BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA

Informe No FO-FIN-005-2017

INFORME FINAL
EVALUACIÓN DE PROCESO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FOSUVI EN LA FUNDACIÓN COSTA RICA – CANADÁ"

31 DE ENERO 2018

RESUMEN EJECUTIVO

En este estudio se realiza una verificación de la adecuada Administración de recursos FOSUVI, trasladados por el BANHVI a la Fundación Costa Rica - Canadá y a los Desarrolladores de Proyectos que ésta Entidad tramitó.

El estudio se realiza como parte del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2017, y está fundamentado en el Artículo 31 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y el Artículo 32 de la Ley 8292, Ley General de Control Interno.

La valoración se realiza sobre los procesos de administración de recursos del FOSUVI, que realiza la Fundación, específicamente en la Unidad Técnica y el Departamento de Contabilidad de la Entidad, con corte el 31-01-2017. Los resultados fueron discutidos con la Subgerencia de Operaciones del BANHVI, en reunión del 31-01-2018.

Como parte de los aspectos de mejora detectados en la revisión, se determinó la existencia de diferencias significativas en los saldos y cantidad de operaciones de casos individuales pendientes de desembolsar a los beneficiarios, entre la información de la Entidad Autorizada y la contenida en el Sistema de Vivienda BANHVI, así como la inexistencia de conciliaciones al respecto y el reporte de casos con saldos negativos, así como el incumplimiento de disposiciones contenidas en Circulares emitidos por la Dirección FOSUVI y la Subgerencia Financiera del BANHVI.

Asimismo, se detectó la falta de registro de desembolsos realizados de forma directa por el BANHVI a los desarrolladores, previos a febrero 2017, así como la falta de conciliación de esta información con la Unidad Técnica de la Entidad, generando un cumplimiento a medias de una recomendación emitida por la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas del BANHVI.

Para estos casos, se plantearon las recomendaciones necesarias, tenientes a corregir o subsanar las debilidades encontradas y aprovechas las oportunidades de mejora detectadas.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN 4

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA AUDITORÍA 4
1.2 OBJETIVO GENERAL 4
1.3 ALCANCE 5
1.4 METODOLOGÍA DE TRABAJO 5

2. RESULTADOS 6

2.1 CONCILIACIÓN DE SALDOS ENTRE CUENTAS BANHVI Y ENTIDAD AUTORIZADA 6
2.2 ADMINISTRACIÓN E INVERSIÓN DE RECURSOS Y TRASLADO DE RENDIMIENTOS AL FOSUVI 10
2.3 EXISTENCIA DE CONTROLES SOBRE AUTORIZACIÓN, DESEMBOLSO Y USO DE LOS RECURSOS TRASLADADOS A FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS ARTÍCULO 59 12
2.4 CUMPLIMIENTO EN APLICACIÓN DE DISPOSICIONES DE LA LEY 8204 A EMPRESAS DESARROLLADORAS DE PROYECTOS CON RECURSOS FOSUVI, APLICACIÓN DE POLÍTICA "CONOZCA A SU CLIENTE" 14

3 CONCLUSIONES 14

RECOMENDACIONES 16

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA

Informe No FO-FIN-005-2017

31-01-2018

INFORME FINAL EVALUACIÓN DE PROCESO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FOSUVI EN LA FUNDACIÓN COSTA RICA - CANADÁ"

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación de la Auditoría

Este estudio forma parte del Plan Anual de Trabajo de esta Auditoría Interna para el año 2017, y está fundamentado en el Artículo 31 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y el Artículo 32 de la Ley 8292, Ley General de Control Interno, en los cuales se establece que la Auditoría Interna deberá velar por el adecuado funcionamiento del Control Interno del BANHVI y fiscalizar el adecuado uso de los recursos del Banco, así como el artículo 22 de esta misma normativa, donde se establecen las competencias de la Auditoria Interna, en la realización de estudios especiales, en relación con los fondos públicos sujetos a su competencia institucional y sobre fondos y actividades privadas, de acuerdo con los artículos 5 y 6 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, en el tanto estos se originen en transferencias efectuadas por componentes de su competencia institucional.

Como parte de dichos recursos, se encuentran los administrados dentro del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), los cuales se otorgan para el desarrollo de proyectos y el financiamiento de casos individuales mediante el subsidio del bono familiar de vivienda (BFV) y a través de las entidades autorizadas, los cuales como recursos públicos, se rigen por las normas vigentes, incluyendo; la Ley General de Control Interno, la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Reglamento de Operaciones del SFNV, entre otras.

1.2 Objetivo General

Verificar la adecuada Administración de recursos FOSUVI, trasladados por el BANHVI a la Fundación Costa Rica - Canadá y a los Desarrolladores de Proyectos que ésta Entidad tramitó.

1.3 Alcance

La evaluación se realiza sobre los procesos los procesos de administración de recursos del FOSUVI, que realiza la Fundación Costa Rica – Canadá, específicamente en la Unidad Técnica y el Departamento de Contabilidad de la Entidad, estableciendo como fecha de corte el 31-01-2017. Por la naturaleza de la evaluación, se valoran eventos anteriores y posteriores a la fecha de corte.

Nuestra evaluación se fundamenta en evidencia documental obtenida de; la Dirección FOSUVI y los sistemas de información relacionados con el registro contable del Banco y la administración de proyectos. Así como de las diferentes instancias de la entidad autorizada.

La auditoría se realiza de conformidad con el NGASP dictado por la Contraloría General de la República y publicadas en La Gaceta N° 184 del 25-09-2014.

Los resultados del estudio, fueron discutidos con la Subgerencia de Operaciones del BANHVI, en reunión celebrada el 31-01-2018.

1.4 Metodología de Trabajo

Se aplicó la metodología establecida en el Manual para el ejercicio de la práctica de la Auditoría Interna y el Procedimiento de Auditoría, emitido y aprobado en el 2012, por el Auditor Interno. Además, se aplicaron las normas contenidas en el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público emitido por la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, así como las normas y directrices emitidas por el BANHVI para aplicación de las entidades autorizadas para el manejo y control de los recursos FOSUVI. Asimismo, se aplicaron técnicas de auditoría comúnmente aceptadas, como revisión documental, entrevistas, conciliaciones, la obtención y análisis de documentación relevante asociada a dicho estudio (expedientes de proyectos, acuerdos de Junta Directiva, registros auxiliares, control de proyectos e información contable de la Dirección FOSUVI y la entidad autorizada, sobre Administración de Recursos FOSUVI).

Los resultados obtenidos del análisis y las pruebas realizadas fueron incluidos en los respectivos papeles de trabajo. Las deficiencias detectadas en la revisión de auditoría, se detallan en el aparte de Resultados.

2. RESULTADOS

2.1 Conciliación de Saldos entre cuentas BANHVI y Entidad Autorizada

2.1.1 Para efectos de la valoración de los procesos de conciliación de la información contenida en los estados financieros de la entidad autorizada y de la Dirección FOSUVI del BANHVI, se requirió de esta última, la información de los bonos individuales en proceso de desembolso, contenidos en el Módulo Crédito Base del Sistema de Vivienda, con corte al 31-10-2017, de igual forma y a esa misma fecha, se requirió la información de los bonos pendientes de giro que mantiene la Entidad Autorizada en sus sistemas de registro, para efectos de verificar la coincidencia de esta información.

Como resultado del análisis comparativo, se tiene lo siguiente:

Detalle	Cantidad Operaciones	Monto Pendiente Giro
BANHVI	650	₡7.272.079.335.00
Fundación CR - Canadá	262	₡1.208.804.201.40
Diferencia	**388**	**₡6.063.275.133.60**

Fuente: Sistema de Vivienda BANHVI, Sistema de Registro Fundación CR - Canadá

Dado que las modificaciones en el Módulo Crédito Base, del Sistema de Vivienda del BANHVI, es alimentado por los funcionarios de la Entidad Autorizada, cuando estos realizan desembolsos a las familias beneficiarias del bono familiar de vivienda, o de forma periódica, se procedió a realizar la consulta sobre las diferencias detectadas, cuyo saldo supera en más de 5 veces el saldo pendiente de desembolsar en los registros de la entidad.

Sobre este punto, los funcionarios del Departamento de Contabilidad, encargados de alimentar y actualizar el sistema, nos indicaron que, las diferencias más importantes, podrían estar obedeciendo a casos correspondientes a proyectos de vivienda, financiados con recursos de Corto Plazo a través de los diferentes mecanismos del artículo 59 de la Ley 7052, los cuales corresponderían a proyectos no liquidados, por lo que la individualización no se ha realizado, siendo estos casos por montos elevados cada subsidio.

Al respecto, se consultó sobre la existencia de conciliaciones periódicas de forma mensual o trimestral, entre la información que registra la Entidad en sus Bases de Datos y la que se registra en el Sistema de Vivienda del BANHVI, la respuesta fue que únicamente en al menos dos ocasiones se han realizado conciliaciones, gracias al recibo de una base de datos remitida por la Unidad de Análisis y Control del BANHVI, pero no existe ninguna conciliación reciente. Asimismo, se nos indicó que ellos no pueden o desconocen como extraer la información de la Base de Datos BANHVI, para realizar las conciliaciones respectivas.

Sobre estos puntos, mediante Circular DF-CI-0743-2016 del 12-07-2016, la Dirección FOSUVI comunicó a los Directores y/o Jefes de Crédito de las Entidades Autorizadas el mecanismo de liquidación de saldos de proyectos que por diferentes motivos no fueron girados a la entidad, sino desembolsados directamente al constructor o el monto aplicado a la línea de crédito, lo anterior en complemento a los recursos realmente girados a la entidad. Para tal efecto, en lo que interesa, se indica lo siguiente:

> *"El registro de la liquidación para aquellos monto girados directamente a las empresas constructoras se realizará con base en oficio de comunicación de pago, en el cual se informe que se retienen los montos de los bonos para ser aplicados a la línea de crédito del proyecto respectivo o bien se retiente para ser girado posteriormente contra avance de obra.*
>
> *Dicho registro se debe realizar de la siguiente forma:*
> *…*
> ***Este procedimiento de liquidación debe ser aplicado a todas aquellas operaciones que están pendientes de liquidar en el Sistema de Vivienda y en futuras liquidaciones de casos de proyectos en los que se da retención del monto del bono o aplicación a líneas de crédito**.*
>
> *Se da un plazo de **tres meses** a partir del recibido de este oficio **para liquidar todos aquellos casos de proyectos que al día de hoy tienen pendientes de liquidar en el Sistema de Vivienda**…"(el destacado es nuestro)*

Tal como se desprende de este Circular, a la fecha 12-10-2016, todas las entidades autorizadas debieron haber liquidado los registros de casos correspondientes a proyectos, financiados a través de los diferentes mecanismos detallados, condición que de acuerdo con lo señalado, no ha sido aplicada por la Fundación Costa Rica – Canadá, a la fecha de corte de este estudio.

Por otro lado, mediante Circular SGF-CI-0108-2017 del 16-05-2017, dirigido a los Directores o Jefes de Crédito de las Entidades Autorizadas, la Subgerencia Financiera del BANHVI, comunicó la aplicación de una mejora al Sistema de Vivienda, correspondiente a la habilitación de un Reporte de Informe de Antigüedad de Gastos, donde se detallan los saldos de las operaciones en proceso de desembolso que se registran en el Sistema de Vivienda, para cada una de las entidades autorizadas, así como la antigüedad del último desembolso realizado, detallándose en lo que interesa, lo siguiente:

> *"Mediante las circulares DF-CI-1740-2005, DF-CI-2064-2005, DF-CI-0274-2010 y DF-CI-0594-2010, **se les solicitó a las Entidades Autorizadas realizar la actualización de la información relacionada a la liquidación del bono familiar a nivel de Sistema de Vivienda, esto con el fin de controlar la adecuada canalización de recursos a los diferentes beneficiarios**.*

> *Como una mejora a nivel del Sistema de Vivienda* ***se habilitó en el Módulo de Crédito Base, en el Sub- Menú Justificación de Gastos, el Reporte Informe de Antigüedad de Gastos****…*
> ***Esto con el fin de que cada una de las Entidades puedan visualizar o verificar la información cargada a nivel de Sistema de Vivienda relacionada con la liquidación del Bono****… Adicionalmente en dicho reporte se podrá visualizar el tiempo transcurrido desde el último movimiento registrado, con el cual podrán identificar todos los casos con antigüedad superior a los 30 días, con los cuales se incumple con lo establecido en el oficio DF-CI-0183-2003 de fecha 13-01-2003.*
> *…*
> *Por último,* ***se les recuerda que el monto del bono recibido menos los giros realizados conformará el saldo de los bonos pendientes de desembolsar, que en conjunto con los desembolsos de proyectos, conforman los recursos en administración por parte de la Entidad Autorizada (información que debe remitirse mensualmente Informe BFV y Proyectos Pendientes de Girar). Esta información debe cuadrar con los saldos de cuenta corriente de los recursos FOSUVI y las inversiones transitorias de estos recursos****.”(el destacado es nuestro)*

Tal como se desprende de las instrucciones señaladas y la mejora al Sistema de Vivienda, las Entidades Autorizadas disponen de acceso al reporte “Informe de Antigüedad de Gastos”, a través del cual, además de visualizar el plazo transcurrido desde la última transacción de una operación, es posible determinar los saldos de las operaciones existentes, aspectos como la determinación de saldos negativos y ajustes requeridos, así como la disposición de la información necesaria para la realización de conciliaciones mensuales, con el objetivo de disponer de la información veraz para la realización de la liquidación de rendimientos que se ejecuta mensualmente al BANHVI, en relación con los recursos disponibles, en cuenta corriente e inversiones.

Considerando el trabajo que realizaba la Auditoria Interna, la disposición de la Base de Datos y lo complejo de la determinación de los casos registrados no actualizados, se solicitó al Departamento de Contabilidad de la Fundación, realizar una conciliación de datos y suministrar el detalle de los casos con diferencias y las causas específicas por las cuales no están actualizados, así como aplicar los ajustes requeridos en caso de ser necesario. A la fecha de cierre de este informe, se nos informó que no ha sido concluida la conciliación de datos, por lo que no se incorpora el resultado en este informe.

2.1.2 Adicionalmente, se analizó dentro de la Base de Datos suministrada por la Dirección FOSUVI del BANHVI, dentro de la información de los bonos individuales en proceso de desembolso, contenidos en el Módulo Crédito Base del Sistema de Vivienda, con corte al 31-10-2017, la existencia de operaciones con saldos negativos y las posibles causas de tal condición. Como resultados de dicho análisis, se determinaron las siguientes operaciones:

# Bono	Cédula	Fecha Estado	Monto Bono	Diferencia	Fecha Corte	Días
436303201	108970257	09/06/2007	3.380.000	-1	10/11/2007	3.673
1005200032	110930134	06/14/2011	4.704.000	-3	07/14/2011	2.301
1.003.772.032	502750516	07/20/2010	5.300.000	-2.746.115	01/22/2015	1.013
1.012.572.032	701640775	04/15/2016	5.200.000	-5.200.000	06/22/2016	496
373.883.201	701360139	10/25/2006	4.799.325	-3.149.101	08/24/2016	433
379.363.201	701070496	07/25/2006	4.720.000	-3.150.093	08/24/2016	433
374.263.201	700950871	08/16/2006	4.774.720	-3.149.409	08/24/2016	433
374.373.201	701610084	06/13/2006	4.750.115	-3.078.057	08/24/2016	433
375.583.201	701180124	08/29/2006	4.720.000	-3.188.527	08/24/2016	433
373.953.201	600610163	07/25/2006	4.720.000	-3.150.093	08/24/2016	433
			47.068.160	**-26.811.402**		

Fuente: Base de Datos Sistema de Vivienda BANHVI

De acuerdo con el análisis realizado, las diferencias detectadas de -1 y -3, correspondían a errores al momento de realizar la liquidación final del bono y en los siguientes 8 casos detectados, las diferencias corresponden a devoluciones realizadas por la Entidad Autorizada a la Dirección FOSUVI, en cumplimiento con las disposiciones del oficio DF-CI-0183-2003 de fecha 13-01-2003, debido a la acumulación de antigüedad superior a 30 días, cuyo registro en el Sistema de Vivienda, se realizó como un desembolso de recursos al beneficiario y posteriormente al realizar el desembolso correcto, se duplicó dicho registro, quedando los saldos de estas operaciones negativos.

Sobre este aspecto, el Circular SGF-CI-0108-2017 del 16-05-2017, dirigido a los Directores o Jefes de Crédito de las Entidades Autorizadas, por la Subgerencia Financiera del BANHVI, señala en lo que interesa, lo siguiente:

> *"…*
> *Por otra parte, **es necesario que los casos cuyo monto pendiente de liquidar se encuentre en negativo, dichos casos sean corregidos**, **esto por cuanto según lo indicado en la circular DF-CI-0897-2016, a las Entidades Autorizadas se les solicitó, no registrar como desembolsos las Devoluciones temporales en el módulo de Justificación de Gastos**, esto por cuanto, **dichos casos no pueden darse por concluidos**, no obstante, existen una serie de casos, en los cuales dichas devoluciones se registraron como un desembolso…"(el destacado es nuestro)*

Para el caso que nos ocupa, a pesar de la existencia de estos dos circulares, advirtiendo la necesidad de corregir los registros de operaciones con saldos negativos, la Base de Datos muestra los casos señalados.

Con base en la solicitud de revisión de esta Auditoria Interna, planteada a los funcionarios del Departamento de Contabilidad de la Fundación Costa Rica – Canadá, se pudo verificar que, para el cierre de noviembre 2017, fueron corregidos los registros negativos, detallados en el cuadro anterior, por lo que ya no se presentan estos casos.

2.2 Administración e Inversión de Recursos y traslado de rendimientos al FOSUVI

2.2.1 Para efectos de la verificación de saldos correspondientes a los Balances FOSUVI que administra la entidad autorizada, el cálculo y traslado de los rendimientos al BANHVI y la razonabilidad de dichos rendimientos, se solicitaron los Estados Financieros correspondientes a los meses de agosto, setiembre y octubre 2017, así como los Estados de Cuenta de las SAFIS y los reportes realizados durante esos períodos a la Dirección FOSUVI del Banco. Los resultados de las pruebas correspondientes, se detallan a continuación:

a. Los saldos de disponibilidades, tanto correspondientes a casos individuales, como a desembolsos de proyectos, coinciden con los registrados en los Estados Financieros que administra la Entidad Autorizada; no obstante lo anterior, no se pudo verificar la existencia de conciliaciones entre los auxiliares y los registros contables correspondientes. De acuerdo con lo señalado por los funcionarios del Departamento de Contabilidad de la Entidad, tal verificación no es necesaria, debido a que el sistema utilizado (SAP) realiza las verificaciones correspondientes por lo que no se presentan diferencias.

No obstante lo anterior, tal como se señaló anteriormente, la información contenida en los auxiliares de bonos individuales, no es verificada, ni conciliada con la información contenida en el Sistema de Vivienda del BANHVI, por lo que se podrían estar presentando diferencias o ajustes en dichos auxiliares, condición que no puede ser verificada, hasta tanto se concluya con la conciliación de saldos que se encuentra en proceso.

b. Se realizaron pruebas de verificación, entre los Estados Financieros Recursos FOSUVI, con corte al 31-10-2017, en cuanto a disponibilidades, contra los estados de cuenta de las cuentas corrientes del Banco Nacional, con resultados satisfactorios.

c. Asimismo, se verificaron los saldos de inversiones, contenidos en los estados de cuenta de las SAFI´s, BN SAFI S:A, BCR SAFI S.A y MUTUAL SAFI S.A., contra los registros de inversiones mostrados en los Estados Financieros FOSUVI, con corte al 31-10-2017, con resultados igualmente satisfactorios.

d. Adicionalmente, se verificó el monto de los rendimientos generados en el período, contra los estados de cuenta de cada una de las operaciones de inversión y las cuentas corrientes, cuya comparación generó resultados positivos.

2.2.2 En relación con la información correspondiente a los reportes mensuales que se realizan al BANHVI y el traslado de rendimientos mensuales, de acuerdo con la

normativa aplicable, se procedió a verificar para los meses de agosto, setiembre y octubre 2017, la razonabilidad de los saldos remitidos en los reportes al BANHVI, contra los Estados Financieros FOSUVI con fecha de corte a esas mismas fechas, con los siguientes resultados:

a. En el mes de octubre 2017, el saldo de las inversiones reportadas al BANHVI, muestra un saldo menor al registrado en los Estados Financieros FOSUVI, por un monto de ¢181.543.606.00. De acuerdo con el análisis realizado y las consultas planteadas a los encargados de generar los reportes al BANHVI, la diferencia detectada corresponde a las participaciones de las inversiones del Dinerfondo-BN SAFI S.A., debido a que por error se indicó que el saldo de dichas participaciones era de ¢110.982.263.33, cuando correspondía informar que el saldo correcto era de ¢292.525.869.22. Esta diferencia fue debidamente reportada al BANHVI, para su corrección.

b. En cuanto a las disponibilidades reportadas al BANHVI, en comparación con las registradas en los Estados Financieros del FOSUVI, se detectaron las siguientes diferencias:

Meses	Disponibilidades Reportadas BANHVI	Disponibilidades según Estados Financieros Entidad	Diferencia
Octubre	₡77.678.497.00	₡72.892.354.00	₡4.786.143.00
Setiembre	₡152.782.795.00	₡151.154.051.00	₡1.628.744.00
Agosto	₡265.708.029.00	₡265.508.029.00	₡200.000.00

Fuente: Estados Financieros FOSUVI y reportes Fundación CR - Canadá

Las diferencias detectadas, de acuerdo con el análisis realizado, corresponden a notas de débito y transferencias realizadas y registradas contablemente, pero que no se reflejaron en el estado de cuenta a la fecha de corte de cada uno de los meses detallados, por lo que las mismas son sumadas dentro de las disponibilidades que se reportan al BANHVI.

2.2.3 Sobre este tema y como último aspecto, se procedió a realizar una prueba de cumplimiento, sobre la aplicación de las directrices emitidas por el BANHVI en relación con la administración y traslado de rendimientos de los recursos FOSUVI que administra la entidad autorizada. Dentro de los aspectos valorados, se verificó temas como:

- Registro separado de los recursos FOSUVI y los rendimientos generados por la administración temporal de esos recursos.
- Consideración de aspectos como seguridad, rentabilidad y liquidez en las inversiones.
- Realización en inversiones sobre instrumentos emitidos por entidades del Sector Público. Cumplimiento del límite del 30% del volumen en inversiones

en un mismo fondo. Prohibición de realizar inversiones en sus propios instrumentos o por entidades del mismo conglomerado o grupo económico.
- No afectación de liquidez por la realización de inversiones.
- Giro oportuno de los rendimientos al BANHVI.
- Uso de cuentas corrientes de instituciones respaldadas 100% por el Estado.
- Cumplimiento de plazo en manejo de disponibilidades de dos días máximo.
- Inversión de recursos recibidos en plazo de dos días.
- Liquidación y renovación mensual de Fondos de Inversión y traslado de réditos generados.
- Reintegro de rendimientos al FOSUVI en los primeros 10 días hábiles de cada mes.
- Emisión de certificaciones sobre el monto de los rendimientos, debidamente refrendadas por el Auditor Interno.
- Remisión de toda la información respaldo de los rendimientos generados en forma mensual.

De conformidad con los resultados obtenidos en las pruebas mencionadas, se determinó que la Fundación Costa Rica – Canadá, cumple con las directrices emitidas por el BANHVI sobre la administración y traslado de los rendimientos de recursos FOSUVI al BANHVI.

2.3 Existencia de controles sobre autorización, desembolso y uso de los recursos trasladados a financiamiento de proyectos Artículo 59

2.3.1 Para efectos de verificar la existencia de controles sobre la autorización, desembolso y uso de los recursos trasladados por el BANHVI, para el financiamiento de proyectos amparados a las disposiciones del artículo 59 de la ley 7052 y específicamente para los casos, donde los desembolsos son girados directamente por el BANHVI al Desarrollador o Constructor, se solicitó una muestra de desembolsos a la jefatura de la Unidad Técnica de la Fundación Costa Rica – Canadá, correspondientes a los proyectos “Valle del Sol” y “La Simona”.

Como parte de la evaluación, se pudo comprobar la existencia de controles como; informes de los fiscales de inversión sobre avance de obras y calidad de las mismas, solicitudes de desembolsos, documentos de revisión y requerimiento de recursos a BANHVI, procedimientos de verificación con los reportes de desembolso que realiza la Dirección FOSUVI y otros controles específicos sobre este proceso.

Adicionalmente, se pudo verificar la existencia de controles a través de hojas de Excel, donde se administra la disponibilidad de recursos, el control de desembolsos y gastos incurridos, cobros por administración de fideicomisos, así como los demás aspectos relacionados con la administración del mismo.

No obstante lo anterior, los registros contables de la Fundación Costa Rica – Canadá, no reflejan la totalidad de los desembolsos que se realizan de forma directa del BANHVI al Desarrollador o Constructor. De acuerdo con las consultas efectuadas, lo anterior obedece a que previo a febrero 2017, no se realizaba registro alguno de estos recursos. La condición anterior, fue detectada por la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas del BANHVI (DSEA) y comunicada a la entidad, mediante informe DSEA-OF-064-2015 del 24-06-2015, correspondiente a un estudio específico sobre la administración del proyecto "Tirrases I".

En dicho informe se indica lo siguiente:

> ***"Hallazgo 4.***
>
> *Con respecto al control y seguimiento del proyecto Tirrases I, se determinó que en la información contable, no se consideran los montos desembolsados por el BANHVI al desarrollador, únicamente es registrado por el ingeniero responsable de la Unidad de Proyectos de la Fundación, llevando este un auxiliar en forma muy personal y no se concilia mensualmente con la contabilidad."*

Como consecuencia de esta debilidad de control interno, se emitió la siguiente recomendación:

> ***"Recomendación 5.***
> ***Establecer como mecanismo de control adicional de los proyectos los registros contables, los cuales mes a mes se pueden conciliar con la Unidad de Proyectos, de tal forma que se pueda garantizar que en cualquier momento y en el futuro****, se pueda evaluar o realizar cualquier análisis de los proyectos."(el destacado es nuestro)*

En atención a esta recomendación, a partir del mes de febrero 2017, todos los desembolsos que realiza el BANHVI directamente a los desarrolladores o constructores, son registrados contablemente por la Fundación, con base en el oficio de comunicación que realiza el BANHVI a la Entidad Autorizada, informando sobre la aplicación del mismo. Sin embargo, a la fecha de corte de nuestro estudio y de acuerdo con lo indicado por los funcionarios del Departamento de Contabilidad, no se ha realizado una reconstrucción o el registro de los desembolsos previos a esa fecha, aplicados a operaciones de financiamiento de corto plazo, que aún se encuentran vigentes, por lo que tampoco se cumple con la realización de conciliaciones de saldos con la Unidad de Proyectos.

La justificación señalada al respecto se basa en la falta de recursos para la realización de este análisis y la limitada disposición de la Unidad de Proyectos para atender los requerimientos contables en este sentido.

2.4 Cumplimiento en aplicación de disposiciones de la Ley 8204 a empresas desarrolladoras de proyectos con recursos FOSUVI, aplicación de Política "Conozca a su Cliente"

2.4.1 Con el objetivo de verificar el cumplimiento de las disposiciones de la Ley 8204, específicamente en la aplicación de la política "Conozca a su Cliente", a las empresas desarrolladoras y vendedoras de terrenos para el desarrollo de proyectos financiados con recursos del FOSUVI, se procedió a solicitar una muestra de los expedientes y formularios aplicados a algunos desarrolladores y se procedió a verificar existencia de una política interna "Conozca a su Cliente" y para los proyectos considerados dentro de la muestra, la existencia y actualización del Formulario "Conozca a su Cliente" y la existencia y actualización de un expediente respaldo del proceso de valoración de las disposiciones SUGEF aplicados por los funcionarios responsables.

Las empresas designadas dentro de la muestra fueron las siguientes:

- Somabacu S.A.
- Las Arandas S. A.
- Fundación Construyamos Internacional
- Servicios Constructivos Grupo Himalaya

Luego de la aplicación de una cédula de cumplimiento, con los diferentes requisitos y respaldos, se pudo comprobar que para las cuatro empresas valoradas dentro de la muestra, la Fundación Costa Rica – Canadá cumplió con las disposiciones contenidas en la Ley 8204, en relación con la existencia y aplicación de la política "Conozca a su Cliente", asimismo, la entidad autorizada mantiene actualizados los registros de estos clientes y comunicó de forma oportuna al BANHVI, los resultados de la aplicación de la mencionada política a cada empresa.

3 CONCLUSIONES

3.1. La Fundación Costa Rica – Canadá no ha cumplido, a la fecha de corte de este estudio, con las disposiciones contenidas en los Circulares DF-CI-0743-2016 del 12-07-2016 y SGF-CI-0108-2017 del 16-05-2017, en cuanto a la liquidación de las operaciones pendientes de liquidar en el Sistema de Vivienda, en relación con los casos de proyectos en los que se da retención del monto del bono o aplicación de líneas de crédito, en el plazo de 3 meses establecido, generando la existencia de diferencias superiores a 5 veces los datos contenidos entre las Bases de Datos de la Entidad y los registros del Sistema de Vivienda BANHVI y la carencia de conciliaciones entre saldos, que permitan satisfacer los procesos de administración de recursos y traslado de rendimientos al FOSUVI.(Ref. 2.1.1)

3.2 A la fecha del estudio, no se cuenta con datos reales sobre las diferencias detectadas entre las Bases de Datos de la Entidad y los registros del Sistema de Vivienda BANHVI, debido a la no conclusión de la conciliación que realiza el Departamento de Contabilidad de la Fundación Costa Rica – Canadá. (Ref. 2.1.1)

3.3. A pesar de la detección dentro de la Base de Datos contenida en el Sistema de Vivienda del FOSUVI con corte al 31-10-2017, de operaciones del bono de vivienda, pendientes de liquidación, con saldos negativos, incumpliéndose con las disposiciones de la Circular SGF-CI-0108-2017 del 16-05-2017, la debilidad detectada fue debidamente corregida en el mes de noviembre 2017. (Ref. 2.1.2)

3.4. De la valoración sobre el proceso de Administración e Inversión de Recursos y traslado de rendimientos generados al BANHVI, se puede concluir que la Fundación Costa Rica – Canadá, con las limitaciones señaladas anteriormente, mantiene registros de saldos acordes con los estados de cuenta de las entidades financieras en donde están depositados estos recursos, tanto en cuentas corrientes como inversiones, asimismo reporta de forma oportuna y correcta la información relacionada con los rendimientos generados por estos recursos a la Dirección FOSUVI y cumple de forma satisfactoria con las directrices emitidas por el BANHVI, sobre la administración de recursos y traslado de rendimientos de forma mensual. (Ref. 2.2)

3.5 La Unidad Técnica de la Entidad Autorizada, cuenta con controles adecuados para la administración, giro y respaldo de los desembolsos que realiza el BANHVI directamente a los Desarrolladores o Constructores, para el desarrollo de proyectos al amparo de las disposiciones del artículo 59 de la Ley 7052. (Ref. 2.3.1)

3.6 El Departamento de Contabilidad de la Fundación, no ha cumplido de forma completa y oportuna, la recomendación 5, del Informe DSEA-OF-064-2015 del 24-06-2015, emitido por la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas del BANHVI, en cuanto al registro parcial de los desembolsos que realiza el BANHVI directamente a los desarrolladores y la inexistencia de conciliaciones mensuales de esta información con la Unidad de Proyectos de la Entidad.(Ref. 2.3.1)

3.7 La Fundación Costa Rica – Canadá, cumple con las disposiciones de la Ley 8204, en relación con la existencia y aplicación de la política “Conozca a su Cliente”, por otro lado, documenta y mantiene actualizada la información relacionada con los registros de cada uno de los clientes y comunica en forma oportuna al BANHVI, los resultados de la aplicación de esta política a cada empresa que tramita operaciones con recursos del FOSUVI. (Ref. 2.4.1)

RECOMENDACIONES

De conformidad con las directrices vertidas por la Contraloría General de la República se procede a transcribir el artículo No. 36 de la Ley General de Control Interno No. 8292.

Artículo 36. —**Informes dirigidos a los titulares subordinados**. Cuando los informes de auditoría contengan recomendaciones dirigidas a los titulares subordinados, se procederá de la siguiente manera:

a) El titular subordinado, en un plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, ordenará la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de ellas, en el transcurso de dicho plazo elevará el informe de auditoría al jerarca, con copia a la auditoría interna, expondrá por escrito las razones por las cuales objeta las recomendaciones del informe y propondrá soluciones alternas para los hallazgos detectados.
b) Con vista de lo anterior, el jerarca deberá resolver, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la documentación remitida por el titular subordinado; además, deberá ordenar la implantación de recomendaciones de la auditoría interna, las soluciones alternas propuestas por el titular subordinado o las de su propia iniciativa, debidamente fundamentadas. Dentro de los primeros diez días de ese lapso, el auditor interno podrá apersonarse, de oficio, ante el jerarca, para pronunciarse sobre las objeciones o soluciones alternas propuestas. Las soluciones que el jerarca ordene implantar y que sean distintas de las propuestas por la auditoría interna, estarán sujetas, en lo conducente, a lo dispuesto en los artículos siguientes.
c) El acto en firme será dado a conocer a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente, para el trámite que proceda.

A la Subgerencia de Operaciones del BANHVI:

4.1 Solicitar a la Gerencia General de la Fundación Costa Rica – Canadá, que a través de su Departamento de Contabilidad, concluya la conciliación de saldos entre las Bases de Datos de la Entidad Autorizada y la Base de Datos del Sistema de Vivienda, en relación con las operaciones del bono familiar de vivienda, en proceso de desembolso y en atención a las disposiciones de los Circulares DF-CI-0743-2016 del 12-07-2016 de la Dirección FOSUVI y SGF-CI-0108-2017 del 16-05-2017 de la Subgerencia Financiera del Banco. Asimismo, proceda a establecer un procedimiento mensual de conciliación de saldos entre estas dos bases de datos, con el objetivo de contar con información fidedigna en el proceso de administración de los recursos FOSUVI. (Comunicación a la Entidad Autorizada,

Conciliación de Saldos de Bases de Datos y seguimiento sobre el cumplimiento del mismo) (Ref. 2.1)

Nivel de Riesgo: Medio

4.2 Solicitar a la Gerencia General de la Fundación Costa Rica – Canadá, que a través de su Departamento de Contabilidad y en atención a la recomendación 5 del Informe DSEA-OF-064-2015 del 24-06-2015, emitido por la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas del BANHVI, realice los registros de los desembolsos que realiza el BANHVI directamente a los Desarrolladores o Constructores de proyectos financiados con recursos del FOSUVI y que a la fecha de esta recomendación, se encuentren en proceso de desarrollo o pendientes de liquidación. Asimismo, proceda a establecer un procedimiento mensual de conciliación, entre la información de estos proyectos que mantiene la contabilidad y la que genera la Unidad de Proyectos de la Entidad, con el objetivo de que los Estados Financiero reflejen la totalidad de recursos desembolsados, cuya responsabilidad de administración y seguimiento, corresponden a la Fundación. (Comunicación a la Entidad Autorizada, Conciliación de Saldos de Cartera de Proyectos en proceso de desarrollo o pendientes de liquidación y seguimiento sobre el cumplimiento del mismo) (Ref. 2.3.1)

Nivel de Riesgo: Medio

4.3 Valorar el requerimiento de participación de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas (DSEA) del Banco, en la verificación posterior del cumplimiento de estas recomendaciones en la Entidad Autorizada y la implantación de los controles correspondientes. (Oficio de valoración o informe de la DSEA sobre el cumplimiento de las recomendaciones) (Ref. 2.1 y 2.3.1)

Nivel de Riesgo: Bajo

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno