

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA

INFORME DE ESTADO DE
RECOMENDACIONES DE ORGANOS DE
FISCALIZACIÓN EXTERNOS
IIINFORME CE-ESP-005-2025

26 DE SETIEMBRE 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	14
“A Dagoberto Hidalgo, Gerente General o a quién ejerza su cargo:	14
“A <i>Dagoberto Hidalgo, Gerente General o a quién ejerza su cargo:</i>	15
Conclusión.....	15
Recomendaciones.....	16

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 30-06-2025, 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 30-06-2025, la cual fue suministrada por la Gerencia General mediante oficio BANHVI-GG-IN34-0029-2025 del 02 de setiembre 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-IN34-0029-2025 del 02 de setiembre de 2025, 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, condición que fue debidamente validada por esta Auditoría Interna.

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 2025, según el siguiente detalle:

Resultado a junio 2025:



Informe Estado Recomendaciones Entes Fiscalización Externa – Junio 2025
Informe CE-ESP-005-2025

Estado de Recomendaciones Órganos de Fiscalización y Control
Al 30 de junio de 2025

Órgano/Unidad	Cumplida	En Proceso	No iniciada	Programada	Total	% Cumplimiento
Auditoría Externa	53	9	1	1	64	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%
Auditoría Interna / Junta Directiva		2			2	100%
Comité de Riesgos	1				1	100%
Depto. Financiero Contable	4				4	100%
Depto. Técnico/Dirección Fosuvi	1				1	100%
Depto. TI	5	1	1		7	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	2	100%
Unidad de Riesgos	11				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	11	1	2		14	100%
Departamento Financiero Contable, Dirección FOSUVI, Dirección FONAVI			1		1	100%
Depto. Financiero	1				1	100%
Depto. Financiero Contable	2		1		3	100%
Gerencia General	1				1	100%
Gerencia General/Dirección Administrativa	3				3	100%
Gerencia General/Junta Directiva	2				2	100%
Junta Directiva	1				1	100%
Unidad de comunicaciones	1				1	100%
Unidad de Planificación Institucional, Dirección FOSUVI, Dirección FONAVI.		1			1	100%
Total	64	10	3	1	78	100%

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 y disposiciones totales, de 70 que existían al semestre anterior, a 78 que se detectan a la fecha de corte, para un incremento de 8 disposiciones o recomendaciones que representan un crecimiento acumulado del 11.42% de crecimiento, muy similar al comparativo entre los semestres anteriores. 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 2 recomendaciones cumplidas y 5 disposiciones de la CGR, trasladadas a ese estado, durante el período de 6 meses evaluado.

- b. De las 13 recomendaciones activas a diciembre 2024, 9 se mostraban “En proceso” para un 61.53% del total y 4 “No iniciada”, dada la exclusión de recomendaciones 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, aspecto que fue detallado en nuestro informe anterior y actualmente el cuadro se mantiene sin reflejar esta condición en ninguno de los casos.

Sin embargo, para el corte a junio 2025, considerando el incremento de 6 disposiciones adicionales de la CGR y 2 recomendaciones de Auditorías Externas, se muestran activas 11 recomendaciones, cuyo estado es 9 “En Proceso”, 1 “No iniciada” y 1 “Programada” y en cuanto a las disposiciones de la CGR que se presentaban 4 como “No iniciadas”, para este período, dado el incremento a 10 disposiciones y la gestión de la Administración, únicamente se muestran activas 2 disposiciones “No Iniciadas” y 1 “En Proceso”. No se detallan recomendaciones en estado “Incumplida”.

Detalle por Unidad Administrativa de las recomendaciones de Órganos Externos

Tal como se aplicó en el semestre anterior, 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, o plazos excesivos para su implantación, 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, según nuestro informe anterior estaba definida para marzo 2025; sin embargo para este corte a junio 2025, se señala como fecha de cumplimiento diciembre 2025; es decir, 9 meses más de la fecha del anterior corte. Sobre el cumplimiento de esta recomendación, se indica en la matriz lo siguiente:

“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 puede observar, la fecha de referencia de la última gestión data del año 2023, o sea que a la fecha no se cuenta con ninguna estrategia de cumplimiento, mostrándose un avance de un 25% en el cumplimiento de este hallazgo, condición que nos permite concluir que esta recomendación sigue estando “incumplida”.

Tal como indicamos en el informe tras 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.”

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.	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)
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:	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,

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.	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.
--	---

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

A junio 2025, esta recomendación muestra un avance del 82% y muestra una nueva fecha de cumplimiento a diciembre 2026; es decir, un año adicional a la última fecha señalada en el corte anterior, sin una justificación clara y señalando únicamente “Atrasos no atribuibles a la Dirección FOSUVI”.

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

“Acorde con el avance registrado en el cronograma del proyecto y su implementación, la FASE I que contempla dentro de su alcance lo señalado en este hallazgo presenta un avance de 82% (May-25, se continúa la implementación de FASE I – Procesos FOSUVI, manteniéndose en proceso de implementación en el 2025”

Como se observa, el hallazgo presenta un avance de un 12% adicional a las condiciones del semestre anterior, otorgando los atrasos a temas no atribuibles a la Dirección FOSUVI y señalando la participación de funcionarios en el proceso de implantación del OPTIMUS. 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 extensión constante por amplios plazos para su cumplimiento, debido a las limitaciones de personal y aspectos ajenos a la Dirección

FOSUVI. 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.

A la fecha de corte de diciembre 2024, de acuerdo con la matriz de la Dirección FOSUVI, la recomendación mostraba 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, 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 a junio 2024, 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.

Al corte de junio 2025, esta recomendación muestra un avance del 75% y mantiene la fecha de cumplimiento a diciembre 2025, según el último cambio planteado.

Al igual que en el caso del punto a. se indica como justificación lo siguiente:

*“Asimismo, en relación con las condiciones de Auditoría Externa, desde el año 2023 se han replanteado las acciones para propiciar la depuración y liquidación de operaciones, en el primer trimestre del año 2025 se han logrado la liquidación de dos proyectos que forman parte de esta problemática, **se espera que con la nueva estrategia que se estará planteando para el año 2026 lograr depuración con un avance del 80%.**”(el destacado es nuestro)*

Tal como se puede observar, se hace referencia a una nueva estrategia que se estaría planteando para el año 2026, o sea que a la fecha no se cuenta con ninguna estrategia de cumplimiento y aún así se espera llegar a un cumplimiento de un 80% al final del año 2026, detallando además que al corte el porcentaje de avance de esta recomendación es de un 75%, de ser así, en el período de un año y 6 meses se avanzaría en un 5% adicional, condición que nos permite concluir que esta recomendación sigue estando “incumplida”.

d. 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.	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)

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.	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,

A la fecha de corte de diciembre 2024, el avance para la atención de esta recomendación era de un 70%, mostrando un incremento de un 3% en su implantación con respecto a junio 2024 y al igual que en otros casos, mostraba una nueva fecha de cumplimiento a diciembre 2025, 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" a junio 2024, dado que data de un informe del año 2020 y así lo valoró la Gerencia General, pero en los últimos 2 semestres no presenta esta condición.

A la fecha de corte junio 2025, esta recomendación refleja un avance igual al corte anterior de un 70%; es decir, en un año ha avanzado un 3% en su implantación y en el último semestre no muestra avance y mantiene como fecha de cumplimiento diciembre 2025.

En cuanto a las dificultades para su cumplimiento se siguen señalando *"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. En el primer trimestre del 2025 se liquida el proyecto las Amelías asociado a esta problemática” (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”.

e. 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 presentaba al corte de diciembre 2024 un avance de un 70% y una fecha de cumplimiento a diciembre 2025, viniendo la misma desde diciembre 2021.

A la fecha de corte junio 2025, la misma muestra un avance en su cumplimiento del 75% y mantiene su fecha final de atención a diciembre 2025.

Sobre las dificultades para su cumplimiento, se mantiene la justificación de *“Falta de respuesta por parte de la Entidad”*. Evidentemente, esta no puede ser una causa relevante para limitar la implantación de una recomendación de Auditoría Externa y menos si esta justificación se mantiene durante dos semestres.

Sobre las gestiones actualizadas para su cumplimiento, al igual que en el caso anterior, 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. En el primer trimestre del 2025 se liquida el proyecto las Amelías asociado a esta problemática” (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”*.

f. Por último, se procedió a validar la implementación del Plan de Acción relacionado con la disposición 4.7 del Informe DFOE-CIU-IAD-00004-2023, emitido por la Contraloría General de la República en fecha 05-10-2023, cuyo cumplimiento incorpora 32 acciones debidamente programadas. A la fecha de corte la condición de estas acciones es la siguiente:

Estado	Cantidad
Cumplida	6
En Proceso	20
No Iniciada	6
Incumplida	0
Total	32

De acuerdo con el análisis efectuado, la atención del anterior Plan de Acción se ha realizado de manera razonable y de acuerdo con el orden de implantación de cada acción; asimismo, todas las acciones no iniciadas y en proceso, se encuentran dentro del rango de cumplimiento establecido al inicio del proceso, por lo que en nuestro criterio, no se muestra ninguna acción incumplida, tal como lo ha comunicado la administración.

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 informes anteriores, 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, condición que se mantiene en este caso.
- b. Sobre la recomendación planteada en el informe emitido a junio 2024, 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, mostrando el mismo porcentaje de avance de un 25% reportado en el corte del semestre anterior, pero la propia Dirección FOSUVI indica en su matriz, que la recomendación se encuentra incumplida, con los resultados valorados previamente.

- c. Sobre la recomendación emitida en el informe correspondiente al corte a diciembre 2024, relacionada con:

“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

Es evidente que de acuerdo con nuestro análisis, las recomendaciones pendientes asignadas a la Dirección FOSUVI siguen reflejando estados similares al corte anterior, sin que se haya ejercido medidas al respecto.

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 a cargo de la Dirección FOSUVI 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 Auditoria Interna, estos controles no han permitido, tomar las medidas oportunas para casos como los señalados en este estudio.

En cuanto a la atención de disposiciones relacionadas con la implementación del Plan de Acción correspondiente a la disposición 4.7 del Informe DFOE-CIU-IAD-00004-2023, emitido por la Contraloría General de la República en fecha 05-10-2023, en nuestro criterio, dicho Plan de Acción está siendo atendido de forma razonable.

Recomendaciones

Para este estudio, no se emiten nuevas recomendaciones, dada la vigencia de las emitidas en informes anteriores y el estado de incumplimiento en que se encuentran.

Atentamente,

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.

C.e. Archivo