

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

Carta de gerencia

Al 31 de diciembre de 2020



Crowe Horwath CR, S.A.

2442 Avenida 2

Apdo. 7108-1000

San José, Costa Rica

Tel + (506) 2221 4657

Fax + (506) 2233 8072

www.crowe.cr

11 de junio de 2021

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 31 DE DICIEMBRE DE 2020 DE FOSUVI

En la revisión final de auditoría basada en un enfoque de riesgo al Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) al 31 de diciembre de 2020, notamos condiciones relacionadas a la razonabilidad de la información de los estados financieros y de la calidad de su estructura de control, sobre las que informamos a ustedes en el memorando adjunto.

El trabajo de auditoría incluye revisiones mediante pruebas selectivas, por lo que los procedimientos adecuados de comprobación y los 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 (NIA), las normas para auditores externos establecidas por la Contraloría General de la República y normativas emitidas por CONASSIF. Dichas normas requieren planear y desarrollar el trabajo para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores de importancia. La NIA 320 define la materialidad como la magnitud o naturaleza de un error (incluyendo una omisión) en la información financiera que, bien individualmente o en su conjunto, y a la luz de las circunstancias que le rodean, hace probable que el juicio de una persona razonable, que confía en la información llegue a decisiones incorrectas. Las NIA requieren que el auditor obtenga una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error. Una seguridad razonable es un grado alto de seguridad.

Al planear y ejecutar la revisión, evaluamos la calidad de las estructuras de control interno existente para los ciclos definidos como significativos para esta auditoría de estados financieros aplicando pruebas selectivas de cumplimiento y sustantivas, con el fin de obtener evidencia suficiente en función a la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría predeterminados, con el único objetivo de expresar opinión independiente sobre los estados financieros de la entidad al 31 de diciembre de 2020, y no con el objeto de opinar sobre la estructura de control interno existente en su conjunto.

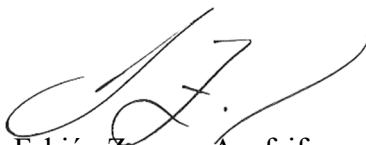
Como parte del proceso para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores de importancia relativa, efectuamos pruebas de cumplimiento con la normativa aplicable, no siendo el objetivo emitir opinión sobre el cumplimiento general de dicha normativa.

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

Este procedimiento de auditoría corresponde en cumplimiento con la aplicación de la normativa de la Contraloría General de la República, las NIA y el CONASSIF, al ser una auditoría basada en riesgos en relación con los estados financieros en su conjunto, por lo que podrían surgir posibles asuntos no evidenciados a ser informados al 31 de diciembre de 2020.

Esperamos su atención a estas observaciones, que no se refieren a los empleados y tienen por objeto mejorar los controles y la apropiada presentación de la información financiera.

Atentamente,


Fabián Zamora Azofeifa
Socio



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

Memorando de control interno

En la revisión final de FOSUVI al 31 de diciembre de 2020 se llevaron a cabo los procedimientos de auditoría correspondientes en las áreas críticas y el análisis de las partidas de los estados financieros a esa fecha. Entre los procedimientos que determinamos necesarios en el enfoque de una auditoría basada en riesgos aplicamos los siguientes:

A. Evaluación de la organización

En 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 exista un adecuado flujo de información y que sea eficaz y oportuno entre los departamentos.
- Que el personal tenga conocimiento de los procedimientos y reglamentos que afectan las operaciones.

B. Evaluación del riesgo de auditoría en cada área

Durante la evaluación de entendimiento de cómo se administran los riesgos en las áreas de disponibilidades, inversiones, cartera de crédito, cuentas y comisiones por cobrar, otros activos, cuentas por pagar, patrimonio, gastos operativos, ingresos financieros e ingresos operativos se evaluó la posibilidad de que los procedimientos de control interno contable y administrativo existentes en cada área no fuesen adecuados para evitar o detectar irregularidades o incumplimientos, debidos al fraude o error.

El riesgo de auditoría es aquel que existe en todo momento por lo cual se genera la posibilidad de que un auditor emita una opinión inadecuada de los estados financieros por el hecho de no haber detectado errores o faltas significativas que podrían modificar por completo la opinión dada en un informe. El riesgo de auditoría es una función de los siguientes riesgos:

El riesgo inherente es la susceptibilidad de que una afirmación, sobre un tipo de transacción, saldo contable u otra revelación de información, contenga errores y sea material, ya sea individualmente o de forma agregada con otras incorrecciones, antes de tener en cuenta los posibles controles correspondientes.

El riesgo de control es el riesgo de que una representación errónea, que pudiera ser de importancia relativa individualmente o en conjunto con otras, no sea prevenida o detectada y corregida oportunamente por los sistemas de contabilidad y de control interno.

Riesgo residual es aquel riesgo que subsiste, después de haber implementado controles. Es importante advertir que el nivel de riesgo al que está sometido una entidad nunca puede erradicarse.

El riesgo de detección es el riesgo de que los procedimientos aplicados por el auditor para reducir el riesgo de auditoría a un nivel aceptablemente bajo no detecten la existencia de una incorrección que podría ser material, considerada individualmente o de forma agregada con otras incorrecciones.

Por lo anterior se ejecutaron procedimientos de auditoría de efectividad y sustantivos, para verificar el diseño e implementación de los controles significativos en áreas críticas y su correspondencia con la información financiera contable.

C. Pruebas de auditoría para verificar la existencia y cumplimiento de los procedimientos de control interno

Se evaluó mediante pruebas de cumplimiento la existencia y vigencia de los procedimientos de control interno en las áreas indicadas en el inciso anterior.

D. Análisis de las cuentas contables

Se efectuaron pruebas de cumplimiento, sustantivas y analíticas para verificar la razonabilidad y adecuada presentación de las partidas más importantes de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 y por el periodo de seis meses terminado en esa fecha.

E. Análisis del cumplimiento de 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 y el CONASSIF, no correspondiendo este trabajo con una auditoría de cumplimiento específica para emitir una opinión sobre dicho cumplimiento.

F. Conclusión general de la evaluación a los riesgos de auditoría en las áreas críticas

Presentamos observaciones relacionadas con la razonabilidad de la información de los estados financieros relacionadas en su conjunto y con la calidad de las estructuras de control al nivel de ciclos, sobre condiciones que cumplan con los niveles predeterminados de importancia relativa a nivel de estados financieros en su conjunto.

En caso de existir condiciones relacionadas con debilidad significativa, esta 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.”

La NIA 265 define las deficiencias de control interno y las deficiencias significativas de control interno como sigue:

“(a) Deficiencia en el control interno. Existe una deficiencia en el control interno cuando:

- (i) un control está diseñado, se implementa u opera de forma que no sirve para prevenir, o detectar y corregir incorrecciones en los estados financieros oportunamente;*
- (ii) no existe un control necesario para prevenir, o detectar y corregir, oportunamente, incorrecciones en los estados financieros.*

(b) Deficiencia significativa en el control interno: deficiencia o conjunto de deficiencias en el control interno que, según el juicio profesional del auditor, tiene la importancia suficiente para merecer la atención de los responsables del gobierno de la entidad.”

Nuestras comunicaciones al gobierno corporativo también están enmarcadas en las leyes que regulan nuestra práctica profesional. La Ley 7558 indica en el artículo 138.-Procedimiento en situaciones de inestabilidad financiera:

....” Igualmente, los auditores internos y externos de los entes fiscalizados estarán obligados a informar de inmediato a la junta directiva del respectivo ente sobre cualquier grado de irregularidad financiera que detecten. Esta información deberá hacerse constar en las actas de la sesión en que se conozca.

Los auditores externos de las entidades fiscalizadas están obligados a informar, a la Superintendencia, de cualquier situación que ponga en grave riesgo la estabilidad financiera de la entidad auditada o de la existencia de operaciones gravemente ilegales, como resultado del dictamen que realicen de los estados financieros.”

Esa misma Ley establece en el artículo 155 ter sanciones a auditores externos cuando:

“b) No informen al supervisor, en el momento que tengan conocimiento, de las siguientes situaciones: operaciones ilegales o fraudulentas; alteraciones u omisiones graves de información; situaciones de irregularidad financiera, o inobservancia de normas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (Conassif), que presente una entidad o empresa supervisada, o que haya sido cometida por miembros del órgano de dirección, funcionarios o empleados de estas.”

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

I- Nivel de riesgo y observaciones del resultado de pruebas de cumplimiento y sustantivas por ciclos y áreas de las partidas de estados financieros

A- Conclusiones por área específica

Al evaluar las estructuras de control de las áreas tomadoras de riesgo relacionadas con la primera línea de defensa, procedimos a evaluar el riesgo de auditoría aplicando pruebas de auditoría sustantivas y de eficacia, obteniendo el siguiente resultado, el cual debe verse en forma integral con los demás informes.

Área	Nivel de riesgo
Disponibilidades	Bajo

Presenta un riesgo inherente alto por la naturaleza de la cuenta, sin embargo, el diseño de las estructuras de control evaluadas, no han evidenciado debilidades de control significativas a ser informadas.

Se llevó a cabo un proceso de confirmación de saldos con un alcance y resultado satisfactorio.

Área	Nivel de riesgo
Instrumentos Financieros	Bajo

Presenta un riesgo inherente alto por la naturaleza de la cuenta; el diseño de las estructuras de control evaluadas, no han evidenciado debilidades de control significativas a ser informadas.

Se evidencian estructuras de control satisfactorias y emisores 100% de Bancos Públicos.

Se llevó a cabo confirmación de saldos con un alcance y resultado satisfactorio.

Se ha definido como política, mantener una estructura del portafolio de inversiones en certificados de inversión en bancos del estado, la cual obedece a las estrategias integrales del Gobierno en relación a la administración integral de riesgo, mitigando riesgos de mercado, liquidez, crédito, tasa de interés y tipo de cambio, procurando estructuras de portafolios equilibradas.

El Fondo mantiene una concentración del portafolio 100% de Bancos del Estado.

Área	Nivel de riesgo
Cartera de crédito	Alto

Presenta un riesgo inherente alto por la naturaleza del ciclo de la cuenta; el diseño de las estructuras de control evaluadas, han evidenciado debilidades de control significativas a ser informadas en esta carta de gerencia. (Ver sección III observación A punto 2 y observación D puntos 8c y f).

Se presentan al 31 de diciembre de 2020 diferencias significativas netas pendiente de conciliar por €18,405,513,901 mayor en el saldo contable contra los saldos confirmados, según el proceso de contestación de las confirmaciones recibidas de entidades autorizadas, ver sección IV, 9.

En atención con los cambios sufridos por la implementación del RIF la ser el marco SUGEF el marco contable del FOSUVI, se está evaluando la naturaleza de dicha partida con el fin de considerar la posibilidad de otra presentación contable en relación con dicha marco contable, en atención con su naturaleza operativa y contractual, al presentar dicha partida condiciones especiales que ameritan un análisis integral con el fin de evitar cambios en su presentación y valuación, que no cumplan con el RIF, afectando así la presentación fiel de los estados financieros.

Se mantiene debilidad significativa de control referente al proceso de liquidación oportuno según los términos contractuales pactados de culminación de los proyectos, originando partidas antiguas pendientes de liquidar de proyectos por condiciones externas e internas tanto legales como técnicas en cumplimiento con la normativa legal, el cual origina una estimación significativa en cumplimiento con la política de estimación de la cuenta por €19,226,472,637 al 31 de diciembre del 2020, monto pendiente de liquidar.

Área	Nivel de riesgo
Otras cuentas por cobrar	Bajo

Presenta un riesgo inherente bajo por la naturaleza de la cuenta; el diseño de las estructuras de control evaluadas, no han evidenciado debilidades de control significativas a ser informadas.

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

Área	Nivel de riesgo
Otros activos	Medio

Presenta un riesgo inherente medio por la naturaleza de la cuenta; el diseño de las estructuras de control evaluadas, no han evidenciado debilidades de control significativas a ser informadas, sin embargo, se presentan las siguientes condiciones a considerar por la importancia relativa de la cuenta.

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

Se presentan un saldo clasificado contablemente como “activos para donación”, representando casi el 1% del saldo total de la cuenta de Otros Activos por un monto de ₡1,137,795,909 al 31 de diciembre del 2020, el cual mantiene antigüedades importantes de más de 10 años en su reconocimiento contable, por lo que es necesario actualizar esta cuenta en relación con el cumplimiento normativo y las condiciones del plan institucional para disponer de estos activos según el registro contable asignado, siendo nuestro criterio lograr oportunidad de dicha revisión, y proceder así con los posibles ajustes que procedan según el origen, naturaleza, condiciones legales y físicas de estos activos.

La anterior condición origina a esta auditoría una limitación en relación con posibles ajustes que se deban de aplicar una vez esté trabajo este terminado por parte de la administración en la depuración de la cuenta, por lo cual al no estar este trabajo nos origina incertidumbre contable originando un nivel de riesgo medio en dicha área, por importancia relativa al ser un tema cualitativo de cumplimiento normativo, no siendo su monto material al 31 de diciembre de 2020.

Área	Nivel de riesgo
Cuentas por pagar diversas	Alto

Presenta un riesgo inherente alto por la naturaleza de la cuenta; el diseño de las estructuras de control evaluadas ha evidenciado debilidades de control significativas a ser informadas en esta carta de gerencia. (Ver sección III observación B punto 3).

Se presentan en la subcuenta de Acreedores varios al 31 de diciembre de 2020 diferencias significativas netas pendiente de conciliar por ₡6,778,671,564 mayor en el saldo neto confirmado, según las contestaciones al proceso de confirmación de saldos con las entidades autorizadas, ver sección IV,9.

Área	Nivel de riesgo
Desembolsos de recursos FOSUVI	Alto

Presenta un riesgo inherente alto por la naturaleza del ciclo de la cuenta; el diseño de las estructuras de control evaluadas ha evidenciado debilidades de control significativas a ser informadas en esta carta de gerencia.

Se presenta en Sección III D.5, observaciones referente a la antigüedad de los proyectos pendientes de liquidar en la cuenta de cartera de crédito y Bonos pendientes de liquidar antiguos, lo cual evidencia condiciones de control relacionadas con esta área, que son críticas su oportuna mejoría para lograr mitigar dicha situaciones que originan partidas antiguas contables, estando la administración a la fecha, en un plan de mitigación integral que conlleva mejoras en los sistemas más robustos e implementaciones de nuevos procesos de control tanto administrativos y contables, con las entidades autorizadas y los desarrolladores.

Se mantienen debilidad significativa por la falta de oportunidad en la liquidación de bonos ordinarios. (Ver Sección III punto 2), al presentar antigüedad de saldos pendientes de liquidar, lo cual evidencia debilidad de control.

Área	Nivel de riesgo
Control de Garantías	Alto

Presenta un riesgo inherente alto por la naturaleza de la cuenta; el diseño de las estructuras de control evaluadas, se han evidenciado debilidades de control significativas a ser informadas en esta carta de gerencia.

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 VII Observaciones seguimiento períodos anteriores Anexo 1).

Área	Nivel de riesgo
Dirección FOSUVI	Alto

Presenta un riesgo inherente alto por la naturaleza de las operaciones del área; el diseño de las estructuras de control evaluadas ha evidenciado debilidades de control significativas a ser informadas en esta carta de gerencia con respeto a lo siguiente indicado en la sección III observación D puntos 8 a, b y c:

- a- Sistemas expedientes digitalizados.
- b- Custodia de expedientes.
- c- Antigüedad de proyectos

Actualmente el BANHVI se encuentra en etapa de planeación y evaluación para decidir el desarrollo del Proyecto OPTIMUS (Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Medulares para los Usuarios de Servicios del BANHVI), antes, Proyecto SAGF – CH y Proyecto RSV, el cual dotará al Banco de un ERP de gestión transaccional, integrado con la plataforma tecnológica de operación de Vivienda FOSUVI (antes Sistema de Vivienda).

Se presentan observaciones relacionadas con las reuniones efectuadas con el personal de ingeniería del Departamento Técnico de FOSUVI y la información suministrada al proceso de inspección de los proyectos en proceso de ejecución. (Ver Sección III punto 5).

Ver observaciones relacionada con la implementación de una matriz de control sobre el seguimiento a las observaciones de auditoría interna y externa. (ver sección E.8).

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

A la fecha se presentan en la sección V, “Valoraciones de Administración de Riesgo”, observaciones relacionadas con la gestión integral de riesgo, las cuales consideramos críticas para la entidad para la administración y mitigación de los riesgos propios en la actividad de Bonos de Vivienda del FOSUVI.

Área	Nivel de riesgo
Tecnología de Información	Moderado

Se presentó informe de auditoría específico con fecha del 1 de junio de 2021, que presenta observaciones basadas en riesgo de auditoría financiera, por lo cual, debe verse integralmente con esta carta de gerencia.

Área	Nivel de riesgo
Cuentas de orden	Alto

Presenta un riesgo inherente alto por la naturaleza de la cuenta; el diseño de las estructuras de control evaluadas ha evidenciado debilidades de control significativas a ser informadas en esta carta de gerencia. (Ver sección VII Observaciones seguimiento períodos anteriores Anexo 1).

La actual estructura de control administrativo no permite un adecuado control contable, que logre un control cruzado con los saldos de cuentas de orden de las entidades autorizadas y el BANHVI, que informen los montos a ser controlados de las operaciones del FOSUVI.

B- Observaciones a la gobernanza según la estructura del Gobierno Corporativo basado en un marco de gestión integral de riesgo:

Área	Nivel de riesgo auditoría
Riesgo inherente negocio y Gobernanza institucional basado en un Marco de gestión de riesgo	Bajo

Ver observaciones generales de gestión, relacionadas con Riesgo inherente negocio y el Marco de Gestión de Riesgo y Gobierno que inciden en los criterios de auditoría para definir el nivel de riesgo y observaciones del resultado de pruebas de cumplimiento y sustantivas por ciclos y por áreas críticas de partidas de estados financieros (Ver sección II), al corresponder dichas observaciones a riesgos sistémicos y a condiciones de virtualidad que originan cambios del paradigma, no siendo deficiencias de auditoría, pero sí son necesario su gestión como parte del Plan Estratégico de la Gobernanza Institucional basado en un marco de gestión de riesgo.

II-Observaciones generales relacionadas con Riesgo inherente de negocio y el Marco de Gestión de Riesgo y Gobierno

En el contexto de la Pandemia por COVID 19, es relevante para todas las entidades la consideración particular de sus riesgos y el Marco de Gestión y Gobierno institucional. En este sentido, se plantean una serie de comentarios sobre la importancia de su consideración.

No corresponde a la identificación de debilidades, sino que su objetivo es enfatizar la importancia en la gestión.

1. Exposición al riesgo institucional relacionado por COVID-19

La economía ha presentado un acelerado deterioro significativo en el periodo 2020 que se mantienen en el 2021, a causa de la situación macroeconómica existente en el país, la cual se vio acelerada por el COVID 19.

La anterior situación lleva al Gobierno y a la estructura administrativa de FOSUVI a implementar estrategias inmediatas de emergencia, las cuales conllevan cambios estructurales en las políticas actuales con el fin de lograr mejoras en la administración de los recursos para vivienda para su cumplimiento según los riesgos inherentes, nuevos lineamientos en la estructura del portafolio de inversiones basado en riesgo y redefinición de los canales de atención de las funciones de plataformas de servicios, originando una aceleración de la transformación tecnológica como eje central del negocio en procura de lograr los objetivos estratégicos establecidos previamente.

En la estructura del portafolio de inversiones basado en riesgo y redefinición de los canales de atención de las funciones de plataformas de servicios, originando una aceleración de la transformación tecnológica como eje central del negocio en procura de lograr los objetivos estratégicos establecidos previamente.

La situación actual sociopolítica y macroeconómica no es la mejor, al existir un deterioro significativo de las fianzas del Gobierno y a falta de un plan integral macroeconómico.

De acuerdo con información del BCCR, el Índice IMAE¹ al 31 de diciembre de 2020 presenta una variación media de -4.7%, lo cual demuestra las consecuencias económicas de la pandemia.

Lo anterior obliga a mantener un monitoreo estricto y oportuno que permita en tiempo real modificar las estrategias actuales, para lo cual deben existir las modelaciones de resistencia para definir esos límites de alta tensión para gestionar los riesgos críticos, en procura de evitar deterioro en el patrimonio, no planeado.

¹ Mide la evolución de la actividad económica, aproximando el comportamiento mensual del valor agregado de las diferentes industrias incluidas en el cálculo del Producto Interno Bruto.

Por eso, es vital para la toma de decisiones, procurar mantener un grado de madurez, conservadurismo y oportunidad, basado en una declaratoria de riesgo asegurándose la entidad que se encuentre alineada con un apetito de riesgo que obedezca a la situación actual de riesgo que presenta el país.

Como valor agregado a considerar en sus gestiones:

a) Gobernanza

Toma de decisiones

Es nuestro criterio que la entidad debe realizar las siguientes tareas para continuar con el robustecimiento del gobierno:

- Modificar en forma dinámica los términos del Plan estratégico y operativo pre-COVID alineándolos con los riesgos país post-COVID.
- Lo anterior alineado a la declaratoria de riesgo conservadora.
- Mantener una estrategia efectiva de monitoreo de los nuevos riesgos sistémicos.
- Mantener un sistema de mapa de riesgos sistémicos, que permita medir mediante indicadores de resistencia específicos, la intensidad de dichos riesgos para definir límites y actuar oportunamente en la toma de decisiones.
- Mantener mecanismos dinámicos de cambios oportunos de las estrategias operativas alineadas al plan el estratégico y operativo.
- Decantar en los análisis entre riesgos de corto plazo COVID y riesgos permanentes ya sea pre-COVID o COVID, con el fin de mantener estrategias claras alineadas con la naturaleza, oportunidad y forma de administrarlos.
- Organización 100% comprometida con los cambios estructurales del negocio.

Lo anterior por cuanto la falta de toma de decisiones en un contexto de incertidumbre incrementa los riesgos relacionados con el gobierno corporativo, y como esas decisiones se logren alinear con los objetivos estratégicos y la declaración de apetito de riesgo institucional.

En este sentido, cobra mayor relevancia la comunicación entre los miembros de Junta Directiva, comités de apoyo, alta gerencia, dirección FOSUVI e integrantes de la segunda y tercera línea de defensa; la cual debe ser ágil, oportuna y en un contexto de cambio tecnológico que requiere la inmediatez para la toma de decisiones oportunas.

b) Revisión de estrategia, declaración de apetito de riesgo y pruebas de tensión

La estrategia de la entidad debe revisarse en función de un nuevo contexto país al que existía en el momento del planteamiento de las metas institucionales y la elaboración en paralelo de la declaración de apetito de riesgo, por ende, se requiere la revisión oportuna de los objetivos planteados y el ajuste de los planes tácticos asociados a estos, todo lo anterior en sincronía con el apetito de riesgo. Es requerido el planteamiento de evaluaciones dirigidas a determinar la exposición al riesgo estratégico institucional y cómo se ha adaptado la estructura al nuevo contexto en el cual se opera.

Lo anterior puede ligarse a la revisión de planes estratégicos y la declaración de apetito de riesgo, sin embargo, particularmente para la declaración resulta importante la prudencia en los ajustes, ya que, en una circunstancia de alta incertidumbre, los esfuerzos por revisión y ajustes se pueden desaprovechar si las condiciones cambiantes se mantienen.

Debido a lo anterior, resulta de igual forma importante la revisión y el robustecimiento del programa de pruebas de tensión, tal y como se desprende en todo el documento “Principios para la realización y supervisión de pruebas de tensión” del Comité de Supervisión Bancaria de Basilea, del cual extraemos lo siguiente:

“En el caso de bancos muy expuestos a la crisis financiera pero que salieron relativamente bien parados, su Alta Dirección participó de cerca en el desarrollo y operativa de las pruebas de tensión y sus resultados se tuvieron en cuenta a la hora de tomar decisiones que resultaron muy beneficiosas para el banco. Sin embargo, la mayoría de los bancos no aplicaron pruebas de tensión que fomentaran el debate interno o cuestionaran supuestos anteriores como el coste, riesgo y rapidez para conseguir nuevo capital, ni la posibilidad de cubrir o vender posiciones.”

Además, este documento indica que la crisis financiera también reveló deficiencias en la organización de los programas de pruebas de tensión, ya que antes de la crisis, algunos bancos e instituciones realizaban estas pruebas de forma aislada en la unidad de riesgos, sin apenas interacción con las distintas áreas de negocio, que por tanto no les concedían demasiada credibilidad. Además, en ciertos bancos estas pruebas se realizaban de forma mecánica.

Por lo cual recomendamos que las evaluaciones para eventuales ajustes de los objetivos estratégicos y declaración de apetito de riesgo se acompañen de adecuados ejercicios de pruebas de tensión.

c) Implementación del teletrabajo y seguridad cibernética

Las medidas de restricción sanitaria que han impulsado el teletrabajo incrementan los riesgos tecnológicos que pueden desencadenar en eventos de seguridad de la información, pero además puede requerir un ajuste al mapeo de riesgo operativo que se ha realizado antes de tomar estas medidas.

Actualmente se tiene un diagnóstico de los controles actuales para mitigar los riesgos de seguridad de información, el cual se tiene en ejecución para la definición del Sistema de Seguridad de la Información.

Disminuir el contacto con el cliente, flexibilizar requerimientos y otras medidas extraordinarias como consecuencia de las medidas sanitarias, pueden requerir un análisis de la exposición al riesgo legal, considerando cómo se deben adecuar los controles a la nueva normalidad bajo un contexto de alta incertidumbre.

d) Back-office vs front-office

El gran desafío del cambio del paradigma del uso masivo de los canales digitales de servicios en la web para el Gobierno, el cual vio acelerado su uso masivo por el COVID, es lograr un desarrollo de transformación digital acorde a las nuevas necesidades institucionales.

Para eso, el diseñar e implementar en un tiempo récord la digitalización de los procesos, debe ser una prioridad estratégica para la Gobernanza y la alta Gerencia en el corto y mediano plazo, no solo mejorando la interfaz de usuario, mejorando la usabilidad y utilidad de sus sitios web, lo que se conoce como front-office, lo que ve el usuario del servicio, sino se debe estar alineado con lo que hay detrás de esas interfaces, al back-office, que le permita dar soluciones para optimizar, integrar y automatizar sus procesos actuales con el fin de mejorar la experiencia a nivel integral.

Para que una solución tecnológica sea realmente efectiva y aporte la inteligencia que precisan las entidades, es necesario evaluar las herramientas y los flujos de trabajo activos en ese momento. De este modo, se podrán detectar duplicidades, sinergias, obsolescencias y otras áreas de mejora. El resultado de este análisis es el que sentará las bases para hacer de los sistemas institucionales una ventaja competitiva.

Por ser un tema crítico para lograr mantener y consolidar la operación a largo plazo, el compromiso debe ser integral, no exclusivamente de los profesionales de TI, sino a toda la organización para lograr las soluciones deseadas institucionales como último fin, de modo que las soluciones tecnológicas que implanten se adapten y den respuestas a todos los procesos operativos críticos, sin limitar a otras áreas como auditoría interna, contabilidad, riesgo, cumplimiento, con el fin de lograr visión global.

Recomendamos que este proyecto de digitalización, el cual se está llevando a cabo por la organización del Banco, debe estar interiorizado y aceptado por todos los actores, y dirigido por líderes a los cuales, mediante matrices de gestión, se logre medir el grado de avance e implementación, entendiendo que no se trata de la instalación de una herramienta, se trata de un proyecto transformacional, que afecta a diferentes áreas de negocio de la compañía.

e) Efecto del COVID en los proyectos de vivienda

Es necesario mantener monitoreado el impacto del COVID en los proyectos actuales en desarrollo de vivienda, con relación a:

- a- Posibles incrementos de los costos, que deben llevar a un estudio que logre medir el impacto de COVID, y definir una estrategia de cómo subsanar el faltante de recursos, al ameritar modificaciones presupuestarias.

- b- Evaluar cómo las entidades autorizadas y los desarrolladores, están logrando mitigar los riesgos del COVID a los cuales están expuestos, para lo cual es necesario un estudio integral que permita a hoy una matriz de calificación de riesgo para medir el grado de exposición en relación a la administración de los recursos de vivienda asignados según los proyectos en desarrollo.

Recomendamos un estudio que permita realizar los cambios estratégicos con el fin de mitigar las vulnerabilidades ante los riesgos existentes.

III- Observaciones de auditoría sobre aspectos administrativos, contables y referentes a riesgos de control en las estructuras evaluadas

Actualización de Condiciones de periodos anteriores

Las siguientes observaciones han sido comunicadas desde el periodo anterior y están en proceso de seguimiento por parte de nosotros al cierre económico de diciembre 2020, sin embargo, se presentan con datos actualizados nuevamente como parte de su seguimiento, para lo cual se presenta los comentarios de la administración con el fin de que informe el grado de avance de subsanación.

A- Control de traslado de recursos por Bonos de Vivienda

1. Atrasos significativos en las liquidaciones de cartera de crédito

Condición

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 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 ¢20,333,861,651 originada por las operaciones que debieron ser liquidados por la Dirección de FOSUVI o prorrogada su fecha de vencimiento según los procedimientos establecidos 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 ¢19,226,472,639 equivalente al 26,40% del saldo de la cartera, estando limitados en poder determinar posibles situaciones de importancia, tales como atrasos en los permisos de servicios públicos, aprobación de planos catastrados, atrasos en aprobación de estudios de factibilidad que por su naturaleza requieran ser informadas en notas a los estados financieros según lo establecido por la normativa legal y las normas técnicas de la CGR, SUGEF, NIIF y NIA.

Causa

Debilidad de control significativa, por falta de mejoras a las estructuras de control actuales con el fin de lograr mejores métodos de monitoreo y lograr oportunidad en los finiquitos.

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

Efecto

Impacto en la presentación del valor de los activos del fondo asociados a los proyectos en ejecución ante la existencia de estimaciones por atrasos en la liquidación de los mismos.

Esta condición origina que estemos limitados en determinar posibles situaciones de importancia, tales como atrasos en los permisos de servicios públicos, aprobación de planos castrados, atrasos en aprobación de estudios de factibilidad 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

Esta 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 del grupo de trabajo para la atención de las observaciones de las auditorías interna y externa, ante lo cual es necesario cumplir con la estrategia y para mitigar esta condición a la mayor brevedad.

Comentario de la administración 2020

A partir de enero 2020 ingresó el personal, para atender el plan de trabajo para la conciliación y cierre de proyectos, el cual fue conocido y aprobado mediante acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020, desde dicha fecha se vienen presentado los resultados semanalmente a la Gerencia General y mensualmente a la Junta Directiva y al Comité de Auditoría.

Se han realizado conciliaciones con las Entidades Autorizadas, revisión y diagnóstico de los proyectos en proceso de cierre, a diciembre 2020 muestra un avance de un 54% del plan de acción aprobado por la Junta.

Plan de acción aprobado por la Junta en Acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020.

2. Bonos ordinarios pendientes de liquidar antiguos

Condición

Como parte de la transferencia de recursos girados a las entidades autorizadas por concepto de Bono Familiar de Vivienda – Ordinarios -, no todos son liquidados oportunamente por las 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, el cual presenta en el siguiente detalle de los recursos pendientes de liquidar con fecha al mes de diciembre del 2020 por €18,711,537,198:

ENTIDADES ACTIVAS	Casos	Monto Pendiente liquidar en colones	Año de Origen Monto Pendiente liquidar							
			Antes 2017	2018	2019	2020	Antes 2017	2018	2019	2020
MUCAP	1 633	¢ 8 974 818 001,37	27 756 132,92	0,00	10 461 000,00	8 936 600 868,45	16	0	1	1 616
INVU	89	39 614 158,06	19 750 183,68	6 221 149,34	6 513 259,05	7 129 565,99	42	9	27	11
BANCO POPULAR	21	27 170 720,20	16 450 720,20	500 000,00	0,00	10 220 000,00	13	1	0	7
BANCO NACIONAL.DE COSTA RICA	42	245 541 000,00	0,00	22 667 000,00	24 569 000,00	198 305 000,00	0	6	4	32
BANCO DE COSTA RICA	56	163 485 149,43	37 527 771,14	7 490 631,74	0,00	118 466 746,55	18	2	36	0
COOCIQUE (CONCOOCIQUE R.L.)	421	939 056 378,08	7 844 400,00	7 750 000,00	58 001 927,90	865 460 050,18	5	2	32	382
FUND.P/LA VIV.C.R.CANADA	50	69 805 931,32	7 946 115,45	202 165,34	2 711 841,69	58 945 808,84	2	1	1	46
COOPENAE R. L.	126	161 238 760,16	317 500,00	452 500,00	2 994 000,00	157 474 760,16	2	2	7	115
COOPEALIANZA R.L.	9	34 772 364,59	2 939 134,59	0,00	29 457 000,00	2 376 230,00	2	0	4	3
COOPESERVIDORES R.L.	226	1 771 003 476,94	31 700 000,00	0,00	0,00	1 739 303 476,94	10	0	0	216
GRUPO MUTUAL ALAJUELA	400	718 182 058,77	479 261 103,69	13 650 000,00	25 959 000,00	199 311 955,08	221	3	8	168
BAC SAN JOSE	28	22 607 756,03	3 595 466,28	0,00	0,00	19 012 289,75	1	0	0	27
COOPE-ANDE NO 1 R.L.	4	9 760 494,59	0,00	0,00	0,00	9 760 494,59	0	0	0	4
COOPEUNA R.L.	67	73 183 906,00	0,00	0,00	38 250,00	73 145 656,00	0	0	1	66
COOPESANRAMON R.L.	2	6 697 906,30	6 697 906,30	0,00	0,00	0,00	2	0	0	0
COOPEMEP R.L.	255	1 778 289 200,00	0,00	0,00	44 935 200,00	1 733 354 000,00	0	0	22	233
COOPECAJA R.L.	2	13 598 000,00	0,00	0,00	0,00	13 598 000,00	0	0	0	2
COOPEOROTINA R.L.	1	70 291,17	70 291,17	0,00	0,00	0,00	1	0	0	0
ASEDEMASA	368	1 677 450 791,14	85 418 373,32	259 917 910,00	547 175 329,22	784 939 178,60	46	51	115	156
ASEMINA	104	692 922 000,00	0,00	0,00	305 953 000,00	386 969 000,00	0	0	49	55
CREDECOOP R.L.	1	2 750 000,00	0,00	2 750 000,00	0,00	0,00	0	1	0	0
COOPESPARTA R.L.	3	1 083 000,00	0,00	0,00	0,00	1 083 000,00	0	0	0	3
ASEPANDUIT	6	5 040 000,00	0,00	0,00	0,00	5 040 000,00	0	0	0	6
TOTAL ENTIDADES ACTIVAS	3 914	¢ 17 428 141 344,15	727 275 098,74	321 601 356,42	1 058 768 807,86	15 320 496 081,13	381	78	307	3 148

ENTIDADES INACTIVAS	Casos	Monto Pendiente liquidar	Año de Origen Monto Pendiente liquidar							
			Antes 2017	2018	2019	2020	Antes 2017	2018	2019	2020
MUTUAL ALAJUELA	1	¢ 1 439 350,48	1 439 350,48	0,00	0,00	0,00	1	0	0	0
BANCREDITO	15	17 908 435,75	17 908 435,75	0,00	0,00	0,00	15	0	0	0
COOPEMEX	357	759 407 694,60	759 407 694,60	0,00	0,00	0,00	357	0	0	0
COOPE SAN MARCOS RL	2	900 585,00	660 585,00	0,00	0,00	240 000,00	1	0	0	1
COOPEASERRI R.L	76	503 739 787,84	503 739 787,84	0,00	0,00	0,00	76	0	0	0
TOTAL ENTIDADES INACTIVAS	451	¢ 1 283 395 853,67	1 283 155 853,67	0,00	0,00	240 000,00	450	0	0	1
TOTAL GENERAL	4 365	¢ 18 711 537 197,82	2 010 430 952,41	321 601 356,42	1 058 768 807,86	15 320 736 081,13	831	78	307	3 149

Se evidencia lo siguiente:

- a- 831 soluciones de vivienda antiguas por un valor de ¢2,010,430,952 desde antes del año 2017, pendientes de ser liquidadas.
- b- 307 soluciones de vivienda antiguas originadas en el 2019 por un valor de ¢1,058,768,808, pendientes de ser liquidadas.
- c- 78 soluciones de vivienda antiguas originadas en el 2018 por un valor de ¢ 321,601,356, pendientes de ser liquidadas.
- d- 3,149 soluciones de vivienda por un valor de ¢15,320,736,081 en proceso de liquidación.

Lo anterior evidencia condiciones que se mantienen y deben ser analizadas a la mayor brevedad con el fin de lograr ser mitigadas oportunamente, una vez que 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

Debilidad de control significativa, por 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 por falta de finiquito de los casos de Bono Familiar de Vivienda – Ordinarios – una vez desembolsados por la Entidad Autorizada a los beneficiarios y concluido el proceso de donación del subsidio.

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 del grupo de trabajo para la atención de las observaciones de las auditorías internas y externas, ante lo cual es necesario cumplir con la estrategia y para mitigar esta condición a la mayor brevedad.

Comentario de la administración 2020

El Departamento de Análisis y Control procedió a presentar un plan de trabajo para la conciliación y liquidación de bonos de vivienda en devolución temporal, el cual fue presentado con DAC-OF-2495-2020 del 24/09/2020, el plan presentado tiene fecha de cumplimiento junio 2021.

A diciembre no mostraba avance significativo, sin embargo, ya se inició con las actividades planteadas en el plan, el cual, a mayo 2021 muestra un avance de un 60%. Se procedió con la creación de un procedimiento para conciliar y controlar los casos en devolución temporal, así como la inclusión de un objetivo POI de seguimiento, mismos que componen la cartera de cuentas por pagar en conjunto con operaciones de proyectos y cuentas que han ingresado a bancos correspondientes a otras cuentas, el cual debe depurarse y determinar con las Entidades la forma de proceder, proceso actual en desarrollo y se ha realizado gradualmente ya que se debe validar en bases de Access con históricos y validaciones contables.

B. Pasivos

3. Cuentas por pagar diversas

Condición

Las cuentas No. 242991000070 “BFV pendientes de pago” y No. 242991000099 “Otros Acreedores Varios” al 31 de diciembre de 2020 presentan los saldos de ₡776,729,849 y ₡10,154,513,213 respectivamente, con saldos antiguos que están pendientes de cancelar y/o liquidar, como sigue:

BFV Pendientes de Pago

Años	Entidades y otros		Saldo
2001, 2003	Apertura de saldos	₡	37,883,752
2014, 2018	BAC San José		8,755,133
2006, 2011, 2012, 2013 y 2017	Banco de Costa Rica		29,438,699
2015	Banco Nacional		2,478,000
2015, 2018 y 2019	Banco Popular		9,459,101
2005, 2006, 2008, 2009, 2010 y 2012	Banco Promérica		37,498,976
2006, 2009, 2012, 2015 y 2019	Coocique		17,658,207
2015 y 2019	Coopealianza		12,669,500
2018	Coopenae		6,350,000
2013 y 2018	Coopesanmarcos		3,260,185
2017	Coopesanramón		3,899,400
2014	Coopeservidores		30,205,810
2018	Credecoop		2,750,000
2003, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2012, 2015, 2016, 2018 y 2019	Fundación Costa Rica Canadá		30,536,933
2007 al 2019	Grupo Mutual		67,631,972
2003, 2004, 2006, 2007, 2009, 2010, 2013, 2014, 2015, 2016, 2018 y 2019	Invu		133,561,480
2004, 2007, 2009, 2011, 2014, 2016, 2017, 2018 y 2019	Mucap		274,543,433
2008 y 2009	Univicoop		4,047,966
2019	Asedemasa		4,641,000
Subtotal inactivas y pendientes de imputar o liquidar		₡	717,269,547

Otros Acreedores Varios

Año	Entidades y otros		Saldo
2014	BAC San José	¢	267,555
2010 y 2019	Banco de Costa R		24,783,9333
2011 y 2013	Banco Promérica		7,533,556
2009 al 2013 y 2016	Bancrédito		99,870,856
2014, 2015, 2017,2018 y 2019	Coocique		137,718,604
2016 y 2019	Coopealianza		25,900,926
2018	Coopeande N.I R.L.		450,000
2015 al 2019	Coopenac		645,630,776
2015	Coopeuna		340
2011	Cooviv, y M. Heredia		68,289,000
2016	Devolución		1,289,285
2012, 2013, 2014, 2016, 2017,2018 y 2019	Fundación Costa Rica Canadá		960,397,221
2013, 2014, 2015, 2017, 2018 y 2019	Grupo Mutual		867,108,284
2016, 2017, 2018 y 2019	Invu		1,266,408,374
2011, 2012, 2017,2018 y 2019	MUCAP		566,813,806
2019	ASEMINA		3,784,000
2019	Banco Nacional		392,260
2019	Banco Popular		800,576
2019	Coopesanmarcos		1,555,640
Subtotal inactivas y pendientes de imputar o liquidar		¢	4,678,994,992

Criterio

Normas de Control Interno 4.4.5 - Verificaciones y Conciliaciones periódicas.

Causa

Debilidades en los procedimientos de control administrativo a nivel de la Dirección FOSUVI que permitan la depuración, liquidación y disminución de las partidas antiguas incluidas y su correspondiente presentación.

Efecto

Existencia de partidas antiguas pendientes de liquidar y la correspondiente acumulación de montos a nivel de Estados Financieros como pasivos pendientes de depurar.

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.

Comentario de la administración 2020

A partir de enero 2020 ingresó el personal, para atender el plan de trabajo para la conciliación y cierre de proyectos, el cual fue conocido y aprobado mediante acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020, desde dicha se vienen presentado los resultados semanalmente a la Gerencia General y mensualmente a la Junta Directiva y al Comité de Auditoría. Al corte del 31 de octubre 2020, producto de la ejecución del plan de acción se han liquidado ¢312.206.639.20 de recursos, que se encontraban en cuentas por pagar relacionadas a proyectos artículo 59.

Existe un plan de trabajo que se ha venido desarrollando durante el 2020, para la liquidación de operaciones en devolución temporal de Entidades Inactivas. Dicho plan fue concluido en diciembre 2020, para un total de 817 operaciones liquidadas, que representan un total de ₡316.153.244.48.

Con respecto a la liquidación de operaciones en devolución temporal con más de cuatro meses de Entidades Activas, la Jefatura de Análisis y Control, inició con las actividades planteadas en el plan recibido con número de oficio DAC-OF-2495-2020 del 24/09/2020, el cual a mayo 2021 muestra un avance de un 60%.

Se procedió con la creación de un procedimiento para conciliar y controlar los casos en devolución temporal, así como la inclusión de un objetivo POI de seguimiento, mismos que componen la cartera de cuentas por pagar en conjunto con operaciones de proyectos y cuentas que han ingresado a bancos correspondientes a otras cuentas, el cual debe depurarse y determinar con las Entidades la forma de proceder, proceso actual en desarrollo y se ha realizado gradualmente ya que se debe validar en bases de Access con históricos y validaciones contables.

C. Aspectos generales

4. Riesgo por Concentración en entidades no reguladas y recursos en entidades inactivas

Condición

Al evaluar al 31 de diciembre del 2020 el grado de concentración de los recursos pendientes de liquidar por concepto de Bonos colectivos y Proyectos de Vivienda artículo 59, se determinó que se mantienen el siguiente grado de concentración:

Entidad Autorizada	Diciembre 2020		
	Monto proyecto	Número de proyectos	Porcentaje del monto de los créditos
Fund.P/La Viv. C.R. Canadá	₡ 9,824,586,241	21	50,04%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	5,112,809,689	15	26,05%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	3,427,103,498	33	17,46%
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo	383,972,240	8	1,96%
Banco Promérica S.A.	373,655,752	7	1,90%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	179,244,407	8	0,91%
Banco de Costa Rica	173,628,912	2	0,88%
Coocique (CONCOOCIQUE R.L.)	64,762,680	4	0,33%
Cooperativa Aserriceña de Ahorro Crédito R.L.	55,246,145	1	0,28%
Cons. Coop. de Viv.Fedecred R.L.	20,547,960	4	0,10%
Coopenae R.L.	17,157,957	1	0,09%
Total	₡ 19,632,715,481	104	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, la cual corresponde a una entidad no regulada por superintendencias, presentando cuantitativamente un mayor grado de riesgo que afronta FOSUVI por el monto administrado asignado, que en caso de existir posibles riesgos no evidenciados por la administración del BANHVI se estaría exponiendo a vulnerabilidades que deben ser medidas en un estudio formal de riesgo, con el fin de justificar dicha concentración.

Igualmente, se presentan saldos en entidades inactivas o liquidadas, tales como, Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito R.L., Mutual Heredia y Promerica, 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.

Y tienen el siguiente detalle al 31 de diciembre de 2020:

Entidad autorizada	Año vencimiento saldos	Saldo
Coopeaserri R.L.	2014	55,246,145
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo.	2002	383,972,240
Banco Promérica	2008 a 2016	373,655,752
Cons. Coop. de Viv.Fedecred R.L.	1998 a 1999	20,547.960
Saldo total		833,422,097

Con el fin de evaluar el comportamiento de dichas concentraciones desde el periodo 2019, presentamos el siguiente cuadro comparativo:

Entidad autorizada	Diciembre 2020 Monto proyectos	Diciembre 2019 Monto proyecto	Diferencia absoluta	Diferencia porcentual
Banco de Costa Rica	173,628,912	169,256,334	4,372,578	2,58%
Banco Promérica S.A.	373,655,752	380,297,972	(6,642,220)	(1,75%)
Cons. Coop. de Viv.Fedecred R.L.	20,547.960	47,535,161	(26,987,201)	(56,77%)
Coocique (CONCOOCIQUE R.L.)	64,762,680	58,034,363	6,728,317	11,59%
Coopenae R.L.	17,157,957	47,605,860	(30,447,903)	(63,96%)
Cooperativa Aserriceña de Ahorro Crédito R.L.	55,246,145	55,246,145	0	0%
Fund.P/La Viv. C.R. Canadá	9,824,586,241	9,232,058,719	592,527,522	6,42%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	179,244,407	2,163,399,671	(1,984,155,264)	(91,71%)
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	5,112,809,689	1,152,755,777	3,960,053,912	343,53%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	3,427,103,498	3,318,633,528	108,469,970	3,27%
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo	383,972,240	383,972,240	0	0%
Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo	0	37,259,086	(37,259,086)	(100,00%)
Total	19,632,715,481	17,046,054,856	2,586,660,625	15,17%

Además, en la cartera activa se evidencia que las entidades con mayor monto y proyectos son Fundación Costa Rica – Canadá y Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda de Ahorro y Préstamo así:

Entidad autorizada	Diciembre 2020 Monto proyectos	Diciembre 2020	
		Número de proyectos	Porcentaje en cartera de crédito
Coocique (CONCOOCIQUE R.L.)	¢ 1,431,903,271	2	2,73%
Coopenae R. L.	3,140,089,774	3	5,98%
Fund.P/La Viv.C.R. Canadá	14,187,821,621	14	27,01%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	24,046,910,183	13	45,76%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	9,727,553,661	8	18,52%
Total	¢ 52,534,278,510	40	100%

Con el fin de evaluar el comportamiento de las concentraciones desde el periodo 2019, presentamos el siguiente cuadro comparativo:

Entidad autorizada	Diciembre 2020 Monto proyectos	Diciembre 2019 Monto proyectos	Diferencia	
			absoluta	porcentual
Coocique (CONCOOCIQUE R.L.)	¢ 1,431,903,271	2,007,205,705,	(575,302,434)	(28,66%)
Coopenae R. L.	3,140,089,774	,3,430,363,605,	(290,273,831)	(8,46%)
Fund.P/La Viv.C.R. Canadá	14,187,821,621	17,904,528,193	(3,716,706,572)	(20,76%)
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	24,046,910,183	19,580,343,358,	4,466,566,825	22,81%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	0	3,017,100,736,	(3,017,100,736)	(100,00%)
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	9,727,553,661	7,285,681,127,	2,441,872,534	33,52%
Total	¢ 52,534,278,510,	53,225,222,724	(690,944,214)	(1,30%)

Criterio

Toda concentración referente a operaciones significativas o relevantes debe estar basada en límites predeterminados, límites que están definidos por indicadores de riesgo basados en el apetito de riesgo definido el Gobierno institucional, según su declaratoria de riesgo.

Causa

Las concentraciones existentes corresponden a la operatividad y obligaciones legales de FOSUVI en el desarrollo de proyectos de vivienda, estando dichos desarrollos monitoreados con los controles existentes, sobre los cuales no evidenciamos, a la fecha, análisis basados en indicadores de riesgo de concentración como mecanismos de control reforzado.

Efecto

Que la concentración de fondos en las entidades no sean congruentes con el apetito de riesgos previamente definido y formalizado en FOSUVI, por lo cual eventualmente no se tomen oportunamente decisiones de mitigación al riesgo.

Recomendación

Valorar la aplicación de indicadores de concentración de recursos pendientes de liquidar por concepto de Bonos colectivos y Proyectos de Vivienda artículo 59.

La definición de los indicadores y periodicidad de su aplicación, será una decisión de la Administración basado en un análisis de apetito de riesgo, sobre lo cual recomendamos se documente formalmente.

Comentario de la administración 2020

Dada la limitada cantidad de Entidades Autorizadas que tramitan Proyectos de Vivienda y de Bono Colectivo es factible la existencia de concentraciones en su gestión, máxime considerando que la asignación no responde a simples asignaciones proporcionales, sino que intervienen varios factores, entre ellos especialización y disposición hacia la gestión de determinados proyectos.

Lo anterior plantea que, más allá del análisis de aplicación de indicadores de concentración, aun siendo tanto factibles como útiles desde el punto de vista de elementos de decisión y control, el factor fundamental para la gestión y evaluación podría referirse prioritariamente a la calidad de la gestión de las Entidades Autorizadas en los procesos de los Proyectos.

D. Observaciones sobre la evaluación del control interno de la Dirección FOSUVI**5. Revisión de las gestiones de la Dirección FOSUVI****a. Sistema de expedientes digitalizado de proyectos comunales y artículo 59****Condición**

No se cuenta con un sistema de control de expedientes digitalizados.

De acuerdo con sus funciones, FOSUVI debe velar por el adecuado cumplimiento con los requisitos por parte de las entidades autorizadas para llevar a cabo el desarrollo de los proyectos de obras urbanísticas que realizan las empresas desarrolladoras que contratan. Así mismo, debe dejar evidencia del proceso de revisión que efectúa para verificar que se cumplan los requisitos establecidos. Este proceso implica la confección de un expediente por parte de las entidades autorizadas con documentación relevante que respalda el proceso de estudios llevados a cabo relacionados con los proyectos, y la evidencia del proceso de aprobación por parte de FOSUVI. Los expedientes de los proyectos correspondientes a obras de urbanismo se encuentran bajo la custodia de FOSUVI, sin embargo, por el tipo de documentación que incluyen, tales como planos de los proyectos, proceso de contratación de las empresas desarrolladoras, etc. estos son muy voluminosos y requieren una cantidad de espacio para su custodia.

Además, en relación con los otorgamientos de soluciones de vivienda amparadas en el artículo 59 de la Ley, también se preparan expedientes individuales por familia por parte de las entidades autorizadas. Estos expedientes una vez aprobados por FOSUVI, son enviados nuevamente a las entidades autorizadas para su custodia, por lo que no queda respaldo de los expedientes en FOSUVI ni de la documentación que evidencia el cumplimiento de los requisitos establecidos para el otorgamiento de los beneficios que por ley puede otorgar la entidad.

Al 31 de diciembre de 2020 se encuentra en ejecución los proyectos de Expediente Electrónico Individuales y de Proyectos (Fase I y II).

Actualmente el BANHVI se encuentra en etapa de planeación y evaluación para decidir el desarrollo del Proyecto OPTIMUS (Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Medulares para los Usuarios de Servicios del BANHVI), antes, Proyecto SAGF – CH y Proyecto RSV, el cual dotará al Banco de un ERP de gestión transaccional, integrado con la plataforma tecnológica de operación de Vivienda FOSUVI (antes Sistema de Vivienda).

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 y cumplir así con los principios de la Ley de Control interno.

Causa

Falta de oportunidad, en lograr materializar la coordinación que ha llevado a cabo la administración operativa con el área de TI para la implementación de un Sistema de Expediente Electrónico para subsanar este asunto.

Efecto

Pérdida de eficacia y eficiencia en los procesos operativos actuales, por no contar con un sistema robusto, que logre calidad de la información a procesar para la toma de decisiones y cumplimiento del marco normativo.

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.

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 de la Auditoría Interna.
- Disminución del riesgo en relación con el manejo de documentación física y extravío de documentos.

Comentario de la administración 2020

La adjudicación del expediente Digital por medio de la Herramienta LASERFICHE en diciembre de 2018, le permitirá al BANHVI tener un mayor control sobre los requisitos, y a su vez una medición sistematizada de los tiempos de trámite, esto podrá controlarse a partir del momento en que la Entidad digitaliza los documentos del expediente. Algunos de los alcances de dicha herramienta son:

- Agilizar y Simplificar los Trámites y Requisitos de los Expedientes que las Entidades Autorizadas remiten al BANHVI.
- Mayor control de los requisitos, plazos de trámite y costo de los expedientes tramitados.

- Identificar los flujos de Digitalización de Documentos para el análisis, formalización y otorgamiento de los Bonos de Vivienda que procesa el Departamento de Análisis y Control de la Dirección FOSUVI del BANHVI y automatizarlos a través del LASERFICHE.
- Emitir reportes sistematizados de tiempos de trámite de cada expediente, por entidad, por usuarios, entre otros.
- La fecha preliminar que se tiene para la implementación de esta herramienta en las entidades autorizadas inicia el 1 de diciembre del año 2020 y finaliza el 4 de enero de 2022.

b. Custodias de expedientes

Condición

Los expedientes correspondientes a los proyectos de obras de urbanismo se mantienen en custodia en las oficinas de FOSUVI. Sin embargo, los archivos en donde se ubican se encuentran en algunos pasillos y en varias oficinas a los que tienen acceso los funcionarios de la entidad, ya que según se nos indicó, por falta de espacio no se cuenta con un área específica con restricciones de acceso a esa información que permita una mayor seguridad en el acceso a esa información.

Criterio

Se deben establecer controles que garanticen mayores niveles de seguridad en relación con el acceso a esa información.

Causa

A la fecha de la revisión no se han llevado a cabo las respectivas gestiones que permitan el resguardo adecuado de esta información principalmente por problemas de espacio físico para la custodia.

Efecto

Esto implica riesgos de extravío de la información incluida en los expedientes. Además, no se mantiene un control sistematizado de la ubicación de cada expediente por lo que en ocasiones se dificulta su ubicación.

Recomendación

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.

Además, en línea con la observación anterior, se debe considerar la digitalización de estos expedientes lo que permitirá fortalecer las estructuras de control relacionadas con el control interno en la custodia de esa información.

Comentario de la administración 2020

A partir del 1 de abril de 2020 la Administración inicia el contrato con la empresa APLICOM producto de la Licitación Abreviada 2019LA-000010-0016400001, donde se inicia con el desarrollo de una herramienta que tiene como objetivo, automatizar los procesos establecidos por el Departamento Técnico relacionados con los proyectos de construcción de la Dirección FOSUVI, esto para ser utilizada como un Sistema de Administración de los Proyectos de Construcción e Inspección de Infraestructura y Vivienda, que permita ejecutar de manera automatizada los procesos definidos por el BANHVI, bajo los esquemas de cumplimiento establecidos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y demás normativa vigente en esa materia. Adicionalmente, todos los documentos pertenecientes a u proyecto, se custodiarán de manera digital, eliminando el papel de manera definitiva.

Al 28 de mayo de 2021 se tiene un avance general del 89%.

La entrada en producción de la herramienta se inicia a mediados del mes de julio de 2021 con la implementación del plan piloto con una de las Entidades Autorizadas. Esta etapa de producción finaliza el 18 de enero del 2022, donde se espera poder tener capacitados a todos los involucrados e iniciar con la utilización de la herramienta.

c. Antigüedad de los proyectos

Condición

Al 31 de diciembre de 2020 la cuenta contable 130, Cartera de crédito, presenta un saldo neto por ₡53,650,375,861 desglosado de la siguiente manera:

	Detalle	Saldo al 31 de diciembre de 2019
131-Créditos vigentes		₡ 52,472,209,363
132-Créditos vencidos		20,333,861,651
Total cartera		72,806,071,014
(-) 139-Estimación por deterioro de la cartera		(19,226,472,637)
Saldo neto		₡ 53,579,598,377

En esta cuenta se incluyen los proyectos colectivos para el desarrollo de obras de urbanismo y 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).

Según la revisión efectuada de la base de datos correspondiente a esta cuenta al 31 de diciembre de 2020 se determinó que existe una cantidad importante de proyectos con una antigüedad significativa en relación con la fecha de vencimiento que a esa fecha no han sido liquidados, tal como se indica a continuación:

- a. Existe una cantidad importante de proyectos con una antigüedad significativa en relación con la fecha de vencimiento que a esa fecha que tienen saldos pendientes de liquidar. En algunos casos desde su fecha de constitución hasta el 31 de diciembre de 2020 no han efectuado liquidaciones, por lo que el saldo actual es el mismo que el monto desembolsado. A continuación, se presenta el detalle de una muestra de tales casos:

Proyecto	Fecha constitución	Fecha vencimiento	Monto aprobado (A)	Monto desembolsado (B)	Saldo 30/12/2020 (C)	Monto liquidado D=(B)-C	% Liquidado E= (D)/(A)
No indica	28/10/1994	28/4/1995	131 000 000	131 000 000	66 507 262	64 492 738	49%
No indica	28/10/1994	28/4/1995	113 000 000	113 000 000	14 013 090	98 986 910	88%
No indica	14/11/1997	24/10/1999	54 675 318	54 675 318	21 735 441	32 939 877	60%
No indica	1/12/2000	1/2/2002	513 035 602	513 035 602	397 656 904	115 378 698	22%
No indica	11/1/2001	11/3/2002	277 537 308	277 537 308	262 642 747	14 894 561	5%
Bella Vista	25/11/2005	30/6/2008	457 916 547	140 395 174	61 822 549	78 572 625	56%
Vistas Del Monte	14/4/2010	31/12/2011	428 085 054	425 529 596	106 068 845	319 460 752	75%
Los Dragones	16/8/2004	31/12/2016	309 253 018	309 253 018	38 661 513	270 591 505	87%
El Rótulo	12/3/2013	30/12/2019	3 175 208 071	1 434 882 207	588 368 277	846 513 929	59%
Juan Rafael Mora	28/6/2011	28/2/2020	2 760 356 491	2 661 307 354	2 038 499 609	622 807 746	23%
No indica	28/5/2008	14/4/2009	237 967 280	237 967 280	237 967 280	0	0%
Verolís-Barranca Bono Colectivo	12/11/2008	30/1/2010	173 850 216	173 850 216	173 850 216	0	0%
Las Victorias Bono Colectivo	24/4/2008	25/5/2010	320 991 815	264 734 780	264 734 780	0	0%
Proyecto Las Brisas Bono Colectivo	26/2/2009	31/12/2011	1 261 309 063	1 072 197 541	1 072 197 541	0	0%
El Futuro Bono Colectivo	29/1/2008	31/7/2013	378 833 583	374 989 970	374 989 970	0	0%
La Europa Bono Colectivo	18/12/2008	31/7/2015	1 121 023 476	1 049 953 406	1 049 953 406	0	0%
Las Gaviotas Bono Colectivo	29/1/2009	31/12/2016	913 404 008	879 116 343	879 116 343	0	0%
25 de Julio Bono Colectivo	3/12/2008	31/12/2016	758 143 345	699 136 586	699 136 586	0	0%
Las Mandarinas Bono Colectivo	30/6/2008	31/3/2019	1 016 656 761	907 870 233	907 870 233	0	0%
San Martín	27/5/2009	31/12/2019	2 498 084 943	2 161 697 899	2 161 697 899	0	0%

Criterio

Se deben establecer controles adecuados y sistemas de información que permitan identificar con anticipación el posible vencimiento de las líneas de crédito y llevar a cabo las gestiones en forma oportuna.

Causa

Según se nos ha indicado, 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

La falta de controles adecuados dificulta la identificación y el seguimiento oportuno del posible vencimiento de las líneas de crédito para llevar a cabo las gestiones respectivas.

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.

Es necesario definir e implementar una estructura de control administrativo que permita manejar eficientemente los procesos de liquidación de las líneas de crédito, considerando los siguientes aspectos:

- 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.

Comentario de la administración 2020

A partir de enero 2020 ingresó el personal, para atender el plan de trabajo para la conciliación y cierre de proyectos, el cual fue conocido y aprobado mediante acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020, desde dicha se vienen presentado los resultados semanalmente a la Gerencia General y mensualmente a la Junta Directiva y al Comité de Auditoría.

Se han realizado conciliaciones con las Entidades Autorizadas, revisión y diagnóstico de los proyectos en proceso de cierre, a diciembre 2020 muestra un avance de un 54% del plan de acción aprobado por la Junta.

Plan de acción aprobado por la Junta en Acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020.

d. Matriz de riesgos para los proyectos

Condición

Se nos proporcionó una matriz de resúmenes de riesgo VARI 2020, sin embargo, en la misma evidenciamos los riesgos inherentes, pero no los riesgos residuales de cada proceso (basado en frecuencia e impacto), consecuentemente a pesar de incluir el procedimiento asociado para cada riesgo, no es posible determinar si el mismo es eficiente para mitigar el nivel de riesgo a un nivel residual dentro del apetito de riesgo o por el contrario requieren un plan de reducción de riesgos.

Por otro lado, se nos proporcionó una matriz de riesgo preparada por parte de la administración de la Dirección de FOSUVI, sin embargo, en la misma no se describen específicamente cuáles son los riesgos asociados a cada operación, ni el nivel de impacto y ocurrencia que permita determinar el nivel de exposición al riesgo para cada acción evaluada; tampoco se mencionan en la misma, los planes de mitigación, con los plazos de atención y los responsables de su seguimiento.

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, permitiendo minimizar oportunamente el impacto de los riesgos asociados a los proyectos, contribuyendo a su culminación exitosa según los objetivos establecidos.

La realización de estas evaluaciones permite detectar vulnerabilidades en los procesos que exponen a FOSUVI a la materialización de eventos de riesgo operativo, incluyendo aquellos relacionados con categorías tales como fraude interno y externo.

El Comité de Supervisión Bancaria de Basilea en el Principio 7 del documento Orientaciones: Principios de gobierno corporativo para bancos indica lo siguiente:

“La identificación de los riesgos debe englobar todos los riesgos sustanciales del banco, dentro y fuera de balance, y a nivel de grupo, cartera y línea de negocio. A fin de que las evaluaciones de los riesgos sean eficaces, el Consejo y la alta dirección, incluido el CRO, deben evaluar, periódicamente y ad hoc, los riesgos a los que se enfrenta el banco y su perfil general de riesgo. **El proceso de evaluación de riesgos debe incluir el análisis continuo de los riesgos existentes, así como la identificación de riesgos nuevos o incipientes.** Deben recogerse los riesgos de todas las unidades de la organización. Las concentraciones asociadas con riesgos sustanciales deben quedar asimismo recogidas en la evaluación del riesgo” (Subrayado no forma parte del original).

Además, el Reglamento SUGEF 18-16, Reglamento sobre gestión del riesgo operativo indica en su Artículo 8 Identificación, lo siguiente:

“La entidad debe establecer un proceso para identificar, catalogar y posteriormente documentar en su Manual de Administración Integral de Riesgos las líneas de negocio que desarrolla en su actividad comercial, junto con los procesos y subprocesos relacionados, **a un nivel de detalle que le permita una adecuada identificación de los eventos de riesgo y la distinción de sus procesos críticos.**” (Subrayado no forma parte del original).

La importancia de la identificación de riesgos en los procesos radica además, en la formalización de planes de tratamiento del riesgo, para desarrollar, mejorar, sustituir o aplicar controles. Indica el mismo Principio 7 del documento Orientaciones: Principios de gobierno corporativo para bancos:

“El marco de gobierno del riesgo de un banco debe incluir políticas, respaldadas por procedimientos y procesos de control apropiados, diseñadas para garantizar que las capacidades de identificación, agregación, mitigación y seguimiento son proporcionales al tamaño y complejidad del banco y a su perfil de riesgo.”

En el tanto la elaboración de planes de tratamiento de riesgo sean oportunos y eficaces, se podrá mitigar la exposición al riesgo a niveles de tolerancia para FOSUVI, siendo esto una gestión apegada a las mejores prácticas.

Causa

Si bien se ha definido metodológicamente las actividades para la identificación, valoración y tratamiento de riesgos no financieros y se ha formalizado una hoja de ruta con fechas preestablecidas, a la fecha de corte de esta evaluación se encuentra en proceso su ejecución, por lo cual las actividades están en desarrollo y no se dispone de la determinación del riesgo residual y la validación de la efectividad de controles para todos los riesgos inventariados.

Efecto

La ausencia de dichas variables en una matriz de riesgos no permite una evaluación holística en cuanto a las medidas a tomar para mitigar los riesgos asociados a los eventos de riesgo identificados en las operaciones bajo análisis.

Recomendaciones 2020

Para la matriz de riesgo de proyectos: ampliar el proceso de análisis de identificación de riesgo, para que la matriz considere la determinación del riesgo inherente, efectividad de los controles asociados, riesgo residual y con base en este y el apetito de riesgo previamente definido, concluir sobre la necesidad o no de un plan de reducción de riesgos, el mismo debe incluir plazos de atención y responsables de su seguimiento para se presenten avances de los mismos en sesiones de Comité de Riesgos.

Para el proceso de riesgos en proyectos, estos deben sensibilizarse de acuerdo con las particularidades de cada uno. Los riesgos se valoran en el contexto de cada operación y pueden ser específicos y delimitados a las características de ésta. En este caso no podría pensarse en definir una matriz única, los análisis deberían hacerse de manera específica para cada proyecto, principalmente en lo que refiere a la dimensión del impacto y probabilidad. En estos casos el rol de la Unidad de Riesgos no es propiamente la identificación, sería la definición metodológica para su implementación por parte del área de negocio.

El proceso de identificación y valoración de riesgos no solo compete a la Unidad de Riesgos, sino que la Administración debe velar por la participación activa de los dueños de procesos y/o responsables de los proyectos de FOSUVI que conocen en detalle los diferentes procesos y operaciones a evaluar y son finalmente los que gestionan los riesgos.

Comentario de la administración 2020

Se tiene definida una ruta de trabajo por lo que el proceso de identificación y valoración de riesgos, según los procesos y procedimientos vigentes, todavía se encuentra en curso. La información se encuentra en depuración para precisamente determinar el nivel de riesgo residual. Se está trabajando con prioridad sobre los riesgos con nivel inherente que supere el apetito institucional definido en la Metodología para la Valoración y Administración del Riesgo Institucional.

En proceso.

Avance estimado: 10%

Fecha estima de finalización: 31/05/2022 (incluye definición de la metodología de análisis de riesgos en proyectos. Debe considerarse que se requerirá capacitación para el personal de la UR en el tema o bien, un apoyo externo para orientación en el tema).

La finalización de las acciones relacionadas con el VARI se tendría finalizada en junio 2021.

De acuerdo con la hoja de ruta definida para el proceso VARI 2020, el área de FOSUVI (Dirección, Departamento Técnico y el Departamento de Análisis y Control), debían realizar el análisis de riesgos de 7 procedimientos, de los cuales únicamente los 2 procedimientos a cargo del Departamento de Análisis y Control fueron analizados al 100% quedando pendiente la revisión de las acciones de mitigación adicionales propuestas, mientras que para los 5 procedimientos a cargo de la Dirección FOSUVI y el Departamento Técnico se obtuvo un avance parcial. Mediante UR-ME-024-2021, UR-ME-025-2021 y UR-ME-026-2021 se comunicaron a esas áreas los resultados específicos obtenidos del proceso VARI 2020 y la solicitud de retomar en el presente período las actividades que quedaron inconclusas. El Departamento de Análisis y Control atendió lo solicitado; el Departamento Técnico informó su anuencia a realizar las sesiones de trabajo requeridas, sin embargo, se mantienen a la espera de la coordinación con la UPI para realizar un trabajo conjunto de revisión de procedimientos; y en el caso de la Dirección FOSUVI no se ha recibido información adicional sobre las actividades pendientes.

Respecto a la definición de una metodología de análisis de riesgos vinculados con el desarrollo de proyectos, se tiene un plan de trabajo cuya ejecución se realizaría de manera conjunta entre el Departamento Técnico y la Unidad de Riesgos, dicho programa de trabajo abarca un periodo inicial de 3 meses. La propuesta está planteada para que a inicios del mes de setiembre de 2021 se pueda tener definida la matriz de riesgos de proyectos.

e. Proceso de inspección de obras de los proyectos

Condición

De acuerdo con las reuniones efectuadas con el personal de ingeniería del Departamento Técnico de FOSUVI y la información suministrada, se determinó que el proceso de inspección de los proyectos en proceso de ejecución se lleva a cabo de la siguiente forma:

- a. Las entidades autorizadas por medio de su personal técnico efectúan dos visitas mensuales a los proyectos en ejecución. El objetivo es revisar que el grado de avance esté acorde con lo establecido en el cronograma y con base en esa evaluación se autoriza el pago de desembolsos si se cumple con lo indicado.
- b. Adicionalmente, el Departamento Técnico de FOSUVI efectúa una visita mensual a los proyectos como parte de su proceso de fiscalización de las obras, por medio del cual se revisa el cumplimiento con el Plan de inversión y si este responde a lo aprobado por la Junta Directiva del Banco. También se evalúa la calidad de los materiales utilizados en los proyectos que ejecutan las empresas desarrolladoras. Este proceso viene a reforzar el proceso anterior para determinar si procede el giro de recursos a los proyectos.
- c. 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 cada proyecto visitado. También se prepara un informe técnico mensual que incluye la información relacionada con todos los proyectos en proceso de ejecución.

La información relacionada con el grado de avance de los proyectos en ejecución incluida en las bases de datos de proyectos que mantiene la dirección de FOSUVI en formato Excel, es actualizada con la información suministrada por parte de las entidades autorizadas cada vez que hacen una solicitud de desembolso, las cuales son validadas por las revisiones que efectúa el Departamento Técnico tal como se indicó anteriormente. En forma paralela la base de datos de cartera de crédito del Sistema de Vivienda, el cual es conciliado mensualmente por la contabilidad de FOSUVI, es actualizada por el Departamento de Análisis y Control (DAC) también con la información sobre los desembolsos efectuados previamente autorizados. En relación con este proceso presentamos las siguientes observaciones:

- Existe un reproceso al digitar la información por ambos departamentos, lo que provoca uso ineficiente de los recursos que podrían ser utilizados en otras actividades, por ejemplo de análisis de información.

- Ejecución de procesos manuales con el potencial riesgo de cometer errores intencionales o no intencionales que podrían generar como resultado información incorrecta, los cuales no son susceptibles de revisión por parte de un monitoreo automatizado.
- No se cuenta con una base de datos de la información relacionada con los proyectos debidamente integrada a la contabilidad.

No obstante, según se indica en el informe presentado por aparte sobre Tecnología de Información, actualmente que se encuentra en proceso la contratación de una herramienta que permitiría automatizar los procesos y robustecer en forma significativa el control de los 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 los proyectos.

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 continuar con el seguimiento que actualmente se lleva a cabo del proceso de contratación del desarrollo de una herramienta automatizada que permita mejorar los procesos de monitoreo y seguimiento de los proyectos en desarrollo.

Comentario de la administración 2020

A partir del 1 de abril de 2020 la Administración inicia el contrato con la empresa APLICOM producto de la Licitación Abreviada 2019LA-000010-0016400001, donde se inicia con el desarrollo de una herramienta que tiene como objetivo, automatizar los procesos establecidos por el Departamento Técnico relacionados con los proyectos de construcción de la Dirección FOSUVI, esto para ser utilizada como un Sistema de Administración de los Proyectos de Construcción e Inspección de Infraestructura y Vivienda, que permita ejecutar de manera automatizada los procesos definidos por el BANHVI, bajo los esquemas de cumplimiento establecidos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y demás normativa vigente en esa materia.

Adicionalmente, todos los documentos pertenecientes a un proyecto, se custodiarán de manera digital, eliminando el papel de manera definitiva.

Al 28 de mayo de 2021 se tiene un avance general del proyecto del 89%. La entrada en producción de la herramienta se inicia a mediados del mes de julio de 2021 con la implementación del plan piloto con una de las Entidades Autorizadas. Esta etapa de producción finaliza el 18 de enero del 2022, donde se espera poder tener capacitados a todos los involucrados e iniciar con la utilización de la herramienta.

E. Observaciones pertenecientes al periodo 2020

6. Activos pendientes de donación

Condición

Al 31 de diciembre de 2020, se presenta la cuenta de activos pendientes de donación la cual corresponde a propiedades cedidas por diversas entidades estatales y no estatales para ser donadas a proyectos de vivienda, las cuales presentan una antigüedad entre dos años y diecinueve años que carecen de un estudio o plan actualizado para lograr el objetivo de donación por el cual están reconocidos a nivel de los Estados Financieros.

Criterio

Normas de Control Interno 4.4.5 - Verificaciones y Conciliaciones periódicas.

Causa

No se han definido políticas de administración de la cartera de bienes para donación que considere la actualización periódica del plan de disposición de esos bienes conforme el objetivo inicial de reconocimiento.

Efecto

Existencia de partidas antiguas pendientes de actualizar en relación con el cumplimiento del objetivo de reconocimiento contable inicial.

Recomendación

Realizar una actualización de las condiciones de donación de las propiedades estableciendo las acciones necesarias para alcanzar en un plazo razonable el objetivo de donación por el cual están reconocidos a nivel de los Estados Financieros.

Comentario de la Administración 2020

A partir de marzo 2021, se ha iniciado en conjunto con la Unidad de Bienes, la revisión de propiedades adjudicadas a favor del BANHVI, cuyo uso sea el desarrollo de proyectos de interés social, con el objetivo de solicitar a las Entidades Autorizadas planes de trabajo, para el cierre del proyecto y entrega del bien a las familias.

7. Revisión de liquidaciones de Proyectos

Condición

- a) Se revisó la siguiente muestra de 10 proyectos del total de 28 proyectos liquidados contablemente en el periodo. Se determinaron los siguientes asuntos:

Proyecto	Entidad
Cuatro Cruces de Chumico.	Banco Popular
Asentamiento Corazón de Jesús (Sólo BC)	Grupo Mutual Alajuela La Vivienda
Los Guido Sector 8 (sólo BC)	Fundación CR Canadá
Tirrases	Fundación CR Canadá
Orowe	INVU
Condominio Linda Vista	Grupo Mutual Alajuela La Vivienda
Condominio Vertical San Martín-Belén	Grupo Mutual Alajuela La Vivienda
Las Anas	Grupo Mutual Alajuela La Vivienda
Boruca	Coopenae
Barrio Goly.	Fundación CR Canadá

Se revisaron los siguientes atributos para cada expediente de acuerdo con los procedimientos internos establecidos y las buenas prácticas de control interno:

No	Atributos revisados:
1	Foliado por número de páginas.
2	Informe de Liquidación Técnica del Proyecto firmado por el inspector de la obra y el Ingeniero de la Entidad Autorizada.
3	Oficio dirigido a Dirección de FOSUVI, firmado por jefe de Unidad Técnica del Proyecto de la EA, con sello de la EA,
4	Acuerdo de Junta Directiva en donde se autorizó el Proyecto, firmado por el Secretario de la JD.
5	Oficio en donde se aprobó la liquidación del Proyecto suscrito por la Dirección FOSUVI.
6	Informe de Cierre Técnico y Financiero del Proyecto. Preparado por el Departamento Técnico de FOSUVI, firmado por el ingeniero Jefe de ese Depto. Con firmas de recibido del jefe del Dpto. Técnico de FOSUVI. En este informe se avala el Informe de Liquidación emitido por el ingeniero de la EA. Se indica si quedó un saldo no girado. Se concluye que le proyecto se ejecutó y se liquidó satisfactoriamente y lo correspondiente al presupuesto no girado.
7	Oficio enviado por Ing. jefe de la Unidad Técnica de FOSUVI a la Dirección de FOSUVI comunicándole la entrega del Informe de Cierre Técnico y Financiero del Proyecto. Firmado por jefe del Dpto. Técnico de FOSUVI.
8	Copia del Movimiento bancario con la transferencia/depósito de los fondos devueltos. Si aplica.
9	Correo del Dpto. Análisis y Control a la Dirección de FOSUVI solicitando instrucciones para el registro de los fondos depositados por la EA por concepto del saldo del proyecto, y correo de Dirección de FOSUVI solicitando el registro de una cuenta por pagar de los recursos reintegrados del saldo del proyecto Hoja de resumen para el control. Si aplica.
10	Correo de la Entidad autorizada a la Dirección de FOSUVI informando que se procedió a la devolución de fondos. Si aplica.
11	Hoja Resumen de operaciones (AD) de FOSUVI de la devolución de fondos. Firmado por Dpto. de Análisis y Control y autorizado por el jefe del Dpto. de Análisis y Control.
12	Se debe verificar que el saldo de cartera según los registros del Sistema de Vivienda según la Dirección FOSUVI coincida con el saldo del Auxiliar de control del Dpto. Financiero Contable, antes de hacer la liquidación contable del proyecto. Si existen diferencias se deben conciliar. Este proceso lo hacen por correos: la Dirección FOSUVI y el Dpto. financiero contable de FOSUVI.
13	Antes del registro contable de la liquidación se debe verificar que la aprobación de la liquidación coincida con lo aprobado por la Junta Directiva al momento de aprobar el proyecto. En caso de duda se debe solicitar la aclaración por correo.
14	Hoja Resumen de operaciones (AD), con firmas de Hecho por: (Departamento de Análisis y Control) y Revisado por: (Dirección FOSUVI). Sin embargo, no previsto la firma de Aprobado por:
15	Registro contable de la liquidación una vez realizado y aprobado todo lo anterior
16	Oficio de Ing Jefe de Dpto. Técnico dirigido a la Dirección de FOSUVI con la Matriz de cierre del proyecto. (Informe administrativo). Firmado por Ing. jefe (entregado). Firma de recibido de la Dirección de FOSUVI.

- Las páginas de los documentos no se encuentran debidamente foliadas.
- No se incluye Oficio en donde se aprueba la liquidación del Proyecto suscrito por la Dirección FOSUVI.
- No se evidencia en el expediente el registro contable de la liquidación.
- En los expedientes de los siguientes proyectos liquidados no se incluye el Informe de Liquidación Técnica del Proyecto firmado por el inspector de la obra y el Ingeniero de la Entidad Autorizada. Tampoco se incluye el Oficio de entrega de ese informe dirigido a Dirección de FOSUVI firmado por Jefe de Unidad Técnica del Proyecto de la EA. Estos documentos solo se evidenciaron en el expediente del Proyecto Tirrases.

- Oficio enviado por el ingeniero Jefe de la Unidad Técnica de FOSUVI a la Dirección de FOSUVI haciendo entrega del Informe de Cierre Técnico y Financiero del Proyecto. Este documento no se incluye en los expedientes de los siguientes proyectos: Asentamiento Corazón de Jesús, Barrio Goly y Boruca.
- Evidencia de que se verificó que el monto liquidado coincida con lo aprobado por la JD al momento de aprobar el proyecto, y en caso de existir diferencias estén debidamente justificadas.
- La Hoja Resumen de operaciones tiene las firmas de Hecho por: (Departamento de Análisis y Control) y Revisado por: (Dirección FOSUVI). Sin embargo, no previsto la firma de Aprobado por:
- Oficio del Ingeniero Jefe de Dpto. Técnico dirigido a la Dirección de FOSUVI con la Matriz de cierre del proyecto (Informe administrativo). Los expedientes de los siguientes proyectos no incluyen ese documento:
 - Cuatro Cruces de Chumico,
 - Los Guido Sector 8,
 - Tirrases,
 - Orowe y
 - Asentamiento Corazón de Jesús.

b) Adicionalmente, se liquidó un total de nueve proyectos registrados en el periodo 1993 por ₡75,635,287, los cuales a la fecha no han tenido movimiento en los registros del FOSUVI y sus bases de datos (tienen más de 27 años sin registrar movimientos). De los mismos no se cuenta con información soporte, por lo que se procedió a liquidarlos estos proyectos únicamente a nivel del Sistema de préstamos de vivienda. El detalle de estos proyectos es el siguiente:

Proyecto	Entidad
Abel Saénz	Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo
Proyecto Joaquín García	Mutual Metropolitana
Joaquín García M	Fid. BANHVI Heredia
La Capri	Mutual Metropolitana
Marón	Consorcio Fedecrédito
Nazareno I	Consorcio Fedecrédito
Proyecto Aproxim.	Consorcio Fedecrédito
Nazareno I	Fid. BANHVI Heredia
Colinas de Tres Ríos	Fid. BANHVI Heredia

Se procedió a revisar los expedientes correspondientes a estos proyectos, determinándose lo siguiente:

- Las páginas de los documentos no se encuentran debidamente foliadas.
- No se evidencia un documento firmado por la Dirección FOSUVI indicando que autoriza la liquidación del proyecto en el Sistema de préstamos de vivienda.
- No se cuenta con un procedimiento interno debidamente autorizado que establezca las acciones a seguir y los funcionarios que deben llevar a cabo el proceso de liquidación de estas cuentas. Para lo cual se deben asignar los funcionarios adecuados según los niveles de preparación, revisión y autorización de este proceso que permita establecer las responsabilidades respectivas.
- Copia del Acuerdo de Junta Directiva y fecha de la sesión en que se autorizó el cierre y liquidación del proyecto.
- La Hoja Resumen de Operaciones de la Dirección FOSUVI, tiene las firmas de Hecho por: (Oficial 3 que solicita la liquidación), Revisado por: (Dirección de FOSUVI), sin embargo, no tiene una firma de Aprobado por: de la Dirección FOSUVI.
- No se cuenta con un documento con el criterio emitido por el área legal fundamentando si procede hacer esta liquidación sin que se comprometa a la Entidad en vista
- de que son fondos públicos.

Criterio

En cumplimiento con las políticas internas de la institución y a las buenas prácticas, se deben cumplir con los controles en los sistemas de información relacionados con preparación y documentación de los expedientes de liquidaciones de los proyectos que permitan fortalecer las estructuras de control internos relacionadas con este proceso.

Causa

Falta de medidas de control de revisión y monitoreo oportunas, que permitan determinar debilidades en este proceso de los sistemas de información relacionado con la preparación y documentación de los expedientes de liquidaciones de los proyectos.

Efecto

Al no contar con suficientes controles en este proceso se pierde integridad en la información de los expedientes lo que puede significar la materialización de riesgos para la entidad.

Recomendación

Se recomienda mejorar las medidas de control operativo de la Dirección FOSUVI de este proceso de manera que se garantice que todos los documentos de soporte establecidos en la normativa interna sean incluidos en los expedientes.

Comentario de la Administración 2020

- Se procederá al foliado de los documentos, importante mencionar que, por tema de la Pandemia, no toda la información se mantiene electrónica, en especial para proyectos antiguos, por lo cual mucha información se mantiene física, sin embargo, periódicamente se revisan los ampos al archivar la información.
- El oficio en donde se aprueba la liquidación del Proyecto suscrito por la Dirección FOSUVI, es una buena práctica implementada a mediados del 2020, por lo cual algunos proyectos pueden carecer de este documento, sin embargo, la firma de la directora del FOSUVI en las respectivas Hojas Resumen, avalan y aprueban la liquidación.
- Con el aval que realiza el Departamento Técnico del BANHVI, se considera que no es relevante dejar copia en la liquidación del informe técnico de la Entidad, en la Hoja Resumen de liquidación, sin embargo, este documento sí queda dentro del expediente físico, recalcar que, por temas de la Pandemia, está trabajando con documentos electrónicos, sin embargo, la correspondencia recibía anteriormente se mantiene física dentro de cada ampo del proyecto.
- El oficio enviado por el ingeniero Jefe de la Unidad Técnica del FOSUVI, es un documento presente en todos los informes, desconocemos si fue una omisión en el subido de la información a las carpetas indicadas, sin embargo, se tendrá esta observación pendiente para todos los cierres.
- La verificación del monto liquidado con lo aprobado se incluye dentro del informe técnico, sin embargo, existe el control de desembolsos, que se lleva para cada proyecto.
- Para los efectos de control, la firma de la directora del FOSUVI en la hoja resumen, tiene tanto la revisión como la aprobación. Todas las hojas resumen que se presentan al Departamento Financiero - Contable llevan dos firmas, por lo cual no compartimos la observación.
- Con respecto a las observaciones sobre la liquidación, para las operaciones que no tienen movimiento desde hace 27 años, además no se relacionan a proyectos activos, se analizarán, para determinar la procedencia de estas, en el entendido de que son situaciones específicas y no la regla general en el cierre de proyectos.
- A partir del 1 de abril de 2020 la Administración inicia el contrato con la empresa APLICOM producto de la Licitación Abreviada 2019LA-000010-0016400001, donde se inicia con el desarrollo de una herramienta que tiene como objetivo, automatizar los procesos establecidos por el Departamento Técnico relacionados con los proyectos de construcción de la Dirección FOSUVI, esto para ser utilizada como un Sistema de Administración de los Proyectos de Construcción e Inspección de Infraestructura y Vivienda, que permita ejecutar de manera automatizada los procesos definidos por el BANHVI, bajo los esquemas de cumplimiento establecidos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y demás normativa vigente en esa materia.

Esta herramienta incluye la automatización del proceso de cierre de proyectos en lo que respecta a la documentación de la solicitud y la generación del informe de cierre técnico realizado por el Departamento Técnico. Al 28 de mayo de 2021 se tiene un avance general del proyecto del 89%. La entrada en producción de la herramienta se inicia a mediados del mes de julio de 2021 con la implementación del plan piloto con una de las Entidades Autorizadas. Esta etapa de producción finaliza el 18 de enero del 2022, donde se espera poder tener capacitados a todos los involucrados e iniciar con la utilización de la herramienta.

8. Fortalecimiento de las gestiones en el cumplimiento de las matrices de control de seguimiento de observaciones de control interno emitidas por auditorías externas, internas y órganos reguladores

Condición

No obtuvimos evidencia de que se lleve a cabo un proceso independiente a la Dirección FOSUVI y a la Administración, de seguimiento y monitoreo de las observaciones de control interno emitidas por las auditorías externas, internas y órganos reguladores, por medio de la aplicación de las matrices de seguimiento.

Criterio

Con el fin de fortalecer las estructuras control de la información se debe implementar un proceso independiente de seguimiento y monitoreo, además de procedimientos internos que permitan un adecuado control de las observaciones emitidas por las auditorías externas, internas y órganos reguladores, por medio de la aplicación de las matrices de seguimiento.

Causa

No se cuenta con un proceso de control establecido y procedimientos internos relacionados que permitan un adecuado seguimiento de las observaciones emitidas por las auditorías externas, internas y órganos reguladores, por medio de la aplicación de una matriz de seguimiento.

Efecto

Existe la mayor probabilidad de que se materialicen los riesgos asociados a las debilidades de control interno identificadas en esas revisiones, al no contar con un adecuado proceso de control y seguimiento de las mismas.

Recomendación

Es nuestro criterio que se puede robustecer el proceso de seguimiento y monitoreos del cumplimiento de las observaciones sobre control interno emitidas por parte las auditorías externas, internas y órganos reguladores como resultado de sus revisiones, por medio de la aplicación de una matriz de seguimiento cuyo control sea validado por un área independiente a los responsables de implementación de las acciones. Esta podría considerar los siguientes elementos para llevar a cabo este proceso en forma adecuada:

- a) Establecimiento de cronogramas por etapas de implementación específicos de los planes de acciones establecidos, para mitigar las condiciones identificadas, según las fechas indicadas en la matriz.
- b) Formalización de los niveles de responsabilidad del personal asignado por cada actividad específica.
- c) Establecer normativa específica que defina los procesos de seguimiento de manera que se cumplan en los tiempos establecidos sin tener que recurrir a prórrogas constantes, permitiendo así que cumplan los plazos definidos por parte de los responsables.
- d) Presentar los avances en el seguimiento de las observaciones de control interno en proceso de atención y la implementación de los planes de mitigación de los riesgos identificados al Comité de auditoría y Comité de riesgos; además de informar periódicamente a la Junta Directiva.

Comentario de la Administración 2020

En relación con las condiciones de Auditoría Externa de los Estados Financieros del FOSUVI, esta labor fue delegada a la Auditoría Interna, mediante Acuerdo 1, de la sesión 62-2020 de la Junta Directiva del BANHVI de fecha 10 de agosto de 2020.

IV- Procesos de confirmación de saldos

9. Resultado del Proceso de confirmación saldos críticos

Condición

Detallamos a continuación el resultado a la fecha del proceso de confirmación de saldos contables con corte 31 de diciembre de 2020 así:

a- Cartera de crédito

Saldos pendientes de liquidar:

Situación confirmación	Cantidad	Porcentajes confirmaciones	Monto	Porcentaje Monto
Alcance de Confirmaciones enviadas	7	91.78%	¢ 72,329,633,957	
Confirmaciones recibidas	7	100%	72,329,633,957	100%
Diferencia en confirmación (1)	6	85.72%	18,405,513,901	25,45%

- (1) Diferencia mayor en el saldo reportado por las entidades, siendo la diferencia más significativa reportada por Mutual de Ahorro y Crédito de Cartago, ver Anexo 2.

b- Monto del pasivo de los Acreedores varios

Situación confirmación	Cantidad	Porcentajes	Monto	Porcentaje Monto
Alcance de Confirmaciones enviadas	22	98,26%	9,977,530,190	
Confirmaciones recibidas	20	90.91%	9,971,715,161	99.94%
Diferencia en confirmación (1)	11	50.00%	6,778,671,564	67,94%
Confirmaciones no recibidas	2	9.09%	5,815,030	0.06%

(2) Diferencia mayor en el saldo reportado por las entidades, siendo la diferencia más significativa reportada por Fundación Costa Rica – Canadá, ver Anexo 3.

c- Monto del pasivo de BFV Pendiente de Pago

Situación confirmación	Cantidad	Porcentajes	Monto	Porcentaje Monto
Alcance de Confirmaciones enviadas	16	89.77%	697,299,155	
Confirmaciones recibidas	14	87.50%	664,615,345	95.31%
Diferencia en confirmación	8	50.00%	5,650,551	0.81%
Confirmaciones no recibidas	2	12.5%	32,683,810	4.69%

d- Monto de desembolso al constructor en el periodo 2020:

Situación confirmación	Cantidad	Porcentajes	Monto	Porcentaje Monto
Alcance de Confirmaciones enviadas	22	95.44%	16,644,615,174	
Confirmaciones recibidas	22	100%	16,644.615,174	100%
Diferencia en confirmación	3	13.64%	36,554,008	0.22%

Criterio

Procedimiento de auditoría requerido por las Normas Internacionales de Auditoría y las normas técnicas de control interno del sector público.

Causa

Falta de conciliaciones administrativas permanentes entre el BANHVI - FOSUVI, las Entidades Autorizadas y los Desarrolladores.

Efecto

Diferencias en los saldos confirmados que originan una salvedad en la opinión del contador público a los estados financieros del FOSUVI.

Recomendación

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.

Comentario de la administración 2020

En relación con Saldos de Cartera, en cada comunicación de desembolso realizada a los proyectos, se envía el saldo del proyecto.

Se han revisado las confirmaciones de saldos enviadas por las Entidades, en los casos que se muestran diferencias, se han enviado oficios haciendo las aclaraciones, para que las Entidades corrijan la información consignada.

Consideramos que el proceso se divide en dos partes, la conciliación de saldos en cada desembolso, que ya se realiza y la conciliación contra los saldos de confirmación, sin embargo, este depende de la Entidad, se ha detectado que las diferencias más importantes radican de una mala interpretación de la información, que deben presentar las Entidades, no en diferencias reales en los saldos, se continúa con las labores de conciliación, para eliminar las diferencias entre ambas informaciones.

En relación con saldos de Acreedores Varios y BFV Pendiente de Pago, el Departamento de Análisis procedió a presentar plan de trabajo para la conciliación y liquidación de bonos de vivienda en devolución temporal, el cual fue presentado con DAC-OF-2495-2020 del 24/09/2020, el plan presentado tiene fecha de cumplimiento junio 2021.

V- Observaciones de administración de Riesgo**10. Valoración de riesgo operativo y estructura del VARI****Condición**

De la evaluación del avance del proceso de identificación de riesgos operativos, se determinó lo siguiente:

- a) A pesar de que ya se cuenta con el mapeo de procesos, de acuerdo con nuestro entendimiento y lo señalado en el UR-IN-103-2020 “Informe de resultados del proceso de Valoración y Administración de Riesgos Institucional (VARI)” de diciembre 2020, se mantiene el concepto de procedimientos como base para los análisis respectivos, sobre lo cual destacamos el siguiente párrafo de la sección de conclusiones del informe citado anteriormente:

“El proceso VARI 2020 contempló 93 procedimientos de los 225 priorizados y vigentes a diciembre 2019, permitiendo un alcance del 41% de los procedimientos institucionales documentados al momento de la priorización, de los cuales el 12% fueron determinados de alta prioridad y relacionados con los procesos de negocio.”

La evaluación sobre procesos y no procedimientos es más integral y transversal en una organización, lo que permite determinar asociaciones, causas comunes y depurar mejor los planes de mitigación de riesgo que son requeridos.

- b) Según lo indicado en el informe UR-IN-103-2020, se identificaron un total de 33 procedimiento en FOSUVI, de los cuales 6 tenían una prioridad alta que de conformidad con la hoja de ruta definida, durante el periodo 2020 debía completarse el análisis y valoración de los riesgos asociados a la totalidad de los procedimientos categorizados en prioridad alta.

Durante el 2020 se presentaron los siguientes resultados:

- De 5 sesiones programadas solo se realizaron 3.
- La meta de finalización y entrega de formularios para la priorización 2020 se definió en 7 y se avanzó en un 66%.
- Los 3 procedimientos analizados generaron los siguientes niveles de riesgo inherente: 1 crítico y 2 medio; mientras que 3 restantes se indica en informe *“corresponden a riesgos que no disponen de valoración para definir su criticidad”*.
- De los 13 controles existentes identificados, 1 resultó efectivo y 12 requieren ajustes.
- Los niveles de riesgo residual resultaron en: 1 crítico y los 2 restantes en medio.

De acuerdo el plan de trabajo de la Unidad de Riesgos para el 2021, la ejecución del proceso VARI 2020 (MD-RIE-001: Metodología VARI), se estableció para iniciar a partir del 11 de enero de 2021 y finalizar el 29 de diciembre de 2021; esto incluye los procesos de FOSUVI.

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.

- c) 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-001, lineamiento 71 lo siguiente:

“Se dará seguimiento a la efectividad de los controles y las acciones de mitigación de riesgos, según los reportes de eventos que reciba la Unidad de Riesgos sea a través del sistema de información de apoyo al proceso de gestión de riesgos, mediante reportes en la Mesa de Eventos de Riesgo u otros medios (informes, correos electrónicos, etc.).”

El lineamiento 68 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 Específico de Valoración de Riesgo Institucional (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 2020

- 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.

Comentario de la Administración

Está pendiente de resolución por parte de la Gerencia sobre la propuesta enviada en oficio UR-ME-060-2021 del 9-05-2021 para la contratación de *servicios profesionales para el diagnóstico, desarrollo, documentación, presentación y acompañamiento de implementación de una propuesta de mejora del modelo de negocio de la Unidad de Riesgos y de una estrategia para el fortalecimiento de la cultura de riesgos*.

Mediante los oficios UR-ME-024-2021, UR-ME-025-2021 y UR-ME-026-2021 se informó al Departamento de Análisis y Control, la Dirección FOSUVI y el Departamento Técnico los resultados específicos de cada una de esas áreas en el proceso VARI 2020 y la solicitud de retomar en el presente período las actividades que quedaron inconclusas. El Departamento de Análisis y Control atendió lo solicitado; el Departamento Técnico informó su anuencia a realizar las sesiones de trabajo requeridas y se están retomando los análisis a partir de este mes de junio 2021, según UR-ME-070-2021.

11. Uso de Excel**Condición**

A la fecha de corte de este informe, se concluyó el Proyecto de una herramienta de cálculo de indicadores de riesgos para disminuir el uso de Excel en la Unidad de Riesgos, sin embargo, a la fecha la generación de reportería no se realiza de forma automatizada.

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

Proyecto de automatización recién concluido que requiere de mejora continua.

Recomendación 2020

Valorar el costo beneficio de incluir como parte de las siguientes etapas de mejora del proyecto, la generación de reportería automatizada que elimine los procesos manuales. La elaboración de dashboard o paneles de control intuitivos robustecerían los procesos de comunicación de los niveles de exposición al riesgo y podría ser una herramienta oportuna y con fácil acceso a los miembros del Comité de Riesgos de previo a la presentación de los informes mensuales por parte de la encargada de la Unidad de Riesgos.

12. Indicadores de riesgo con desviación de acuerdo con su apetito

Condición

De la revisión del informe de riesgo mensual con corte al 31 de diciembre de 2020, se evidencia que 7 indicadores presentaban resultados superiores a su apetito, 4 con tolerancia y 3 a nivel de capacidad.

Los indicadores con resultados de capacidad son:

- KRI5 Clasificación de los deudores según el nivel de perfil de riesgo. (*Este indicador fue eliminado por la Junta Directiva según acuerdo No. 6 de la sesión 31-2021 del 24 de abril de 2021*)
- KRI27 Calificación de satisfacción de beneficiarios finales (encuesta de opinión).
- KRI35 Tiempo promedio tramitación del BFV ordinario, desde su emisión hasta la finalización de la obra constructiva.

Los indicadores con resultados de tolerancia son:

- KRI25 Proporción de casos de BFV formalizados con antigüedad de 4 meses o menos de emisión.
- KRI26 Calificación de Percepción de las Entidades Autorizadas sobre la labor del BANHVI.
- KRI34 Tiempo promedio de tramitación del BFV artículo 59, en casos tramitados individualmente.
- KRI42 Índice de eficiencia de las EA.

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 diciembre de 2020.

Causa

La medición de los indicadores anteriormente señalados ha mostrado con desviaciones al apetito de riesgo.

Para este hallazgo no se ha incluido una recomendación específica, sin embargo, consideramos de suma importancia mantener el seguimiento oportuno de estos indicadores que han mostrado niveles superiores al apetito.

VI- Delimitación al trabajo de auditoría

Por la naturaleza legal de dicha contratación, no es parte de este trabajo realizar la auditoría en forma integral a los saldos de los estados financieros de la Entidades Autorizadas relacionadas con los usos y el cumplimiento normativo de los recursos recibidos del BANHVI FOSUVI, lo cual delimita el no poder revelar posible incumplimiento por parte de las Entidades Autorizadas y los Desarrolladores en el cumplimiento de la normativa legal, si lo hubiera.

Llamamos la atención indicando que las Entidades Autorizadas son responsables de llevar a cabo los procesos licitatorios de contratación de los desarrolladores o constructores de Proyectos de Bonos de vivienda.

Por lo anterior, no estamos en condiciones de poder validar las revelaciones posibles en notas a los estados financieros sobre eventuales situaciones originadas en dichas entidades a la fecha vinculantes a este trabajo de auditoría del periodo 2020, si es que llegaran a existir.

VII- Observaciones seguimiento periodos anteriores

Seguimiento observaciones periodos anteriores	Nivel de riesgo	---
---	-----------------	-----

Se presenta al 31 de diciembre de 2020, la matriz de seguimiento de las condiciones reportadas al 31 de diciembre de 2019 y 30 de junio 2020. Ver Anexo #1.

Responsable	Salvedades de Opinión 2019				
Dirección FOSU/VI	1. Diferencias en Confirmaciones de Saldos de Cartera de Crédito, pendientes de conciliar	Estado de Atención a Dic-2020	Detalle	Porcentaje	Observaciones
	...respuestas por parte de las Entidades Autorizadas al proceso de confirmación de saldos de la cuenta Cartera de Crédito referente a los recursos acumulados al 31 de diciembre de 2019 por concepto de desembolsos para el desarrollo de proyectos de vivienda artículo 59 y para proyectos de Bono Colectivos, ..., originan un monto de ₡19,064,077,040 de diferencias pendientes de conciliar con respecto a los saldos confirmados a dicha fecha...	En proceso	En cada comunicación de desembolso realizada a los proyectos, se envía el saldo del proyecto. Se han revisado las confirmaciones de saldos enviadas por las Entidades, en los casos que se muestran diferencias, se han enviado oficios haciendo las aclaraciones, para que las Entidades corrijan la información consignada.	50%	Consideramos que el proceso se divide en dos partes, la conciliación de saldos en cada desembolso, que ya se realiza y la conciliación contra los saldos de confirmación, sin embargo este depende de la Entidad, se ha detectado que las diferencias más importantes radican de una mala interpretación de la información, que deben presentar las Entidades, no en diferencias reales en los saldos, se continúa con las labores de conciliación, para eliminar las diferencias entre ambas informaciones.
Dirección FOSU/VI	2. Diferencias en Confirmaciones de Saldos de Acreedores Varios y BFV Pendiente de Pago, pendientes de conciliar	Estado de Atención a Dic-2020	Detalle	Porcentaje	Observaciones
	...el grado de respuesta por parte de las Entidades Autorizadas al proceso de confirmación de los recursos adeudados por el BANHVI por concepto de "Acreedores Varios" y "BFV pendiente de pago"... no es satisfactorio, al presentar un monto de ₡573,916,825 y ₡80,817,396 respectivamente de diferencias netas sin conciliar con respecto a los saldos confirmados y presentándose solamente una confirmación satisfactoria del total de trece confirmaciones...	En proceso	El Departamento de Análisis y Control procedió a presentar plan de trabajo para la conciliación y liquidación de bonos de vivienda en devolución temporal, el cual fue presentado con DAC-OF-2495-2020 del 24/09/2020, el plan presentado tiene fecha de cumplimiento junio 2021.	0%	A diciembre no se muestra porcentaje de avance, sin embargo las labores ya iniciaron.

Responsable	Condiciones de Carta de Gerencia Jun-2020
Dirección FOSUVI	1.- Atrason significativos en las liquidaciones de cartera de crédito (Salvada N° 3) Los estados financieros al 30 de junio de 2020 presentan la Cartera de Créditos ..., la cual incluye la cartera vencida (según su fecha establecida de liquidación) ..., originada por las operaciones que debieron ser liquidados por la Dirección de FOSUVI o prorrogada su fecha de vencimiento ..., no liquidados por causa de atrason administrativos en la ejecución de cada proyecto de vivienda por factores externos e internos al BANHVI; ... estando limitados en poder determinar posibles situaciones de importancia, ... que por su naturaleza requieran ser informadas en notas a los estados financieros ...
	Recomendación periodo 2019 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 del grupo de trabajo para la atención de las auditorías interna y externa, ante lo cual es necesario cumplir con la estrategia y para mitigar esta condición a la mayor brevedad.
	Comentario de la administración 2020 A partir de enero 2020 ingresó el personal, para atender el plan de trabajo para la conciliación y cierre de proyectos, el cual fue conocido y aprobado mediante acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020, donde dicha se vienen presentado los resultados semanalmente a la Gerencia General y mensualmente a la Junta Directiva y al Comité de Auditoría.

Estado de Atención a Dic-2020	Detalle	Porcentaje	Observaciones
En proceso	Se han realizado conciliaciones con las Entidades Autorizadas, revisión y diagnóstico de los proyectos en proceso de cierre, a diciembre 2020 muestra un avance de un 54% del plan de acción aprobado por la Junta.	54%	Plan de acción aprobado por la Junta en Acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020

Dirección FOSUVI	2.- Bonos ordinarios pendientes de liquidar antiguos ...como parte de la transferencia de recursos enviados a las entidades autorizadas por concepto de Bonos ordinarios anualmente, no todos son liquidados oportunamente por las entidades por diversos factores propios de la actividad, ...el cual presenta el siguiente detalle de los recursos pendientes de liquidar con fecha al mes de junio del 2020 por €21,437,449,638:

ENTIDADES ACTIVAS	Cuentas	Moneda	Año de Pago Moneda Pendiente Liquidar en Saldo a la fecha					Año de Pago Moneda Pendiente Liquidar								
			2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023				
MICAP	1	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
DIUT	2	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	3	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	4	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	5	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	6	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	7	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	8	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	9	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	10	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	11	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	12	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	13	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	14	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	15	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	16	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	17	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	18	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	19	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	20	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	21	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	22	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	23	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	24	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	25	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	26	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	27	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	28	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	29	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	30	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	31	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	32	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	33	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	34	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	35	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	36	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	37	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	38	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	39	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	40	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	41	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	42	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	43	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	44	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	45	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	46	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	47	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	48	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	49	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	50	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	51	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	52	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	53	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	54	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	55	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	56	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	57	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	58	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	59	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	60	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	61	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	62	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	63	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	64	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	14	1	2	0	4	1,046
BAUTOPAYSLAR	65	€	45,723,282.29	€120,000.00	€104,000.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00	€1,031.00</							

Reformulación periodo 2019

Definir e implementar una estructura de control administrativo desde la Dirección FOSVUJ en relación con las garantías de las operaciones con recursos del 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 FOSVUJ, 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 proceder a depurar las garantías en custodia, considerando la existencia de referencias a entidades autorizadas inexistentes o inactivas.

A partir de enero 2020 ingresó el personal, para atender el plan de trabajo para la conciliación y cierre de proyectos, el cual fue conocido y aprobado mediante acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020, desde dicha se vienen presentado los resultados semanalmente a la Gerencia General y mensualmente a la Junta Directiva y al Comité de Auditoría. En cuanto al control de garantías, se deberá implementar un “Procedimiento de control para las garantías de proyectos” el cual se espera tener en el primer semestre del 2021, considerando la publicación y vigencia de este.

4. Cuentas por pagar diversas (Acreedores Varios y BFV Pendiente de Pago) con saldos antiguos sin cancelar/liquidar

Las cuentas No. 242991000070 "BFV pendientes de pago" y No. 242991000099 "Otros Acreedores Varios" al 30 de junio de 2020 presentan los saldos de €1,007,762,963 y €9,826,593,276 respectivamente, con saldos antiguos que están pendientes de cancelar y/o liquidar, como sigue:

[illegible]

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.

Contingente de la administración 2020

Al primer de enero 2020 ingresó el personal, para atender el plan de trabajo para la conciliación y cierre de proyectos, el cual fue conocido y aprobado mediante acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020, desde dicha se vienen presentado los resultados semanalmente a la Gerencia General y mensualmente a la Junta Directiva y al Comité de Auditoría. Al corte del 31 de octubre 2020, producto de la ejecución del plan de acción se han liquidado €312.206.639.20 de recursos, que se encontraban en cuentas por pagar relacionadas a proyectos artículo 50

Estado de Atención a Dic-2020	Detalle	Porcentaje	Observaciones
En proceso	El Departamento de Análisis y Control procedió a presentar plan de trabajo para la conciliación y liquidación de bonos de vivienda en devolución temporal, el cual fue presentado con DAC-OF-2495-2020 del 24/09/2020, el plan presentado tiene fecha de cumplimiento junio 2021. En cuanto a las cuentas por pagar relacionados a proyectos, están presentando un avance de un 54%, que corresponde al avance que muestra el plan de trabajo para la liquidación y cierre de proyectos.	0%	Cuenta por pagar de bonos en devolución temporal, diciembre no mostraba avance pero ya se inició con actividades planteadas en el plan.

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 Acreditada		Junio 2020	Porcentaje del total de créditos
	Monto proyectado \$	Número de préstamos	
Banco de Costa Rica	100,256,314	7	
Banco Promerica S.A.	380,292,972	7	
Com. Cívica y Econ. Industrial R.L.	47,535,161	1	
Cooperac. (COOPCOQUE) R.L.	18,799,926	1	
Cooperac. R.L.	47,603,860	1	
Cooperativa Acreditada de Ahorro Crédito R.L.	95,266,145	1	
Financ. La Vía: C.R. Canad.	7,004,073,956	16	
Grupo Mutual Ahorro-La Viroveda de Ahorro y Préstamo	100,762,117	5	
Instituto Nacional de Ahorros y Urbanismo	1,138,456,554	11	
Mutual Cautare de Ahorro y Préstamo	1,000,000,000	10	
Mutual Héroes de Ahorro y Préstamo	833,247,420	8	
Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo	37,529,056	1	
Total	\$ 12,044,254,242	75	100

Tal y como se evidencia la cantidad con mayor número de proyectos pendientes de liquidar y por monto es Fundación Costa Rica Canadá. Al ser ésta una entidad no sujeta por superintendencias proceso 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 Aserriense de Ahorro y Crédito R.L., Mutual Herencia y Mutual Metropolianna, 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 FOSIVI.

Con el fin de evaluar el comportamiento de dichas concentraciones desde el periodo 2019, presentamos el siguiente cuadro comparativo:

Entidad contratada	Junio 2020		Diferencia	
	proyectos	proyectos	absoluta	porcentaje
Banco de Colombia	1.007.243,34	1.007.243,34	0	0,00%
Banco Previsora S.A.	380.297,972	380.297,972	0	0,00%
Banc. Cajas de Crédito Agrario S.A.	1.007.243,34	1.007.243,34	0	0,00%
Cooperar S.A.	47.605,860	3.666.444,433	3.618.638,573	(8424,32)%
Compañía de Seguros de Vida y Accidentes S.A.	52.294,141	47.246,445	-5.047,696	(9,65)%
Empres. S.A. C.A. Cajas	7.004.974,514	2.400.475,349	(4.604.499,165)	(65,87)%
Grupo Mutual de Seguros y Vida de Abohy y	109.205,127	1.455.138,314	1.345.933,186	(1814,70)%
Mutual de Seguros de Vida y Accidentes	1.138.184,106	1.100.447,514	-37.736,592	(3,32)%
Mutual Cajas de Seguros y Vida	2.172.887,879	2.819.876,680	646.988,801	(29,76)%
Mutual Mercantil de Seguros y Previsión	38.937,260	80.273,429	41.336,169	(106,44)%
Mutual Mercantil de Seguros y Previsión	27.072,066	2.831,628	-24.240,438	(89,56)%
Total	17.776.413,068	17.776.413,068	(5,478,988,988)	(30,84)%

Además, en la cartera activa se evidencia que las entidades con mayor monto y proyectos son Fundación Costa Rica - Sociedad de Ciencias y Tecnología, Fundación de Estudios y Proyectos, y Fundación de Estudios y Proyectos.

	Junio 2020	Junio 2020	P
	Monte	Número de proyectos	royectos
Entidad autorizada			
Cocacinas (CONCOCOCHIC R.L.)	1,189,480,862	3	
Cosmoart R.L.	3,591,113,091		
Fund.F.I.Vin.C.R. Canadá	17,610,976,174	20	
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	22,216,459,470	19	
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	3,979,191,183	4	
Musul Cerezo de Ahorro y Préstamo	10,220,817,188	12	
Total	59,019,837,968	58	

Con el fin de evaluar el comportamiento de las concentraciones desde el periodo 2019, presentamos el siguiente cuadro comparativo:

Entidad autorizada	Junio 2020 Monto proyectos	Junio 2019 Monto proyectos	Diferencia absoluta	Dif por
Musical Caracol de Alore y Píntano	10,220,817,181	2,682,645,532	1,554,371,656	
Instituto Nacional de Virindia y Urbaniemo	3,979,191,183	2,610,001,941	5,938,208,342	
Cooperativa Coocepa S.R.L.	1,481,480,963	2,787,475,512	(1,317,894,650)	
Indepa S.R.L.	17,610,936,174	17,479,217,752	131,758,422	
Cooperase S.R.L.	3,591,113,091	113,329,687	3,477,783,424	
Grupo Musical Alqueria La Virindia de Alore y Píntano	22,014,649,473	16,327,030,132	5,689,556,353	
Total	59,018,027,935	5,705,121,641	15,367,966,577	

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 la estrategia y para mitigar esta condición a la mayor brevedad.

A partir de enero 2020 ingresó el personal, para atender el plan de trabajo para la conciliación y cierre de proyectos, el cual fue conocido y aprobado mediante acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020, desde dicha se vienen presentado los resultados semanalmente a la Gerencia General y mensualmente a la Junta Directiva y al Comité de Auditoría.

Estado de Atención a Dic-2020	Detalle	Porcentaje	Observaciones
En proceso	Se han realizado conciliaciones con las Entidades Autorizadas, revisión y diagnóstico de los proyectos en proceso de cierre, a diciembre 2020 muestra un avance de un 54% del avance	54%	Plan de acción aprobado por la Junta en Acuerdo 5, de Sesión 09-2020 del febrero 2020

6. Revisión de las gestiones de la Dirección FOSUVI**Condición 6.1 Sistema de expedientes digitalizados****Dirección
FOSUVI**

No se cuenta con un sistema de control de expedientes digitalizados.

Recomendación período 2019

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.

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 de la Auditoría Interna.
- Disminución del riesgo en relación con el manejo de documentación física y extrávio de documentos.

Comentario de la administración 2020

La adjudicación del expediente Digital por medio de la Herramienta LASERFICHE en diciembre de 2018, le permitirá al BANHVI tener un mayor control sobre los requisitos, y a su vez una medición sistematizada de los tiempos de trámite, esto podrá controlarse a partir del momento en que la Entidad digitaliza los documentos del expediente. Algunos de los alcances de dicha herramienta son:

- Agilizar y Simplificar los Trámites y Requisitos de los Expedientes que las Entidades Autorizadas remiten al BANHVI.
- Mayor control de los requisitos, plazos de trámite y costo de los expedientes tramitados.
- Identificar los flujos de Digitalización de Documentos para el análisis, formalización y otorgamiento de los Bonos de Vivienda que procesa el Departamento de Análisis y Control de la Dirección FOSUVI del BANHVI y automatizarlos a través del LASERFICHE.
- Emitir reportes sistematizados de tiempos de trámite de cada expediente, por entidad, por usuarios, entre otros.

La fecha preliminar que se tiene para la implementación de esta herramienta en las entidades autorizadas inicia el 1 de diciembre del año 2020, hasta el 04 de enero de 2022.

Condición 6.2 Custodias de expedientes

Los expedientes correspondientes a los proyectos de obras de urbanismo se mantienen en custodia en las oficinas de FOSUVI. Sin embargo, los archivos en donde se ubican se encuentran en algunos pasillos y en varias oficinas a las que tienen acceso los funcionarios de la entidad, ya que según se nos indicó, por falta de espacio no se cuenta con un área específica con restricciones de acceso a esa información que permita una mayor seguridad en el acceso a esa información.

**Dirección
FOSUVI****Recomendación período 2019**

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 extrávio de información importante que soporte 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.

Además, en línea con la observación anterior, se debe considerar la digitalización de estos expedientes lo que permitirá fortalecer las estructuras de control relacionadas con el control interno en la custodia de esa información.

Comentario de la administración 2020

A partir del 1 de abril de 2020 la Administración inicia el contrato con la empresa APLICOM producto de la Licitación Abreviada 2019.A-000019-001640001, donde se inicia con el desarrollo de una herramienta que tiene como objetivo, automatizar los procesos establecidos por el Departamento Técnico relacionados con los proyectos de construcción de la Dirección FOSUVI, esto para ser utilizada como un Sistema de Administración de los Proyectos de Construcción e Inspección de Infraestructura y Vivienda, que permita ejecutar de manera automatizada los procesos definidos por el BANHVI, bajo los esquemas de cumplimiento establecidos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y demás normativa vigente en esa materia. Adicionalmente, todos los documentos pertenecientes a un proyecto, se custodiarán de manera digital, eliminando el papel de manera definitiva.

Estado de Atención a Dic-2020	Detalle	Porcentaje	Observaciones
En proceso	La solución del expediente digital, esta siendo analizada con la herramienta LASERFICHE,	0%	La fecha preliminar que se tiene para la implementación de esta herramienta en las entidades autorizadas inicia el 1 de diciembre del año 2020, hasta el 04 de enero de 2022.

Estado de Atención a Dic-2020	Detalle	Porcentaje	Observaciones
En proceso	La solución se está analizando con la empresa APLICOM, se ha completado la fase I, planeación y la fase II desarrollo de procesos está en proceso.	64%	

Al 15 de junio de 2020 se tiene un avance general del 64%, donde se han abarcado los siguientes procesos:

Proceso	Estado
Fase I: Planeación	Completado
Fase II: Desarrollo de procesos	En proceso

Condición 6.3 Antigüedad de los proyectos**Dirección
FOSUVI**

Al 30 de junio de 2020 la cuenta contable 130, Cartera de crédito, presenta un saldo neto por €53.650.375,861 desglosado de la siguiente manera:

Detalle.....Saldo al 31-dic-2019

131-Créditos vigentes.....€53.129.324.302

132-Créditos vencidos.....19.236.748.339

Total cartera.....72.366.072.641

(c) 139-Estimación por deterioro de la cartera.....18.715.696.780

Saldo neto.....€53.650.375.861

En esta cuenta se incluyen los proyectos colectivos para el desarrollo de obras de urbanismo y 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). Según la revisión efectuada de la base de datos correspondiente a esta cuenta al 30 de junio de 2020 se determinó que existe una cantidad importante de proyectos con una antigüedad significativa en relación con la fecha de vencimiento que a esa fecha no han sido liquidados, tal como se indica a continuación:

a. Se presentan 160 casos de proyectos por €13.386.976,836 con fechas de vencimiento hasta el 30 de junio de 2020 que tienen saldos pendientes de liquidar. Estos representan un 70% de la cartera vencida por €19.236.748,339. De los mismos, un total de 123 proyectos por €10.285.143,721 tienen un saldo liquidado de cero. A continuación se presenta un detalle con una muestra:

Proyecto	Fecha vencimiento	Fecha constitución	Monto aprobado (A)	Monto desembolsado (B)	Saldo actual (C)	Monto liquidado (D)	% Monto Liquidado E=(D)/A
Proyecto Aranda 19	27/5/2008	31/12/2018	2.498.084.043	2.345.487.008	2.345.487.008	0	0%
Proyecto Aranda 19	28/2/2008	31/12/2011	1.283.389.043	1.072.387.542	1.072.387.542	0	0%
Proyecto Aranda 19	30/12/2008	31/12/2013	1.123.823.479	1.046.823.466	1.046.823.466	0	0%
Proyecto Aranda 19	19/9/2013	10/8/2019	1.886.338.342	1.022.889.284	1.022.889.284	0	0%
Proyecto Aranda 19	30/6/2008	31/5/2019	1.056.695.791	902.873.217	902.873.217	0	0%
Proyecto Aranda 19	29/1/2009	31/12/2016	915.064.004	878.116.343	878.116.343	0	0%
Proyecto Aranda 19	12/6/2012	31/12/2014	831.458.463	742.561.400	742.561.400	0	0%
Proyecto Aranda 19	17/5/2013	30/12/2019	1.716.114.345	1.052.162.887	1.052.162.887	0	0%
Proyecto Aranda 19	17/5/2013	30/12/2019	1.375.246.971	1.434.885.240	1.434.885.240	0	0%
Proyecto Aranda 19	17/5/2013	30/12/2019	1.311.800.000	1.088.286.277	1.088.286.277	0	0%
Proyecto Aranda 19	29/1/2008	31/7/2013	278.831.263	374.088.976	374.088.976	0	0%
Proyecto Aranda 19	24/6/2008	31/5/2019	320.893.845	246.754.789	246.754.789	0	0%
Proyecto Aranda 19	11/1/2011	11/9/2012	275.375.028	227.337.388	227.337.388	0	0%
Proyecto Aranda 19	11/1/2011	11/9/2012	1.048.334.141	1.052.848.688	1.052.848.688	0	0%
Proyecto Aranda 19	28/1/2008	14/4/2009	217.882.209	227.882.286	227.882.286	0	0%
Proyecto Aranda 19	27/8/2014	31/12/2019	6.272.448.611	584.495.175	584.495.175	0	0%
Proyecto Aranda 19	15/11/2008	30/1/2017	371.439.238	173.830.216	173.830.216	0	0%
Proyecto Aranda 19	23/10/2010	30/8/2013	1.804.122.745	1.796.794.317	1.796.794.317	0	0%
Proyecto Aranda 19	24/6/2010	16/7/2018	1.443.080.021	137.534.274	137.534.274	0	0%
Proyecto Aranda 19	14/4/2010	31/12/2011	424.349.058	396.084.643	396.084.643	0	0%

Además, existen 166 casos de proyectos con fechas de vencimiento hasta el 31 de diciembre de 2019 con montos pendientes de desembolsar por €21.251.089,457. A continuación se presenta un detalle con una muestra:

Proyecto	Fecha vencimiento	Fecha constitución	Monto aprobado (A)	Monto desembolsado (B)	Saldo actual (C)	Resumen pendientes de desembolsar P=(A)-B	% Resumen pendientes de desembolsar G=(P)/A
Proyecto Aranda 19	27/5/2008	31/12/2019	4.172.889.451	181.939.115	3.990.950.336	990.950.336	24%
Proyecto Aranda 19	24/4/2008	30/7/2019	2.448.889.853	121.889.556	2.326.999.297	2.326.999.297	95%
Proyecto Aranda 19	27/7/2012	31/12/2016	2.068.453.421	87.337.127	1.981.116.294	1.981.116.294	96%
Proyecto Aranda 19	31/12/2017	31/12/2017	1.999.458.289	2.047.389.389	48.931.100	48.931.100	2%
Proyecto Aranda 19	12/11/2010	30/12/2019	1.775.387.811	1.448.812.287	326.575.524	326.575.524	18%
Proyecto Aranda 19	20/10/2007	30/12/2019	2.944.479.121	1.864.588.332	1.079.890.789	1.079.890.789	37%
Proyecto Aranda 19	29/11/2010	30/12/2019	1.591.889.000	1.399.788.000	192.101.000	192.101.000	12%
Proyecto Aranda 19	14/7/2008	31/12/2019	1.011.821.284	316.035.000	695.786.284	695.786.284	69%
Proyecto Aranda 19	30/12/2017	31/12/2019	789.749.384	0	789.749.384	789.749.384	100%
Proyecto Aranda 19	31/12/2019	31/12/2019	403.386.369	0	403.386.369	403.386.369	100%
Proyecto Aranda 19	23/12/2017	31/12/2019	1.947.476.566	1.012.031.615	935.444.951	935.444.951	48%
Proyecto Aranda 19	29/11/2017	31/12/2019	179.129.127	0	179.129.127	179.129.127	100%
Proyecto Aranda 19	27/11/2017	31/12/2019	479.172.863	1.018.823.170	-539.650.307	-539.650.307	-112%
Proyecto Aranda 19	11/11/2017	31/12/2019	844.739.000	0	844.739.000	844.739.000	100%
Proyecto Aranda 19	30/11/2018	30/11/2018	56.162.366	1.740.284	54.422.082	54.422.082	97%
Proyecto Aranda 19	19/12/2018	30/12/2018	288.412.214	0	288.412.214	288.412.214	100%
Proyecto Aranda 19	11/12/2018	31/12/2018	2.088.886.862	2.047.389.389	41.497.473	41.497.473	2%
Proyecto Aranda 19	27/11/2018	31/12/2018	1.017.889.000	0	1.017.889.000	1.017.889.000	100%
Proyecto Aranda 19	22/10/2018	30/10/2018	426.491.465	174.895.445	251.596.020	251.596.020	59%
Proyecto Aranda 19	22/10/2018	30/10/2018	2.449.469.000	0	2.449.469.000	2.449.469.000	100%
Proyecto Aranda 19	28/10/2018	30/10/2018	1.326.399.860	1.672.387.543	-345.987.683	-345.987.683	-26%
Proyecto Aranda 19	19/10/2018	30/10/2018	1.788.951.542	1.012.031.284	776.920.258	776.920.258	43%
Proyecto Aranda 19	18/10/2018	30/10/2018	1.528.377.542	1.569.449.335	-41.071.793	-41.071.793	-3%
Proyecto Aranda 19	17/10/2018	30/10/2018	188.453.848	0	188.453.848	188.453.848	100%
Proyecto Aranda 19	16/10/2018	30/10/2018	1.018.659.701	897.879.233	120.780.468	120.780.468	12%

Además, se determinó que un total de 140 proyectos por €36.818.859,905, un 51 % de la cartera de crédito a esa fecha, que desde su fecha de constitución hasta el 30 de junio de 2020 no han efectuado liquidaciones, por lo que el monto de la columna del saldo actual, es el mismo que el monto desembolsado. A continuación, se presenta un detalle de los proyectos de mayor monto:

Non assetual	Fecha constitución	Fecha extinción	Monto aprobado (A)	Monto desembolsado (B)	Saldo actual (C)	Monto liquidado (D)	% Monto Liquidado E=(D)/A
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	22/10/2018	12/8/2008	5.918.785.139	3.181.968.238	2.736.816.901	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	28/8/2018	31/1/2011	5.013.042.434	4.834.762.823	178.279.611	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	20/12/2018	4/9/2011	3.125.524.611	3.125.147.942	376.666.669	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	10/10/2017	26/10/2008	3.241.375.917	3.140.279.805	1.006.111.112	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	22/11/2016	22/7/2014	3.379.159.872	3.140.108.280	2.239.051.592	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	26/10/2018	11/1/2012	2.644.039.438	2.220.779.821	423.259.617	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	27/12/2018	31/12/2010	2.465.445.843	2.164.897.389	299.548.454	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	21/07/2018	17/12/2010	1.231.871.248	1.151.897.189	79.974.059	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	20/10/2018	31/12/2011	1.740.399.945	1.672.387.543	67.012.402	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	18/12/2018	1/1/2011	1.612.123.276	1.648.951.446	-36.828.170	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	19/10/2017	08/08/2010	1.688.344.402	1.637.864.284	50.480.118	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	26/11/2018	11/7/2011	1.569.085.996	1.571.347.943	-11.261.947	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	11/11/2017	28/8/2010	1.586.173.381	1.602.486.447	-16.313.066	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	09/08/2018	31/10/2011	1.019.688.397	897.879.233	121.809.164	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	28/10/2018	31/12/2016	911.484.608	879.114.343	32.370.265	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	27/9/2018	1/8/2010	825.461.150	777.042.861	48.418.289	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	11/11/2018	31/12/2016	719.143.143	699.134.386	20.008.757	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	20/11/2014	28/10/2008	464.844.129	444.177.478	120.666.651	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	18/11/2018	18/1/2011	374.833.103	374.869.470	-36.366.367	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	24/10/2018	23/10/2010	328.991.817	341.764.788	-12.772.971	0	0%
Grupo Mutual Seguros La Vivienda	20/7/2018	14/8/2009	227.987.280	227.987.280	0	0	0%

Recomendación del periodo 2019

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. Es necesario definir e implementar una estructura de control administrativo que permita manejar eficientemente los procesos de liquidación de las líneas de crédito, considerando los siguientes aspectos:

- 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
- 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.

Comentario de la administración 2020

A partir de enero 2020 ingresó el personal, para atender el plan de trabajo para la conciliación y cierre de proyectos, el cual fue conocido y aprobado mediante acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020, desde dicha se viene presentado los resultados semanalmente a la Gerencia General y mensualmente a la Junta Directiva y al Comité de Auditoría.

Condición 6.4 Matriz de riesgos para los proyectos

Se nos proporcionó una matriz de resúmenes de riesgo VARI 2020, sin embargo, en la misma evidenciamos los riesgos inherentes pero no los riesgos residuales de cada proceso (basado en frecuencia e impacto), consecuentemente a pesar de incluir el procedimiento asociado para cada riesgo, no es posible determinar si el mismo es eficiente para mitigar el nivel de riesgo a un nivel residual dentro del apetito de riesgo o por el contrario requieren un plan de reducción de riesgos.

Por otro lado, se nos proporcionó una matriz de riesgo preparada por parte de la administración de la Dirección de FOSUVI, sin embargo, en la misma no se describen específicamente cuáles son los riesgos asociados a cada operación, ni el nivel de impacto y ocurrencia que permita determinar el nivel de exposición al riesgo para cada acción evaluada; tampoco se mencionan en la misma, los planes de mitigación, con los plazos de atención y los responsables de su seguimiento.

Recomendaciones 2020

Para la matriz de riesgo de proyectos: ampliar el proceso de análisis de identificación de riesgo, para que la matriz considere la determinación del riesgo inherente, efectividad de los controles asociados, riesgo residual y con base en este y el apetito de riesgo previamente definido, concluir sobre la necesidad o no de un plan de reducción de riesgos, el mismo debe incluir plazos de atención y responsables de su seguimiento para se presenten avances de los mismos en sesiones de Comité de Riesgos.

Para el proceso de riesgos en proyectos, estos deben sensibilizarse de acuerdo con las particularidades de cada uno. Los riesgos se valoran en el contexto de cada operación y pueden ser específicos y delimitados a las características de ésta. En este caso no podría pensarse en definir una matriz única, los análisis deberían hacerse de manera específica para cada proyecto, principalmente en lo que refiere a la dimensión del impacto y probabilidad. En estos casos el rol de la Unidad de Riesgos no es propiamente la identificación, sería la definición metodológica para su implementación por parte del área de negocio.

El proceso de identificación y valoración de riesgos no solo compete a la Unidad de Riesgos, sino que la Administración debe velar por la participación activa de los dueños de procesos y/o responsables de los proyectos de FOSUVI que conocen en detalle los diferentes procesos y operaciones a evaluar y son finalmente los que gestionan los riesgos.

Comentario de la administración 2020

Se tiene definida una ruta de trabajo por lo que el proceso de identificación y valoración de riesgos, según los procesos y procedimientos vigentes, todavía se encuentra en curso. La información se encuentra en depuración para precisamente determinar el nivel de riesgo residual. Se está trabajando con prioridad sobre los riesgos con nivel inherente que supere el apetito institucional definido en la Metodología para la Valoración y Administración del Riesgo Institucional.

Condición 6.5 Proceso de inspección de obras de los proyectos

De acuerdo con las reuniones efectuadas con el personal de ingeniería del Departamento Técnico de FOSUVI y la información suministrada, se determinó que el proceso de inspección de los proyectos en proceso de ejecución se lleva a cabo de la siguiente forma:

- a. Las entidades autorizadas por medio de su personal técnico efectúan dos visitas mensuales a los proyectos en ejecución. El objetivo es revisar que el grado de avance esté acorde con lo establecido en el cronograma y con base en esa evaluación se autoriza el pago de desembolsos si se cumple con lo indicado.
- b. Adicionalmente, el Departamento Técnico de FOSUVI efectúa una visita mensual a los proyectos como parte de su proceso de fiscalización de las obras, por medio del cual se revisa el cumplimiento con el Plan de inversión y si este responde a lo aprobado por la Junta Directiva del Banco. También se evalúa la calidad de los materiales utilizados en los proyectos que ejecutan las empresas desarrolladoras. Este proceso viene a reforzar el proceso anterior para determinar si procede el giro de recursos a los proyectos.
- c. 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 cada proyecto visitado. También se prepara un informe técnico mensual que incluye la información relacionada con todos los proyectos en proceso de ejecución.

La información relacionada con el grado de avance de los proyectos en ejecución incluida en las bases de datos de proyectos que mantiene la dirección de FOSUVI en formato Excel, es actualizada con la información suministrada por parte de las entidades autorizadas cada vez que hacen una solicitud de desembolso, las cuales son validadas por las revisiones que efectúa el Departamento Técnico tal como se indicó anteriormente. En forma paralela la base de datos de cartera de crédito del Sistema de Vivienda, el cual es conciliado mensualmente por la contabilidad de FOSUVI, es actualizada por el Departamento de Análisis y Control (DAC) también con la información sobre los desembolsos efectuados previamente autorizados. En relación con este proceso presentamos las siguientes observaciones:

- Existe un reproceso al digitar la información por ambos departamentos, lo que provoca un ineficiente de los recursos que podrían ser utilizados en otras actividades, por ejemplo de análisis de información.
- Ejecución de procesos manuales con el potencial riesgo de cometer errores intencionales o no intencionales que podrían generar como resultado información incorrecta, los cuales no son susceptibles de revisión por parte de un monitoreo automatizado.
- No se cuenta con una base de datos de la información relacionada con los proyectos debidamente integrada a la contabilidad.

No obstante, según se indica en el informe presentado por aparte sobre Tecnología de Información, actualmente que se encuentra en proceso la contratación de una herramienta que permitiría automatizar los procesos y robustecer en forma significativa el control de los proyectos.

Recomendación

Se recomienda continuar con el seguimiento que actualmente se lleva a cabo del proceso de contratación del desarrollo de una herramienta automatizada que permita mejorar los procesos de monitoreo y seguimiento de los proyectos en desarrollo.

Comentario de la administración 2020

A partir del 1 de abril de 2020 la Administración inicia el contrato con la empresa APLICOM producto de la Licitación Abreviada 2019LA-000010-0016400001, donde se inicia con el desarrollo de una herramienta que tiene como objetivo, automatizar los procesos establecidos por el Departamento Técnico relacionados con los proyectos de construcción de la Dirección FOSUVI, esto para ser utilizada como un Sistema de Administración de los Proyectos de Construcción e Inspección de Infraestructura y Vivienda, que permita ejecutar de manera automatizada los procesos definidos por el BANHVI, bajo los esquemas de cumplimiento establecidos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y demás normativa vigente en esa materia. Adicionalmente, todos los documentos pertenecientes a un proyecto, se custodiarán de manera digital, eliminando el papel de manera definitiva.

Al 15 de junio del 2020 se tiene un avance general del 64%, donde se han abarcado los siguientes procesos:

Proceso	Estado
Fase I, Planificación	Completado
Fase II, Desarrollo de proyectos	En proceso

Estado de Atención a Dic-2020	Detalle	Porcentaje	Observaciones
En proceso	Se han realizado conciliaciones con las Entidades Autorizadas, revisión y diagnóstico de los proyectos en proceso de cierre, a diciembre 2020 muestra un avance de un 54% del plan de acción aprobado por la Junta.	54%	Plan de acción aprobado por la Junta en Acuerdo 5, de la Sesión 09-2020 del febrero 2020

Estado de Atención a Dic-2020
En proceso.
Avance estimado: 10%.
Fecha estimada de finalización: 31/05/2022 (incluye definición de la metodología de análisis de riesgos en proyectos. Debe considerarse que se requerirá capacitación para el personal de la UR en el tema o bien, un apoyo externo para orientación en el tema). La finalización de las acciones relacionadas con el VARI se tendrán finalizadas en junio 2021.
De acuerdo con la hoja de ruta definida para el proceso VARI 2020, el área de FOSUVI (Dirección, Departamento Técnico y el Departamento de Análisis y Control), debían realizar el análisis de riesgos de 7 procedimientos, de los cuales únicamente los 2 procedimientos a cargo del Departamento de Análisis y Control fueron analizados al 100% quedando pendiente la revisión de las acciones de mitigación adicionales propuestas, mientras que para los 5 procedimientos a cargo de la Dirección FOSUVI y el Departamento Técnico se obtuvo un avance parcial. Mediante UR-ME-406-2021, UR-ME-425-2021 y UR-ME-426-2021 se comunicaron a esas áreas los resultados específicos obtenidos del proceso VARI 2020 y la solicitud de reiniciar en el presente periodo las actividades que quedaron incompletas. El Departamento de Análisis y Control atendió lo solicitado; el Departamento Técnico informó su intención a realizar las sesiones de trabajo requeridas, sin embargo se mantiene a la espera de la coordinación con la UPI para realizar un trabajo conjunto de revisión de procedimientos y en el caso de la Dirección FOSUVI no se ha recibido información adicional sobre las actividades pendientes.
No se reporta avance en cuanto a la definición de una

Estado de Atención a Dic-2020	Detalle	Porcentaje	Observaciones
En proceso	La solución se está analizando con la empresa APLICOM, se ha completado la fase I, planeación y la fase II desarrollo de procesos está en proceso.	64%	

Dirección FOSUVI

Unidad de Riesgos

Unidad de Tesorería

7. Aplicación de Norma Internacional de Información Financiera 9, Instrumentos Financieros (NIIF 9)

a) Se procedió a realizar una revisión de los documentos de definición del modelo de negocio y de la Metodología de deterioro de acuerdo con el Reglamento de Información Financiera y la NIIF 9.

Por otro lado, no evidenciamos que la Metodología de deterioro para instrumentos financieros haya sido conocida en Comité de Riesgos y Junta Directiva. Esta metodología se relaciona con el riesgo crediticio de los emisores, debe ser conocida por estos órganos como parte del cumplimiento normativo y una práctica afín al gobierno corporativo.

b) Revisamos la Metodología para el cálculo de la pérdida esperada de instrumentos financieros, la cual sigue una estructura según el Comité de Supervisión Bancaria Basilea en específico el Acuerdo Basilea 2 que resulta razonable para efectos de la cuantificación de la estimación asociada.

Según la revisión de las consideraciones y supuestos técnicos de la Metodología de cálculo, presentamos los siguientes aspectos relacionados con la depuración de los componentes del cálculo, esto con el fin de robustecer las consideraciones asociadas al mismo:

i. De la lectura de la Metodología, no se evidenció que se definieran las condiciones, criterios y/o factores que de materializarse provocarían un incremento significativo en el riesgo de crédito del instrumento(s) financiero(s). Si bien actualmente el plazo de vencimiento de los instrumentos es a corto plazo, la definición de los criterios del deterioro significativo del riesgo de crédito es relevante para cumplir con lo indicado en el párrafo 5.5.4 de la NIIF 9.

ii. Actualmente la Metodología de deterioro incluye los factores: monto expuesto (EaD), probabilidad de default (PD) y pérdida dado el incumplimiento (LGD). Para el caso de PD se analizan los factores: comportamiento histórico de default-impago y categoría de riesgo de calificaciones de emisores; mientras que en LGD se analiza en conjunto con el coeficiente de recuperación basado en: existencia o no de impagos, calificación independiente de las emisiones, condiciones de las entidades y calificación Camels y suficiencia patrimonial.

Al 30 de junio de 2020, se determinó una baja probabilidad de impago, pero debido a que el coeficiente de recuperación resultó en 100%, el cálculo final del deterioro es cero.

Los factores actuales para la determinación del coeficiente de recuperación tienen una naturaleza complementaria al análisis de la probabilidad de impago. La materialización del impago del emisor tiene relación directa con el deterioro de condiciones que son utilizadas en el análisis del coeficiente de recuperación, por ende un 100% de recuperación no es razonable bajo una premisa de pérdida esperada y exposición al riesgo.

Si bien hay una dificultad para determinar valores de predicción sin un registro de eventos históricos, los análisis de recuperación deben incluir factores como: condiciones de garantías, orden legal de obligación de las entidades bancarias para hacer frente a sus obligaciones con sus acreedores y el deterioro financiero de los valores invertidos que pesar de recuperarse, esto no sucede en las fechas previamente pactadas.

iii. No evidenciamos que la metodología de deterioro incluya como parte de su formulación el descuento de flujos de efectivos esperados a una tasa de interés efectiva.

Los instrumentos financieros del portafolio de inversión al 30 de junio de 2020 presentan características que permiten aplicar esta sensibilización, pues cuentan con un plazo definido y para la generación de sus flujos de efectivo se utiliza una tasa de interés la cual puede transformarse en una tasa de interés efectiva.

Por el corto plazo de vencimiento de estos instrumentos el efecto podría no ser significativo en el cálculo de estimación, pero su aplicación es requerida por la NIIF 9 sin indicación de la materialidad de los valores sujetos al cálculo.

Por otro lado, si bien al corte del ejercicio los instrumentos financieros tienen características que el ajuste podría resultar no significativo, la confección de una metodología pretende estandarizar los ejercicios para todos los cálculos, por lo cual el modelo estaría predeterminado para distintas conformaciones del portafolio cumpliendo con las disposiciones de la NIIF 9.

Recomendaciones

- Presentar al Comité de Riesgos y a los demás comités de apoyo que la Administración considere pertinente, mejoras a la metodología de deterioro de acuerdo con la NIIF 9 en cumplimiento del Reglamento SUGEF 2-10, posteriormente elevar para aprobación a la Junta Directiva.
- Siendo que el requerimiento del deterioro, según NIIF 9, se encuentra asociado con la clasificación contable de acuerdo con la definición del modelo de negocio, es conveniente que el modelo de negocio también sea de conocimiento de la Junta Directiva para su ratificación.
- Definir formalmente cuáles condiciones, criterios y/o factores provocarían determinar la materialización de un incremento significativo en el riesgo de crédito del instrumento(s) financiero(s), con el fin de estandarizar los análisis y decisiones correspondientes.
 - Adicionar a la Metodología la sensibilización del valor presente para el cálculo del deterioro de los instrumentos financieros.

Estado de Atención a Dic-2020
No iniciado.
Al cierre del mes de diciembre 2020 se comunicó el resultado del estudio, razón por la cual las actividades de atención están programadas para el año 2021. Se establece como fecha estimada para la implementación el 30 de junio 2021.
No iniciado.
Al cierre del mes de diciembre 2020 se comunicó el resultado del estudio, razón por la cual las actividades de atención están programadas para el año 2021. Se establece como fecha estimada para la implementación el 30 de junio 2021.
No iniciado.
Al cierre del mes de diciembre 2020 se comunicó el resultado del estudio, razón por la cual las actividades de atención están programadas para el año 2021. Se establece como fecha estimada para la implementación el 30 de junio 2021.
No iniciado.
Al cierre del mes de diciembre 2020 se comunicó el resultado del estudio, razón por la cual las actividades de atención están programadas para el año 2021. Se establece como fecha estimada para la implementación el 30 de junio 2021.

FONDO DE SUBSIDIO PARA LA VIVIENDA (FOSUVI)
CONFIRMACIONES CARTERA DE CREDITO
Por el período año terminado al 31 de diciembre del 2020

Persona física o jurídica	Saldo confirmado en fecha final 31-12-2020		
	A	B	A-B
CARTERA DE CREDITO	Saldo en registro	Saldo en	Diferencia ¢ (*)
Entidades Activas	auxiliar ¢	confirmación ¢	
Coocique R. L	1,501,937,939.79	1,502,625,674.62 ¢	(687,734.83)
Coopenae R.L	3,221,964,524.99	361,768,066.22	2,860,196,458.77
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	5,161,219,746.35	3,585,579,414.74	1,575,640,331.61
Mutual Cartago de Ahorro y Crédito	13,386,048,310.17	1,084,251,184.95	12,301,797,125.22
Fundación para la Vivienda Costa Rica -Canada	24,072,753,759.85	20,913,961,995.00	3,158,791,764.85
Grupo Mutual Alajuela –La Vivienda de Ahorro y Crédito	24,812,080,762.96	26,302,304,807.67	(1,490,224,044.71)
		¢	<u><u>18,405,513,900.91</u></u>

FONDO DE SUBSIDIO PARA LA VIVIENDA (FOSUVI)
CONFIRMACIONES ACREENCIAS VARIAS
Por el período año terminado al 31 de diciembre del 2020

	Saldos confirmados en fecha final 31-12-2020		
	A	B	A-B
Persona física o jurídica	Saldo en registro auxiliar ¢	Saldo en confirmación ¢	Diferencia ¢ (*)
ACREENCIAS VARIAS			
Grupo Mutual Alajuela La Vivienda	3,377,960,107.59	4,132,757,555.70 ¢	(754,797,448.11)
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	1,316,395,657.78	1,262,904,800.90	53,490,856.88
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	607,232,756.19	21,612,814.92	585,619,941.27
Coopenae R.L	3,392,947,893.05	3,566,557,404.38	(173,609,511.33)
Fundación Costa Rica Canada	968,390,338.07	7,610,977,357.75	(6,642,587,019.68)
COOCIQUE, R. L.	166,530,632.57	21,350,768.08	145,179,864.49
Coopealianza R. L.	60,587,401.81	54,809,556.21	5,777,845.60
Coopeservidores R.L.	20,705,328.20	19,715,040.00	990,288.20
BAC San José	4,479,511.92	2,645,217.00	1,834,294.92
COOPESANMARCOS, R.L.	6,223,212.00	6,803,888.00	(580,676.00)
Banco Popular y Desarrollo Comunal	2,981,543.93	2,971,543.91	10,000.02
		¢	<u><u>(6,778,671,563.74)</u></u>