BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA

INFORME FINAL

AUDITORIA OPERATIVA Y FINANCIERA DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS FONAVI
FO-OP-FI-003-2023

07 DE JUNIO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué examinamos?

La auditoría de carácter operativo y financiero tuvo como objetivo comprobar que la Administración de los Fideicomisos, supervisa de manera eficiente los bienes entregados en fideicomiso, aplicando la normativa emitida para tal efecto. Para el presente estudio se consideraron las actividades desarrolladas del 31 de julio 2022 al 30 de septiembre 2023. 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.

¿Por qué es importante?

La valoración de la gestión de fideicomisos en el BANHVI permite validar los parámetros de eficiencia en su gestión y el proceso de finiquito que se está realizando, de manera tal que su correcto cierre contribuya a la sostenibilidad operativa y financiera institucional; validando que dicha gestión se efectuara de manera correcta.

¿Cómo lo auditamos?

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, así como la verificación de los riesgos identificados en el proceso de intermediación financiera.

¿Qué encontramos?

Se corrobora que la gestión y administración de los fideicomisos se mantuvo vigente hasta el 30-06-2023 plazo en el que se finiquitaron los contratos de Fideicomiso con MUCAP según Acuerdo # 1 de la sesión 26-2021 del 08-04-2021. En términos generales, de conformidad con los resultados obtenidos y el alcance definido, se determina que la Administración del BANHVI previo al cierre de los fideicomisos se apegó a las políticas y procedimientos adecuados para el control y seguimiento de los procesos de gestión.

INDICE

1 INTRODUCCIÓN.....4

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA AUDITORÍA..... 4

1.2 OBJETIVO GENERAL..... 4

1.3 ALCANCE 4

1.4 METODOLOGÍA APLICADA..... 4

2 RESULTADOS 6

2.1 ANÁLISIS DE LA GESTIÓN CONTABLE 8

3. CONCLUSIONES.....10

AUDITORIA OPERATIVA Y FINANCIERA DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS 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

Revisar que la Administración de los Fideicomisos, supervisa de manera eficiente los bienes entregados en fideicomiso, aplicando la normativa emitida para tal efecto.

1.3 Alcance

El estudio comprende las actividades desarrolladas del 31 de julio 2022 al 30 de septiembre 2023

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, 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.

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

2 RESULTADOS

Los fideicomisos mantenidos por el BANHVI fueron finiquitados con plazo al 30 de junio 2023, esto en atención al Acuerdo # 1 de la sesión 26-2021 del 08-04-2021, razón por la cual los resultados generados por el presente estudio son el panorama de un producto y/o proceso que ya cesó.

Con respecto al seguimiento de la gestión de recuperación que realizan las Entidades para las carteras entregadas en administración en Fideicomiso, se validó que para la fecha de finiquito se presentaron los Informes de liquidación de los Fideicomisos correspondientes al mes de junio-2023 con sus respectivos auxiliares y estados de cuenta del Fondo de Inversión, comprobando que el cierre contable se da de forma correcta, de igual manera, a través de la solicitud 00014054 se gestionó el último pago de comisión por recuperación correspondiente a junio 2023, efectuándose el día 27 de julio 2023.

Según señala el FONAVI, "*Al cierre de junio de 2023, MUCAP administraba 33 activos en los Fideicomisos 001- 2017-FID, 010-2002-FID y Viviendacoop, por un monto total de ¢454.29 millones, según el siguiente detalle*":

Imagen 1. Composición de los Activos Fideicometidos de Mucap al 30 de junio 2023 (Montos en Millones de Colones)

Detalle- Activos	Cantidad Activos	Totales	% Distribución	% Avance Cronograma
A) Cartera de crédito 1/	**3**	**12,26**	**2,70%**	**75,00%**
Cobro Administrativo	1	3,72	0,82%	50,00%
Cobro Judicial	2	8,54	1,88%	50,00%
B) Bienes adjudicados 2/	**30**	**442,03**	**97,30%**	**41,26%**
Individuales	28	166,15	36,57%	28,78%
Proyecto Cobasur	1	61,63	13,57%	36,00%
Proyecto San Buenaventura (	1	214,25	47,16%	59,00%
Total cartera	**33**	**454,29**	**100,00%**	

1/ Incluye principal e intereses corrientes totales.
2/ Corresponde al valor en libros.

Con respecto a los bienes fideicometidos con el Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, se indica que: "como resultado del finiquito de los contratos de fideicomiso administrados por GMALV, en el mes de junio de 2020, el BANHVI asumió la administración directa de los activos (cartera de crédito, bienes adjudicados, proyectos), acciones administrativas y judiciales y otros registros, pendientes de atención y de recuperación. Los bienes adjudicados individuales y proyectos ya segregados se trasladaron a la Unidad de Bienes (UB) del Banco para su administración y gestión de venta; el resto de los activos quedó en administración directa del

Departamento de Fideicomisos del BANHVI, contando con la colaboración de esa Unidad de Bienes para ciertas gestiones administrativas."

Imagen 2. Composición de los Activos Fideicometidos de Grupo Mutual al 30 de junio 2023 (Montos en Millones de Colones)

Detalle - Activos	Cantidad Activos	Totales	% Distribución
A) Cartera de Crédito (corto y largo plazo) 1/	16	749.15	62.95%
Cobro Judicial	6	45.84	3.85%
Cobro Penal	2	214.37	18.01%
Trámite Incobrabilidad	8	488.93	41.08%
B) Cartera de Proyectos 2/	4	440.95	37.05%
Finca en verde para desarrollo	2	74.56	6.26%
Proyecto consolidado (para segregar, titular)	2	366.40	30.79%
Total Cartera	20	1,190.10	100.00%

1/ Incluye principal e intereses corrientes totales.
2/ Incluye valor en libros, otras obras y gastos capitalizados.

Cabe señalar con respecto al fideicomiso del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda que se mantiene pendiente la tramitación de 5 procesos judiciales y el traspaso de 2 bienes, que por situaciones técnicas o legales no se ha logrado su trasladado total a nombre del BANHVI.

Con respecto a los activos fideicometidos que se declararon en estado de incobrables, la Dirección FONAVI remitió a esta Auditoría Interna la nota BANHVI-DFNV-OF-0277-2023 detallando el siguiente listado:

Imagen 3. Bienes fideicometidos declarados en estado de incobrables

Fiduciario	Fideicomiso	Operación	Folio Real	Deudor
Grupo Mutual	01-2010-FID	53506622	1-390498-000	Ronald Rodriguez Sancho
Grupo Mutual	01-2010-FID	10001424	4-138995-000	William Rojas Rodriguez
Grupo Mutual	01-2010-FID	1900	1-459833-000	Warnes Monge Abarca
Grupo Mutual	01-2010-FID	6436	1-339964-000	Jose Madrigal Porras
Grupo Mutual	01-2010-FID	1689	1-21455-F-000	Mario Garcia Badilla
Grupo Mutual	01-2010-FID	2002	1-347843-000	German Monroy Monroy
Grupo Mutual	01-2010-FID	6475	3-117634-000	Juan Vargas Chacon
Grupo Mutual	01-2010-FID	4226	2-554623-000	Randall Ruiz Zapata
Grupo Mutual	01-2010-FID	5569	1-399991-000	Roberto Williams Guillen
MUCAP	01-2017-FID	17001160	5-066002-000	Susy Sánchez Ajoy

Dicha nota refiere: "*los antecedentes, condiciones y gestiones realizadas principalmente por los Fiduciarios para la recuperación de las deudas, así como las situaciones que fueron consideradas para declarar la incobrabilidad de estas operaciones"* y solicita al respecto que se *"…valore por parte de la Auditoría Interna, si existe utilidad en realizar la investigación de eventuales responsabilidades de los distintos fiduciarios involucrados y de los funcionarios a cargo en los procesos de cobro de las operaciones, tal como se expuso en el referido oficio N° DFNV-ME-284-2022 y según lo recomendado por la Asesoría Legal y la Gerencia General del BANHVI*"

Para todos los casos previamente señalados es relevante señalar que todos fueron analizados por el Área de Asesoría Legal, la cual efectuó un análisis histórico de los hechos relevantes y de forma general consideró que por criterio "costo - beneficio" en la gestión de recuperación de la deuda resulta más provechosa la declaración de incobrabilidad.

De igual manera, la Asesoría Legal recomienda para cada uno de los casos que la Dirección FONAVI emita un informe con el criterio del Departamento de Fideicomisos y su Dirección, y lo remita a la Auditoria Interna del BANHVI para que ésta investigue y determine si hubo o no responsabilidad de los fiduciarios en el trámite de recuperación del bien inmueble y la deuda.

Al respecto, esta Auditoría deberá efectuar un estudio especial referente al caso para cumplir con el requerimiento de la Dirección FONAVI.

2.1 Análisis de la Gestión Contable

Con respecto a la gestión contable, se valida que los saldos de los fideicomisos de COOVIVIENDA Unificado 01-2017, MUGAP 010-2002 y VIVIENDACOOP R.L. fueron liquidados mediante los asientos 54, 81 y 82, tal como se muestra a continuación:

Imagen 4. Registro Finiquito Total Fideicomiso Coovivienda Unificado 01-2017 a Junio 2023

No Línea	Código Contable	Nombre de la cuenta	No Docu	Debe	Haber
1	1130110100040006	Bcr- 229.158.9 Platino		1,695,000.00	0.00
2	253021000099	Otros		0.00	195,000.00
3	1640310000010100	Coovivienda Unificado 01-2017		0.00	100,107,670.00
4	253021000099	Otros		63,276,314.38	0.00
5	4399919900010306	Gastos Diversos - Fideicomisos		35,481,355.62	0.00
6	242991000099	Otros Acreedores Varios		0.00	150,000.00
			Totales	100,452,670.00	100,452,670.00
			Diferencia		0.00

Imagen 5. Registro Finiquito Total Fideicomiso MUGAP 010-2002 a junio 2023

No Línea	Código Contable	Nombre de la cuenta	No Docu	Debe	Haber
1	4399919900010306	Gastos Diversos - Fideicomisos		3,592,437.25	0.00
2	253021000099	Otros		22,915,983.75	0.00
3	1640310000010014	M. Cartago 010-2002		0.00	26,048,421.00
4	242991000099	Otros Acreedores Varios		0.00	460,000.00
			Totales	26,508,421.00	26,508,421.00
			Diferencia		0.00

Imagen 6. Registro Finiquito Total Fideicomiso Viviendacoop R.L. a Junio 2023

No Línea	Código Contable	Nombre de la cuenta	No Docu	Debe	Haber
1	4399919900010306	Gastos Diversos - Fideicomisos		2,044,523.32	0.00
2	253021000099	Otros		44,164,106.68	0.00
3	1640310000010130	Fid.Mucap-Viviendacoop-Banhvi		0.00	43,708,630.00
4	242991000099	Otros Acreedores Varios		0.00	2,500,000.00
			Totales	46,208,630.00	46,208,630.00
			Diferencia		0.00

3. CONCLUSIONES

El BANHVI finalizó el proceso de liquidación de los fideicomisos que mantenía y se corroboró que previo al cierre se contara con normativa y procedimientos actualizados, seguimiento de la gestión ante los fiduciarios, la elaboración y comunicación de los informes respectivos y la gestión contable correspondiente. Se corrobora además que los saldos contables de los fideicomisos fueron debidamente liquidados según corresponde.

Por otra parte, queda pendiente por parte de esta Auditoria, la atención del requerimiento BANHVI-DFNV-OF-0277-2023, el cual, debido al alcance de este estudio y el acceso a la información necesaria, requiere de un estudio especial.

Firmado digitalmente por RONNY SANCHEZ FERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2024.06.07 14:22:41 -06'00'

Lic. Ronny Sánchez Fernández
Oficial 4
Auditoría interna

MAURICIO GONZALEZ ZUMBADO (FIRMA)

Firmado digitalmente por MAURICIO GONZALEZ ZUMBADO (FIRMA)
Fecha: 2024.06.07 15:26:19 -06'00'

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i