

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA

INFORME CE-ESP-001-2025
SEGUIMIENTO AL CUMPLIMIENTO DE ACUERDOS
DE JUNTA DIRECTIVA Y RECOMENDACIONES DE
ÓRGANOS DE FISCALIZACIÓN EXTERNOS

25 DE ABRIL 2025



Contenido

Objetivo:	3
Alcance:	3
Detalle General Recomendaciones Órganos de Fiscalización Externo	3
Detalle por Unidad Administrativa de las recomendaciones de Órganos Externos.	5
Seguimiento de Recomendaciones	13
“A Dagoberto Hidalgo, Gerente General o a quién ejerza su cargo:	13
Conclusión.....	14
Recomendaciones.....	14
A Dagoberto Hidalgo, Gerente General o a quién ejerza su cargo:	15

**Objetivo:**

En atención a las disposiciones del Plan Anual del Comité de Auditoría, requerir de la Administración, el detalle del cumplimiento de recomendaciones de Entes de Fiscalización Externos, cuyo corte, tal como se explica más adelante corresponde al 31-12-2024, proceder con el análisis de los resultados y los anexos correspondientes, con el objetivo de validar los resultados que se muestran.

Alcance:

La fecha de corte de la información corresponde al 31-12-2024, la cual fue suministrada por la Gerencia General mediante oficio BANHVI-GG-OF-0150-2025 del 28 de febrero de 2025, se procedió a analizar el contenido de la información suministrada, con los resultados que se muestran.

De acuerdo con el Sistema de Información Gerencial, los reportes de avance de este tipo de recomendaciones, se realiza de forma semestral, con corte a junio y diciembre de cada año.

Detalle General Recomendaciones Órganos de Fiscalización Externo

De acuerdo con el oficio BANHVI-GG-IN34-0031-2024 del 27 de agosto de 2024, de la Gerencia General, la información consolidada de las recomendaciones de los órganos de fiscalización y control se toma de la información remitida por las unidades responsables, para efectos de cumplir con el Sistema de Información Gerencial, para el período evaluado, así como del sistema de recomendaciones, donde ya han sido incorporadas.

El archivo contiene las recomendaciones de las diferentes auditorías externas y la Contraloría General de la República. Se presenta un comparativo de la condición en que se encontraban las recomendaciones y disposiciones, en cuanto a su atención, por Unidad Administrativa y estado, en el corte a diciembre 2024 y el corte actual a junio 2024, según el siguiente detalle:

Resultado a junio 2024:

Estado de Recomendaciones Órganos de Fiscalización y Control
Al 30 de junio de 2024

Órgano/Unidad	Cumplida	En Proceso	Incumplida	No iniciada	Total	% Cumplimiento
Auditoría Externa	47	8	4	1	60	93%
Área de Proveeduría	1				1	100%
Área de Proveeduría/Unidad Riesgos	1				1	100%
Área de Recursos Humanos	1				1	100%
Auditoría Interna	1				1	100%
Comité de Riesgos	1				1	100%
Depto. Financiero Contable	4				4	100%
Depto. Técnico/Dirección Fosuvi	1				1	100%
Depto. TI	1	5			6	100%
Depto. TI/Archivo/SJD	1				1	100%
Depto. TI/Depto. Financiero Contable	1				1	100%
Dirección Administrativa	1				1	100%
Dirección Fosuvi	4	1	4		9	56%
Dirección Fosuvi/Depto. Financiero	1				1	100%
Gerencia General	5	1			6	100%
Junta Directiva	5				5	100%
Junta Directiva/Dirección Administrativa	1				1	100%
Oficialía de Cumplimiento	2				2	100%
Oficialía de Cumplimiento /Dirección Administrativa	1				1	100%
Oficialía de Cumplimiento/Gerencia General	1				1	100%
Oficialía de Cumplimiento/Unidad de Riesgos	1				1	100%
Unidad de Riesgos	10			1	11	100%
Unidad de Riesgos / Junta Directiva		1			1	100%
Unidad de Riesgos/Comité Riesgos	1				1	100%
Unidad de Tesorería	1				1	100%
Contraloría General de la República	3				3	100%
Gerencia General/Dirección Administrativa	3				3	100%
Total	50	8	4	1	63	94%

Fuente: Informes ROFC

Resultado a diciembre 2024:

Estado de Recomendaciones Órganos de Fiscalización y Control
Al 31 de diciembre de 2024

Órgano/Unidad	Cumplida	En Proceso	No iniciada	Total	% Cumplimiento
Auditoría Externa	51	9	0	60	100%
Área de Proveeduría	1			1	100%
Área de Proveeduría/Unidad Riesgos	1			1	100%
Área de Recursos Humanos	1			1	100%
Auditoría Interna	1			1	100%
Comité de Riesgos	1			1	100%
Depto. Financiero Contable	4			4	100%
Depto. Técnico/Dirección Fosuvi	1			1	100%
Depto. TI	4	2		6	100%
Depto. TI/Archivo/SJD	1			1	100%
Depto. TI/Depto. Financiero Contable	1			1	100%
Dirección Administrativa	1			1	100%
Dirección Fosuvi	4	5		9	100%
Dirección Fosuvi/Depto. Financiero	1			1	100%
Gerencia General	5	1		6	100%
Junta Directiva	5			5	100%
Junta Directiva/Dirección Administrativa	1			1	100%
Oficialía de Cumplimiento	2			2	100%
Oficialía de Cumplimiento /Dirección Administrativa	1			1	100%
Oficialía de Cumplimiento/Gerencia General	1			1	100%
Oficialía de Cumplimiento/Unidad de Riesgos	1			1	100%
Unidad de Riesgos	10	1		11	100%
Unidad de Riesgos / Junta Directiva	1			1	100%
Unidad de Riesgos/Comité Riesgos	1			1	100%
Unidad de Tesorería	1			1	100%
Contraloría General de la República	6	0	4	10	100%
Departamento Financiero Contable, Dirección FOSUVI, Dirección FONAVI			1	1	100%
Depto. Financiero Contable			1	1	100%
Gerencia General	1			1	100%
Gerencia General/Dirección Administrativa	3			3	100%
Gerencia General/Junta Directiva	2			2	100%
Unidad de comunicaciones			1	1	100%
Unidad de Planificación Institucional, Dirección FOSUVI, Dirección FONAVI.			1	1	100%
Total	57	9	4	70	100%

Fuente: Informes ROFC



- a. A la fecha de corte, se muestra un incremento de recomendaciones totales, de 63 que existían al semestre anterior, a 70 que se detectan a la fecha de corte, para un incremento de 7 disposiciones que representan el 11.11% de crecimiento. No obstante, lo anterior, para determinar esa estadística, en la forma en que se presentan los cuadros del informe de la Administración, se incluyen recomendaciones que fueron cumplidas incluso en años anteriores, dada la acumulación de la información total, cuyo reporte histórico no interesa para los objetivos de nuestra evaluación.

Del aspecto sobre el traslado de recomendaciones a estado “Cumplida”, lo relevante es el incremento de 4 recomendaciones cumplidas y 3 disposiciones de la CGR, trasladadas a ese estado, durante el período de 6 meses evaluado.

- b. De las 13 recomendaciones activas a junio 2024, 8 se mostraban “En proceso” para un 61.53% del total, 1 “No iniciada” y 4 en estado “Incumplida”, que correspondían a la Dirección FOSUVI, siendo lo más importante, debido a que dicho estado no había sido incorporado al control correspondiente.

Sin embargo, para el corte a diciembre 2024, a pesar del incremento de 7 disposiciones adicionales de la CGR, se muestran activas 9 recomendaciones, cuyo estado es “En Proceso” y 4 de esas disposiciones que aún están como “No iniciadas”, para este período no se detallan recomendaciones en estado “Incumplida”, aspecto que se valora más adelante.

Detalle por Unidad Administrativa de las recomendaciones de Órganos Externos

Para el actual informe, considerando la relevancia de cumplimiento de plazos de atención de recomendaciones, el análisis de estas se concentra en recomendaciones que muestran eventuales incumplimientos de plazos o que encontrándose en estados “En proceso” o “Programada”, no muestran condiciones razonables de cumplimiento, según el siguiente detalle:

El estado actual no hace referencia de forma específica a la condición de “Incumplida”, que puedan presentar las recomendaciones en los resultados de la evaluación realizada por la Administración, por lo que pasamos a su valoración, considerando en primera instancia que las 4 recomendaciones incumplidas, se encuentran bajo la responsabilidad de la Dirección FOSUVI, según el siguiente detalle:

a. Carta Gerencia dic-2020 Auditoría Externa FOSUVI. Hallazgo 2: ATRASOS SIGNIFICATIVOS EN LAS LIQUIDACIONES DE CARTERA DE CRÉDITO

“BONOS ORDINARIOS PENDIENTES DE LIQUIDAR ACTIVOS

Como parte de la transferencia de recursos girados a las entidades autorizadas por concepto de Bono Familiar de Vivienda – Ordinarios -, no todos son liquidados oportunamente por las entidades por diversos factores propios de la actividad, para lo cual solicitamos el detalle por año al sistema de vivienda de estas partidas con el fin de medir el grado de oportunidad, el cual presenta en el siguiente detalle de los recursos pendientes de liquidar con fecha al mes de diciembre del 2020 por ¢18,711,537,198 Bonos Ordinario pendientes de liquidación al 31/12/2021, eran 3980 por ¢ 11.947.413.374.83”

La matriz de Planes de Acción que administra la Dirección FOSUVI, señala los posibles problemas para el cumplimiento de esta recomendación, según se detalla:

“1. Existen operaciones pendientes de liquidar cuya entidad autorizada no está activa, existinta o liquidada y cuyo proceso de desembolso no puede ser documentado.

2. Existen devoluciones temporales de las entidades y estas no ejercen un seguimiento constante de esa operaciones.

3. Existe una desincronización de la información entre el registro de la entidad y el registro del BANHVI.

4. Se carece de un régimen sancionatorio ante el incumplimiento reiterado de estas liquidaciones”

De acuerdo con las fechas de referencia, la fecha inicial de actividad corresponde a diciembre 2021 y la última fecha de referencia para su cumplimiento, está definida para marzo 2025.

“A la fecha la recomendación se encuentra incumplida, debido a que la última gestión realizada fue la solicitud de la mesa de servicio CHG-1856-1-327 el 15 de agosto de 2023, la cual a la fecha no ha tenido respuesta, esto debido a que en el Departamento de Tecnología de Información ha presentado disminución en su personal, sin embargo, en reunión con la Sra. Sabrina Sandí y esta Dirección se tomó el acuerdo de dar prioridad y debido seguimiento para el cumplimiento de este hallazgo, implementando el cronograma de actividades que se detallan.”(el destacado es nuestro)

Tal como se señala, la propia Unidad obligada al cumplimiento de esta recomendación, señala que se encuentra incumplida, condición que no se muestra en su estado en el sistema de recomendaciones.

Por último, el porcentaje de avance que muestra la implantación de esta recomendación es de un 25%.

Tal como indicamos en el informe anterior:

“De las recomendaciones que se muestran en estado “Incumplida”, está es la que más preocupa a esta Auditoría Interna, dado que la misma muestra como fecha de cumplimiento abril 2024 y de acuerdo con la información de la matriz administrada por la Gerencia General, presenta un avance de un 0% en su cumplimiento. Tal como se muestra en las observaciones, se estaba a la espera de la atención de una mesa de servicio N°7177 sin fecha de referencia, por parte de TI y se menciona un seguimiento del 13-01-2023, para finalmente señalar que se está valorando realizar la sincronización con el sistema OPTIMUS. La condición de esta recomendación es crítica, considerando que se refiere de forma específica a bonos de vivienda individuales pendientes de liquidar con las entidades autorizadas, lo que podría mostrar la existencia de recursos bajo administración de dichas entidades, que debieron ser devueltos al FOSUVI desde hace muchos años y que por la carencia de adecuados controles, a pesar de haber sido detectada la debilidad, en 4 años, no se ha realizado ninguna gestión para su ajuste y conciliación.”

Al esta fecha, al menos muestro un avance de un 25%, pero debería mostrarse como incumplida, de acuerdo con los señalamientos de la Administración.

b. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CG-2021 Salvedad 3. Observación III- A- 1. Observación III- D- 5. c.:

Recomendación:	Observaciones:
Realizar un análisis de esta situación y establecer mecanismos de control que permitan mantener un adecuado seguimiento y monitoreo de los niveles de antigüedad y tomar las medidas oportunas con el fin de mitigar posibles riesgos no evidenciados a la fecha por la falta de oportunidad en la liquidación de proyectos. Es necesario definir e implementar una estructura de control administrativo que permita manejar eficientemente los procesos de liquidación de las líneas de crédito, considerando los siguientes aspectos: i- Oportunidad en el cumplimiento de los términos de aprobación (montos, plazos, características). ii- Oportunidad en el cumplimiento de la liquidación técnica y financiera, incluida la respectiva liquidación contable. CG 2015: bis del anterior: iii- Correcta presentación a nivel contable de la clasificación de Líneas de Crédito por Entidad Autorizada responsable de su gestión, incluyendo la reclasificación de aquellos saldos asignados a Entidades Liquidadas y/o inactivas y cuya responsabilidad de gestión debe estar debidamente asignada a una instancia interna o Entidad Autorizada.	Se realizó una actualización de la estrategia para el cierre de proyectos la cual fue presentada a la Junta Directiva, actualmente está en ejecución. (Se anexa en la documentación de respaldo) El plazo establecido corresponde al vencimiento de las tareas definidas en el nuevo plan de acción, que concluye con el diagnóstico de los proyectos de mayor complejidad. Los avances se estarán comunicando a la Junta Directiva de forma trimestral. El porcentaje de cumplimiento dado es de acuerdo a la cantidad de proyectos al inicio del plan de acción del 2020, vrs la cantidad de cierres realizados a febrero 2023. El porcentaje de cumplimiento dado, es de acuerdo a la cantidad de proyectos al inicio del plan de acción del 2020, vrs la cantidad de cierres realizados a febrero 2023. Al cierre del año 2023, se liquidan 32 proyectos siguiendo en trámite 22 proyectos para el 2024.



La recomendación mostraba en nuestro informe anterior, fecha de cumplimiento Junio 2024 y de acuerdo con la información de la matriz administrada por la Gerencia General, presentaba un avance de un 70% en su cumplimiento, por lo que a pesar de mostrar avance y existir un conocimiento pleno por parte de la Administración y la Junta Directiva, sobre la gestión que se realizaba para la liquidación técnica y financiera de las líneas de crédito otorgadas a proyectos de vivienda, la misma mostraba un estado “Incumplida”, dado que data de un informe del año 2020.

De acuerdo con la matriz actualizada a diciembre 2024, muestra el mismo porcentaje de avance del 70%, pero fecha de cumplimiento diciembre 2025 y ya no se presenta como “Incumplida” sino “En proceso”, condición que no debió ser cambiada.

Sobre la complejidad para su cumplimiento, se señala lo siguiente:

“La problemática principal se refiere a que se trata de condiciones asociadas a proyectos de Entidades Autorizadas con más de 15 años de antigüedad (la mayoría ya inactivas como Entidades Autorizadas), que implica no solamente los saldos de cartera sino también las cuentas de pasivo asociadas a retenciones y liquidaciones de dichos saldos e incluso propiedades en algunos de ellos, a nombre del Banco y que forman parte de las condiciones del Hallazgo 6.”

Por otro lado, sobre las gestiones actualizadas para su cumplimiento, se señala lo siguiente:

*“La última actualización ante la Junta Directiva se realizó el 26 de agosto de 2024 y con la expectativa de iniciar el año 2025 **con la reactivación del proceso de atención una vez se logre incorporar el recurso pendiente**. El porcentaje de cumplimiento dado, es de acuerdo a la cantidad de proyectos al inicio del plan de acción del 2020, vrs la cantidad de cierres realizados a febrero 2023.”(el destacado es nuestro)*

Como se observa, el hallazgo se encuentra en las mismas condiciones del semestre anterior, e incluso lo que se señala en el avance, pareciera no estar actualizado a diciembre 2024, dado que hace referencia a la condición de los procesos de liquidación a febrero 2023 y como última gestión ante la Junta Directiva en agosto 2024. La condición de esta recomendación, al igual que la anterior, son de preocupación de esta Auditoría Interna, dados los largos períodos para su cumplimiento y la aparente paralización de procesos, debido a las limitaciones de personal. En nuestro criterio, esta recomendación debería mostrar un estado de “Incumplida”.

c. Carta Gerencia dic-2020. Hallazgo 12: CONCENTRACIÓN EN ENTIDADES NO REGULADAS Y DE RECURSOS EN ENTIDADES INACTIVAS. (CONDICIÓN DE

PERIODOS ANTERIORES) CG01-2021. Observación III- C- 4. (Hallazgo 5 CG 2-2018: GG-1-2018, GG 2-2017 Y GG 1-2017)

"Riesgo por Concentración en entidades no reguladas y recursos en entidades inactivas "...la entidad con mayor número de proyectos pendientes de liquidar y por monto es Fundación Costa Rica Canadá, la cual corresponde a una entidad no regulada por superintendencias, presentando cuantitativamente un mayor grado de riesgo que afronta FOSUVI por el monto administrado asignado, que en caso de existir posibles riesgos no evidenciados por la administración del BANHVI se estaría exponiendo a vulnerabilidades que deben ser medidas en un estudio formal de riesgo, con el fin de justificar dicha concentración.

Igualmente, se presentan saldos en entidades inactivas o liquidadas, tales como, CoopeAserri, Mutual Heredia y Promerica, lo que no permite tener claridad sobre los procesos de liquidación de esas carteras de crédito, las cuales se nos indicó son manejados por la Dirección de FOSUVI..."

Recomendación:	Observaciones:
Valorar la aplicación de indicadores de concentración de recursos pendientes de liquidar por concepto de Bonos colectivos y Proyectos de Vivienda artículo 59. La definición de los indicadores y periodicidad de su aplicación, será una decisión de la Administración basado en un análisis de apetito de riesgo, sobre lo cual recomendamos se documente formalmente./CG 2015: En relación con las Entidades Inactivas que mantienen saldos de líneas de crédito, realizar a la mayor brevedad un proceso de análisis y establecimiento de la correspondiente asignación de esos saldos a una instancia responsable de su gestión, a nivel interno (Dirección FOSUVI) o a nivel de una Entidad Autorizada activa, que concluya los procesos de liquidación de dichas líneas de crédito en el corto plazo./CG 2018 1- En relación con "riesgo de concentración": concluir a la mayor brevedad el proceso de desarrollo e implementación de una metodología de Perfil de riesgos de entidades autorizadas que considere entre otros aspectos la concentración en términos de volumen de recursos, cantidad de proyectos y otros elementos complementarios relevantes para su gestión. 2- En relación con "Entidades Inactivas que mantienen saldos de líneas de crédito": realizar a la mayor brevedad un proceso de análisis y establecimiento de la correspondiente asignación de esos saldos a una instancia responsable de su gestión, a nivel interno (Dirección FOSUVI) o a nivel de una Entidad Autorizada activa, que concluya los procesos de liquidación de dichas líneas de crédito en el corto plazo.	Se realizó una actualización de la estrategia para el cierre de proyectos la cual fue presentada a la Junta Directiva, actualmente está en ejecución, en donde se incluyen los proyectos pendientes de cierre de Fundación CR Canadá. El plazo establecido corresponde al vencimiento de las tareas definidas en el nuevo plan de acción, que concluye con el diagnóstico de los proyectos de mayor complejidad. Los avances se estarán comunicando a la Junta Directiva de forma trimestral. El porcentaje de cumplimiento dado es de acuerdo con la cantidad de proyectos al inicio del plan de acción del 2020, vrs la cantidad de cierres realizados a febrero 2023. Se plantea la estrategia de ir realizando cierre parcial según corresponda, por lo que en una primera instancia se trabajará con siete proyectos que superan el 85 % de las formalizaciones, su cierre se estima a marzo 2024, Los proyectos restantes serán trabajados en el segundo trimestre del año 2024 31 de mayo 12 de junio.

La recomendación mostraba al corte anterior, fecha de cumplimiento Junio 2024 y de acuerdo con la información de la matriz administrada por la Dirección FOSUVI, presentaba un avance de un 70% en su cumplimiento, por lo que a pesar de mostrar avance, y existir un conocimiento pleno por parte de la Administración y la Junta Directiva, como se señala en las observaciones, sobre la gestión que se realizaba

para la atención de esta recomendación, la misma se mostraba en estado “Incumplida”, dado que data de un informe del año 2020 y así lo valoró la Gerencia General.

A la fecha de corte de diciembre 2024, de acuerdo con la matriz de la Dirección FOSUVI, la recomendación aún muestra un porcentaje de avance del 70% y una nueva fecha de cumplimiento a diciembre 2025, un año y 6 meses mayor a la fecha anterior.

En cuanto a las dificultades para su cumplimiento, se señala *“Cumplimiento de las recomendaciones, requiere de colaboración de otros departamentos”*.

Sobre lo que se indica en este caso sobre la actualización del avance en la implementación de esta recomendación, no guarda relación con las medidas a aplicar para este caso, por lo que no se analiza, ya que corresponde al mismo detalle señalado en la anterior recomendación analizada. La recomendación debería mostrarse como “Incumplida”, de acuerdo con el criterio de esta Auditoría Interna.

c. Carta Gerencia dic-2020 Auditoría Externa FOSUVI. Hallazgo 6: **ACTIVOS PENDIENTES DE DONACIÓN. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES) CG01-2021 Observación III- E- 6.:**

Recomendación:	Observaciones:
Realizar una actualización de las condiciones de donación de las propiedades estableciendo las acciones necesarias para alcanzar en un plazo razonable el objetivo de donación por el cual están reconocidos a nivel de los Estados Financieros. 1- Clasificar las propiedades, según sea Donación, Venta, Traslado Municipal o retiro. 2- Las que son para Donación y Venta, establecer un "plan", aprobado por la GG, con responsable y plazo estimado para ejecutar la donación o venta. Se determina el valor y se ajustan los registros contables. Si no se establecer "plan" no corresponde su reconocimiento contable. 3- Las propiedades para traslado municipal o retiro, deben excluirse de los EF.	1. En cuanto a las actividades de la Dirección FOSUVI, se realizó una revisión de los bienes a cargo de esta dependencia, se determinó que los bienes en proceso de FOSUVI, Se realizó una actualización de la estrategia para el cierre de proyectos la cual fue presentada a la Junta Directiva, actualmente está en ejecución. (Se anexa en la documentación de respaldo) El plazo establecido corresponde al vencimiento de las tareas definidas en el nuevo plan de acción, que concluye con el diagnóstico de los proyectos de mayor complejidad. Los avances se estarán comunicando a la Junta Directiva de forma trimestral. El porcentaje de cumplimiento dado, es de acuerdo a la cantidad de proyectos al inicio del plan de acción del 2020, vrs la cantidad de cierres realizados a febrero 2023. 2. En cuanto a los proyectos en proceso de maduración: San Buenaventura, Mar Azul II, Cerro Verde, Santa Eulalia, Pitahaya y Nueva Heredia, todos estos proyectos están en proceso de precalificación, hasta tanto no sea aprobados los requisitos para el trámite de proyecto, no se puede iniciar el proceso, por estar en precalificación se establece un plazo de tres años para su desarrollo.



La recomendación mostraba al corte anterior, una fecha de cumplimiento a Junio 2024 y de acuerdo con la información de la matriz administrada por la Gerencia General, presentaba un avance de un 67% en su cumplimiento, por lo que a pesar de mostrar avance, y existir un conocimiento pleno por parte de la Administración y la Junta Directiva, como se señalaba en las observaciones, sobre la gestión que se realiza para la atención de esta recomendación, la misma se mostraba en estado “Incumplida”, dado que data de un informe del año 2020 y así lo valoró la Gerencia General.

A la fecha de corte de diciembre 2024, el avance para la atención de esta recomendación es de un 70%, es decir; muestra un incremento de un 3% en su implantación y al igual que en otros casos, muestra una nueva fecha de cumplimiento a diciembre 2025.

En cuanto a las dificultades para su cumplimiento se señala *“Atrasos en las actividades por cargas de trabajo”*, lo que evidentemente no puede ser una justificación para la paralización del proceso.

Por otro lado, sobre las gestiones actualizadas para su cumplimiento, se señala lo siguiente:

“Parte del proceso de atención de esta condición se refiere a terrenos asociados a proyectos pendientes de cerrar o liquidar y que forman parte del proceso de atención de los Hallazgos 1, 3, 7 y 8, en los cuales la problemática principal se refiere a que se trata de condiciones asociadas a proyectos de Entidades Autorizadas con más de 15 años de antigüedad (la mayoría ya inactivas como Entidades Autorizadas), que implica en algunos casos la existencia de terrenos de los cuales debe disponerse como parte del proceso de liquidación y cierre de los mismos”(el destacado es nuestro)

De acuerdo con lo que se señala, el avance en el cumplimiento de esta recomendación, muestra una dependencia de la relacionada con la liquidación de proyectos antiguos y su relación con casos de entidades autorizadas inactivas, lo que dificulta su cumplimiento. En nuestro criterio, precisamente por la complejidad que implica la atención de estas recomendaciones es que se deben asignar los recursos correspondientes para tal efecto, sin embargo; se plantea como dificultad, las cargas de trabajo, lo que va a generar atrasos de manera permanente y una imposibilidad material para su implantación. En criterio de esta Auditoría, esta recomendación también debe mostrarse como “Incumplida”.

d. Carta Gerencia dic-2020 Auditoría Externa FOSUVI. Hallazgo 7: CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS CON UNA ANTIGÜEDAD ELEVADA. (CONDICIÓN DE PERIODOS ANTERIORES)



Factor Crítico:	Recomendación:
CONDICIÓN: Al efectuar la revisión de las cuentas por pagar diversas se puede observar que el 95% 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 30 de junio del 2022. Debido a la naturaleza que presentan las cuentas por pagar se pueden atrasar por varios años, así como los proyectos, los desembolsos de las cuentas por pagar se aplica conforme se da avance en los proyectos por ende si los proyectos más grandes no presentan avance no se aplican los desembolsos. Se verifico que en el periodo se liquidaron 459,9 millones de colones en el periodo 2022, debido a la liquidación y o desembolso de avance de los proyectos. En el periodo 2022 se liquidaron 15 proyectos.	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.

Sobre esta recomendación, no se tenía seguimiento en el informe anterior, la misma presenta un avance de un 70% y una fecha de cumplimiento a diciembre 2025, viniendo la misma desde diciembre 2021.

Sobre las dificultades para su cumplimiento, se señala *“Falta de respuesta por parte de la Entidad”*. Evidentemente, esta no puede ser una causa relevante para limitar la implantación de una recomendación de Auditoria Externa.

Sobre las gestiones actualizadas para su cumplimiento, se señala lo siguiente:

“La última actualización ante la Junta Directiva se realizó el 26 de agosto de 2024 y con la expectativa de iniciar el año 2025 con la reactivación del proceso de atención una vez se logre incorporar el recurso pendiente.

La problemática principal se refiere a que se trata de condiciones asociadas a proyectos de Entidades Autorizadas con más de 15 años de antigüedad (la mayoría ya inactivas como Entidades Autorizadas), que implica no solamente los saldos de cartera sino también las cuentas de pasivo asociadas a retenciones y liquidaciones de dichos saldos e incluso propiedades en algunos de ellos, a nombre del Banco y que forman parte de las condiciones del Hallazgo 6.”

Tal como se observa, la implantación de esta recomendación también está relacionada con la condición de que presentan otras referidas especialmente a la liquidación de proyectos, cuyas condiciones no están siendo afrontadas de forma efectiva, considerando su complejidad, lo que va a dificultar aún más el avance en la implementación de todas estas recomendaciones. En nuestro criterio, esta recomendación también debe estar en estado *“Incumplida”*.



Seguimiento de Recomendaciones

En cuanto al seguimiento de recomendaciones de informes anteriores, emitidos por esta Auditoría Interna, se tienen los siguientes resultados:

- a. Dentro de los aspectos incorporados dentro del SIGESE, tal como se señaló en el informe anterior, se incluye el estado “incumplida”, para las recomendaciones que muestran ese estado y no sean mostradas únicamente como “no iniciadas”. No obstante lo anterior, de acuerdo con el análisis realizado en el presente informe, es evidente que el SIGESE no está mostrando de forma adecuada, el estado en que se deberían mostrar algunas de las recomendaciones y las justificaciones adecuadas para tal condición, específicamente en el caso de las recomendaciones de la Dirección FOSUVI.
- b. Sobre la recomendación planteada en el informe anterior, donde se detallaba:

“A Dagoberto Hidalgo, Gerente General o a quién ejerza su cargo:

1. *Considerando lo señalado en el punto c. del análisis de las recomendaciones en estado “Incumplida”, específicamente relacionada con la Carta Gerencia dic-2020. Hallazgo 10: BFV ORDINARIOS PENDIENTES DE LIQUIDAR-ANTIGUOS., especialmente en cuanto al avance de un 0% en su implementación, requerir de la Dirección FOSUVI o en la condición actual de la Subgerencia de Operaciones, el establecimiento de un plan de acción agresivo, que permita avanzar en el menor tiempo posible, en la liquidación y conciliación de las partidas relacionadas con los saldos de bonos individuales que se señalan en el hallazgo y establecer un control estricto del cumplimiento del plan de acción que se proponga.*

Nivel de Riesgo: Medio”

Los resultados mostrados en el estudio actual evidencian que la recomendación anterior, no está siendo atendida con la prioridad requerida, aún cuando muestra un porcentaje de avance de un 25%, pero la propia Dirección FOSUVI indica en su matriz, que la recomendación se encuentra incumplida, con los resultados valorados previamente.

Conclusión

Con base en el análisis realizado se considera razonable la atención de las recomendaciones de Entes Externos, dada la dependencia del cumplimiento de muchas de ellas, de procesos generales que actualmente desarrolla la Institución, sin embargo, en los casos específicos señalados, es necesario revisar la atención oportuna de estas recomendaciones dado que, independientemente del estado que muestran, su estado real sigue siendo “Incumplida”, aunque para este período no muestran su verdadera condición.

Asimismo, aunque el proceso de control ha venido mostrando mejoras significativas, como la incorporación del control de estas recomendaciones en el Sistema de Gestión de Seguimiento (SIGESE), que ya está facilitando la emisión de reportes y la documentación de los procesos de atención de este tipo de recomendaciones y ahora de las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna, estos controles no han permitido, tomar las medidas oportunas para casos como los señalados en este estudio.

Recomendaciones

En relación con los informes de la Auditoría Interna dirigidos a los titulares subordinados, la Ley General de Control Interno No. 8292 en su artículo 36 establece:

“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 Dagoberto Hidalgo, Gerente General o a quién ejerza su cargo:

1. Requerir de la jefatura de la Dirección FOSUVI, establecer las medidas de control necesarias, para la asignación de recursos humanos y técnicos, para la implantación de las diferentes recomendaciones relacionadas con los procesos de liquidación de proyectos y casos individuales y las demás recomendaciones de las Auditorías Externas, relacionadas con el control y registro de los recursos FOSUVI, invertidos en proyectos que muestran saldos antiguos pendientes de liquidación. Asimismo, retomar las gestiones previas aplicadas a estos procesos y establecer los cronogramas necesarios, con fechas reales de cumplimiento.

Nivel de Riesgo: Medio.

LIC. MAURICIO GONZÁLEZ ZUMBADO
AUDITOR INTERNO A.I.