

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

Carta de Gerencia

CG 2-2023

San José, 14 de junio del 2024.

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 2023, 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 CG2-2023.

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.

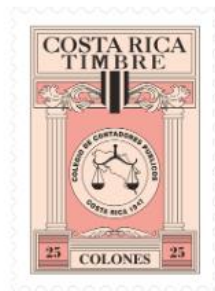
Agradecemos una vez más la colaboración brindada por los colaboradores del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda, y estamos en la mejor disposición de ampliar o aclarar el informe adjunto en una sesión conjunta de trabajo.

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 2025.

Nombre del CPA: MARIO
RICARDO MONTENEGRO
GUILLÉN
Carné: 5607
Cédula: 303430715
Nombre del Cliente:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Identificación del cliente:
3007078890
Dirigido a:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Fecha:
11-12-2024 01:07:24 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-25-405692

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 2023.
- Realizamos la lectura de actas de Junta Directiva correspondientes al periodo terminado al 31 de diciembre del 2023.
- Realizamos la lectura de los informes realizados por la auditoría interna de FOSUVI, con corte al 31 de diciembre del 2023.
- Dimos lectura a la correspondencia enviada y recibida con los órganos fiscalizados al 31 de diciembre del 2023.
- 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 por las auditorías en periodos anteriores.

Resultado de la revisión:

Dimos seguimientos a la implementación de las recomendaciones emitidas por la 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 2023 comparativas con el 30 de junio del 2023, 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 2023.
- Analizamos la antigüedad de las partidas pendientes reveladas en las conciliaciones bancarias al 31 de diciembre del 2023.
- Solicitamos el envío de las confirmaciones de saldos a las entidades bancarias con las que FOSUVI mantenía cuentas al 31 de diciembre del 2023.

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 del 2023 presenta un nivel de riesgo bajo.

c) Inversiones

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2023 comparativas con el 30 de junio del 2023, 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 2023.
- 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 2023.
- Aplicamos el recálculo de los intereses de las inversiones y cotejamos el saldo recalculado con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2023.
- 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 2023.
- Analizamos el modelo de negocio implementado en las inversiones al 31 de diciembre del 2023.

- Analizamos la política y cálculo de la pérdida esperada de las inversiones, de forma mensual y verificamos el cálculo que realizado por la administración al 31 de diciembre del 2023.
- Solicitamos las confirmaciones de saldos a los diferentes custodios de las inversiones al 31 de diciembre del 2023.

Resultado de la revisión:

Verificamos que los saldos de las inversiones se encuentran íntegros, no se detectan inconsistencias en los controles de las inversiones, por ende, determinamos que al 31 de diciembre del 2023 la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

d) Cartera de crédito

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2023 comparativas con el 30 de junio del 2023, 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 2023.
- Efectuamos el análisis de la antigüedad de saldos al 31 de diciembre del 2023 comparativo con el saldo al 30 de junio del 2023, con el fin de determinar antigüedades significativas que se presentan a la fecha de corte y el comportamiento de estas.
- Solicitamos una muestra de expedientes y liquidación de proyectos, con el fin de verificar que los mismos cumplen con las disposiciones establecidas.
- Verificamos el análisis de concentración de cartera de crédito sobre los fondos otorgados a las entidades autorizadas al 31 de diciembre del 2023.
- Analizamos la política de deterioro de cartera aplicada al 31 de diciembre del 2023.
- Verificamos el cálculo aplicado a la estimación por deterioro de la cartera al 31 de diciembre del 2023 y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera a dicha fecha.
- Solicitamos la confirmación de saldos por parte de las entidades autorizadas, de las partidas pendientes de liquidar más significativas al 31 de diciembre del 2023.
- Dimos seguimiento a las deficiencias mencionadas en la CG 1-2023.

Resultado de la revisión:

Al realizar el análisis de antigüedad de saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2023, se observa que existen operaciones que ascienden a ₡13.530.671.078, con una antigüedad superior a los 365 días, dichos montos representan un 25% sobre el total contabilizado a la fecha de corte. No obstante, la entidad cuenta con una estimación de deterioro por un monto de ₡15.355.486.903 al 31 de diciembre del 2023.

Rango	Antigüedad Años al 31/12/2023	%	Antigüedad Años al 30/06/2023	%	Antigüedad Años al 31/12/2022	%
Vigente	₡42.384.506.871	75%	₡34.785.164.336	64%	₡42.301.731.247	72%
A 1 año	2.030.447.716	4%	5.582.174.183	10%	3.508.151.781	6%
A 2 años	2.471.563.107	4%	5.465.517.358	10%	3.396.430.630	6%
A 3 años	2.074.661.191	4%	135.621.341	0%	3.184.962.629	5%
A 4 años	2.049.025.520	4%	3.184.962.629	6%	6.593.093	0%
A 5 años	---	0%	6.593.093	0%	78.100.500	0%
A 6 años	78.100.500	0%	78.100.500	0%	783.835.776	1%
A 7 años	774.171.620	1%	783.835.776	1%	---	0%
A 8 años	---	0%	64.799.283	0%	375.458.804	1%
A 9 años	375.458.804	1%	365.905.667	1%	949.909.579	2%
A 10 años	894.663.435	2%	1.273.948.296	2%	379.284.862	1%
Más de 10 años	2.782.579.185	5%	3.274.732.219	6%	3.274.732.219	6%
Total	₡55.915.177.948	100%	₡55.001.354.680	100%	₡58.239.191.119	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.

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, 5 y 8.

Limitación al alcance:

A la fecha de este informe, no obtuvimos evidencia del envío de las confirmaciones a las diferentes entidades autorizadas, por lo que, no fue posible validar los saldos contables al 31 de diciembre del 2023.

e) Otros activos

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2023 comparativas con el 30 de junio del 2023, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.

- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las cuentas de bienes diversos con el saldo revelado en el estado de situación financiera, al 31 de diciembre del 2023.
- Dimos seguimiento a la deficiencia de periodos anteriores y verificamos el plan de acción a implementar por la administración.

Resultado de la revisión:

De acuerdo con la revisión al 31 de diciembre del 2023 la cuenta de activos pendientes de donación, no han presentado variaciones respecto al periodo anterior, se considera que la cuenta 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 6.

f) Cuentas por pagar

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2023 comparativas con el 30 de junio del 2023, 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 2023.
- Analizamos la antigüedad de saldos de las cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2023 y de manera comparativa con el periodo anterior.
- Efectuamos una revisión, por medio de una muestra, de los pagos posteriores al 31 de diciembre del 2023.
- 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 2023, 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.

Por lo anterior, la cuenta de pasivos se considera con un nivel de riesgo alto.

Conforme a los hallazgos de periodos anteriores verificamos la actualización de su situación actual y se puede ver en el apartado I, hallazgo 7.

l) Patrimonio

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2023 comparativas con el 30 de junio del 2023, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas del balance de comprobación.

Resultado de la revisión:

Consideramos que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

m) Ingresos

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2023 comparativas con el 30 de junio del 2023, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas de ingresos.
- 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 2023 y el 30 de junio del 2023 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, y no se presentan deficiencias ni situaciones que deban informarse, por ende, determinamos la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

n) Gastos

- Analizamos las cédulas sumarias con corte al 31 de diciembre del 2023 comparativas con el 30 de junio del 2023, verificando así las variaciones significativas que presentan las cuentas de gastos.

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 2023 comparativas con el 30 de junio del 2023, 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 2023 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 2023 consideramos la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

p) Revisión de sistemas de información de FOSUVI

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 31 de diciembre del 2023.

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

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 presente seguimiento. Primeramente, presentamos el porcentaje de avance de plan de acción establecido por FOSUVI para subsanar los hallazgos de esta auditoría.

Hallazgos de auditoría externa de periodos anteriores, actualización al 31 de diciembre del 2023, según el plan de acción entregado por la administración:

Hallazgo	Condición	Estado al 31/12/2023	Porcentaje de avance plan de acción
1	Recomendaciones de auditorías externas pendientes de atender	En proceso	20%
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	67%
4	Matriz de riesgos de proyectos	Atendido	100%
5	Proceso de inspección de proyectos	En proceso	68%
6	Activos pendientes de donación	En proceso	67%
7	Cuentas por pagar diversas con antigüedad elevada	En proceso	67%
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 2023 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 31/12/2023
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	Atendido
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
COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION: Durante el año 2023 se ha replanteado el proceso de atención de las recomendaciones de Auditorías Internas y Externas, de forma tal que se ha logrado una disminución importante en las mismas. Asimismo en relación con las condiciones de Auditoría Externa, durante el año 2023 se han replanteado las acciones para propiciar la depuración y liquidación de operaciones de Proyectos que condicionan varios hallazgos, se trabaja en una propuesta ante la Alta Gerencia para resolver las condiciones de proyectos de entidades con más de 15 años de antigüedad, que implica no solamente los saldos de cartera sino también las cuentas de pasivo asociadas a retenciones y liquidaciones de dichos saldos.	
HALLAZGO 2: ATRASOS SIGNIFICATIVOS EN LAS LIQUIDACIONES DE CARTERA DE CRÉDITO. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES). CONDICIÓN: Al 31 de diciembre del 2023 realizamos un análisis de antigüedad sobre los saldos de los proyectos que conforman la cartera, los cuales corresponden a los fondos girados o desembolsados y 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. Los proyectos no han sido liquidados por causa de atrasos administrativos en la ejecución de cada proyecto de vivienda, ya sea por factores externos o internos al BANHVI; verificamos que la entidad en conformidad con la NIIF 9 conlleva un análisis mensual para el cálculo de la estimación de deterioro, dicho monto al 31 de diciembre del 2023 corresponde a \$15.355.486.903 equivalente al 27% del saldo total de la cartera a dicha fecha y en caso de materializarse la incobrabilidad cubre el 100% de los créditos en atraso superior a 120 días. Determinamos un análisis sobre el avance en el plan de acción que tiene la administración y se procedió con la liquidación de 9 proyectos durante el segundo semestre del 2023. 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.	En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores

Estado

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.

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:

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. CANADA	18.859.357.267	16.727.271.670	2.132.085.598
GRUPO MUTUAL ALAJUELA LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO	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.

**En proceso
de atención**

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
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: 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.	Atendido.

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
COMENTARIOS DE LA ADMINISTRACION: 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: 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.	En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores

Estado

Acorde con el avance registrado en el cronograma del proyecto e implementación, la fase I que contempla dentro de su alcance lo señalado en este hallazgo, presenta al 31 de diciembre de 2023 un avance de 61%. No obstante, al cierre del periodo 2023 se ha tomado la decisión de separar la Fase I en dos componentes: Procesos ERP y Procesos FOSUVI, este último, considerando el alcance de este hallazgo, manteniéndose en proceso para su implementación en el 2025.

HALLAZGO 6: ACTIVOS PENDIENTES DE DONACIÓN. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES)

CONDICIÓN:

Al 31 de diciembre del 2023, 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 y diez años.

Se determina que el 100% de los activos para donación se contemplan a más de 5 años de antigüedad tal y como se muestra:

Rango en días	Rango en años	31/12/2023	%	30/06/2023	%	31/12/2022	%
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%
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%	---	0%	---	0%
De 1801 a 2160	A 6 Años	---	0%	---	0%	---	0%
De 2161 a 2520	A 7 Años	169.082.100	15%	169.082.100	15%	523.485.913	46%
De 2521 a 2880	A 8 Años	354.403.780	31%	354.403.780	31%	120.079.180	11%
De 2881 a 3240	A 9 Años	120.078.850	11%	120.078.850	11%	296.607.058	26%
De 3241 a 3600	A 10 Años	379.546.921	34%	379.546.921	34%	82.939.500	7%
Más de 3601	Más de 10 Años	108.684.257	10%	108.684.257	10%	108.684.258	10%
Total		1.131.795.909	100%	1.131.795.909	100%	1.131.795.909	100%

En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
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) CONDICIÓN: Al efectuar la revisión de las cuentas por pagar diversas se puede observar que el 89% 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 2023. 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.	En proceso de atención

Debilidades informadas en cartas anteriores

Estado

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

Rango	Saldo al 31/12/2023	%	Saldo al 30/06/2023	%	Saldo al 31/12/2022	%
De 0 a 30 días	684.621.308	8%	597.362.848	6%	674.230.555	8%
De 31 a 60 días	37.355.199	0%	781.801.645	7%	226.095.049	3%
De 61 a 90 días	111.424.801	1%	192.888.236	2%	640.712.570	8%
De 91 a 120 días	139.813.950	2%	1.191.499.598	12%	233.083.962	3%
Más de 121 días	7.708.737.323	89%	7.468.654.812	73%	6.191.222.524	78%
Total	8.681.952.582	100%	10.232.207.138	100%	7.965.344.660	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 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 2023 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 35% de la Cartera y es una entidad no regulada por la SUGEF y presenta un mayor grado de riesgo.

Debilidades informadas en cartas anteriores

Estado

Etiquetas de fila	31/12/2023	%	31/12/2022	%
Banco de Costa Rica	169.256.334	0%	169.256.334	0%
Banco Promerica S.A.	446.045.603	1%	446.045.603	2%
Cons.Coop.de Viv.Fedecred R.L.	---	0%	20.547.960	0%
Coocique (Concoocique R.L.)	3.496.184.365	6%	2.047.646.065	4%
Coopenae R. L.	3.062.761.007	5%	3.712.866.754	6%
Cooperativa Aserriceña De Ahorro y Crédito R.L.	---	0%	55.246.145	0%
Fid. Banhvi-Heredia	---	0%	332.087.636	1%
Fund.P/La Viv.C.R. Canadá	19.347.709.637	35%	18.859.357.267	32%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	14.079.335.033	25%	11.776.042.207	20%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	6.314.344.850	11%	6.111.368.533	10%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	8.999.541.120	17%	14.189.924.315	24%
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo	---	0%	383.972.240	1%
Viviendacoop R.L.	---	0%	134.830.060	0%
Total general	55.915.177.948	100%	58.239.191.119	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

Debilidades informadas en cartas anteriores	Estado
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	Se mantiene en ejecución el Proyecto OPTIMUS que incorpora en sus alcances aspectos relacionados con un Sistema Integrado de Vivienda. Acorde con el avance registrado en el cronograma del proyecto e implementación, la fase I que contempla dentro de su alcance lo señalado en este hallazgo, presenta al 31 de diciembre de 2023 un avance de 61%. No obstante, al cierre del periodo 2023 se ha tomado la decisión de separar la Fase I en dos componentes: Procesos ERP y Procesos FOSUVI, este último, considerando el alcance de este hallazgo, manteniéndose en proceso para su implementación en el 2025.
ESTADO	PROCESO En proceso de implementación al 2025

ANEXO I
CUADRO DE SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE AUDITORIA INTERNA
Actualización del estado de las recomendaciones

UNIDAD RESPONSABLE	Bajo			Total Bajo	Medio			Total Medio	Alto			Total Alto	Total General
	Proceso	Incumplida	Pendiente		Proceso	Incumplida	Pendiente		Proceso	Incumplida	Pendiente		
Subgerencia de Operaciones						2		2		2		2	4
Dirección FOSUVI	2			2	4	7	1	12	19	11		30	44
Departamento de Análisis y Control					1			1	2	3		5	6
Departamento Técnico	1			1	1	1	1	3	1	1	1	3	7
TOTAL GENERAL	3			3	6	10	2	18	22	17	1	40	61

-Última línea-