BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA

INFORME FINAL

AUDITORIA OPERATIVA DE LOS PROCESOS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LOS RECURSOS DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA FONAVI

FO-OPR-001-2023

27 DE DICIEMBRE 2023

RESUMEN EJECUTIVO

La auditoría de carácter especial tuvo como objetivo comprobar que la intermediación financiera cuenta con las herramientas para dar un adecuado control y seguimiento, así como una correcta determinación y valoración de los riesgos, de manera que sean adecuados para el Banco Hipotecario a la Vivienda y se ajusten a los lineamientos emitidos. Para el presente estudio se consideraron las actividades desarrolladas del 01 de enero 2022 y el 31 de agosto 2023, así como la evaluación de hechos subsecuentes.

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2023, de conformidad con las facultades que nos otorga la Ley 7052 en el artículo No.31 y la Ley 8292 en el artículo No.22.

La valoración de la gestión de intermediación financiera en el BANHVI permite determinar los parámetros de eficiencia en su gestión y operativa, determinando que contribuya a la sostenibilidad financiera institucional y social; permite monitorear los riesgos internos y externos a los que se enfrenta este proceso y valida que esta gestión se esté efectuando de manera adecuada. También permite comprobar que los productos aprobados a las entidades autorizadas hayan contado con todos los requisitos necesarios para ser otorgados.

Se aplicaron técnicas de auditoria durante el desarrollo del trabajo, tales como: la planeación, ejecución, verificación, generación y comunicación del informe con las conclusiones. Se realizaron pruebas de verificación y análisis sobre los documentos aportados por la Dirección FONAVI y la Unidad de Riesgos, así como la verificación de los riesgos identificados en el proceso de intermediación financiera.

En términos generales, de conformidad con los resultados obtenidos y el alcance definido, se determina que la Administración del BANHVI cuenta con políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de los procesos de gestión de intermediación financiera. Por otra parte, tanto la gestión de la estrategia de intermediación financiera, como gestión de productos financieros aprobados durante el plazo evaluado, presentan razonablemente una gestión adecuada.

INDICE

1 INTRODUCCIÓN **4**

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA AUDITORÍA 4

1.2 OBJETIVO GENERAL 4

1.3 ALCANCE 4

1.4 METODOLOGÍA APLICADA 5

2 RESULTADOS **6**

2.1 ANÁLISIS DE LA ESTRATEGIA INSTITUCIONAL 6

2.2 ATENCIÓN DE ENTIDADES Y SOLICITUD DE PRODUCTOS **9**

3. CONCLUSIONES **12**

AUDITORIA OPERATIVA DE LOS PROCESOS DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DE LOS RECURSOS DE INTERMEDIACIÓN FINANCIERA FONAVI

1 INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación de la Auditoría

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2022 de conformidad con las facultades que nos otorga la Ley 7052 en el artículo No.31 y la Ley 8292 en el artículo No.22.

1.2 Objetivo General

Comprobar que la intermediación financiera cuenta con las herramientas para dar un adecuado control y seguimiento, así como una correcta determinación y valoración de los riesgos, de manera que sean adecuados para el Banco Hipotecario a la Vivienda y se ajusten a los lineamientos emitidos.

1.3 Alcance

Para el presente estudio se considerarán las actividades desarrolladas del 01 de enero 2023 y el 31 de agosto 2023, así como la evaluación de hechos subsecuentes.

Los resultados del presente estudio fueron presentados ante la Dirección del FONAVI durante la reunión de comunicación el día 30 de noviembre 2023. Dicha Dirección estuvo de acuerdo con los resultados y no se solicitaron modificaciones.

1.4 Metodología aplicada

Este estudio fue elaborado considerando lo estipulado en el Manual de Procedimientos de la Auditoría Interna para la Fiscalización del Control Interno, de la Unidad de Auditoría del BANHVI. Además, aplicando los criterios contenidos en el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público emitido por la Contraloría General de la República, así como las normas y directrices emitidas por el BANHVI para la gestión operativa.

Se aplicaron técnicas de auditoria durante el desarrollo del trabajo, tales como: la planeación, ejecución, verificación, generación y comunicación del informe con las conclusiones.

Se realizaron pruebas de verificación y análisis sobre los documentos aportados por la Dirección FONAVI y la Unidad de Riesgos, así como la verificación de los riesgos identificados en el proceso de intermediación financiera.

Los resultados de las valoraciones de este estudio, y demás documentos que respaldan el trabajo realizado, se mantienen como papeles de trabajo en el expediente electrónico custodiado en la Auditoria Interna.

2 RESULTADOS

Se verificó la existencia de procedimientos que regulan los procesos y actividades que comprenden la gestión del control y seguimiento de la intermediación financiera, los cuales se encuentran vigentes y están aprobados por la Gerencia General.

Cuadro 1. Revisión de Normas y Procedimientos

Normativa	Nombre	Resultado
Política	Administración de la liquidez	Satisfactorio
Procedimiento	Administración deuda externa/interna	Satisfactorio
Procedimiento	Análisis de Solicitudes de Incorporación como Entidad Autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda	Satisfactorio
Procedimiento	Estudio de Introducción de Nuevos Productos Financieros en las EA	Satisfactorio
Procedimiento	Actualización del Plan de Contingencia de Liquidez	Satisfactorio
Procedimiento	Contingencia de Liquidez	Satisfactorio
Procedimiento	Operaciones de Redescuento BCCR	Satisfactorio
Procedimiento	Gestión para la Calificación de Riesgo del BANHVI	Satisfactorio
Procedimiento	Elaboración de Proyecciones Financieras	Satisfactorio
Procedimiento	Programas de Colocación de Crédito y Plan Anual De Captaciones	Satisfactorio

2.1 Análisis de la Estrategia Institucional

Mediante memorando BANHVI-DFNV-OF-0283-2023 del 05 de agosto 2023, la Dirección FONAVI remitió, para conocimiento de la Gerencia General, el “Informe de Resultados de las Proyecciones Financieras Del Plan Estratégico Institucional 2023-2026” con la Actualización de escenarios para los resultados financieros y de operación del Banco en los años del periodo señalado, los cuales a la fecha de presentación para el presente estudio, estaban pendientes de presentación y aprobación de la Junta Directiva. Los resultados se presentan en tres posibles escenarios; el moderado, que proyecta resultados razonables que, aunque suponen esfuerzos, estos buscarían mantener el mismo dinamismo de los últimos dos años; el escenario optimista, prospectaría elevar los niveles de ejecución de los procesos fundamentales y la consideración de los factores externos que interfieren; y finalmente, el

escenario pesimista que plantea menores niveles de ejecución de los procesos fundamentales del BANHVI. Dichos resultados se resumen en el siguiente cuadro:

Imagen 1. Proyecciones Financieras para el Periodo 2023 al 2026, según Escenarios

Variables	Real 2022	Escenario más Probable				Escenario Optimista				Escenario Pesimista			
		2023	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2026	2023	2024	2025	2026
ACTIVO TOTAL	188 608	210 495	222 186	240 171	260 517	212 708	228 958	253 444	279 026	203 197	207 858	219 762	231 840
Variación Interanual	4,4%	11,6%	5,6%	8,1%	8,5%	12,8%	7,6%	10,7%	10,1%	7,7%	2,3%	5,7%	5,5%
Cartera de Crédito	167 787	183 535	199 015	214 916	232 134	185 030	204 392	225 680	248 841	177 202	186 389	196 280	206 219
Variación Interanual	9,4%	9,4%	8,4%	8,0%	8,0%	10,3%	10,5%	10,4%	10,3%	5,6%	5,2%	5,3%	5,1%
Estimaciones de Cartera de Crédito	-2 931	-2 536	-2 750	-2 970	-3 209	-2 557	-2 825	-3 119	-3 440	-2 449	-2 557	-2 693	-2 830
Portafolio de Inversiones	15 524	19 097	13 410	13 560	15 496	20 889	15 357	16 652	17 948	18 503	11 527	11 757	12 316
Variación Interanual	4,6%	23,0%	-29,8%	1,1%	14,3%	34,6%	-26,5%	8,4%	7,8%	19,2%	-37,7%	2,0%	4,8%
PASIVO TOTAL	64 223	76 832	80 152	88 423	97 514	78 445	83 009	94 826	107 002	71 830	70 693	75 390	79 265
Variación Interanual	2,2%	19,6%	4,3%	10,3%	10,3%	22,1%	5,8%	14,2%	12,8%	11,8%	-1,6%	6,6%	5,1%
PATRIMONIO	124 385	132 335	140 487	150 212	161 457	133 591	144 662	157 331	170 705	131 367	137 165	144 372	152 575
Variación Interanual	5,6%	6,4%	6,2%	6,9%	7,5%	7,4%	8,3%	8,8%	8,5%	5,6%	4,4%	5,3%	5,7%
Ingresos Financieros	11 734	16 318	16 574	17 434	19 081	16 595	18 964	20 327	22 695	15 988	13 651	14 306	15 327
Variación Interanual	48,5%	39,1%	1,6%	5,2%	9,4%	41,4%	14,3%	7,2%	11,7%	36,3%	-14,6%	4,8%	7,1%
Ingresos Operativos	3 930	3 959	4 007	4 455	4 895	4 677	4 917	5 301	4 553	3 481	3 606	3 934	4 103
Variación Interanual	-14,5%	0,7%	1,2%	11,2%	9,9%	19,0%	5,1%	7,8%	-14,1%	-11,4%	3,6%	9,1%	4,3%
Gastos Administrativos	4 764	6 082	6 270	6 294	6 145	5 778	5 957	5 979	5 838	6 386	6 583	6 610	6 452
Variación Interanual	-3,8%	27,7%	3,1%	0,4%	-2,4%	21,3%	3,1%	0,4%	-2,4%	34,0%	3,1%	0,4%	-2,4%
Utilidades Netas	6 611	7 950	8 153	9 724	11 246	9 207	11 071	12 669	13 374	6 983	5 798	7 207	8 203
Variación Interanual	28,2%	20,3%	2,6%	19,3%	15,6%	39,3%	20,2%	14,4%	5,6%	5,6%	-17,0%	24,3%	13,8%
Suficiencia Patrimonial	61,93	62,43	61,87	60,27	59,22	62,33	61,49	59,30	57,91	64,26	64,71	63,89	63,73
Gasto Adm/Utilidad Opnal bruta	41,70	72,60	65,90	59,52	54,10	71,66	58,32	52,66	49,86	75,23	74,36	66,96	62,33
Utilidad o Pérdida Acumulada Trim	1,79%	1,16	1,64	1,78	1,99	1,22	2,05	2,21	1,81	0,98	1,39	1,48	1,63
Margen Intermediación Financiero	0,11%	1,71%	1,70%	1,99%	2,04%	1,72%	2,26%	2,46%	2,52%	1,90%	1,37%	1,72%	1,80%

Fuente: *Información elaborada por el FONAVI para el Informe de Resultados de las Proyecciones Financieras Del Plan Estratégico Institucional 2023-2026*

Según se observa en el cuadro anterior, en el escenario moderado (o más probable), el margen de intermediación financiera alcanzaría valores de 1.71% en 2023, 1.70% en 2024, 1.99% en 2025 y 2.04% 2026, ubicándose en el límite y en el último año por debajo del nivel de capacidad establecido en la Declaración de Apetito de Riesgo para el indicador KRI10 Margen de Intermediación Financiera Global, del 2.0%.

En el escenario pesimista, se observa que el margen de intermediación financiera se ubicaría en niveles por debajo del 2% durante los cuatro periodos.

En el Reporte de Margen de Intermediación Financiera suministrado por el FONAVI con corte al 30 de septiembre 2023, se puede observar el incremento que ha presentado el margen durante el período auditado, a saber:

Matriz 1. Reporte de Margen de Intermediación

Período	Rendimiento promedio 1/	Costo total de los Recursos Captados 2/	Costo de los recursos patrimoniales	Costo promedio 3/	Margen de Intermediación
ene-23	8,19%	7,13%	6,50%	6,70%	1,46%
feb-23	5,18%	8,05%	6,50%	7,20%	1,02%
mar-23	8,58%	9,00%	6,50%	7,50%	1,09%
abr-23	8,34%	9,00%	6,25%	7,30%	1,05%
may-23	8,44%	9,23%	6,25%	7,30%	1,10%
jun-23	8,23%	9,50%	5,75%	7,10%	1,16%
jul-23	8,10%	9,36%	5,25%	6,70%	1,36%
ago-23	7,66%	9,17%	4,75%	6,40%	1,25%
sep-23	7,53%	8,59%	3,75%	5,40%	2,08%

Nota: 1/ Rendimiento promedio de los activos asociados al proceso de intermediación financiera. 2/ Costo de oportunidad equivalente a la tasa de interés promedio reconocida sobre inversiones a un plazo de 30 días considerando que no resultaría factible la inversión de los recursos a plazos superiores debido a la posibilidad de que deba atenderse una solicitud de crédito o bien ante la necesidad de mantener en normalidad los indicadores de calce de plazos de la Entidad.
3/ Costo ponderado de los recursos utilizados por el BANHVI en el proceso de intermediación: costo de los recursos captados y el costo de los recursos patrimoniales involucrados en el proceso de intermediación.
Fuente: *Información brindada por la Dirección FONAVI*

Según se observa en la matriz 1, el margen de intermediación financiera del año en curso se ha mantenido positiva y mostrando una tendencia creciente; alcanzando un promedio de 1,28%.

En cuanto a los programas de crédito y plan de captaciones del FONAVI para el año 2023, se comprobó que mediante el acuerdo 9 de la sesión 02-2023 se aprobaron los programas de crédito de largo plazo en colones; de corto plazo en colones, y de crédito de largo plazo en dólares, los cuales incluyen el plan de inversión, las tasas de intereses corriente mínima y moratoria, comisiones de formalización y pago anticipado, plazo de financiamiento, forma de pago, monto máximo de crédito, tipo de garantías, el monto global del programa, el tipo de línea de crédito y el plazo de la línea de crédito. Además, se aprueba el plan de captaciones para el año 2023 que incluye el propósito de captación, la moneda en que se capta, el monto máximo de la captación, instrumentos de captación, plazos de la captación, fechas en que se requieren los recursos, tasas de interés y comisiones autorizadas.

A fin de validar la valoración de riesgos, se procedió a revisar los informes elaborados durante el periodo auditado, corroborando que se efectuaron análisis en los meses de marzo y septiembre de los años 2022 y 2023 por parte de la empresa SCRiesgo Rating Agency. En los cuatros informes el Banco mantiene la misma calificación de riesgo según se muestra a continuación:

Imagen 1. Calificación de Riesgo del BANHVI según Evaluación de SCRiesgo Rating Agency para septiembre 2023

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA						
	Calificación Anterior			Calificación Actual*		
	Colones	Dólares	Perspectiva	Colones	Dólares	Perspectiva
Largo Plazo	scr AA+ (CR)	scr AA (CR)	Estable	scr AA+ (CR)	scr AA (CR)	Estable
Corto Plazo	SCR 1 (CR)	SCR 2 (CR)	Estable	SCR 1 (CR)	SCR 2 (CR)	Estable

**Las calificaciones no variaron con respecto a las anteriores.*

Además, el informe señala con respecto al Riesgo de Liquidez que: "*la Entidad mantiene a lo largo del período, un indicador por encima del 100%, en cumplimiento con el Acuerdo SUGEF 17-13 (ICL mayor o igual al 100%). A la fecha bajo análisis, es posible observar una condición suficiente y holgada por parte de los indicadores de liquidez del Banco, dado que, el índice de calce de plazos a 1 mes en moneda nacional es de 7,80 veces, mientras que a un plazo de 3 meses es de 1,34 veces".*

Con respecto al Riesgo de Crédito se indica que "*la Unidad de Tesorería e Inversiones y la Dirección de Fonavi brindan un eficiente seguimiento al límite de operaciones activas a fin de garantizar que ante la formalización de una nueva operación crediticia o bien una inversión, los saldos de las operaciones de crédito e inversiones vigentes no sobrepasen en forma conjunta el 20% de su capital ajustado, esto de conformidad con lo establecido por la Ley 7558, Ley Orgánica del BCCR y la SUGEF".*

2.2 Atención de Entidades y Solicitud de Productos

Con el fin de analizar el cumplimiento de los requisitos de las entidades financieras que gestionaron su aceptación como Entidad Autorizada en el periodo auditado, se solicitó al FONAVI el registro de las solicitudes recibidas y tramitadas.

Si bien se recibieron tres solicitudes, las mismas fueron presentadas durante el 2023 y al momento de realización del presente estudio, aún están en trámite, tal como se detalla a continuación:

Cuadro 1. Gestiones en proceso de aceptación para formar parte de las Entidades Autorizadas

Fecha	Entidad	Estado	Observaciones
12/7/2023	COOPEANDE N°7	En proceso	**12/07/2023:** Información recibida, se les notificó sobre requisitos faltantes e incompletos.
			06/09/2023: Aportaron algunos documentos, pero aún quedaron pendientes por remitir. Se notifica a la Entidad.
			21/09/2023: Entidad completa la información.
30/8/2023	COOPAVEGRA	Pendiente	**30/08/2023:** Se revisó la documentación aportada y se notificó a la Entidad del resultado; la mayor parte de los requisitos aún está pendiente.
19/9/2023	COOPEAMISTAD	En proceso	**19/09/2023:** Información recibida y revisada; se notifica a la Entidad sobre los pendientes.
			21/09/2023: Entidad completa la información.

Fuente: *Información facilitada por el FONAVI*

A pesar de que durante el periodo evaluado no se incorporaron entidades autorizadas, si se recibieron solicitudes para la emisión de nuevos productos financieros, según se detalla a continuación:

Cuadro 2. Gestión de Nuevos Productos Financieros

Fecha del Informe	Entidad	Producto	Aprobación de J.D.
06/04/2022	Grupo Mutual	Tarjeta de Crédito	Acuerdo 2 sesión 27-2022
06/07/2022	MUCAP	Tarjeta de Crédito	Acuerdo 11 sesión 38-2022
05/08/2022	Grupo Mutual	Programa MADAP-A de emisores en dólares	Acuerdo 3 sesión 41-2022
11/11/2022	MUCAP	Programa R de Emisiones en colones	Acuerdo 8 sesión 65-2022
09/12/2022	Grupo Mutual	Programa MADAP-B de emisores en colones	Acuerdo 3 sesión 73-2022
07/03/2023	MUCAP	Programa S de Emisiones en dólares	Acuerdo 3 sesión 18-2023

Fuente: *Elaboración propia con base en información brindada por el FONAVI*

Para cada uno de los casos se validó que la Dirección FONAVI efectuó el análisis correspondiente del producto requerido, se agregaron las garantías requeridas según el artículo 122 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y la verificación del cumplimiento de requisito.

3. CONCLUSIONES

En términos generales, de conformidad con los resultados obtenidos y el alcance definido, se puede concluir que la Administración del BANHVI cuenta con políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de los procesos de gestión de intermediación financiera.

Por otra parte, tanto la gestión de la estrategia de intermediación financiera, como gestión de productos financieros aprobados durante el plazo evaluado, presentan razonablemente una gestión adecuada.

Firmado digitalmente por RONNY SANCHEZ FERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2023.12.27 14:50:58 -06'00'

Lic. Ronny Sánchez Fernández
Oficial 4
Auditoría interna

Firmado digitalmente por GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Fecha: 2023.12.29 14:50:56 -06'00'

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno