

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

Carta de Gerencia CG 2-2021

Informe final

San José, 27 de abril del 2022.

Señores

Junta Directiva

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

Estimados señores:

Según nuestro contrato de servicios, efectuamos la visita final de auditoría externa del período 2021, al Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda y con base en el examen efectuado, notamos ciertos aspectos referentes al sistema de control interno y procedimientos de contabilidad; los cuales sometemos a consideración de ustedes en esta carta de gerencia CG 2-2021.

Considerando el carácter de pruebas selectivas en que se basa nuestro examen, ustedes pueden apreciar que se debe confiar en métodos adecuados de comprobación y de control interno, como principal protección contra posibles irregularidades que un examen basado en pruebas selectivas puede no revelar, si es que existiesen. Las observaciones no van dirigidas a colaboradores en particular, sino únicamente tienden a fortalecer el sistema de control interno y los procedimientos de contabilidad.

Agradecemos una vez más la colaboración brindada por los colaboradores del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda, y estamos en la mejor disposición de ampliar o aclarar el informe adjunto en una sesión conjunta de trabajo.

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado N° 5607
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2022.



“Timbre de Ley número 6663, por ₡100.00 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original.”

TRABAJO REALIZADO Y CONCLUSIONES

A continuación, presentamos los procedimientos de evaluación de control interno y pruebas sustantivas de auditoría, aplicadas durante nuestra visita al Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda (FOSUVI), así como los resultados obtenidos:

a) Procedimientos generales

Revisión de manuales de políticas y procedimientos:

- Dimos seguimiento a la existencia de reglamentos y manuales de políticas y procedimientos; con sus respectivas actualizaciones, así como las directrices y otros asuntos emitidos por la administración relacionados con la operación del FOSUVI.
- Realizamos un análisis de los procesos que conforman el FOSUVI, en relación con los procedimientos vigentes.
- Solicitamos los estados financieros de la entidad al 31 de diciembre del 2021.
- Realizamos la lectura de actas de Junta Directiva correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre del 2021.
- Realizamos la lectura de los informes realizados por la auditoría interna de FOSUVI, con corte al 31 de diciembre del 2021.
- Realizamos la lectura de los informes realizados por el comité de inversiones, con el propósito de conocer aspectos relevantes relacionados con la administración del FOSUVI, correspondientes al periodo 2021.
- Dimos seguimiento a las observaciones y recomendaciones incluidas en informes anteriores de cartas de gerencia.

Resultado de la revisión:

Como parte de nuestro trabajo de auditoría, solicitamos los informes emitidos por la auditoría interna del BANHVI, al 31 de diciembre del 2021 y realizamos la lectura correspondiente.

Dimos seguimientos a la implementación de las recomendaciones emitidas por auditoría interna y externa de las cuales se han realizado planes de acción por parte de la administración para subsanar las deficiencias identificadas.

Observamos que existen hallazgos y recomendaciones emitidos por este órgano, los cuales se pueden ver en el cuadro de control de recomendaciones en el Anexo I, que permanecen pendientes de atender a la fecha de nuestro informe.

HALLAZGO 1: RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS EXTERNAS DE PERIODOS ANTERIORES PENDIENTES DE ATENCIÓN.

CONDICIÓN:

Como parte de los procedimientos aplicados al 31 de diciembre del 2021, efectuamos el seguimiento a los hallazgos de auditorías externas de periodos anteriores, estas situaciones corresponden desde el periodo 2015 hasta el 2020, la administración a aplicados planes de acción y seguimiento para las deficiencias sin embargo estas se mantienen pendientes de corregir. Se puede ver el seguimiento en el apartado I.

La situación mencionada puede presentar posibles incumplimientos al no acatar las disposiciones, recomendaciones y observaciones emitidas por los órganos de control y fiscalización, la instancia a la cual éstas son dirigidas debe emprender de manera efectiva las acciones pertinentes dentro de los plazos establecidos.

CRITERIO:

Las Normas de Control Interno del Sector Público, nos indican en el Capítulo VI; Normas sobre seguimiento del SCI:

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, actividades permanentes y periódicas de seguimiento para valorar la calidad del funcionamiento de los elementos del sistema a lo largo del tiempo, así como para asegurar que las medidas producto de los hallazgos de auditoría y los resultados de otras revisiones se atiendan de manera efectiva y con prontitud.”

RECOMENDACIÓN:

Enfocar esfuerzos a cierre de las deficiencias identificadas de periodos anteriores por orden de riesgo, así como intensificar los planes de acción a las deficiencias para el cierre de cada una.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

Al 31 de diciembre de 2021 se mantiene en ejecución el proceso de atención de las condiciones señaladas por la Auditoría Interna y Externa.

Durante el año 2021 se atendieron 42 condiciones de Auditoría Interna.

En relación con las condiciones de Auditoría Externa, se mantiene en ejecución el Plan de Acción desde el año 2020, determinándose un avance de un 61%.

b) Disponibilidades

- Realizamos cédulas sumarias comparativas a la fecha de corte y analizamos así las variaciones significativas del periodo en estudio.
- Verificamos la integridad de las conciliaciones bancarias entre los saldos de los estados de cuenta bancarios y los saldos revelados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021.
- Verificamos los atributos mínimos de control que deben cumplirse en la elaboración de las conciliaciones bancarias al 31 de diciembre del 2021.
- Analizamos la antigüedad de las partidas pendientes reveladas en las conciliaciones bancarias al 31 de diciembre del 2021 y verificamos la aplicación posterior a la fecha de corte.
- Solicitamos el envío de confirmaciones a las entidades bancarias al 31 de diciembre del 2021.

Resultado de la revisión:

Verificamos que las cuentas bancarias se encuentran íntegras, verificamos que las partidas pendientes fueron aplicadas en los primeros meses del periodo 2022 por lo cual no presenta antigüedad importante, consideramos la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

c) Inversiones

- Realizamos cédulas sumarias comparativas a la fecha de corte y analizamos así las variaciones significativas del periodo en estudio.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las inversiones con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 31 de diciembre del 2021.
- Verificamos la integridad de saldos del registro auxiliar de las inversiones con los estados de cuenta emitidos por las entidades financieras que custodian las diversas inversiones al 31 de diciembre del 2021.
- Recalculamos los intereses por cobrar de las inversiones al 31 de diciembre del 2021 y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera.
- Realizamos un recálculo de los ingresos ganados por concepto de inversiones, al 31 de diciembre del 2021, para verificar la integridad del saldo registrado en el estado de resultados

- Efectuamos una evaluación de las inversiones mediante el análisis de la concentración de títulos según el emisor para determinar el cumplimiento de las políticas de concentración y los Lineamientos Generales de Inversión Vigentes.
- Solicitamos el envío de las confirmaciones a los custodios de las inversiones al 31 de diciembre del 2021.

Resultado de la revisión:

Determinamos que los saldos se mantienen debidamente conciliados y que no existen aspectos importantes que deban ser comunicados a la administración, por lo que concluimos que la cuenta presenta un riesgo bajo.

d) Cartera de crédito

- Realizamos cédulas sumarias comparativas a la fecha de corte y analizamos así las variaciones significativas del periodo en estudio.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de la cartera de crédito con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 31 de diciembre del 2021.
- Efectuamos el análisis de la antigüedad de saldos al 31 de diciembre del 2021 comparativo al 31 de diciembre del 2020, para determinar las partidas más significativas que se presentan a la fecha de corte.
- Evaluamos la existencia de la estimación para incobrables, así como la metodología utilizada por la entidad para el debido registro al 31 de diciembre del 2021.
- Recalculamos el saldo de la estimación por incobrables, el cual cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021.
- Solicitamos una muestra de expedientes y su correspondiente contrato, de los subsidios otorgados con el fin de verificar que los mismos cumplen con las disposiciones que establece la Ley 7052.
- Seleccionamos una muestra de la cartera de crédito y solicitamos el envío de las confirmaciones de saldos al 31 de diciembre del 2021.
- Verificamos la concentración de cartera de crédito al 31 de diciembre del 2021.
- Dimos seguimiento a las deficiencias mencionadas en la CG 1-2021.

Resultado de la revisión:

Al analizar el registro auxiliar de cartera al 31 de diciembre del 2021, se observa que el mismo se compone de entidades autorizadas y estos a la vez por proyectos, sin embargo, nos menciona la administración que se mantienen saldos de Cartera de Créditos, identificados con Entidades Autorizadas “Activas” (actualmente a cargo de los procesos de desarrollo y liquidación de los saldos), a su vez, también identificados con Entidades Autorizadas “Inactivas” (Entidades ya desaparecidas operativamente o cuyas operaciones fueron trasladadas a otras Entidades).

En el caso de entidades autorizadas inactivas registradas se encuentran: Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo y la Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo.

Por otra parte, otras entidades inactivas tal es el caso de Banca Promérica, Coopeaserri, R.L., y Fideicomiso Coovivienda (Fid. BANHVI-HEREDIA) se encuentran bajo responsabilidad de la misma Dirección del FOSUVI y no fueron entregados a otra entidad autorizada para su administración.

Se consultó a la administración sobre la gestión de dichos proyectos, y nos indica existen operaciones de Entidades inactivas o inexistentes y con atrasos significativos y sobre las cuales no se han realizado gestiones recientes para su traslado o liquidación.

Por otra parte, de acuerdo con la revisión se observaron las siguientes situaciones:

Al realizar el análisis de antigüedad de saldos de la cartera en colones al 31 de diciembre del 2021, se observa que existen operaciones que ascienden a ₡9.057.695.105 con una antigüedad superior a los 365 días, las cuales inclusive superan los 10 años, dichos montos representan un 17% sobre el total contabilizado a la fecha de corte. No obstante, observamos que la entidad cuenta con una estimación para los saldos que se encuentran vencidos, sin embargo, es evidente que no existe una gestión adecuada en cuanto al seguimiento de los avances de los proyectos para liquidar dichos saldos.

Rango	Antigüedad Años al 31/12/2021	%	Antigüedad Años al 31/12/2020	%
Vigente	₡43.529.255.293	82%	₡60.111.145.756	83%
A 1 Año	418.376.148	1%	4.825.088.742	7%
A 2 Años	3.225.342.537	6%	186.318.019	0%
A 3 Años	30.220.548	0%	61.667.790	0%
A 4 Años	78.100.500	0%	1.663.433.256	2%
A 5 Años	783.835.776	1%	1.352.541.222	2%
A 6 Años	---	0%	780.653.245	1%
A 7 Años	302.587.816	1%	548.541.196	1%
A 8 Años	949.909.579	2%	24.633.753	0%
A 9 Años	379.284.862	1%	1.178.266.386	2%
A 10 Años	1.202.900.139	2%	473.224.980	1%
Mas de 10 Años	2.105.513.347	4%	1.600.556.671	2%

Rango	Antigüedad Años al 31/12/2021	%	Antigüedad Años al 31/12/2020	%
Otras partidas	172.464.769	---	---	---
Total	¢53.177.791.314	100%	¢72.806.071.016	100%

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

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

Entidad autorizada	Saldo al 31/12/2021	Concentración
Banco de Costa Rica	¢178.704.720	0%
Banco Promérica, S.A.	373.174.615	1%
Cons. Coop. de Vivienda Fedecredito, R.L.	20.547.960	0%
Coocique, R.L.	1.698.605.777	3%
Coopenae, R.L.	3.858.367.912	7%
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito, R.L.	55.246.145	0%
Fundación Costa Rica Canadá	18.230.704.174	34%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	11.771.588.945	22%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	5.248.602.764	10%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	10.718.893.599	20%
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo.	383.972.240	1%
Viviendacoop, R.L.	134.830.060	0%
Fid BANHVI-Heredia	332.087.636	1%
Otras partidas	172.464.769	0%
Total	¢53.177.791.314	100%

Como se puede observar la Fundación Costa Rica – Canadá, por monto y por ende con mayor cantidad de proyectos pendientes de liquidar, representa el 34% total de la cartera. Esta Institución, es una entidad no regulada por la Superintendencia respectiva.

Los resultados de las pruebas realizadas indican a la cartera de crédito del FOSUVI presenta un nivel de riesgo alto, en seguimiento a las observaciones con corte a junio del 2021, determinamos que al 31 de diciembre del 2021 se mantienen las siguientes situaciones:

- a) Los estados financieros al 31 de diciembre del 2021 se presenta 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 ₡19.133.725.555, originada por las operaciones que debieron ser liquidados por la Dirección de FOSUVI o prorrogada su fecha de vencimiento, según los procedimientos establecidos. No han sido 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 incobrables por ₡11.913.457.083 equivalente al 22% 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 y NIIF.

Como parte de la transferencia de recursos girados a las entidades autorizadas por concepto de Proyectos de vivienda, 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 2021 por ₡19.133.725.555.

Nombre entidad	Saldo al 31/12/2021
Banco de Costa Rica	178.704.720
Banco Promérica S.A.	373.174.615
Cons.Coop.de Viv.Fedecred R.L.	20.547.960
Coocique (Concoocique R.L.)	12.625.173
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito R.L.	55.246.145
Fid. Bnhvi-Heredia	332.087.636
Fund.P/La Viv.C.R.Canadá	7.984.831.497
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	3.444.291.746
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	4.009.226.121
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	2.204.187.643
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo	383.972.240
Viviendacoop R.L.	134.830.060

- b) No se obtuvo evidencia de la preparación de una matriz de riesgo por parte de la administración de la Dirección de FOSUVI en donde se identifiquen los riesgos asociados a cada proyecto y las posibles medidas que permitan mitigar los riesgos operativos identificados. Actualmente, en cada proyecto se incluye un estudio técnico donde se realiza una evaluación técnica del desarrollo urbanístico, sin embargo, no se analizan riesgos integrales donde pueda estar en riesgo los recursos del FOSUVI.

- c) La información relacionada con el grado de avance de los proyectos en ejecución incluida en la base de datos que mantiene la dirección de FOSUVI en formato Excel, es actualizada con la información suministrada por parte de las entidades autorizadas cada vez que solicitan un desembolso y las cuales son validadas por las revisiones que efectúa el Departamento Técnico. A partir del segundo semestre del 2021, entró en funcionamiento el Sistema de Expediente Electrónico de Proyectos, con lo que los Proyectos que ingresan a trámite, se realizan a través de esta plataforma, razón por la cual, se está en un proceso paulatino de eliminación del control en Excel, conforme se concluyen y liquidan proyectos.
- d) A partir del segundo semestre del 2021, comenzó el funcionamiento del Sistema de Expedientes electrónicos de proyectos adecuando todo el resguardo de expedientes de forma electrónica del periodo 2021 en adelante esto en función a la siguiente condición, 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.
- e) 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 diversas 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.
- f) Los estados financieros no presentan revelados en cuentas de orden los activos que han sido otorgados en garantía por los Desarrolladores como garantías colaterales a los desembolsos otorgados a estos para el desarrollo de proyectos de vivienda, las cuales deben estar formalizadas y administradas por las EA, limitando su revisión en determinar posibles situaciones de importancia que por sus naturaleza deban ser informadas en notas a los estados financieros, siendo necesario la implementación de un control espejo entre el BANHVI y las EA.
- g) Se presentan porcentajes de coberturas no homogéneos presentándose coberturas excesivas o muy bajas, además en algunos casos no existe cobertura, por lo cual recomendamos se realice un análisis de dicha condición con el fin de determinar la naturaleza de la misma y en caso de existir situaciones a arreglar proceder de inmediato y corrigiendo la posible debilidad de control interno que la está originando.

- h) Los estados financieros no presentan revelados en cuentas de orden los contratos de financiamiento con las EA referente a los desembolsos otorgados a estos para el desarrollo de proyectos de vivienda, limitando su revisión en determinar posibles situaciones de importancia que por su naturaleza deban ser informadas en notas a los estados financieros, siendo necesario la implementación de un control espejo entre el BANHVI y las EA.
- i) Con relación a las respuestas de confirmaciones de saldos por parte de las entidades que ejecutan los fondos como Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y Mutual Cartago de Ahorro y préstamo, presentaron diferencias en los saldos confirmados y los saldos contables, las mismas fueron justificadas por la administración en conjunto con cada Entidad, las mismas se debieron a situaciones como la liquidación y cierre de proyectos ya finalizados, devoluciones de dinero, y desembolsos en tránsito en las entidades.

j) Cuentas por cobrar

- Realizamos cédulas sumarias comparativas a la fecha de corte y analizamos así las variaciones significativas del periodo en estudio.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las cuentas por cobrar con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 31 de diciembre del 2021.
- Evaluamos la existencia de la estimación para incobrables, así como la metodología utilizada por la entidad para el debido registro, recalculando así la estimación por incobrables el cual cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera.
- Dimos seguimiento a las deficiencias identificadas referente a la antigüedad de saldos de las cuentas por cobrar.

Resultado de la revisión:

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo, debido a que las cuentas presentan una estimación por incobrables del 100% de la cuenta por cobrar.

La administración considera que la recuperabilidad de la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda sí es claramente improbable su recuperación por lo que procede aplicar contra estimaciones, pero la cuenta relacionada con Fid. Vivierendacop sí tiene posibilidades de recuperación.

En seguimiento a las observaciones con corte a junio del 2021, determinamos que al 31 de diciembre del 2021 se mantienen las siguientes situaciones:

- a) De acuerdo con el análisis realizado en la cédula de antigüedad de saldos, determinamos que las cuentas por cobrar presentan una antigüedad considerable, según detallan a continuación:

Cuenta	Descripción	Saldo	Fecha de registro	Última amortización
14704	Otros gastos por recuperar	¢93.866.006	30 de junio del 2003	---
14799	Otras cuentas por cobrar	76.632.868	31 de octubre del 2001	2020
Total		¢170.498.874		

k) Otros activos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas a la fecha de corte y analizamos así las variaciones significativas del periodo en estudio.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de la cuenta activos pendientes de donación con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 31 de diciembre del 2021.
- Dimos seguimiento a las deficiencias informadas en la CG1-2021.

Resultado de la revisión:

De acuerdo con la revisión al 31 de diciembre del 2021 la cuenta de activos pendientes de donación según nos indica la administración corresponden a bienes inmuebles, propiedad del FOSUVI, registralmente, los cuales se registran de la siguiente forma:

- Si se conoce con certeza que los mismos serán donados como parte del Bono Familiar de Vivienda, se registran a un valor de ¢1.00, toda vez que no generarán flujos de recursos para el Fondo, sino que serán transferidos registralmente como parte de una donación. En el registro auxiliar al 31 de diciembre del 2021, existen 362 terrenos con valor de ¢1, no obstante 327 terrenos se encuentran registrados desde el 28 setiembre del 2015.
- Si no se conoce con certeza que los mismos serán donados o se tiene claridad de que no serán donados, se registran por el monto desembolsado para su adquisición o por el monto del avalúo presentado al momento de su registro, el que resulte más bajo.

En seguimiento a las observaciones con corte a junio del 2021, determinamos que al 31 de diciembre del 2021 se mantienen la siguiente situación:

Al 31 de diciembre del 2021, se presenta la cuenta de activos pendientes de donación, 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; 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.

l) Cuentas por pagar

- Realizamos cédulas sumarias comparativas a la fecha de corte y analizamos así las variaciones significativas del periodo en estudio.
- Cotejamos el registro auxiliar de las cuentas por pagar con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021.
- Analizamos la antigüedad de saldos de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2021.
- Seleccionamos una muestra de las cuentas por pagar y solicitamos la documentación respaldo del pago posterior.

Resultado de la revisión:

Al efectuar nuestra revisión al 31 de diciembre del 2021, se observa que existe una alta antigüedad para las cuentas por pagar de conformidad con el concepto de las transacciones pendientes de pago verificamos que corresponden a una relación directa con los proyectos de vivienda. Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos determinamos la alta morosidad en las cuentas por lo cual se detalla a continuación. Por lo tanto, la cuenta de pasivos se considera con un nivel de riesgo alto.

En seguimiento a las observaciones con corte a junio del 2021, determinamos que al 31 de diciembre del 2021 se mantienen las siguientes situaciones:

- a) Al efectuar la revisión de las cuentas por pagar diversas se puede observar que el 99% de los saldos mantienen una antigüedad que superan el rango por más de 121 días a continuación, se presenta el detalle de la antigüedad de los saldos con el que mantiene la cuenta al 31 de diciembre del 2021.

Rango	Saldo al 31-12-2021	%
De 0 a 30 días	(¢693.473.077)	(8%)
De 31 a 60 días	304.981.836	3%
De 61 a 90 días	57.907.174	1%
De 91 a 120 días	452.730.349	5%
Más de 121 días	8.987.653.583	99%
Total	¢9.109.799.865	100%

l) Patrimonio

- Realizamos cédulas sumarias comparativas a la fecha de corte y analizamos así las variaciones significativas del periodo en estudio.
- Verificamos el estado de cambios en patrimonio emitido por la administración al 31 de diciembre del 2021.

Resultado de la revisión:

Realizamos la verificación de estado de cambios en patrimonio con el saldo contable, no detectamos deficiencias a informar, la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

m) Ingresos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas a la fecha de corte y analizamos así las variaciones significativas del periodo en estudio.
- Seleccionamos una muestra de los ingresos realizados por Caja Única y verificamos la documentación soporte de cada uno de los movimientos al 31 de diciembre del 2021.
- Realizamos un recalcu de los ingresos por intereses de inversiones al 31 de diciembre del 2021.
- Solicitamos el envío de confirmaciones de los saldos recibidos por Caja Única al 31 de diciembre del 2021.

Resultado de la revisión:

Al aplicar los procedimientos mencionados verificamos el 100% de los ingresos percibidos por transferencias de Caja Única mediante las confirmaciones de saldos, así como con la revisión de la documentación soporte de cada uno de los ingresos, determinamos la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

n) Gastos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas a la fecha de corte y analizamos así las variaciones significativas del periodo en estudio.
- Seleccionamos una muestra de las cuentas más relevantes al 31 de diciembre del 2021, la cual revisamos mediante la documentación soporte.
- Cotejamos el saldo de las comisiones por colocación de FOSUVI al 31 de diciembre del 2021, el mismo lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados.
- Verificamos el cálculo de la estimación genérica principal al 31 de diciembre del 2021.

Resultado de la revisión:

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo, ya que no detectamos algunas situaciones que afectan el control interno.

o) Cuentas de orden

- Realizamos cédulas sumarias comparativas a la fecha de corte y analizamos así las variaciones significativas del periodo en estudio.
- Efectuamos una conciliación entre el registro auxiliar con el saldo contable al 31 de diciembre del 2021 sobre las principales cuentas que componen el saldo de las cuentas de orden verificando así un 83% del saldo total de las cuentas de orden.

Resultado de la revisión:

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo.

p) Revisión de sistemas de información de FOSUVI

Producto del análisis de la información suministrada por el Departamento de Tecnologías de la Información, se valoraron los siguientes elementos:

- Gestión de proyectos de TI en el FOSUVI
- Valoración del estado actual de sistemas de información
- Valoración de la seguridad lógica de los sistemas de información del FOSUVI

- Marco de gobierno y gestión de las tecnologías de la información.
- Valoración del control interno en T.I.
- Seguimiento a recomendaciones emitidas en periodos anteriores.

Resultado de la revisión:

Como resultado de los procedimientos aplicados determinamos que se presenta un nivel bajo, el seguimiento a los hallazgos se menciona en el apartado II de este documento.

q) Resumen de áreas evaluadas al 31 de diciembre del 2021

Detalle de las Áreas Evaluadas			
Área Evaluada	Resultado del Periodo II Visita	Resultado Seguimiento	Riesgo
1 Procedimientos generales	---	Hallazgo 1	---
2 Disponibilidades	---	Sin asuntos que informar	Bajo
3 Inversiones	---	Sin asuntos que informar	Bajo
4 Cartera de crédito	---	Hallazgo 2, 3, 4, 5, 11, 12	Alto
5 Cuentas por cobrar	---	Hallazgo 6	Bajo
6 Otros activos	---	Hallazgo 7	Bajo
7 Cuentas por pagar	---	Hallazgo 8	Alto
8 Patrimonio	---	Sin asuntos que informar	Bajo
9 Ingresos	---	Sin asuntos que informar	Bajo
10 Gastos	---	Hallazgo 10	Bajo
11 Cuentas de orden	---	Hallazgo 9	Bajo
12 Tecnologías de información	---	Hallazgo 1, A.1	Bajo

APARTADO I

SEGUIMIENTO DE CARTA DE GERENCIA ANTERIORES

Para efecto de esta carta gerencia se revelaron los hallazgos detectados en las pruebas selectivas aplicadas a las diferentes cuentas que conforman los Estados Financieros del FOSUVI, no obstante, no son los únicos hallazgos a los cuales se les debe aplicar procedimientos para subsanarlos.

Para las auditorías externas de periodos anteriores se les debe dar seguimiento y trabajo a los hallazgos mencionados ya que para algunos casos debido a las pruebas selectivas aplicadas se mencionan para algunos periodos y para otros no, por lo cual para el plan de trabajo que implemente la administración de FOSUVI se debe considerar las deficiencias mencionadas en periodos anteriores, mismos que mencionamos a continuación en el seguimiento.

Hallazgos de Auditoría Externa de Periodos Anteriores, actualización al 31-dic-2021

Informe de origen	Hallazgo	Condición	Estado al 31-dic-201
CG 1-2021	1	Recomendaciones de Auditorías Externas Pendientes de Atender	En proceso
CG 1-2021	2	Atraso en Liquidaciones de Cartera	En proceso
CG 1-2021	3	Matriz de Riesgos de Proyectos	En proceso
CG 1-2021	4	Proceso de inspección de Proyectos	En proceso
CG 1-2021	5	Custodia de Expedientes	En proceso
CG 1-2021	6	Cuentas por Cobrar - Partidas con antigüedad importante	En proceso
CG 1-2021	7	Activos Pendientes de Donación	En proceso
CG 1-2021	8	Cuentas por Pagar Diversas con antigüedad elevada	En proceso
CG 2-2021	9	Controles de las garantías sobre los recursos girados para bonos de vivienda	En proceso
CG 2-2021	10	BFV Ordinarios pendientes de Liquidar	En proceso
CG 2-2021	11	Confirmaciones de saldo y desembolsos de cartera pendientes y con diferencias – antiguos	Corregido
CG 2-2021	12	Concentración en entidades no reguladas y de recursos en entidades inactivas.	En proceso

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
HALLAZGO 1: RECOMENDACIONES EMITIDAS POR LA AUDITORÍA INTERNA Y ENTES EXTERNOS PENDIENTES DE SUBSANAR. CONDICIÓN: Como parte de nuestro trabajo de auditoría, solicitamos los informes emitidos por la auditoría interna del BANHVI, al 30 de junio del 2021 y realizamos la lectura correspondiente. Observamos que existen hallazgos y recomendaciones emitidos por este órgano, los cuales se pueden ver en el cuadro de control de recomendaciones en el Anexo I, que permanecen pendientes de atender a la fecha de nuestro informe. Esta situación aplica también para los hallazgos de auditorías externas, los cuales como se puede ver en este apartado, presentan estados de pendientes y en proceso de atención.	En proceso de atención
HALLAZGO 2: ATRASOS SIGNIFICATIVOS EN LAS LIQUIDACIONES DE CARTERA DE CRÉDITO. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES). CONDICIÓN: Los estados financieros al 30 de junio del 2021 presentan la Cartera de Crédito, que corresponde al saldo pendiente de liquidar de los fondos girados o desembolsados dados en administración en cumplimiento con los términos indicados en los contratos de financiamiento entre el BANHVI y las entidades autorizadas para el desarrollo de los proyectos de vivienda y proyectos de Bono Comunal, la cual incluye la cartera vencida (según su fecha establecida de liquidación) por un monto significativo de ¢18.134.870.663, originada por las operaciones que debieron ser liquidados por la Dirección de FOSUVI o prorrogada su fecha de vencimiento según los procedimientos establecidos. No han sido 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 incobrables por ¢19.173.131.646 equivalente al 30% 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 sus 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 y NIIF. Como parte de la transferencia de recursos girados a las entidades autorizadas por concepto de Proyectos de vivienda, 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 junio del 2021 por ¢18.134.870.663.	En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores

Estado

Nom_entidad	Saldo al 30/06/2021	
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	2.316.318.910	
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo	383.972.240	
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	3.175.401.298	
Fid. Banhvi-Heredia	332.087.636	
Cons.Coop.de Viv.Fedecred R.L.	20.547.960	
Viviendacoop R.L.	146.567.221	
Banco de Costa Rica	169.256.334	
Coocique (Concoocique R.L.)	58.593.927	
Fund.P/La Viv.C.R.Canadá	10.907.302.016	
Coopenae R. L.	17.157.957	
Banco Promerica S.A.	373.174.614	
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	179.244.407	
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito R.L.	55.246.145	
COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:		
Al 31 de diciembre de 2021 se mantiene en ejecución el proceso de atención de las condiciones señaladas por la Auditoría Externa mediante la ejecución el Plan de Acción desde el año 2020, determinándose un avance de un 61%.		
Durante el 2021 se realizó el cierre de 26 proyectos, de los cuales 20 requirieron liquidación financiera, lo que representan ₡727 Millones liquidados en cuentas por pagar, ₡1.107 Millones de aplicaciones a líneas artículo 59 y ₡1.960 aplicaciones a bono colectivo por cierres.		
El avance general del plan de acción para el cierre de proyectos aprobado en acuerdo 5, de la sesión 09-2020 del 03 de febrero del 2020 es el siguiente:		

Debilidades informadas en cartas anteriores					Estado
Saldos liquidados en Millones de colones					
Año	Total, de proyectos	Saldo liquidado cuentas por pagar	Saldo liquidado línea Art. 59	Saldo liquidado bono colectivo	
2021	20	727.9	1107.3	1960.8	
Trim.1	8	245.3	687.6	00.0	
Trim.2	5	365.5	227.3	1787.0	
Trim.3	4	011.4	146.5	173.9	
Trim.4	3	105.7	046.0	00.0	
HALLAZGO 3: LA ENTIDAD NO CUENTA CON UNA MATRIZ DE RIESGOS PARA LA EVALUACIÓN DE LOS PROYECTOS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CONDICIÓN: No se obtuvo evidencia de la preparación de una matriz de riesgo por parte de la administración de la Dirección de FOSUVI en donde se identifiquen los riesgos asociados a cada proyecto y las posibles medidas que permitan mitigar los riesgos operativos identificados. Actualmente, en cada proyecto se incluye un estudio técnico donde se realiza una evaluación técnica del desarrollo urbanístico, sin embargo, no se analizan riesgos integrales donde pueda estar en riesgo los recursos del FOSUVI. COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: Al 31 de diciembre de 2021 se mantiene en ejecución el proceso de atención de las condiciones señaladas por la Auditoría Externa mediante la ejecución el Plan de Acción desde el año 2020, determinándose un avance de un 61%. Se mantienen en ejecución, en conjunto con el Departamento Técnico, actividades para definición de esquema de gestión de riesgos en proyectos de construcción, según había sido definido mediante UR-ME-070-2021, definiéndose las siguientes actividades: 1. Socialización del ejercicio con las áreas de negocio involucradas. 2. Aplicación de evaluaciones piloto para validar utilidad y razonabilidad de la propuesta (puede implicar ajustes o calibración de criterios). 3. Presentación de resultados y propuesta final de esquema de gestión de riesgos en proyectos.					En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
4. Aprobación del esquema para su formalización y aplicación. En noviembre 2021 se inició en coordinación con el Departamento Técnico la aplicación piloto de la herramienta formulada y los parámetros de evaluación de riesgos en los proyectos Tujankir II, Vistas de Guadalupe y Nueva Esperanza. En sesión de trabajo realizada el 02 de febrero de 2022, con la participación de la Gerencia General, Sub gerencia de Operaciones, Dirección FOSUVI y Departamento Técnico se realizó la presentación por parte de la Unidad de Riesgos del esquema de Gestión de Riesgos en Proyectos. En esa sesión se solicitó aplicar el ejercicio en piloto al proyecto BANABAT que estaba reingresando a la corriente de revisión, actividad que se encuentra próxima a finalizarse y con la cual se concluiría la fase de aplicación piloto. Por tanto, de las actividades planificadas se tiene: - Actividad No. 1: Completada - Actividad No. 2: En proceso (avance 90%) - Actividad No. 3: En proceso (avance 60%. Se dispone de documentación de criterios y herramienta). - Actividad No. 4: No iniciada. Es importante resaltar que los esfuerzos para la implementación del equema diseñado, requieren necesariamente del apoyo por parte de las autoridades superiores de la Dirección FOSUVI y la Sub Gerencia de Operaciones, a efecto de integrar este ejercicio de valoración de riesgos a la operativa general de la gestión de proyectos y de esa manera generar y madurar los resultados esperados, facilitando con ello la toma de decisiones en los niveles Superiores.	
HALLAZGO 4: PROCESO DE INSPECCIÓN DE OBRAS DE LOS PROYECTOS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CONDICIÓN: De acuerdo con la revisión efectuada se determinó que el departamento Técnico de FOSUVI lleva a cabo un proceso de inspección del grado de avance y la calidad de los proyectos que ejecutan las empresas desarrolladoras, paralelo al proceso de fiscalización que efectúa el área técnica de las entidades autorizadas. Desarrollar una herramienta automatizada que permita mejorar los procesos de monitoreo y seguimiento de los proyectos en desarrollo por parte de las entidades desarrolladoras y los desarrolladores contratados.	En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: La atención de esta condición se ha planteado mediante el Proyecto de Expediente Electrónico de Proyectos (Lasefiche), ya implementado al cierre del año 2021, el cual, junto con el Proyecto OPTIMUS (en proceso) procurará la integración con de los procesos operativos y contables.	
HALLAZGO 5: CUSTODIAS DE EXPEDIENTES. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) 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 diversas 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. COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: Para la atención de esta condición se mantiene en ejecución el procedimiento para el manejo y almacenamiento de la Información, comunicado a los funcionarios del FOSUVI en oficio DF-OF-1679-2021 del 26 de noviembre de 2021. A partir de enero 2022, se inició con la Unidad de Archivo Institucional, el traslado de expedientes de proyectos a custodia, en una primera etapa se están trasladando los ampos de proyectos liquidados, para poder eliminar la documentación de los pasillos, habiéndose trasladado a la fecha un total de 6 cajas, correspondiendo a 40 ampos de Proyectos ya liquidados.	En proceso
HALLAZGO 6: PARTIDAS CON ANTIGÜEDADES CONSIDERABLES EN LAS CUENTAS POR COBRAR. CONDICIÓN: De acuerdo con el análisis realizado en la cédula de antigüedad de saldos, determinamos que las cuentas por cobrar presentan una antigüedad considerable, según detallan a continuación:	En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores					Estado
Cuenta	Descripción	Saldo	Fecha de registro	Última amortización	
14704	Otros Gastos por recuperar	¢102.982.180	30 de junio del 2003	---	
14799	Otras cuentas por cobrar	76.632.868	31 de octubre del 2001	2020	
Total		¢179.615.048			
COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: Para la atención de esta condición se valoran dos alternativas: 1- Aplicar las estimaciones de incobrabilidad establecidas al 100% 2- Valorar la vigencia de las condiciones normativas contables que determinan si estas partidas son consideradas o no activos. Se plantea concluir el proceso al cierre de setiembre 2022.					
HALLAZGO 7: ACTIVOS PENDIENTES DE DONACIÓN. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CONDICIÓN: Al 30 de junio del 2021, 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. COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: La atención de esta condición se realiza de manera coordinada con la Unidad de Bienes de la Dirección Administrativa. En relación con los Proyectos en Desarrollo en propiedades BANHVI, a nivel de FOSUVI se han presentado planes de acción para el debido cierre y traslado del bien a los beneficiarios, el plan fue remitido en oficio DF-OF-1437-2021, tanto a la Gerencia como a la Unidad de Bienes.					En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores		Estado																					
Adicionalmente, se identificaron los Proyectos sobre los cuales aún no se establece su Desarrollo o que incluso, no se considera factible, por lo que se propone su administración en la Unidad de Bienes hasta tanto no se autorice su desarrollo con recursos del FOSUVI.																							
HALLAZGO 8: CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS CON UNA ANTIGÜEDAD ELEVADA. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CONDICIÓN: Al efectuar la revisión de las cuentas por pagar diversas se puede observar que el 86% de los saldos mantienen una antigüedad que superan el rango por más de 121 días a continuación, se presenta el detalle de la antigüedad de los saldos con el que mantiene la cuenta al 30 de junio del 2021. <table> <tr> <th>Rango</th><th>Saldo al 31-12-2018</th><th>%</th></tr> <tr> <td>De 0 a 30 Días</td><td>¢24.648.735</td><td>0%</td></tr> <tr> <td>De 31 a 60 Días</td><td>1.241.038.049</td><td>10%</td></tr> <tr> <td>De 61 a 90 Días</td><td>123.389.501</td><td>1%</td></tr> <tr> <td>De 91 a 120 Días</td><td>366.542.811</td><td>3%</td></tr> <tr> <td>Más de 121 Días</td><td>10.381.559.312</td><td>86%</td></tr> <tr> <td>Total</td><td>¢12.137.178.407</td><td>100%</td></tr> </table> COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: Esta condición está relacionada con el proceso de liquidación de líneas de crédito. Al 31 de diciembre de 2021 se mantiene en ejecución el proceso de atención de las condiciones señaladas por la Auditoría Externa mediante la ejecución el Plan de Acción desde el año 2020, determinándose un avance de un 61%. Durante el 2021 se liquidaron financieramente 20 proyectos, representando ¢727 Millones liquidados en cuentas por pagar.		Rango	Saldo al 31-12-2018	%	De 0 a 30 Días	¢24.648.735	0%	De 31 a 60 Días	1.241.038.049	10%	De 61 a 90 Días	123.389.501	1%	De 91 a 120 Días	366.542.811	3%	Más de 121 Días	10.381.559.312	86%	Total	¢12.137.178.407	100%	En proceso
Rango	Saldo al 31-12-2018	%																					
De 0 a 30 Días	¢24.648.735	0%																					
De 31 a 60 Días	1.241.038.049	10%																					
De 61 a 90 Días	123.389.501	1%																					
De 91 a 120 Días	366.542.811	3%																					
Más de 121 Días	10.381.559.312	86%																					
Total	¢12.137.178.407	100%																					

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
HALLAZGO 9: CONTROLES DE LAS GARANTÍAS SOBRE LOS RECURSOS GIRADOS PARA BONOS DE VIVIENDA. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES). CONDICIÓN: Al 31 de diciembre del 2021, de acuerdo con la revisión se determina: 11.1 -Falta de un registro de cuentas de orden control de garantías Los estados financieros no presentan revelados en cuentas de orden los activos que han sido otorgados en garantía por los Desarrolladores como garantías colaterales a los desembolsos otorgados a estos para el desarrollo de proyectos de vivienda, las cuales deben estar formalizadas y administradas por las EA, limitando su revisión en determinar posibles situaciones de importancia que por sus naturaleza deban ser informadas en notas a los estados financieros, siendo necesario la implementación de un control espejo entre el BANHVI y las EA. COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: Según el avance del Plan de Acción formulado en el año 2020 para atender las condiciones de Auditoría Externa, se valoraría la formulación de los procesos de control operativo y una vez desarrollados estos, su correspondiente control contable asociado, para el eventual ajuste del Plan. 11.2 - Falta de correspondencia entre los registros auxiliares de garantías vs cartera de crédito. Se presentan porcentajes de coberturas no homogéneos presentándose coberturas excesivas o muy bajas, además en algunos casos no existe cobertura, por lo cual recomendamos se realice un análisis de dicha condición con el fin de determinar la naturaleza de la misma y en caso de existir situaciones a arreglar proceder de inmediato y corrigiendo la posible debilidad de control interno que la está originando. COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:	En proceso

Debilidades informadas en cartas anteriores

Estado

Durante el 2021 se procedió a realizar una revisión de los documentos en custodia del sistema de Tesorería, producto de esta conciliación se logró el retiro y devolución a la Entidad correspondiente un total de 63 documentos de proyectos liquidados, con un valor de registro total de ₡3.166 Millones.

Tipo de Garantía	Total de Documentos	Valor Registrado
CEDULA HIPOTECARIA	1	100,000,000.00
CESION	1	35,279,181.00
GARANTIA DE	1	50,000,000.00
HIPOTECA	17	973,432,897.41
PAGARE	41	1,980,049,802.66
SEGURO DE CAUCION	2	27,745,680.08
Total general	63	3,166,507,561.15

Este proceso se encuentra en ejecución, dado que debe considerar el resultado de la liquidación de las líneas de crédito de Proyectos vencidos o antiguos.

Según el avance del Plan de Acción formulado en el año 2020 para atender las condiciones de Auditoría Externa, se valoraría la formulación de los procesos de control operativo y una vez desarrollados estos, su correspondiente control contable asociado, para el eventual ajuste del Plan.

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

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

Los recursos por concepto de Bono Familiar de Vivienda girados a las Entidades Autorizadas y/o Desarrolladores (casos individuales, proyectos de vivienda y Bono Colectivo) no se logró evidenciar la existencia de una estructura de control interno (administrativo y/o contable) suficiente que permita mantener debidamente identificados, controlados y conciliados operativamente

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
las sumas trasladadas, aplicadas y pendientes de girar o aplicar, así como las garantías relacionadas con las operaciones realizadas. No se cuenta con un control en cuentas de orden para el control relacionado con los Desarrolladores de Bonos Colectivos COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: Según el avance del Plan de Acción formulado en el año 2020 para atender las condiciones de Auditoría Externa, se valoraría la formulación de los procesos de control operativo y una vez desarrollados estos, su correspondiente control contable asociado, para el eventual ajuste del Plan.	
HALLAZGO 10: BFV ORDINARIOS PENDIENTES DE LIQUIDAR – ANTIGUOS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CONDICIÓN: Definir e implementar la estructura de control interno (administrativo y/o contable) que permita tener información actualizada sobre el saldo real de recursos de BFV pendientes de liquidar tanto casos individuales como proyectos. COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: Para la atención de esta condición se encuentra en proceso de adjudicación la contratación de una nueva plataforma automatizada para el FOSUVI y que permita mejorar los procesos de control y gestión, de manera integrada mediante el Proyecto OPTIMUS, con plazo de implementación al cierre del año 2023.	En proceso de atención
HALLAZGO 11: CONFIRMACIONES DE SALDO Y DESEMBOLSOS DE CARTERA PENDIENTES Y CON DIFERENCIAS – ANTIGUOS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CONDICIÓN: 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.	Corregido

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: Para la atención de esta condición se encuentra en proceso de adjudicación la contratación de una nueva plataforma automatizada para el FOSUVI y que permita mejorar los procesos de control y gestión, de manera integrada mediante el Proyecto OPTIMUS, con plazo de implementación al cierre del año 2023.	
HALLAZGO 12: CONCENTRACIÓN EN ENTIDADES NO REGULADAS Y DE RECURSOS EN ENTIDADES INACTIVAS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CONDICIÓN: Fundación Costa Rica – Canadá, por monto y por ende con mayor cantidad de proyectos pendientes de liquidar, representa el 43% de la Cartera y es una entidad no regulada por la SUGEF y presenta un mayor grado de riesgo. No se ha logrado una conciliación de saldos, por lo que no es posible prever posibles riesgos no evidenciados por el Banco. COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN: La atención de esta condición respecto a la cantidad de proyectos pendientes de liquidar, tanto de Fundación Costa Rica – Canadá como de Entidades Inactivas está considerada dentro de las acciones establecidas para la condición de atraso y antigüedad en la liquidación de proyectos así como el proceso de conciliación y confirmación de saldos de cartera que permita mantener un control estricto sobre los saldos.	En proceso de atención

APARTADO II

A continuación, se detalla el seguimiento de recomendaciones emitidas en Cartas a Gerencia (CG) de periodos anteriores. Debe considerarse que a cada hallazgo se la asigna un estado de atención (4 posibles; Corregido-Proceso-Pendiente-No Aplica (N/A)).

Carta de Gerencia 2020		Estado
A.1 Replanteamiento de proyectos para atender la ausencia de un Sistema integrado de Vivienda		
RECOMENDACIONES	Continuar con las actividades replanteadas y aceptadas para la implementación de un nuevo proyecto de sistemas de información del BANHVI de los proyectos: • Sistemas de Apoyo a la Gestión Financiera y Capital Humano (SAGF-CH) • Rediseño del Sistema de Vivienda (RSV) Dar seguimiento y rendimiento de cuentas como lo han venido ejecutando en las actividades de los proyectos anteriores, para el nuevo proyecto sobre la integración, fortalecimiento y mejoras a los sistemas de información.	En proceso de atención En el documento “PROY-37-OPTIMUS-INF-056” se presenta un informe de avance del proyecto: Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Modulares para los usuarios de Servicios BANHVI, donde se evidencia las actividades realizadas al 31 de marzo del 2022. Se evidencia la existencia de atrasos en el proceso de contratación administrativa pasando de un 31% del informe anterior a un 28%, por lo que su duración será mayor a la establecida en el cronograma. Al no estar implementado aún el sistema de vivienda el hallazgo está en proceso.
COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN	Los alcances de los proyectos denominados Sistemas de Apoyo a la Gestión Financiera y Capital Humano (SAGF-CH) y Rediseño del Sistema de Vivienda (RSV), fueron incluidos en el proyecto denominado Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Modulares para los Usuarios de Servicios BANHVI (OPTIMUS). Dicho Proyecto fue conocido por la Junta Directiva el 12 de marzo de 2020 a partir del oficio GG-ME-0256-2020 remitido en esa misma fecha por parte del Lic.	

Carta de Gerencia 2020		Estado
A.1 Replanteamiento de proyectos para atender la ausencia de un Sistema integrado de Vivienda		
	Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General y patrocinador de este proyecto, incluyendo una propuesta de estrategia para la implementación, a partir de lo cual se definió, oficializó e implementó el correspondiente Plan Maestro, conforme lo requerido por la Contraloría General de la República en la disposición 4.4 del Informe No. DFOE-EC-IF-00026-2019 denominado “Informe de auditoría de carácter especial sobre la calidad de la información de bonos de vivienda contenida en el sistema automatizado del BANHVI”. En cumplimiento del acuerdo citado, el 28 de junio de 2020 la Gerencia General remitió el Plan Maestro del proyecto a la Junta Directiva, mediante el oficio GG-ME-0577-2020 Plan maestro sistemas de información. Mediante licitación abreviada 2020LA-000011-0016400001 se contrata al Director del Proyecto OPTIMUS, cuya incorporación se concreta a partir del 9 de febrero de 2021. Acorde con la estrategia planteada, la base financiera requerida por el FOSUVI para que quede integrada forma parte de la Fase I, la requerida para integrar FONAVI es la Fase II y la requerida para integrar Capital Humano, Compras, Inventarios y Activos Fijos es la tercera fase. Tal como se evidencia en el documento PROY-37-OPTIMUS-INF-056, el avance general reporta un 28%, mientras que específicamente el proceso de contratación administrativa reporta un 38% de avance debido a que se han presentado atrasos por la inclusión de nuevas actividades y reprogramaciones de plazos, relacionados a temas de cumplimiento de los tiempos establecidos por ley para la atención de objeciones y aclaraciones a los proveedores.	

Carta de Gerencia 2018		Estado
HALLAZGO 1. Oportunidades de mejora en la seguridad lógica de los sistemas de información evaluados del FOSUVI.		
RECOMENDACIÓN	<u>Al Departamento de Tecnología de Información:</u> 1. Evaluar la parametrización y configuración de la seguridad lógica de los sistemas de información del FOSUVI con el fin de: a. Implementar mecanismos para exigir cierto nivel de complejidad en la contraseña, entre los aspectos recomendados está el uso de mayúsculas, minúsculas, números y caracteres especiales. b. Establecer un tamaño mínimo de la contraseña, se recomienda que esta sea de al menos 8 caracteres.	Corregido Se evidencia en el documento “Complejidad de la contraseña sistemas de información BANHVI” la implementación de una política de complejidad, donde se indica lo siguiente: 1. longitud mínima 12 dígitos. Compuesta por (incorpore como mínimo): 2. 2 mayúsculas “ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZ” 3. 2 minúsculas “abcdefghijklmnopqrstuvwxyz” 4. 2 números “0123456789” 5. 2 especiales “cualquiera se no sea número o letra” 6. 5 letras entre mayúsculas y minúsculas 7. que presente una diferencia mínima de 4 dígitos con respecto a la anterior 8. que sea diferente a las últimas 6 anteriores Además, se suministró captura de pantalla donde se evidencia lo anterior.
COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN	El hallazgo se encuentra corregido, tal como se evidencia en el documento “Complejidad de la contraseña sistemas de información BANHVI.pdf”.	

ANEXO I

CUADRO DE SEGUIMIENTO DE AUDITORIA INTERNA

ID	Fecha de Informe	Fecha Cumplimiento	Estado	Riesgo
AI-OF-369-2006	09/08/2006	27/04/2016	Incumplida	BAJO
AI-OF-369-2006	09/08/2006	27/04/2016	Incumplida	BAJO
AI-OF-332-2008	03/12/2008	30/09/2017	Incumplida	ALTO
AI-OF-332-2008	03/12/2008	30/09/2017	Incumplida	ALTO
AI-OF-034-2007	19/01/2007	30/12/2021	En Proceso	ALTO
AI-OF-034-2007	19/01/2007	30/12/2021	En Proceso	ALTO
AI-OF-034-2007	19/01/2007	30/12/2021	En Proceso	ALTO
AI-OF-034-2007	19/01/2007	30/12/2021	En Proceso	ALTO
AI-OF-034-2007	19/01/2007	30/12/2021	En Proceso	BAJO
FO-ESP-ñ004-2012	10/05/2012	31/05/2015	Incumplida	ALTO
FO-OP-FI-007-2013 (DF)	28/05/2014	31/05/2019	Incumplida	ALTO
FO-OP-FI-007-2013 (DF)	28/05/2014	31/05/2019	Incumplida	ALTO
FO-OP-FI-007-2013 (DF)	28/05/2014	31/05/2019	Incumplida	ALTO
FO-OP-FI-007-2013 (DF)	28/05/2014	14/06/2016	Incumplida	ALTO
FO.ES-001-2015	10/07/2015	31/12/2021	En Proceso	ALTO
TI-SIS-002-2018	26/07/2018	31/12/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-003-2019.c	25/03/2019		En Proceso	ALTO
DE-ESP-003-2019.d	25/03/2019	30/06/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-003-2019.e	25/03/2019	31/08/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-003-2019.f	25/03/2019	31/08/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-003-2019.g	25/03/2019		Incumplida	ALTO
DE-ESP-007-2018.b	08/11/2019	30/12/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-007-2018.c	08/11/2019	30/06/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-007-2018.d	08/11/2019	31/07/2021	Programada	MEDIO
DE-ESP-007-2018.e	08/11/2019	31/01/2021	Incumplida	MEDIO
AI-OF-385-2007	25/09/2007	30/09/2020	Incumplida	MEDIO
AI-OF-049-2008	25/02/2008	29/09/2017	Incumplida	BAJO
T-032-2010.	07/12/2010	30/05/2017	Incumplida	MEDIO
T-032-2010.	07/12/2010	28/04/2017	Incumplida	ALTO
T-43-2010 (AI-OF-020-2011)	19/01/2011	30/05/2017	Incumplida	ALTO

ID	Fecha de Informe	Fecha Cumplimiento	Estado	Riesgo
T-43-2010 (AI-OF-028-2011)	19/01/2011	31/07/2017	Incumplida	MEDIO
T-43-2010 (AI-OF-028-2011)	19/01/2011	31/08/2017	Incumplida	MEDIO
T-43-2010 (AI-OF-028-2011)	19/01/2011	30/05/2017	Incumplida	MEDIO
FO-OPR-004-2010 (AI-OF-078-2011)	16/02/2011	31/12/2022	En Proceso	ALTO
FO-OPR-004-2010 (AI-OF-078-2011)	16/02/2011	31/12/2022	En Proceso	ALTO
FO-OPR-004-2010.	14/12/2011	31/08/2017	Incumplida	ALTO
FO-ESP-004-2012	10/05/2012	31/05/2015	Incumplida	ALTO
FO-ESP-003A-2012 (GG)	26/09/2012	15/06/2016	Incumplida	MEDIO
FO-ESP-003A-2012 (GG)	26/09/2012	31/05/2021	En Proceso	MEDIO
FO-OP-FI-006-2012	11/03/2013	31/12/2022	En Proceso	ALTO
FO-OP-FI-006-2012	11/03/2013	31/12/2022	En Proceso	MEDIO
AI-OF-260-2013	23/09/2013	31/12/2018	En Proceso	ALTO
FO-OPR-008-2013	30/09/2013	31/12/2016	Incumplida	ALTO
FO-OP-FI-003-2013	14/11/2013	31/10/2021	En Proceso	MEDIO
FO-OP-FI-003-2013	14/11/2013	06/12/2021	En Proceso	MEDIO
FO-OP-001-2014	28/05/2014	24/10/2022	En Proceso	ALTO
FO-OP-FI-007-2013 (DF)	28/05/2014	31/05/2019	Incumplida	ALTO
FO-OP-FI-007-2013 (DF)	28/05/2014	31/12/2016	Incumplida	ALTO
FO-OP-FI-007-2013 (DF)	28/05/2014	31/05/2019	Incumplida	ALTO
F-OPR-010-2014-A	19/09/2014	30/09/2021	En Proceso	ALTO
TI-SW-001-2014	02/10/2014	06/12/2021	En Proceso	ALTO
FO-OPR-011-2014	20/02/2015	30/06/2019	Incumplida	MEDIO
FO-OPR-011-2014-C	16/04/2015	31/07/2019	Incumplida	ALTO
FO-OPR-011-2014-C	16/04/2015	31/07/2019	Incumplida	ALTO
FO-OPR-011-2014-C	16/04/2015	31/07/2019	Incumplida	ALTO
FO-OPR-011-2014-C	16/04/2015	30/09/2021	En Proceso	BAJO
FO-OPR-011-2014-C	16/04/2015	30/09/2021	En Proceso	MEDIO
FO-OPR-011-2014-C	16/04/2015	30/09/2021	En Proceso	MEDIO
FO-OPR-011-2014-C	16/04/2015	31/12/2019	Incumplida	ALTO
FO-ESP-004-2015	03/06/2015	29/08/2024	En Proceso	ALTO
FO-ESP-003-2015	03/07/2015	30/04/2016	Incumplida	MEDIO
FO-ESP-008-2015	14/08/2015	23/08/2022	En Proceso	MEDIO
FO-ESP-002-2017	05/04/2017	11/05/2017	Incumplida	ALTO

ID	Fecha de Informe	Fecha Cumplimiento	Estado	Riesgo
FO-ESP-005-2017	13/10/2017		En Proceso	ALTO
FO-OPR-004-2017	27/09/2017	31/07/2020	Incumplida	ALTO
FO-OPR-004-2017	27/09/2017	31/07/2020	Incumplida	ALTO
FO-OPR-004-2017	27/09/2017	31/07/2020	Incumplida	ALTO
FO-FIN-005-2017	01/02/2018	15/02/2019	Incumplida	MEDIO
FO-FIN-005-2017	01/02/2018	19/04/2021	Incumplida	MEDIO
FO-FIN-004-2017	01/02/2018	30/06/2021	En Proceso	ALTO
FO-FIN-004-2017	01/02/2018	06/12/2021	En Proceso	ALTO
FO-ESP-010-2015 Conciliado	19/04/2018	08/10/2021	En Proceso	ALTO
FO-ESP-010-2015 Conciliado	19/04/2018	08/10/2021	En Proceso	MEDIO
FO-ESP-010-2015 Conciliado	19/04/2018	08/10/2021	Pendiente	ALTO
FO-ESP-010-2015 Conciliado	19/04/2018	08/10/2021	Pendiente	ALTO
FO-ESP-010-2015 Conciliado	19/04/2018	31/12/2020	Incumplida	ALTO
FO-ESP-010-2015 Conciliado	19/04/2018	08/10/2021	En Proceso	MEDIO
TI-SI-001-2018	19/06/2018	31/12/2020	Incumplida	MEDIO
AC-ESP-002-2018	18/07/2018	31/05/2020	Incumplida	ALTO
FO-OPR-003-2018	30/07/2018	30/09/2021	En Proceso	MEDIO
FO-OPR-003-2018	30/07/2018	31/07/2020	Incumplida	MEDIO
DE-ESP-007-2018	08/11/2019	30/12/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-007-2018.h	08/11/2019	30/09/2021	En Proceso	ALTO
AC-CUM-002-2019	19/12/2019	31/12/2021	Programada	ALTO
FO-OP-FI-005-2019	19/02/2020	31/12/2021	Programada	ALTO
TI-SIS-001-2020 (B)	11/08/2020	31/03/2021	Incumplida	MEDIO
TI-SIS-001-2020 (B)	11/08/2020	31/12/2021	En Proceso	ALTO
TI-SIS-001-2020 (B)	11/08/2020	31/12/2021	En Proceso	ALTO
TI-SIS-001-2020 (B)	11/08/2020	31/12/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-002-2020	04/11/2020	31/03/2021	Incumplida	ALTO
DE-ESP-002-2020	04/11/2020	29/01/2021	Incumplida	ALTO
DE-ESP-003-2020	04/11/2020	31/08/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-003-2020	04/11/2020	31/08/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-003-2020	04/11/2020	31/08/2021	En Proceso	MEDIO
DE-ESP-003-2020	04/11/2020	31/08/2021	Programada	ALTO
DE-ESP-003-2020	04/11/2020	30/09/2021	En Proceso	ALTO

ID	Fecha de Informe	Fecha Cumplimiento	Estado	Riesgo
DE-ESP-003-2020	04/11/2020	14/11/2020	Incumplida	ALTO
DE-ESP-006-2020	26/01/2021	18/06/2021	Incumplida	MEDIO
FO-OP-FI-003-2020 (B)	24/02/2021	31/12/2022	Programada	ALTO
FO-OP-FI-003-2020 ©	24/02/2021	17/09/2021	En Proceso	MEDIO
DE-ESP-001-2020 (B)	26/02/2021	05/11/2021	Programada	BAJO
DE-ESP-001-2020 (B)	26/02/2021	05/11/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-001-2020 ©	26/02/2021		Incumplida	ALTO
DE-ESP-001-2020 (E)	26/02/2021	09/09/2021	En Proceso	ALTO
DE-ESP-001-2020 (G)	26/02/2021	12/03/2021	Incumplida	ALTO
DE-ESP-001-2020 (H)	26/02/2021	12/03/2021	Incumplida	ALTO
DE-ESP-001-2020 (K)	26/02/2021	12/03/2021	Incumplida	MEDIO
FO-OP-FI-003-2020 (A)	24/02/2021	06/03/2021	Pendiente	MEDIO
FO-OP-FI-003-2020 (A)	24/02/2021	06/03/2021	Pendiente	MEDIO

-Última línea-