

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

---

**Carta de Gerencia CG 1-2022**

**Informe final**

San José, 23 de setiembre 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 primera visita de auditoría externa del período 2022, al Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda y con base en el examen efectuado, notamos ciertos aspectos referentes al sistema de control interno y procedimientos de contabilidad; los cuales sometemos a consideración de ustedes en esta carta de gerencia CG 1-2022.

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**

Nombre del CPA: MARIO  
RICARDO MONTENEGRO  
GUILLEN  
Carné: 5607  
Cédula: 303430715  
Nombre del Cliente:  
BANCO HIPOTECARIO DE LA  
VIVIENDA  
Identificación del cliente:  
3007078890  
Dirigido a:  
BANCO HIPOTECARIO DE LA  
VIVIENDA  
Fecha:  
24-11-2022 03:43:40 PM  
Tipo de trabajo:  
Carta a la Gerencia  
  
Timbre de \$25 de la Ley 6663  
adherido y cancelado en el  
original.



Código de Timbre: CPA-25-91824

## 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

- 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.
- Solicitamos los estados financieros de la entidad al 30 de junio del 2022.
- Realizamos la lectura de actas de Junta Directiva correspondientes al periodo terminado el 30 de junio del 2022
- Realizamos la lectura de los informes realizados por la auditoría interna de FOSUVI, con corte al 30 de junio del 2022
- Dimos lectura a la correspondencia enviada y recibida con los órganos fiscalizados al 30 de junio del 2022.
- Verificamos el plan de acción del seguimiento de los hallazgos de la carta gerencia del periodo anterior.
- Evaluamos el plan de acción implementado por la administración de FOSUVI para subsanar las debilidades identificadas en periodos anteriores.

### **Resultado de la revisión:**

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, mismas presentan un avance en todos los puntos como parte de los planes de acción con las respectivas fechas planificadas para el cumplimiento de estas.

Dimos seguimiento a los hallazgos del periodo anterior verificamos que se mantienen pendiente, ya que, al 30 de junio del 2022 observamos que existen hallazgos y recomendaciones emitidos por la auditoría externa, de los cuales podemos ver el seguimiento en el apartado I, así como de auditoría interna, los cuales se aprecian en el cuadro de control de recomendaciones en el Anexo I, dichas recomendaciones emitidas por ambos órganos se mantienen pendientes o en proceso.

(Se puede ver en el hallazgo 1 del seguimiento).

Al evaluar el plan de acción determinamos algunas situaciones de mejora en el plan las cuales detallamos a continuación.

### **OPORTUNIDAD DE MEJORA 1: MEJORAS A CONSIDERAR EN EL PLAN DE ACCIÓN APLICADO A LAS RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA EXTERNA.**

#### **CONDICIÓN:**

Realizamos el análisis del plan de acción que aplica la administración de FOSUVI, de los cuales consideramos existen mejoras que se pueden aplicar, tampoco se logró verificar dentro del plan de acción los avances cuantificados en porcentajes al 30 de junio del 2022, las debilidades que identificamos se detallan de la siguiente forma.

| <b>Hallazgo</b>                                                                                               | <b>Deficiencia del plan de acción</b>                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HALLAZGO 1:</b> Recomendaciones emitidas por la auditoría interna y entes externos pendientes de subsanar. | Se encuentra 10 de las 201 recomendaciones actualizadas al 30 de junio del 2022, en estado de incumplimiento.                                                                                                                                    |
| <b>HALLAZGO 2:</b> Atrasos significativos en las liquidaciones de cartera de crédito.                         | De conformidad con el ultimo avance conforme al plan de acción se depende al 100% de las entidades autorizadas, sin embargo, la administración de FOSUVI a realizado el cierre de proyectos de forma paulatina.                                  |
| <b>HALLAZGO 6:</b> Partidas con antigüedades considerables en las cuentas por cobrar.                         | No incluido en el plan de acción, se debe incluir en el plan de acción o realizar un plan de acción aparte.                                                                                                                                      |
| <b>HALLAZGO 7:</b> Activos pendientes de donación.                                                            | El Plan de trabajo se presenta por proyecto, no por bien, ya que un solo proyecto puede tener varios bienes, en los casos en que ya existe segregación de lotes, situación que será abordada y ampliada en la visita de cierre del periodo 2022. |

#### **RECOMENDACIÓN:**

Conforme a los puntos verificados dentro del plan de acción sobre cada hallazgo indicado, se considera como puntos de mejora lo siguiente.

| Hallazgo                                                                                                      | Oportunidades de mejora                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HALLAZGO 1:</b> Recomendaciones emitidas por la auditoría interna y entes externos pendientes de subsanar. | Dar enfoque especial a subsanar las recomendaciones en estado de incumplimiento en el seguimiento de auditoría interna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>HALLAZGO 2:</b> Atrasos significativos en las liquidaciones de cartera de crédito.                         | Realizar un análisis de cada proyecto en atraso con el fin de verificar el estado y la situación que mantiene en atraso el proyecto para que la administración del BANHVI pueda brindar posibles soluciones para cada proyecto, trasladárselas a las entidades autorizadas para que tomen las acciones respectivas y poder avanzar con el cierre de proyectos.                                                                                                                                                  |
| <b>HALLAZGO 6:</b> Partidas con antigüedades considerables en las cuentas por cobrar.                         | Contemplar dentro del plan de acción la deficiencia, considerar la recuperabilidad que presentan las cuentas por cobrar para verificar su incobrabilidad a un corto plazo ya que las cuentas presentan una alta antigüedad, mismas estimadas al 100%.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>HALLAZGO 7:</b> Activos pendientes de donación.                                                            | Obtuvimos por parte de la administración que, por las prioridades de seguimiento, el plan de trabajo se presenta por proyecto, no por bien, ya que un solo proyecto puede tener varios bienes, en los casos en que ya existe segregación de lotes, junto con la Unidad de Bienes se ha ido trabajando en un seguimiento específico por bienes en proceso de donación, sin embargo, muchos están incluidos en este plan general, situación que será abordada y ampliada en la visita de cierre del periodo 2022. |

## b) Disponibilidades

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 30 de junio del 2022 comparativas con el 31 de diciembre del 2021, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Cotejamos el saldo de los estados de cuenta bancarias de las conciliaciones realizadas por la administración las cuales cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera verificando así la integridad de saldos de las cuentas de bancos, así como los principales atributos de control interno que debe contener las conciliaciones bancarias.
- Analizamos la antigüedad de las partidas pendientes reveladas en las conciliaciones bancarias al 30 de junio del 2022 y verificamos la aplicación posterior a la fecha de corte.

- Seleccionamos una muestra de egresos del periodo comprendido entre enero y diciembre del 2021 y efectuamos la revisión de la documentación soporte de cada movimiento contable.
- Seleccionamos una muestra de ingresos del periodo comprendido entre enero y diciembre del 2021 y efectuamos la revisión de la documentación soporte de cada movimiento contable.
- Realizamos un memorándum de entendimiento sobre la naturaleza de cada una de las cuentas bancarias.

### **Resultado de la revisión:**

De acuerdo con las pruebas realizadas a la cuenta de efectivo, determinamos que los saldos se mantienen debidamente conciliados y los montos reflejados en los estados financieros corresponden al efectivo disponible a la fecha de nuestra revisión. Por lo que consideramos que la cuenta de disponibilidades al 30 de junio de 2022 presenta un nivel de riesgo bajo.

### **c) Inversiones**

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 30 de junio del 2022 comparativas con el 31 de diciembre del 2021, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las inversiones con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 30 de junio del 2022.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las inversiones con el saldo de los estados de cuenta emitidos por las entidades financieras al 30 de junio del 2022.
- Aplicamos el recalcu de los intereses por cobrar de las inversiones y cotejamos el saldo recalculado con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 30 de junio del 2022.
- 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.
- Analizamos el modelo de negocio implementado en las inversiones al 30 de junio del 2022.
- Analizamos la política y cálculo de la pérdida esperada de las inversiones, de forma mensual y verificamos el cálculo que realizado por la administración.
- Seleccionamos una muestra de compras y liquidaciones de inversiones comprendido de enero a junio del 2022 y verificamos la documentación respaldo de cada movimiento.

## **Resultado de la revisión:**

Verificamos que los saldos de las inversiones se encuentran íntegros no se detectan inconsistencias en los controles de las inversiones, el 100% de las inversiones son CDPs, al 30 de junio del 2022 determinamos que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo, conforme a la fórmula de pérdida esperada se verificó el cálculo aplicado por la administración, ya que, no hay registro contable debido a que la pérdida se calculó en cero.

### **d) Cartera de crédito**

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 30 de junio del 2022 comparativas con el 31 de diciembre del 2021, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de la cartera de crédito con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 30 de junio del 2022.
- Efectuamos el análisis de la antigüedad de saldos al 30 de junio del 2022 comparativo al 31 de diciembre del 2021, para determinar las partidas significativas que se presentan a la fecha de corte.
- 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.
- Analizamos la cartera en atraso o vencida al 30 de junio del 2022, verificado los altos porcentajes de créditos pendientes de liquidar.
- Verificamos el análisis de concentración de cartera de crédito sobre los créditos otorgados a las entidades autorizadas al 30 de junio del 2022.
- Analizamos la política de deterioro de cartera aplicada al 30 de junio del 2022.
- Verificamos el cálculo aplicado a la estimación por deterioro de la cartera al 30 de junio del 2022 y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera.
- Dimos seguimiento a las deficiencias mencionadas en la CG 2-2021.

## Resultado de la revisión:

Al realizar el análisis de antigüedad de saldos de la cartera en colones al 30 de junio del 2022, se observa que existen operaciones que ascienden a ₡13.677.123.810, con una antigüedad superior a los 365 días, las cuales inclusive superan los 10 años, dichos montos representan un 26% 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.

| Rango          | Antigüedad Años<br>al 30/06/2022 | %           | Antigüedad Años<br>al 31/12/2021 | %           |
|----------------|----------------------------------|-------------|----------------------------------|-------------|
| Vigente        | ₡39.938.194.285                  | 74%         | ₡43.529.255.293                  | 83%         |
| A 1 Año        | 4.508.625.006                    | 8%          | 418.376.148                      | 7%          |
| A 2 Años       | 135.621.341                      | 0%          | 3.225.342.537                    | 0%          |
| A 3 Años       | 3.184.962.629                    | 6%          | 30.220.548                       | 0%          |
| A 4 Años       | 6.593.093                        | 0%          | 78.100.500                       | 2%          |
| A 5 Años       | 78.100.500                       | 0%          | 783.835.776                      | 2%          |
| A 6 Años       | 783.835.776                      | 1%          | ---                              | 1%          |
| A 7 Años       | 64.799.283                       | 0%          | 302.587.816                      | 1%          |
| A 8 Años       | 365.905.667                      | 1%          | 949.909.579                      | 0%          |
| A 9 Años       | 1.273.948.296                    | 2%          | 379.284.862                      | 2%          |
| A 10 Años      | -                                | 0%          | 1.202.900.139                    | 1%          |
| Mas de 10 Años | 3.274.732.219                    | 6%          | 2.105.513.347                    | 2%          |
| Otras partidas | ---                              | 0%          | 172.464.769                      | ---         |
| <b>Total</b>   | <b>₡53.615.318.095</b>           | <b>100%</b> | <b>₡53.177.791.314</b>           | <b>100%</b> |

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.

Los resultados de las pruebas realizadas indican a la cartera de crédito del FOSUVI presenta un nivel de riesgo alto, el seguimiento a los hallazgos se puede ver en el apartado I, hallazgos 2, 3, 4, 5, 9 y 10.

### a) Cuentas por cobrar

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 30 de junio del 2022 comparativas con el 31 de diciembre del 2021, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las cuentas por cobrar con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 30 de junio del 2022.

- 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.
- Consultamos sobre la gestión de cobro aplicada por la administración ya que la cuenta no presenta movimientos para el periodo en estudio.
- Dimos seguimiento a los hallazgos de periodos anteriores al 30 de junio del 2022.

### **Resultado de la revisión:**

Aplicamos los procedimientos descritos anteriormente y concluimos que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo dado que se encuentran estimadas en un 100%, para el periodo 2022 las cuentas no presentan movimiento, por lo cual, no se dio ninguna recuperación sobre las cuentas.

La administración considera que la recuperabilidad de la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda y Fid. Viviendacop son claramente improbables su recuperación, por lo que, procede aplicar con las estimaciones.

Dimos seguimiento a las deficiencias pendientes de periodos anteriores, se pueden ver en el apartado I, hallazgo 6.

### **b) Otros activos**

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 30 de junio del 2022 comparativas con el 31 de diciembre del 2021, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de la cuenta activos pendientes de donación con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 30 de junio del 2022.
- Analizamos la antigüedad de saldos de los activos pendientes de donación al 30 de junio del 2022 y se analizó de forma comparativa al 31 de diciembre del 2021.
- Dimos seguimiento a la deficiencia de periodos anteriores y se verifico el plan de acción a implementar por la administración.

### **Resultado de la revisión:**

De acuerdo con la revisión al 30 de junio del 2022 la cuenta de activos pendientes de donación según nos indica la administración corresponden a bienes inmuebles, propiedad del FOSUVI, registralmente, se considera la cuneta presenta un nivel de riesgo medio. Se le dio seguimiento a la deficiencia de periodos anteriores se puede ver la actualización en el apartado 1, hallazgo 7.

### **c) Cuentas por pagar**

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 30 de junio del 2022 comparativas con el 31 de diciembre del 2021, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Cotejamos el registro auxiliar de las cuentas por pagar con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 30 de junio del 2022.
- Analizamos la antigüedad de saldos de las cuentas por pagar al 30 de junio del 2022.
- Dimos seguimiento a la deficiencia de periodos anteriores y se verifico el plan de acción a implementar por la administración.

#### **Resultado de la revisión:**

Aplicamos los procedimientos al 30 de junio del 2022, en los cuales observamos 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.

Conforme a los hallazgos de periodos anteriores verificamos la actualización de la situación y se puede ver en el apartado I, hallazgo 8.

### **l) Patrimonio**

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 30 de junio del 2022 comparativas con el 31 de diciembre del 2021, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Verificamos el aumento en la cuenta de resultados acumulados al cierre del periodo 2021 ya que aumenta dicho resultado.

#### **Resultado de la revisión:**

Verificamos que la utilidad o pérdida del periodo 2021 emitida en el informe de auditoría externa se trasladara de forma adecuada a los resultados acumulados al 30 de junio del 2022 mismos que se encuentran íntegros, por ende, consideramos la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

#### **m) Ingresos**

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 30 de junio del 2022 comparativas con el 31 de diciembre del 2021, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Seleccionamos una muestra de los ingresos realizados por Caja Única y verificamos la documentación soporte de cada uno de los movimientos al 30 de junio del 2022.
- Verificamos el movimiento que presenta como ingreso sobre la estimación por incobrables correspondientes a los ajustes aplicados a la cuenta del activo en relación con el análisis mensual aplicado por la administración.
- Realizamos un análisis mensual comparativo de los ingresos entre el 30 de junio del 2022 y el 31 de diciembre del 2021 verificando el comportamiento de los saldos de forma constante entre periodos.

#### **Resultado de la revisión:**

Al aplicar los procedimientos mencionados verificamos dentro de la muestra el 100% de los ingresos percibidos por transferencias de Caja Única entre los meses de enero y junio del 2022, esto mediante la revisión de la documentación soporte de cada uno de los ingresos, determinamos la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

#### **n) Gastos**

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 30 de junio del 2022 comparativas con el 31 de diciembre del 2021, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Seleccionamos una muestra de las cuentas más relevantes al 30 de junio del 2022, la cual revisamos mediante la documentación soporte.
- Cotejamos el saldo de las comisiones por colocación de FOSUVI al 30 de junio del 2022, el mismo lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados.
- Verificamos el movimiento que presenta como ingreso sobre la estimación por incobrables correspondientes a los ajustes aplicados a la cuenta del activo en relación con el análisis mensual aplicado por la administración.

### **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**

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 30 de junio del 2022 comparativas con el 31 de diciembre del 2021, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Efectuamos una conciliación entre el registro auxiliar con el saldo contable al 30 de junio del 2022 sobre las principales cuentas que componen el saldo de las cuentas de orden verificando así un 88% del saldo total de las cuentas de orden.

### **Resultado de la revisión:**

Al aplicar los procedimientos antes mencionados verificamos que los saldos de las cuentas de orden se encuentran íntegros por lo cual al 30 de junio del 2022 consideramos la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

#### **p) Revisión de sistemas de información de FOSUVI**

Para la primera visita de auditoría externa dimos seguimiento a las deficiencias de 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 30 de junio del 2022.**

| <b>Detalle de las Áreas Evaluadas</b> |                                        |                              |               |
|---------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Área Evaluada</b>                  | <b>Resultado del Periodo II Visita</b> | <b>Resultado Seguimiento</b> | <b>Riesgo</b> |
| <b>1</b> Procedimientos generales     | ---                                    | Hallazgo 1                   | ---           |
| <b>2</b> Disponibilidades             | ---                                    | Sin asuntos que informar     | Bajo          |
| <b>3</b> Inversiones                  | ---                                    | Sin asuntos que informar     | Bajo          |
| <b>4</b> Cartera de crédito           | ---                                    | Hallazgo 2, 3, 4, 5, 10      | Alto          |
| <b>5</b> Cuentas por cobrar           | ---                                    | Hallazgo 6                   | Bajo          |
| <b>6</b> Otros activos                | ---                                    | Hallazgo 7                   | Bajo          |
| <b>7</b> Cuentas por pagar            | ---                                    | Hallazgo 8                   | Alto          |
| <b>8</b> Patrimonio                   | ---                                    | Sin asuntos que informar     | Bajo          |
| <b>9</b> Ingresos                     | ---                                    | Sin asuntos que informar     | Bajo          |
| <b>10</b> Gastos                      | ---                                    | Sin asuntos que informar     | Bajo          |
| <b>11</b> Cuentas de orden            | ---                                    | Hallazgo 9                   | Bajo          |
| <b>12</b> Tecnologías de información  | ---                                    | A.1 (Apartado II)            | 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. Primeramente, presentamos el porcentaje de avance de plan de acción establecido por el FOSUVI para subsanar los hallazgos de esta auditoría.

#### Hallazgos de Auditoría Externa de Periodos Anteriores, actualización al 30 de junio del 2022, según el plan de acción:

| Hallazgo | Condición                                                                     | Estado al 30/06/2022 | Porcentaje de avance plan de acción |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|
| 1        | Recomendaciones de Auditorías Externas Pendientes de Atender                  | En proceso           | 65%                                 |
| 2        | Atraso en Liquidaciones de Cartera                                            | En proceso           | 65%                                 |
| 3        | Matriz de Riesgos de Proyectos                                                | En proceso           | 60%                                 |
| 4        | Proceso de inspección de Proyectos                                            | En proceso           | 28%                                 |
| 5        | Custodia de Expedientes                                                       | En proceso           | 14%                                 |
| 6        | Cuentas por Cobrar - Partidas con antigüedad importante                       | En proceso           | 90%                                 |
| 7        | Activos Pendientes de Donación                                                | En proceso           | 65%                                 |
| 8        | Cuentas por Pagar Diversas con antigüedad elevada                             | En proceso           | 65%                                 |
| 9        | Controles de las garantías sobre los recursos girados para bonos de vivienda  | En proceso           | 0%                                  |
| 10       | Concentración en entidades no reguladas y de recursos en entidades inactivas. | En proceso           | 30%                                 |

## Debilidades informadas en cartas anteriores

## Estado

### HALLAZGO 1: RECOMENDACIONES EMITIDAS POR LA AUDITORÍA INTERNA Y ENTES EXTERNOS PENDIENTES DE SUBSANAR.

**En proceso de atención**

#### CONDICIÓN:

Como parte de nuestro trabajo de auditoría, solicitamos los informes emitidos por la auditoría interna del BANHVI, al 30 de junio del 2022 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.

Se adjunta una tabla con ejemplos de deficiencias de auditoría externa pendientes de subsanar

| Hallazgo | Condición                                                    | Estado al 30/06/2022 |
|----------|--------------------------------------------------------------|----------------------|
| 1        | Recomendaciones de Auditorías Externas Pendientes de Atender | En proceso           |
| 2        | Atraso en Liquidaciones de Cartera                           | En proceso           |
| 3        | Matriz de Riesgos de Proyectos                               | En proceso           |
| 4        | Proceso de inspección de Proyectos                           | En proceso           |
| 5        | Custodia de Expedientes                                      | En proceso           |
| 6        | Cuentas por Cobrar - Partidas con antigüedad importante      | En proceso           |
| 7        | Activos Pendientes de Donación                               | En proceso           |
| 8        | Cuentas por Pagar Diversas con antigüedad elevada            | En proceso           |

Se puede ver como ejemplo el Anexo I donde se documentan las deficiencias pendientes de subsanar de auditoría interna.

#### RECOMENDACIÓN:

Verificar y analizar el plan de acción y cumplimiento de las recomendaciones de auditoría interna, así como incluir en el plan de acción de las deficiencias de auditoría externa la oportunidad de mejora mencionada en esta carta gerencia.

## Debilidades informadas en cartas anteriores

## Estado

### HALLAZGO 2: ATRASOS SIGNIFICATIVOS EN LAS LIQUIDACIONES DE CARTERA DE CREDITO. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES).

#### CONDICIÓN:

Al 30 de junio del 2022 realizamos un análisis de la cartera de crédito sobre los proyectos que conforme a la fecha de vencimiento se encuentran vencidos saldos que corresponden a 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.

El análisis aplicado indica un monto total de ₡17.561.405.853, 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; verificamos que la entidad en conformidad con la NIIF 9 conlleva un análisis mensual para el cálculo de la estimación dicho monto corresponde a ₡19.124.170.157 equivalente al 35% del saldo total de la cartera y en caso de materializarse la incobrabilidad cubre el 100% de los créditos en atraso.

Determinamos un análisis sobre el avance en el plan de acción que tiene la administración y se procedió con la liquidación de 15 proyectos durante el periodo 2022.

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 2022 por ₡17.561.405.853

| Nom_entidad                    | Saldo al 30/06/2022 |
|--------------------------------|---------------------|
| Banco De Costa Rica            | 169.256.334         |
| Banco Promerica S.A.           | 446.045.603         |
| Cons.Coop.De Viv.Fedecred R.L. | 20.547.960          |
| Coocique (Concoocique R.L.)    | 18.793.926          |
| Coopenae R. L.                 | 576.905.439         |

**En proceso de atención**

| Debilidades informadas en cartas anteriores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       | Estado                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Cooperativa Aserriceña De Ahorro Y Credito R.L.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 55.246.145            |                        |
| Fid. Banhvi-Heredia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 332.087.636           |                        |
| Fund.P/La Viv.C.R.Canada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 9.910.710.442         |                        |
| Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda De Ahorro Y Prestamo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 138.666.937           |                        |
| Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 4.005.226.223         |                        |
| Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1.369.116.909         |                        |
| Mutual Heredia De Ahorro Y Prestamo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 383.972.240           |                        |
| Viviendacoop R.L.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 134.830.060           |                        |
| <b>Total General</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>17.561.405.853</b> |                        |
| <b>RECOMENDACIÓN:</b><br><br>Recomendamos a la administración dar seguimiento individual a los créditos en prioridad de mayor a menor antigüedad para que las entidades autorizadas realicen gestiones para proceder con la liquidación y cierre de cada uno, mantener un control más estricto con las entidades para que ellos procedan con el cierre de forma oportuna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |                        |
| <b>HALLAZGO 3: LA ENTIDAD NO CUENTA CON UNA MATRIZ DE RIESGOS PARA LA EVALUACIÓN DE LOS PROYECTOS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES)</b><br><br><b>CONDICIÓN:</b><br><br>No existe una matriz de riesgo formalizada y aprobada por el comité de riesgos y Junta directiva en donde la administración de FOSUVI identifiquen los riesgos asociados a cada proyecto y las posibles medidas que permitan mitigar los riesgos operativos identificados.<br><br>Al 30 de junio del 2022, la administración mantiene un plan piloto con una matriz de riesgo aplicada a algunos créditos de los cuales se han tenido resultados favorables sin embargo aun se encuentran pendientes de aprobación los resultados y la matriz por parte del comité de riesgos y posterior por la Junta Directiva. |                       | En proceso de atención |

| Debilidades informadas en cartas anteriores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Estado                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <p><b>RECOMENDACION:</b></p> <p>La administración de seguimiento al plan piloto para culminarlo y proceder con el análisis y aprobación por parte del comité de riesgo e implementar la matriz de riesgo en todos los créditos que otorga la entidad.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                      |
| <p><b>HALLAZGO 4: PROCESO DE INSPECCIÓN DE OBRAS DE LOS PROYECTOS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES)</b></p> <p><b>CONDICIÓN:</b></p> <p>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.</p> <p>Se encuentra en proceso el proyecto Optimus el cual se encuentra con un 28% de avance mismo que permitirá mejorar los procesos de monitoreo y seguimiento de los proyectos.</p> <p><b>RECOMENDACIÓN:</b></p> <p>Implementar una herramienta que facilite las inspecciones de los proyectos de forma integrada con la administración de FOSUVI y la unidad técnica, mismo que verificamos se encuentra en proceso el proyecto OPTIMUS.</p> | <p><b>En proceso de atención</b></p> |
| <p><b>HALLAZGO 5: CUSTODIAS DE EXPEDIENTES. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES)</b></p> <p><b>CONDICIÓN:</b></p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><b>En proceso de atención</b></p> |

### Debilidades informadas en cartas anteriores

### Estado

La administración trabaja en la liquidación y cierre conforme se van liquidando los proyecto se cierra el expediente mismo que debe quedar resguardado por un mínimo de 10 años, estos son trasladados a la bodega central la cual almacena los documentos, el proceso es lento debido a que el archivo solicita que los documentos se encuentren foliados de cierta forma así como eliminar el ampo y grapar las hojas y colocarlos en folder, la administración considera que es un proceso lento ya que en algunos expedientes presentan hasta 10 ampos, así como el poco personal para realizar la gestión, indican que tienen en resguardo algunos expedientes físicos que ya fueron liquidados pero no sé a podido realizar el proceso para enviarlos al archivo.

#### RECOMENDACIÓN:

Continuar con el plan de acción a la fecha de corte a pesar de que el proceso sea lento, buscar personal que colabore con la culminación del traslado de los expedientes físicos de los proyectos que se encuentran liquidados, siendo así al generar espacio en las oficinas poner bajo llave y resguardo adecuado los expedientes físicos que aún se encuentren en proceso los créditos.

### 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:

| Cuenta       | Descripción                | Saldo               | Fecha de registro      | Última amortización | Días en atraso |
|--------------|----------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|----------------|
| 14704        | Otros gastos por recuperar | ¢93.866.006         | 30 de junio del 2003   | 2021                | 6840           |
| 14799        | Otras cuentas por cobrar   | 76.632.868          | 31 de octubre del 2001 | 2020                | 7440           |
| <b>Total</b> |                            | <b>¢170.498.874</b> |                        |                     |                |

#### 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.

**En proceso de atención**

| Debilidades informadas en cartas anteriores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                                             |       |            | Estado                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------|-------|------------|-------------------------------|
| Se plantea concluir el proceso al cierre de setiembre 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |            |                                             |       |            |                               |
| <b>RECOMENDACIÓN:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                             |       |            |                               |
| Realizar un análisis sobre las cuentas por cobrar para tomar una decisión sobre la liquidación de las cuentas debido a la alta antigüedad que presentan a la fecha de corte, considerar el tiempo de acción ya que las cuentas son de más de 15 años de antigüedad.                                                                                                                                                                           |            |                                             |       |            |                               |
| <b>HALLAZGO 7:    ACTIVOS PENDIENTES DE DONACIÓN. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |                                             |       |            | <b>En proceso de atención</b> |
| <b>CONDICIÓN:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |                                             |       |            |                               |
| Al 30 de junio del 2022, 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. |            |                                             |       |            |                               |
| Se detallan ejemplos de los activos que presentan la mayor antigüedad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                             |       |            |                               |
| Asiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Fecha      | Descripción                                 | Monto | Antigüedad |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28/9/2015  | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |
| 129                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 28-09-2015 | Asiento de registro contable de propiedades | 1     | 2432       |                               |

### Debilidades informadas en cartas anteriores

### Estado

129 28-09-2015 Asiento de registro contable de propiedades 1 2432

Se determina que el 100% de los activos para donación se contemplan a más de 5 años de antigüedad

| Rango en días  | Rango en años  | 30/6/2022            | %           | 31/12/2021           | %           |
|----------------|----------------|----------------------|-------------|----------------------|-------------|
| Vigente        | Vigente        | ---                  | 0%          | ---                  | 0%          |
| De 181 a 360   | A 1 Año        | ---                  | 0%          | ---                  | 0%          |
| De 361 a 720   | A 2 Años       | ---                  | 0%          | ---                  | 0%          |
| De 721 a 1080  | A 3 Años       | ---                  | 0%          | ---                  | 0%          |
| De 1081 a 1440 | A 4 Años       | ---                  | 0%          | ---                  | 0%          |
| De 1441 a 1800 | A 5 Años       | 169.082.135          | 15%         | 35                   | 0%          |
| De 1801 a 2160 | A 6 Años       | 354.404.108          | 31%         | 523.485.880          | 46%         |
| De 2161 a 2520 | A 7 Años       | 219.747.686          | 19%         | 416.686.238          | 37%         |
| De 2521 a 2880 | A 8 Años       | 279.877.723          | 25%         | 82.939.500           | 7%          |
| De 2881 a 3240 | A 9 Años       | ---                  | 0%          | ---                  | 0%          |
| De 3241 a 3600 | A 10 Años      | ---                  | 0%          | ---                  | 0%          |
| Más de 3601    | Más de 10 Años | 108.684.258          | 10%         | 108.684.257          | 10%         |
| <b>Total</b>   |                | <b>1.131.795.909</b> | <b>100%</b> | <b>1.131.795.909</b> | <b>100%</b> |

#### RECOMENDACIÓN:

Verificar la posibilidad de los activos para ser donados o utilizados en un posible proyecto e incluirlo en el plan de acción justificar para cada activo la naturaleza, posibilidades de donación y justificar por qué no se ha podido realizar la respectiva donación, considerando que se mantienen en proceso de aprobación 6 de los activos para donación hay que aplicar los procesos en los 364 activos restantes.

#### COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

La atención de esta condición se realiza de manera coordinada con la Unidad de Bienes de la Dirección Administrativa.

| Debilidades informadas en cartas anteriores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                        |             |                        | Estado      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------|------------------------|-------------|
| <p>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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                              |                        |             |                        |             |
| <b>HALLAZGO 8: CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS CON UNA ANTIGÜEDAD ELEVADA. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                        |             |                        | En proceso  |
| <b>CONDICIÓN:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |             |                        |             |
| <p>Al efectuar la revisión de las cuentas por pagar diversas se puede observar que el 95% 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 2022.</p> <p>Debido a la naturaleza que presentan las cuentas por pagar se pueden atrasar por varios años, así como los proyectos, los desembolsos de las cuentas por pagar se aplica conforme se da avance en los proyectos por ende si los proyectos más grandes no presentan avance no se aplican los desembolsos.</p> <p>Se verifico que en el periodo se liquidaron 459,9 millones de colones en el periodo 2022, debido a la liquidación y o desembolso de avance de los proyectos. En el periodo 2022 se liquidaron 15 proyectos.</p> |                        |             |                        |             |
| Rango                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Saldo al<br>30-06-2022 | %           | Saldo al<br>31-12-2021 | %           |
| De 0 a 30 días                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 177.581.473            | 2%          | (¢693.473.077)         | (8%)        |
| De 31 a 60 días                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 53.665.052             | 1%          | 304.981.836            | 3%          |
| De 61 a 90 días                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 35.361.508             | 0%          | 57.907.174             | 1%          |
| De 91 a 120 días                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 109.397.042            | 2%          | 452.730.349            | 5%          |
| Más de 121 días                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 6.769.710.083          | 95%         | 8.987.653.583          | 99%         |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>7.145.715.158</b>   | <b>100%</b> | <b>9.109.799.865</b>   | <b>100%</b> |

| Debilidades informadas en cartas anteriores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Estado                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <p><b>RECOMENDACIÓN:</b></p> <p>Recomendamos a la administración dar seguimiento individual a los créditos en prioridad de mayor a menor antigüedad para que las entidades autorizadas realicen gestiones para proceder con la liquidación y cierre de cada uno, mantener un control más estricto con las entidades para que ellos procedan con el cierre de forma oportuna.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| <p><b>HALLAZGO 9: CONTROLES DE LAS GARANTÍAS SOBRE LOS RECURSOS GIRADOS PARA BONOS DE VIVIENDA. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES).</b></p> <p><b>CONDICIÓN:</b></p> <p>Al 30 de junio del 2022, de acuerdo con la revisión se determina:</p> <p><b>11.1 -Falta de un registro de cuentas de orden control de garantías</b></p> <p>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.</p> <p><b>11.2 - Falta de correspondencia entre los registros auxiliares de garantías vs cartera de crédito.</b></p> <p>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.</p> | <p><b>En proceso</b></p> |

## Debilidades informadas en cartas anteriores

## Estado

### 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 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 los términos de la reunión sostenida por la Dirección FOSUVI, Departamento Financiero – Contable y los Auditores Externos respecto a la condición señalada en la evaluación del año 2015, se mantendrá el estado de avance de la condición a la fecha, estableciendo para la visita de cierre 2022, la evaluación de la Auditoría Externa con base en los procedimientos actualizados con el fin de determinar la condición de cumplimiento de control interno en materia de control de garantías sobre los recursos FOSUVI canalizados a Entidades Autorizadas y/o Desarrolladores / Constructores y sobre esa base establecer las eventuales condiciones de mejora de Control Interno correspondiente.

## **HALLAZGO 10: CONCENTRACIÓN EN ENTIDADES NO REGULADAS Y DE RECURSOS EN ENTIDADES INACTIVAS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES)**

**En proceso de atención**

### **CONDICIÓN:**

Al 30 de junio del 2022 realizamos un análisis de la concentración de la cartera de crédito por entidad autorizada, verificamos que a la fecha de corte la Fundación Costa Rica – Canadá, por monto y por ende con mayor cantidad de proyectos pendientes de liquidar, representa el 33% de la Cartera y es una entidad no regulada por la SUGEF y presenta un mayor grado de riesgo.

Durante el periodo 2022 la administración no emitió créditos a la Fundación debido al grado de riesgo que presenta a la fecha.

| <b>Etiquetas de fila</b>                               | <b>30/06/2022</b>     | <b>%</b>    |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|-------------|
| Banco De Costa Rica                                    | 169.256.334           | 0%          |
| Banco Promerica S.A.                                   | 446.045.603           | 1%          |
| Cons.Coop.De Viv.Fedecred R.L.                         | 20.547.960            | 0%          |
| Coocique (Concoocique R.L.)                            | 1.735.008.679         | 3%          |
| Coopenae R. L.                                         | 4.430.578.165         | 8%          |
| Cooperativa Aserriceña De Ahorro Y Credito R.L.        | 55.246.145            | 0%          |
| Fid. Banhvi-Heredia                                    | 332.087.636           | 1%          |
| Fund.P/La Viv.C.R.Canada                               | 17.730.209.141        | 33%         |
| Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda De Ahorro Y Prestamo | 11.099.531.889        | 21%         |
| Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo             | 5.430.587.602         | 10%         |
| Mutual Cartago De Ahorro Y Prestamo                    | 11.647.416.641        | 22%         |
| Mutual Heredia De Ahorro Y Prestamo                    | 383.972.240           | 1%          |
| Viviendacoop R.L.                                      | 134.830.060           | 0%          |
| <b>Total general</b>                                   | <b>53.615.318.095</b> | <b>100%</b> |

### **RECOMENDACIÓN:**

Implementar a la administración de la Fundación CR-Canadá un análisis de los proyectos abiertos administrados por la fundación y para cada proyecto opciones para el avance y culminación de cada uno según las condiciones de forma individual y mantener actualizado de forma mensual la matriz de este análisis para verificar el avance y cierre de los proyectos con la fundación, máxima en vista de la categoría de riesgo que presenta actualmente

### 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.

## 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                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A.1 Replanteamiento de proyectos para atender la ausencia de un Sistema integrado de Vivienda |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| RECOMENDACIONES                                                                               | <p>Continuar con las actividades replanteadas y aceptadas para la implementación de un nuevo proyecto de sistemas de información del BANHVI de los proyectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sistemas de Apoyo a la Gestión Financiera y Capital Humano (SAGF-CH)</li> <li>• Rediseño del Sistema de Vivienda (RSV)</li> </ul> <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN                                                              | <p>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. 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.</p> <p>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</p> |

|        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|        | 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.                                                                        |
| ESTADO | <p style="text-align: center;"><b>PROCESO</b></p> <p>En el documento “PROY-37-OPTIMUS-INF-060” 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 30 de junio del 2022.</p> |

## ANEXO I

### CUADRO DE SEGUIMIENTO DE AUDITORIA INTERNA

| ID                         | Fecha Informe | Fecha Cumplimiento | Estado     | Riesgo |
|----------------------------|---------------|--------------------|------------|--------|
| AI-OF-369-2006             | 9/8/2006      | 27/4/2016          | Incumplida | BAJO   |
| AI-OF-332-2008             | 3/12/2008     |                    | Incumplida | ALTO   |
| AI-OF-034-2007             | 19/1/2007     | 29/8/2024          | En Proceso | ALTO   |
| AI-OF-034-2007             | 19/1/2007     | 29/8/2024          | En Proceso | ALTO   |
| AI-OF-034-2007             | 19/1/2007     | 29/8/2024          | En Proceso | ALTO   |
| AI-OF-034-2007             | 19/1/2007     | 29/8/2024          | En Proceso | ALTO   |
| AI-OF-034-2007             | 19/1/2007     | 29/8/2024          | En Proceso | BAJO   |
| T-032-2010.                | 7/12/2010     |                    | Incumplida | MEDIO  |
| AI-OF-020-2011             | 19/1/2011     | 18/4/2022          | Incumplida | ALTO   |
| AI-OF-028-2011             | 19/1/2011     | 22/8/2022          | En Proceso | MEDIO  |
| AI-OF-078-2011             | 16/2/2011     | 31/12/2022         | En Proceso | ALTO   |
| AI-OF-078-2011             | 16/2/2011     | 31/12/2022         | En Proceso | ALTO   |
| FO-OPR-004-2010.           | 14/12/2011    | 25/7/2022          | En Proceso | ALTO   |
| FO-ESP-ñ004-2012           | 10/5/2012     | 31/5/2015          | Incumplida | ALTO   |
| FO-ESP-ñ004-2012           | 10/5/2012     | 31/5/2015          | Incumplida | ALTO   |
| FO-ESP-003A-2012 (GG)      | 26/9/2012     | 29/7/2022          | En Proceso | MEDIO  |
| FO-OP-FI-006-2012          | 11/3/2013     | 31/12/2022         | En Proceso | ALTO   |
| FO-OP-FI-006-2012          | 11/3/2013     | 31/12/2022         | En Proceso | MEDIO  |
| FO-OPR-008-2013            | 30/9/2013     | 30/6/2022          | Programada | ALTO   |
| FO-OPR-008-2013            | 30/9/2013     | 28/8/2024          | En Proceso | ALTO   |
| FO-OP-FI-003-2013          | 14/11/2013    | 31/7/2022          | En Proceso | MEDIO  |
| FO-OP-001-2014             | 28/5/2014     | 24/10/2022         | En Proceso | ALTO   |
| TI-SW-001-2014             | 2/10/2014     | 31/8/2022          | En Proceso | ALTO   |
| FO-OPR-011-2014            | 20/2/2015     | 31/12/2022         | En Proceso | MEDIO  |
| FO-ESP-004-2014            | 23/3/2015     | 31/5/2022          | Incumplida | ALTO   |
| DE-ESP-007-2018.h          | 8/11/2019     | 31/12/2022         | En Proceso | ALTO   |
| FO-OPR-011-2014-C          | 16/4/2015     | 31/7/2019          | Incumplida | ALTO   |
| FO-OPR-011-2014-C          | 16/4/2015     | 31/7/2019          | Incumplida | ALTO   |
| FO-OPR-011-2014-C          | 16/4/2015     | 30/8/2022          | En Proceso | MEDIO  |
| FO-OPR-011-2014-C          | 16/4/2015     | 30/8/2022          | En Proceso | MEDIO  |
| FO-OPR-011-2014-C          | 16/4/2015     | 15/8/2022          | En Proceso | ALTO   |
| FO-ESP-004-2015            | 3/6/2015      | 29/8/2024          | En Proceso | ALTO   |
| FO.ES-001-2015             | 10/7/2015     | 31/12/2022         | En Proceso | ALTO   |
| FO-ESP-008-2015            | 14/8/2015     | 23/8/2022          | En Proceso | MEDIO  |
| FO-OPR-003-2016            | 19/12/2016    | 30/4/2023          | Programada | ALTO   |
| FO-ESP-005-2017            | 13/10/2017    |                    | En Proceso | ALTO   |
| FO-FIN-005-2017            | 1/2/2018      | 31/12/2022         | En Proceso | MEDIO  |
| FO-ESP-010-2015 Conciliado | 19/4/2018     | 8/10/2021          | Incumplida | ALTO   |

| <b>ID</b>                         | <b>Fecha Informe</b> | <b>Fecha Cumplimiento</b> | <b>Estado</b>     | <b>Riesgo</b> |
|-----------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------|---------------|
| <b>FO-ESP-010-2015 Conciliado</b> | 19/4/2018            | 10/2/2023                 | <b>En Proceso</b> | <b>MEDIO</b>  |
| <b>FO-ESP-010-2015 Conciliado</b> | 19/4/2018            | 10/2/2023                 | <b>Incumplida</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>FO-ESP-010-2015 Conciliado</b> | 19/4/2018            | 11/2/2023                 | <b>Incumplida</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>FO-ESP-010-2015 Conciliado</b> | 19/4/2018            | 26/1/2023                 | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>FO-ESP-010-2015 Conciliado</b> | 19/4/2018            | 10/2/2023                 | <b>Incumplida</b> | <b>MEDIO</b>  |
| <b>AC-ESP-002-2018</b>            | 18/7/2018            | 23/9/2022                 | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>FO-OPR-003-2018</b>            | 30/7/2018            | 31/10/2022                | <b>En Proceso</b> | <b>MEDIO</b>  |
| <b>AC-ESP-003-2018</b>            | 24/10/2018           | 30/6/2022                 | <b>Programada</b> | <b>MEDIO</b>  |
| <b>AC-ESP-003-2018</b>            | 24/10/2018           | 30/6/2022                 | <b>Incumplida</b> | <b>MEDIO</b>  |
| <b>AC-ESP-003-2018</b>            | 24/10/2018           | 30/6/2022                 | <b>Incumplida</b> | <b>BAJO</b>   |
| <b>DE-ESP-006-2018</b>            | 14/6/2019            | 31/12/2022                | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>DE-ESP-003-2019.d</b>          | 25/3/2019            | 1/8/2022                  | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>DE-ESP-007-2018.e</b>          | 8/11/2019            | 30/4/2022                 | <b>En Proceso</b> | <b>MEDIO</b>  |
| <b>AC-CUM-002-2019</b>            | 19/12/2019           | 31/7/2022                 | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>AC-CUM-001-2020</b>            | 2/3/2020             | 30/4/2022                 | <b>Incumplida</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>AC-CUM-001-2020</b>            | 2/3/2020             | 30/9/2022                 | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>AC-CUM-001-2020 (A)</b>        | 2/3/2020             | 30/4/2022                 | <b>Incumplida</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>DE-ESP-003-2020</b>            | 4/11/2020            | 30/11/2022                | <b>Programada</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>DE-ESP-003-2020</b>            | 4/11/2020            | 30/11/2022                | <b>Programada</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>DE-ESP-003-2020</b>            | 4/11/2020            | 30/11/2022                | <b>Programada</b> | <b>MEDIO</b>  |
| <b>DE-ESP-006-2020</b>            | 26/1/2021            | 18/6/2021                 | <b>Incumplida</b> | <b>MEDIO</b>  |
| <b>FO-OP-FI-003-2020 (B)</b>      | 24/2/2021            | 31/12/2022                | <b>Programada</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>DE-ESP-001-2020 (B)</b>        | 26/2/2021            |                           | <b>En Proceso</b> | <b>BAJO</b>   |
| <b>DE-ESP-001-2020 ( E )</b>      | 26/2/2021            | 18/3/2023                 | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>DE-ESP-001-2021</b>            | 12/3/2021            | 30/9/2022                 | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>DE-ESP-004-2021</b>            | 3/1/2022             | 31/12/2022                | <b>En Proceso</b> | <b>MEDIO</b>  |
| <b>DE-ESP-004-2021</b>            | 3/1/2022             | 31/12/2022                | <b>En Proceso</b> | <b>MEDIO</b>  |
| <b>TI-SI-001-2021-B</b>           | 28/1/2022            | 31/12/2022                | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>TI-SI-001-2021-B</b>           | 28/1/2022            | 31/1/2023                 | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>TI-SI-001-2021-B</b>           | 28/1/2022            | 28/2/2023                 | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>TI-SI-001-2021-B</b>           | 28/1/2022            | 31/3/2023                 | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>TI-SI-001-2021-B</b>           | 28/1/2022            | 30/7/2022                 | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>AI-OF-042-2022</b>             | 11/3/2022            | 15/12/2022                | <b>En Proceso</b> | <b>ALTO</b>   |
| <b>AI-OF-042-2022</b>             | 11/3/2022            | 30/5/2022                 | <b>Incumplida</b> | <b>MEDIO</b>  |

-Última línea-