

Según acuerdo 8 de sesión No 63-2019 de Junta Directiva del BANHVI del 27 de agosto de 2019 se plantea la estrategia y creación de grupo de trabajo para la atención de las observaciones de las auditorías internas y externas, ante lo cual es necesario cumplir con dicha estrategia y para mitigar dicha condición a la mayor brevedad.

	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
5	31/12/2018	Concentración en entidades no reguladas y de recursos en entidades inactivas	☐	☐	☒
Al evaluar el grado de concentración de los recursos pendientes de liquidar por concepto de bonos colectivos y vivienda, según el artículo 59. 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. <u>Comentario de la Administración:</u> <i>En relación con la Concentración en Entidades no Reguladas, la metodología relacionada con el riesgo de las entidades autorizadas fue debidamente aprobada por la Junta Directiva mediante acuerdo No. 7 de la sesión 53-2018 del 20/09/2018 y a partir del 2019 se mantienen en ejecución por parte de la DSEA. Los resultados de esa aplicación han sido comunicados mediante notas UR-ME-029-2019; DSEA-ME-0058-2019 y DSEA-ME-0100-2019, aportadas a la Auditoría Externa mediante correo electrónico del 08/10/2019, como parte de la documentación inicial requerida.</i> <i>En relación con los recursos en entidades inactivas, según acuerdo 8 de sesión No 63-2019 de Junta Directiva del BANHVI del 27 de agosto de 2019 se plantea la estrategia y creación de grupo de trabajo para la atención de las observaciones de las auditorías internas y externas, ante lo cual es necesario cumplir con dicha estrategia y para mitigar dicha condición a la mayor brevedad.</i>					
	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
6	31/12/2018	La Entidad no cuenta con una matriz de riesgos para la evaluación de 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. 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 puedan estar en riesgo los recursos del FOSUVI.					

Comentario de la Administración:

Dirección FOSUVI: Esta Dirección ha manifestado en reiteradas ocasiones que esta Dirección cuenta con un detalle de riesgos para la construcción de proyectos, se presentan garantías de los desarrolladores y pagares por parte de las E.A. Las Entidades revisan el perfil de las empresas y sus estados financieros, se verifican los perfiles de los profesionales responsables. Adicionalmente, la Junta Directiva aprobó la Metodología de Tipología de compra de terrenos, que permite hacer una revisión previa de los riesgos de compra de terrenos, con esto se aprueba o desecha un posible desarrollo de vivienda, existen pruebas de laboratorios para otro tipo de riesgos asociados a la construcción de proyectos. Todo esto ha sido aprobado y visto con la Contraloría General de la República, por lo que consideramos que es suficiente para evaluar el riesgo de un proyecto.

Unidad de Riesgos: Esta recomendación se reitera de informes anteriores. No obstante, la Dirección FOSUVI había señalado que los controles actuales que se implementan en los proyectos son suficientes para mitigar los riesgos, por lo tanto, se descartó el apoyo de la Unidad de Riesgos para el diseño de un modelo de identificación y valoración de riesgos de proyectos.

La recomendación desde el punto de vista de la Unidad de Riesgos es válida y viable, pero se requiere interés de la Dirección FOSUVI para el desarrollo del modelo, el cual posteriormente debería ser avalado por el Comité de Riesgos y aprobado por la Junta Directiva.

	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
8	31/12/2018	Traslado de recursos directamente a los desarrolladores	☐	☒	☐
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. La valoración del estado de esta observación será concluida en la visita final 2019.					

	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
9	31/12/2018	Proceso de inspección de obras de los proyectos	☐	☒	☐
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 relacionada con los proyectos, debidamente integrada a la contabilidad.					
	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
10	31/12/2018	Sistema de expedientes digitalizados	☐	☒	☐
La entidad no cuenta con un sistema de control de expedientes digitalizados. <u>Comentario de la Administración:</u> <i>Se encuentra en proceso de contratación la adquisición de una herramienta tecnológica para el control digitalizado de expedientes de Proyectos.</i>					
	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
11	31/12/2018	Cuentas por pagar diversas con una antigüedad elevada	☐	☐	☒
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. Ver observación de esta carta de gerencia en sección IV-Pasivos.					

	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
12	31/12/2018	Debilidades de control en el registro de garantías	☐	☐	☒
De acuerdo con la revisión de la cobertura de las garantías al 31 de diciembre de 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.					
	Carta	Hallazgo	Estado		
			Atendido	En proceso	Se mantiene
13	31/12/2018	Controles de las garantías sobre los recursos girados para bonos de vivienda	☐	☐	☒
Al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con la revisión se determina: • Falta de un registro de cuentas de orden control de garantías. • Falta de correspondencia entre los registros auxiliares de garantías vs cartera de crédito. • Falta implementar cuenta de orden de control sobre las garantías de los contratos de financiamiento con las entidades administradoras					