

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

**Carta de Gerencia
CG 2-2022**

Informe final

San José, 08 de junio del 2023.

Señores

Junta Directiva

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

Estimados señores:

Según nuestro contrato de servicios, efectuamos la segunda visita de auditoría externa del período 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 2-2022.

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

Lic. Ricardo Montenegro Guillén

Contador Público Autorizado N° 5607

Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 7

Vence el 30 de setiembre del 2023.

Nombre del CPA: MARIO
RICARDO MONTENEGRO
GUILLÉN
Cédula: 303430715
Nombre del Cliente:
FONDO DE SUBSIDIO PARA
LA VIVIENDA
Identificación del cliente:
3007078890
Dirigido a:
FONDO DE SUBSIDIO PARA
LA VIVIENDA
Fecha:
19-07-2023 05:18:30 PM
Tipo de trabajo:
INFORME AUDITORIA DE
SISTEMAS DE INFORMACIÓN
Timbre de \$25 de la Ley 6663
adherido y cancelado en el
original.



Código de Timbre: CPA-25-171441

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 31 de diciembre del 2022.
- Realizamos la lectura de actas de Junta Directiva correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre del 2022.
- Realizamos la lectura de los informes realizados por la auditoría interna de FOSUVI, con corte al 31 de diciembre del 2022.
- Dimos lectura a la correspondencia enviada y recibida con los órganos fiscalizados al 31 de diciembre del 2022.
- Verificamos el plan de acción del seguimiento de los hallazgos de la carta gerencia de la visita 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, para las cuales se han realizado planes de acción, por parte de la administración, con las respectivas fechas planificadas para el cumplimiento de estas y así subsanar las deficiencias identificadas.

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

b) Disponibilidades

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2022 comparativas con el 30 de junio del 2022, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas de efectivo y sus equivalentes.

- Cotejamos el saldo de las conciliaciones bancarias realizadas por la administración con el saldo revelado en el estado de situación financiera a la fecha de corte, verificando la integridad de saldos de las cuentas de bancos, así como los principales atributos de control interno que debe contener las conciliaciones bancarias.
- Realizamos el cotejo del saldo de los estados de cuenta de las diferentes entidades bancarias con el saldo contable al 31 de diciembre del 2022.
- Analizamos la antigüedad de las partidas pendientes reveladas en las conciliaciones bancarias al 31 de diciembre del 2022 y verificamos la aplicación posterior a la fecha de corte.
- Solicitamos las confirmaciones de saldos de las entidades bancarias al 31 de diciembre del 2022.

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 31 de diciembre de 2022 presenta un nivel de riesgo bajo.

c) Inversiones

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2022 comparativas con el 30 de junio 2022, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas de Inversiones.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las inversiones con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2022.
- Aplicamos el recálculo de los intereses por cobrar de las inversiones y cotejamos el saldo recalculado con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre 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 al 31 de diciembre del 2022.
- Analizamos el modelo de negocio implementado en las inversiones al 31 de diciembre del 2022.

- Solicitamos las confirmaciones de saldos a los diferentes custodios de las inversiones al 31 de diciembre del 2022.

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 CDP's, al 31 de diciembre del 2022 determinamos que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

d) Cartera de crédito

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2022 comparativas con el 30 de junio del 2022, verificando así las variaciones significativas que presenta la cartera de crédito.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de la cartera de crédito con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 31 de diciembre del 2022.
- Efectuamos el análisis de la antigüedad de saldos al 31 de diciembre del 2022 comparativo al 30 de junio del 2022, 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 durante el periodo en revisión, con el fin de verificar que los mismos cumplen con las disposiciones que establece la Ley 7052.
- Verificamos el análisis de concentración de cartera de crédito sobre los créditos otorgados a las entidades autorizadas al 31 de diciembre del 2022.
- Analizamos la política de deterioro de cartera aplicada al 31 de diciembre del 2022.
- Verificamos el cálculo aplicado a la estimación por deterioro de la cartera al 31 de diciembre del 2022 y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera.
- Solicitamos la confirmación de saldos por parte de las entidades, de las partidas pendientes de liquidar más significativas al 31 de diciembre del 2022.
- Dimos seguimiento a las deficiencias mencionadas en la CG 1-2022.

Resultado de la revisión:

Al realizar el análisis de antigüedad de saldos de la cartera en colones al 31 de diciembre del 2022, se observa que existen operaciones que ascienden a ₡15.937.459.873, con una antigüedad superior a los 365 días, las cuales inclusive superan los 10 años, dichos montos representan un 27% 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 al 31/12/2022	%	Antigüedad Años al 30/06/2022	%	Antigüedad Años al 31/12/2021	%
Vigente	₡42.301.731.247	73%	₡39.938.194.285	74%	₡43.529.255.293	83%
A 1 año	3.508.151.781	6%	4.508.625.006	8%	418.376.148	7%
A 2 años	3.396.430.630	6%	135.621.341	0%	3.225.342.537	0%
A 3 años	3.184.962.629	5%	3.184.962.629	6%	30.220.548	0%
A 4 años	6.593.093	0%	6.593.093	0%	78.100.500	2%
A 5 años	78.100.500	0%	78.100.500	0%	783.835.776	2%
A 6 años	783.835.776	1%	783.835.776	1%	---	1%
A 7 años	---	0%	64.799.283	0%	302.587.816	1%
A 8 años	375.458.804	1%	365.905.667	1%	949.909.579	0%
A 9 años	949.909.579	2%	1.273.948.296	2%	379.284.862	2%
A 10 años	379.284.862	1%	-	0%	1.202.900.139	1%
Más de 10 años	3.274.732.219	6%	3.274.732.219	6%	2.105.513.347	2%
Otras partidas	---	0%	---	0%	172.464.769	---
Total	₡58.239.191.119	100%	₡53.615.318.095	100%	₡53.177.791.314	100%

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

Además, de acuerdo con la confirmación de saldos de las partidas pendientes de liquidar más significativas, determinamos diferencias materiales, entre los saldos registrados contablemente y el saldo indicado por cada una de las entidades autorizadas.

Dados los resultados de las pruebas realizadas a la cartera de crédito del FOSUVI, determinamos que esta presenta un nivel de riesgo medio, el detalle y seguimiento a los hallazgos se puede ver en el apartado I, hallazgos 2, 3, 4, 5, 6 y 10.

e) Cuentas por cobrar

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2022 comparativas con el 30 de junio del 2022, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas por cobrar.

- Verificamos y revisamos los asientos correspondientes a la reclasificación de las Otras Cuentas por Cobrar a las cuentas de Orden al 31 de diciembre del 2022.
- Dimos seguimiento a los hallazgos de periodos anteriores.

Resultado de la revisión:

Aplicamos los procedimientos descritos anteriormente y concluimos que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

f) Otros activos

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2022 comparativas con el 30 de junio del 2022, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de la cuenta de otros activos con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 31 de diciembre del 2022.
- Analizamos la antigüedad de saldos de los activos pendientes de donación al 31 de diciembre del 2022 y se analizó de forma comparativa con los saldos 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:

De acuerdo con la revisión al 31 de diciembre 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 bajo. Se le dio seguimiento a la deficiencia de periodos anteriores se puede ver la actualización en el apartado 1, hallazgo 7.

g) Cuentas por pagar

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

Resultado de la revisión:

Verificamos que la utilidad o pérdida del periodo 2022 emitida en el informe de auditoría externa se trasladara de forma adecuada a los resultados acumulados al 31 de diciembre 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 31 de diciembre del 2022 comparativas con el 30 de junio del 2022, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas de ingresos.
- Seleccionamos una muestra de las cuentas más significativas de los ingresos y verificamos la documentación soporte de cada uno de los movimientos al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 realizamos la revisión de la documentación soporte de cada uno de los ingresos, por ende, determinamos la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

n) Gastos

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2022 comparativas con el 30 de junio del 2022, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas de gastos.
- Seleccionamos una muestra de las cuentas más relevantes al 31 de diciembre del 2022, la cual revisamos mediante la documentación soporte.

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 31 de diciembre del 2022 comparativas con el 30 de junio del 2022, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas de orden.
- Efectuamos una conciliación entre el registro auxiliar con el saldo contable al 31 de diciembre del 2022 sobre las principales cuentas que componen el saldo 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 31 de diciembre del 2022 consideramos la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

Sin embargo, se presenta una situación detallada en el apartado de seguimiento a recomendaciones, hallazgo 9.

p) Revisión de sistemas de información de FOSUVI

Dimos seguimiento a las condiciones 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 31 de diciembre del 2022.

Detalle de las Áreas Evaluadas			
Área Evaluada	Resultado del Periodo II Visita	Resultado Seguimiento	Riesgo
1 Procedimientos generales	---	Hallazgo 1	---
2 Disponibilidades	---	Sin asuntos que informar	Bajo
3 Inversiones	---	Sin asuntos que informar	Bajo
4 Cartera de crédito	---	Hallazgo 2, 3, 4, 5, 6, 10	Medio
5 Cuentas por cobrar	---	Sin asuntos que informar	Bajo
6 Otros activos	---	Hallazgo 7	Bajo
7 Cuentas por pagar	---	Hallazgo 8	Alto
8 Patrimonio	---	Sin asuntos que informar	Bajo
9 Ingresos	---	Sin asuntos que informar	Bajo
10 Gastos	---	Sin asuntos que informar	Bajo
11 Cuentas de orden	---	Hallazgo 9	Bajo
12 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 31 de diciembre del 2022, según el plan de acción entregado por la administración:

Hallazgo	Condición	Estado al 31/12/2022	Porcentaje de avance plan de acción
1	Recomendaciones de auditorías externas pendientes de atender	En proceso	---
2	Atraso en liquidaciones de cartera	En proceso	67%
3	Diferencias entre los saldos de las partidas pendientes de liquidar según confirmación de saldos	En proceso	---
4	Matriz de Riesgos de Proyectos	En proceso	90%
5	Proceso de inspección de proyectos	En proceso	32%
6	Activos pendientes de donación	En proceso	67%
7	Cuentas por pagar diversas con antigüedad elevada	En proceso	0%
8	Concentración en entidades no reguladas y de recursos en entidades inactivas.	En proceso	67%

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 31 de diciembre 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 31/12/2022
1	Recomendaciones de Auditorías Externas Pendientes de Atender	En proceso
2	Atraso en Liquidaciones de Cartera	En proceso
3	Diferencias entre saldos de las partidas pendientes de liquidar	En proceso
4	Matriz de riesgos de proyectos	En proceso
5	Proceso de inspección de Proyectos	En proceso
6	Activos Pendientes de Donación	En proceso
7	Cuentas por Pagar Diversas con antigüedad elevada	En proceso
8	Concentración en entidades no reguladas y de recursos en entidades inactivas.	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 31 de diciembre 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 ₡20.494.433.557, 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 ₡21.632.433.860 equivalente al 37% 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 cierre del periodo 2022 por ₡20.494.433.557 <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="111 1177 1071 1258">Nombre de la entidad</th><th data-bbox="1071 1177 1276 1258">Saldo al 31/12/2022</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="111 1258 1071 1299">Banco de Costa Rica</td><td data-bbox="1071 1258 1276 1299">169.256.334</td></tr> <tr> <td data-bbox="111 1299 1071 1339">Banco Promérica S.A.</td><td data-bbox="1071 1299 1276 1339">446.045.603</td></tr> <tr> <td data-bbox="111 1339 1071 1380">Coocique (Concoocique R.L.)</td><td data-bbox="1071 1339 1276 1380">18.793.926</td></tr> <tr> <td data-bbox="111 1380 1071 1403">Coopenae R. L.</td><td data-bbox="1071 1380 1276 1403">854.139.795</td></tr> </tbody> </table>	Nombre de la entidad	Saldo al 31/12/2022	Banco de Costa Rica	169.256.334	Banco Promérica S.A.	446.045.603	Coocique (Concoocique R.L.)	18.793.926	Coopenae R. L.	854.139.795	En proceso de atención
Nombre de la entidad	Saldo al 31/12/2022										
Banco de Costa Rica	169.256.334										
Banco Promérica S.A.	446.045.603										
Coocique (Concoocique R.L.)	18.793.926										
Coopenae R. L.	854.139.795										

Debilidades informadas en cartas anteriores		Estado
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito, R.L.	55.246.145	
Fund.P/La Viv. C.R. Canadá	8.327.672.635	
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	522.639.178	
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	4.005.226.223	
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	6.074.865.758	
Viviendacoop R.L.	20.547.960	
Total General	<u>20.494.433.557</u>	
RECOMENDACIÓN:		
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.		
COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN:		
Durante el año 2023 se han replanteado las acciones para propiciar la depuración y liquidación de estas operaciones, se Trabaja en una propuesta ante la Alta Gerencia para resolver las condiciones de proyectos de entidades inactivas y con más de 15 años de antigüedad, que implica no solamente los saldos de cartera sino también de cuentas de pasivo asociadas a retenciones y liquidaciones de dichos saldos.		
HALLAZGO 3: DIFERENCIA ENTRE LOS SALDOS CORRESPONDIENTES A LAS PARTIDAS PENDIENTES DE LIQUIDAR, DE ACUERDO CON LAS CONFIRMACIONES ENVIADAS A LAS DIFERENTES ENTIDADES AUTORIZADAS.		En proceso de atención
CONDICIÓN:		
Como parte de nuestro plan de auditoría, realizamos el envío de confirmaciones de saldos a las entidades autorizadas de custodiar los fondos para los diversos proyectos, donde seleccionamos aquellas con los saldos más significativos al 31 de diciembre del 2022, al recibir dichas confirmaciones se determinan diferencias importantes entre los saldos de las entidades y el saldo registrado contablemente por FOSUVI, mismas que se detallan a continuación:		

Debilidades informadas en cartas anteriores

Estado

Entidad Autorizada	Saldo contable al 31/12/2022	Saldo Confirmado por la entidad	Diferencia
Coopenae, R.L.	3.712.866.754	3.696.378.090	16.488.664
Fundación P/La Viv.C.R. Canadá	18.859.357.267	16.727.271.670	2.132.085.598
Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo	11.776.042.207	10.965.323.170	810.719.037
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	6.111.368.533	6.089.999.549	21.368.984
Total	40.459.634.762	37.478.972.479	2.980.662.283

Dadas dichas diferencias procedimos a solicitar la justificación y la documentación soporte en cada caso, con el fin de verificar la naturaleza de las diferencias.

RECOMENDACIÓN:

Continuar con la gestión y solicitud a las diferentes entidades, de la documentación soporte que respalde las diferencias señaladas, además de realizar la evaluación de estas con los registros contables y dar seguimiento a cada uno de ellos con el fin de obtener saldos reales que no afecten la situación financiera actual de la entidad.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN:

Durante el año 2023 se han replanteado las acciones para propiciar la depuración y liquidación de estas operaciones, se trabaja en una propuesta ante la Alta Gerencia para resolver las condiciones de proyectos de entidades inactivas y con más de 15 años de antigüedad, que implica no solamente los saldos de cartera sino también de cuentas de pasivo asociadas a retenciones y liquidaciones de dichos saldos.

HALLAZGO 4: LA ENTIDAD NO CUENTA CON UNA MATRIZ DE RIESGOS PARA LA EVALUACIÓN DE LOS PROYECTOS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES).

CONDICIÓN:

En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
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. Al 31 de diciembre 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 aún se encuentran pendientes de aprobación los resultados y la matriz por parte del comité de riesgos y posterior por la Junta Directiva, dado que no se han nombrado los miembros de la Junta y por ende de este comité, se está a la espera de aprobación. RECOMENDACIÓN: 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. COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN: El Comité de Riesgos conoció y aprobó la propuesta metodológica. Mediante Oficio BANHVI-UR-OF-012-2023 del 06/02/2023. Asunto: Divulgación Manual de gestión de riesgos en proyectos financiados con recursos del FOSUVI. Acuerdo No. 3: <i>Instruir a la Unidad de Riesgos, para que, en coordinación con la Gerencia General, coordine la comunicación del Manual de Gestión de riesgos en proyectos de vivienda y se promueva su aplicación por parte de las áreas técnicas vinculas (sic), de manera que se puedan identificar aspectos de mejora y calibración.</i> Acuerdo unánime y firme.	
HALLAZGO 5: PROCESO DE INSPECCIÓN DE OBRAS DE LOS PROYECTOS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CONDICIÓN:	En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores						Estado	
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. 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. RECOMENDACIÓN: 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. COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN: Se mantiene en ejecución el Proyecto OPTIMUS que incorpora en sus alcances aspectos relacionados con la gestión de los Proyectos al integrarse con la Plataforma LASERFICHE actualmente en operación.							
HALLAZGO 6: ACTIVOS PENDIENTES DE DONACIÓN. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CONDICIÓN: Al 31 de diciembre 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 determina que el 100% de los activos para donación se contemplan a más de 5 años de antigüedad tal y como se muestra:						En proceso de atención	
Rango en días	Rango en años	31/12/2022	%	30/6/2022	%	31/12/2021	%
Vigente	Vigente	---	0%	---	0%	---	0%
De 181 a 360	A 1 Año	---	0%	---	0%	---	0%
De 361 a 720	A 2 Años	---	0%	---	0%	---	0%

Debilidades informadas en cartas anteriores								Estado
De 721 a 1080	A 3 Años	---	0%	---	0%	---	0%	
De 1081 a 1440	A 4 Años	---	0%	---	0%	---	0%	
De 1441 a 1800	A 5 Años	---	0%	169.082.135	15%	35	0%	
De 1801 a 2160	A 6 Años	---	0%	354.404.108	31%	523.485.880	46%	
De 2161 a 2520	A 7 Años	523.485.913	46%	219.747.686	19%	416.686.238	37%	
De 2521 a 2880	A 8 Años	120.079.180	11%	279.877.723	25%	82.939.500	7%	
De 2881 a 3240	A 9 Años	296.607.058	26%	---	0%	---	0%	
De 3241 a 3600	A 10 Años	82.939.500	7%	---	0%	---	0%	
Más de 3601	Más de 10 Años	108.684.258	10%	108.684.258	10%	108.684.257	10%	
Total		1.131.795.909	100%	1.131.795.909	100%	1.131.795.909	100%	
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. 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. Adicionalmente, se identificaron los Proyectos sobre los cuales aún no se establece su Desarrollo o que incluso, no se considera factible, por lo que se propone su administración en la Unidad de Bienes hasta tanto no se autorice su desarrollo con recursos del FOSUVI.								
HALLAZGO 7: CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS CON UNA ANTIGÜEDAD ELEVADA. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES)								En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores

Estado

CONDICIÓN:

Al efectuar la revisión de las cuentas por pagar diversas se puede observar que el 78% de los saldos mantienen una antigüedad que superan el rango por más de 121 días a continuación, se presenta el detalle de la antigüedad de los saldos con el que mantiene la cuenta al 31 de diciembre del 2022.

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.

Se detalla el resumen de la antigüedad de las cuentas por pagar, de manera comparativa con el periodo anterior:

Rango	Saldo al 31/12/2022	%	Saldo al 30/06/2022	%	Saldo al 31/12/2021	%
De 0 a 30 días	674.230.555	8%	177.581.473	2%	(¢693.473.077)	(8%)
De 31 a 60 días	226.095.049	3%	53.665.052	1%	304.981.836	3%
De 61 a 90 días	640.712.570	8%	35.361.508	0%	57.907.174	1%
De 91 a 120 días	233.083.962	3%	109.397.042	2%	452.730.349	5%
Más de 121 días	6.191.222.524	78%	6.769.710.083	95%	8.987.653.583	99%
Total	7.965.344.660	100%	7.145.715.158	100%	9.109.799.865	100%

RECOMENDACIÓN:

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.

COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN:

Durante el año 2023 se han replanteado las acciones para propiciar la depuración y liquidación de las operaciones que implican la generación de partidas pendientes de aplicar o devolver sobre estas operaciones, para lo cual se trabaja en una propuesta ante la

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
---	--------

Alta Gerencia para resolver las condiciones de los proyectos que presentan condiciones particulares que generan antigüedades relevantes ante la falta de liquidación definitiva.	
--	--

HALLAZGO 8: CONCENTRACIÓN EN ENTIDADES NO REGULADAS Y DE RECURSOS EN ENTIDADES INACTIVAS. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES)

En proceso de atención

CONDICIÓN:

Al 31 de diciembre 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 32% 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.

Etiquetas de fila	31/12/2022	%	30/06/2022	%
Banco de Costa Rica	169.256.334	0%	169.256.334	0%
Banco Promerica S.A.	446.045.603	2%	446.045.603	1%
Cons.Coop.De Viv.Fedecred R.L.	20.547.960	0%	20.547.960	0%
Coocique (Concoocique R.L.)	2.047.646.065	4%	1.735.008.679	3%
Coopenae R. L.	3.712.866.754	6%	4.430.578.165	8%
Cooperativa Aserriceña De Ahorro y Crédito R.L.	55.246.145	0%	55.246.145	0%
Fid. Banhvi-Heredia	332.087.636	1%	332.087.636	1%
Fund.P/La Viv.C.R. Canadá	18.859.357.267	32%	17.730.209.141	33%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	11.776.042.207	20%	11.099.531.889	21%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	6.111.368.533	10%	5.430.587.602	10%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	14.189.924.315	24%	11.647.416.641	22%
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo	383.972.240	1%	383.972.240	1%
Viviendacoop R.L.	134.830.060	0%	134.830.060	0%
Total general	58.239.191.119	100%	53.615.318.095	100%

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 asignación de recursos en diferentes entidades autorizadas responde de manera natural a la especialización y disposición a atender determinados programas y proyectos.

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.

Durante el año 2023 se han replanteado las acciones para propiciar la depuración y liquidación de estas operaciones, se trabaja en una propuesta ante la Alta Gerencia para resolver las condiciones de proyectos tanto de entidades inactivas, como de operaciones con más de 15 años de antigüedad.

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	Continuar con las actividades replanteadas y aceptadas para la implementación de un nuevo proyecto de sistemas de información del BANHVI de los proyectos: • Sistemas de Apoyo a la Gestión Financiera y Capital Humano (SAGF-CH) • Rediseño del Sistema de Vivienda (RSV) Dar seguimiento y rendimiento de cuentas como lo han venido ejecutando en las actividades de los proyectos anteriores, para el nuevo proyecto sobre la integración, fortalecimiento y mejoras a los sistemas de información.
COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACIÓN	Al 21 de marzo de 2023, se indica que la contratación “2022LN-000001-0016400001 SERVICIO DE HOSPEDAJE, ADMINISTRAC, OPERAC, MONITOREO, SEGURIDAD E IMPLEMENTAC, DE UNA PLATAFORMA INTEGRAL EN NUBE CON COMPONENTES DE CLASE MUNDIAL”, se encuentra en ejecución, con fecha de inicio 3 de octubre de 2022. Para este momento se cuenta con un cronograma de implementación que fue aprobado por el BANHVI acorde con lo establecido en el cartel. Por lo anterior el Plan Maestro fue actualizado y se tiene que la Implementación de la Solución para la fase I, finalizará en octubre del 2023, posteriormente se contemplará un periodo de estabilización de la solución para luego abordar las fases II y III. El cierre del contrato está previsto para setiembre de 2026. Acorde con el oficio “BANHVI-DTI-OF-0030-2023 Informe de Avance Proyecto y de labores del 24vo mes - Director de proyecto OPTIMUS informe” remitido a la Gerencia General el 2 de marzo de 2023 al 8 de febrero de 2023, la etapa de Implementación del Proyecto según el cronograma de implementación lleva un avance real de 20% contra un avance esperado de 21%, con una desviación negativa de 1%. Mientras que a nivel general se registra un avance de 48% de un 48% esperado, de manera que no se registran brechas, es decir, no hay variación a nivel general porque se compensa el avance de actividades atrasadas con actividades adelantadas.
ESTADO	PROCESO De acuerdo con la evidencia suministrada, el proyecto se encuentra en proceso y la fase 1 concluirá en octubre del presente año, el cierre del contrato está previsto para 2026. En la documentación adjunta se encuentra el

Carta de Gerencia 2020

A.1 Replanteamiento de proyectos para atender la ausencia de un Sistema integrado de Vivienda

informe de avance del proyecto, dicho documento describe a detalla la situación actual y las actividades a futuro, además se cuenta con una sección de seguimiento a las recomendaciones de informes anteriores, en la evidencia también se incluye el cronograma y reporte de brechas en el avance general del proyecto. Por lo anterior, se visualiza evidencia detallada de las gestiones que se realizan para subsanar las recomendaciones establecidas en periodos anteriores, así como recomendaciones internas, por lo tanto, el hallazgo se encuentra en proceso.

ANEXO I
CUADRO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE AUDITORIA INTERNA
Obtenido mediante oficio: BANHVI-AI-OF-001-2023

UNIDAD RESPONSABLE	En Proceso			Total En Proceso	Incumplida			Total Incumplida	Programada			Total Programada	Total General
	Alto	Bajo	Medio		Alto	Bajo	Medio		Alto	Bajo	Medio		
AUDITORIA INTERNA	1		3	4					4		5	9	13
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y CONTROL	6		3	9	2			2	1			1	12
DEPARTAMENTO TÉCNICO	4		3	7	1	2	2	5			1	1	13
• DIRECCION FOSUVI	27	1	7	35	4		1	5	1			1	41
• SUBGERENCIA OPERATIVA					2		2	4					4
• Total general	38	1	16	55	9	2	5	16	6	0	6	12	83

-Última línea-