

Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)

**Carta de Gerencia
CG 2-2024**

Al 31 de diciembre del 2024

Informe final

San José, 18 de febrero del 2025

A la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)

Estimados señores:

Según nuestro contrato de servicios, efectuamos la segunda visita de auditoría externa, con fecha de corte al 31 de diciembre del 2024, a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante el Banco) y con base en el examen efectuado, notamos ciertos aspectos referentes al sistema de control interno y procedimientos de contabilidad; los cuales sometemos a consideración de ustedes en esta carta de gerencia CG1-2025.

Considerando el carácter de pruebas selectivas en que se basa nuestro examen, ustedes pueden apreciar que se debe confiar en métodos adecuados de comprobación y de control interno, como principal protección contra posibles irregularidades que un examen basado en pruebas selectivas puede no revelar, si es que existiesen. Las observaciones no van dirigidas a funcionarios en particular, sino únicamente tienden a fortalecer el sistema de control interno y los procedimientos de contabilidad.

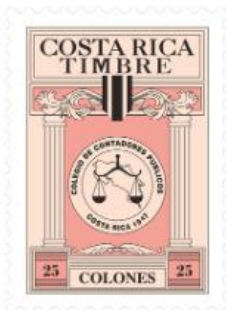
Agradecemos una vez más la colaboración brindada por los funcionarios y colaboradores del Banco Hipotecario de la Vivienda, y estamos en la mejor disposición de ampliar o aclarar el informe adjunto en una sesión conjunta de trabajo.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Iván Brenes Pereira
Contador Público Autorizado N° 5173
Póliza de Fidelidad N° 0116FID000501713
Vence el 30 de setiembre del 2025.

Nombre del CPA: IVAN
BRENES PEREIRA
Carné: 5173
Cédula: 303530965
Nombre del Cliente:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Identificación del cliente:
3007078890
Dirigido a:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Fecha:
21-02-2025 08:30:40 AM
Tipo de trabajo:
Carta a la Gerencia

Timbre de c25 de la Ley 6663
adherido y cancelado en el
original.



Código de Timbre: CPA-25-438441

TRABAJO REALIZADO Y CONCLUSIONES

A continuación, presentamos los procedimientos de evaluación de riesgo, control interno y pruebas sustantivas de auditoría, aplicadas durante nuestra visita al Banco Hipotecario de la Vivienda, así como los resultados obtenidos:

a) Procedimientos generales

- Evaluamos el cumplimiento de políticas, procedimientos y normativa aplicable tanto externa como interna, en las diferentes áreas auditadas y dimos lectura al informe de actualización de políticas institucionales.

Lectura de actas de la Junta Directiva

- Realizamos la lectura de actas de la Junta Directiva, correspondiente al período comprendido de julio a diciembre del 2024.

Lectura de actas de Comités de Inversiones y de Comité de Crédito

- Realizamos la lectura de actas de los comités de inversiones y crédito, correspondiente al período comprendido de julio a diciembre del 2024.

Lectura de actas de Comité de Riesgos

- Realizamos la lectura de actas del comité de riesgos para identificar los principales acuerdos tomados durante el período sujeto a revisión.

Informes de Unidad de Riesgos

- Obtuvimos y dimos lectura a los informes de la Unidad de Riesgos para el segundo semestre del 2024.

Lectura de actas de Comité de Cumplimiento

- Realizamos la lectura de actas e informes del comité de cumplimiento para identificar los principales acuerdos tomados durante el período sujeto a revisión.

Lectura de correspondencia de órganos de supervisión

- Solicitamos la correspondencia enviada y recibida con la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y Contraloría General de la República (CGR) por el período correspondiente de julio a diciembre del 2024.

Lectura de informes de auditoría interna

- Realizamos la lectura de los informes de auditoría interna para determinar hechos relevantes que se deban de tomar en cuenta en el alcance de la auditoría.

Resultado de la revisión:

A partir de los resultados obtenidos de los procedimientos descritos anteriormente, consideramos que se presenta un nivel de riesgo bajo.

Cabe destacar que durante la revisión las actas foliadas del periodo 2024 aún no están disponibles.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

“El proceso de revisión de los libros foliados de actas se encuentra en proceso, actualmente en el periodo 2023, debido a que la transcripción literal de las actas, (exigida en la reciente Ley 10053) genera documentos de aproximadamente 100 páginas cada uno y, consecuentemente, cerca de dos libros de actas por mes. Esta situación ha causado un importante aumento de tiempo y de trabajo por parte de la Auditoría Interna al momento de revisar las actas contenidas en los libros oficiales, por lo que se mantiene un retraso significativo en este proceso de revisión. No obstante, con base en las últimas acciones aplicadas por la Auditoría Interna al respecto, se estima que, al finalizar el primer semestre del año en curso, se tengan disponibles todas las actas foliadas del período 2024.”

b) Disponibilidades

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de disponibilidades al 31 de diciembre del 2024.
- Revisamos las conciliaciones bancarias con corte, al 31 de diciembre o del 2024, para lo cual, se realizaron los siguientes procedimientos:
 - ✓ Comprobamos los procedimientos de control interno dentro de la documentación que respalda cada una de las conciliaciones al 31 de diciembre del 2024.
 - ✓ Dimos seguimiento al saldo en bancos contra el estado de cuenta bancario al 31 de diciembre del 2024.
 - ✓ Verificamos el saldo en el reporte de libros con el saldo del mayor general al 31 de diciembre del 2024.
 - ✓ Verificamos la antigüedad de las partidas pendientes de conciliación al 31 de diciembre del 2024.
 - ✓ Verificamos el tipo de cambio del dólar utilizado en las conciliaciones para las cuentas en moneda extranjera, con el fin de determinar la razonabilidad del saldo convertido a colones.

- Verificamos la realización de arqueos de caja chica y el control interno aplicado sobre estos durante los meses de julio a diciembre del 2024.
- Realizamos confirmación de saldos bancarios con las distintas entidades bancarias con la que el BANHVI tiene relación comercial.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, presentación, valuación, integridad de los saldos registrados como efectivo de cuentas bancarias, determinamos un nivel de riesgo bajo.

c) Inversiones en Instrumentos Financieros

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de inversiones al 31 de diciembre del 2024.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las inversiones contra el saldo contable, al 31 de diciembre del 2024, con el fin de verificar su exactitud.
- Verificamos la integridad de saldos del registro auxiliar de las inversiones contra los estados de cuenta emitidos por las diversas entidades financieras que custodian las inversiones al 31 de diciembre del 2024.
- Realizamos un recálculo de los intereses por cobrar de las inversiones al 31 de diciembre del 2024 y verificamos su razonabilidad contra el saldo revelado en el estado de situación financiera.
- Realizamos un memorándum del modelo de pérdida esperada de las inversiones según NIIF 9, al 31 de diciembre del 2024 incluido en el Anexo 1 de los oficios remitidos de parte de la Unidad de tesorería y custodia.
- Solicitamos confirmación de saldos a los distintos Puestos de bolsa de las entidades financieras con la que el BANHVI tiene relación comercial.

Resultado de la revisión:

Como resultado de los procedimientos de auditoría aplicados a la cuenta de inversiones, determinamos que los saldos se mantienen debidamente conciliados y se encuentren clasificadas de acuerdo al modelo de negocio seguido por la entidad, además están evaluados posteriormente de conformidad con su clasificación de las Normas Internacionales de Información Financiera, no existen aspectos relevantes que ameriten ser comunicados a la administración, por lo que concluimos que la cuenta presenta un riesgo bajo.

d) Cartera de Créditos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de cartera de crédito al 31 de diciembre del 2024.
- Cotejamos el registro auxiliar con el saldo contable, al 31 de diciembre del 2024 para verificar la integridad y control de los saldos y deudores.
- Recalculamos los intereses por cobrar de la cartera de crédito y los cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024.
- Verificamos la antigüedad de saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2024.
- Verificamos el cumplimiento de la metodología del acuerdo CONASSIF 14-21 con respecto a segmentación y categorías de calificación.
- Realizamos el recálculo de las estimaciones normativas, según lo establece la Normativa CONASSIF 14-21 y SUGEF 19-16 para estimaciones contracíclicas.
- Solicitamos confirmación de saldos de las operaciones vigentes que tiene las distintas instituciones bancarias con el BANHVI
- Verificamos la integridad y exactitud del registro auxiliar de las comisiones diferidas por cartera de crédito al 31 de diciembre del 2024 y evaluamos su método de diferimiento.
- Solicitamos y verificamos los adendum de las líneas de crédito otorgadas entre julio y diciembre del 2024.
- Solicitamos y dimos lectura a los informes de gestión trimestrales de FONAVI por el periodo 2024.

Resultado de la revisión:

En relación con las estimaciones de la cartera, determinamos que los cálculos son razonables, dado al resultado entre los saldos recalculados por la auditoría y los saldos presentados en el registro auxiliar.

En conclusión, los saldos de la cartera y sus estimaciones se presentan, registran y valoran de acuerdo con la normativa y presentan niveles de riesgo bajo. El Banco aplica adecuadamente los cálculos de las estimaciones establecidas en la normativa.

e) Cuentas y comisiones por cobrar

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2024.
- Realizamos la conciliación de saldos de las cuentas por cobrar con el saldo contable registrado al 31 de diciembre del 2024.
- Efectuamos un recálculo de la estimación por incobrables (correspondiente a la antigüedad de saldos) al 31 de diciembre del 2024 según como lo establece la política contable en el siguiente cuadro:

Mora	Porcentaje de estimación
Igual o menor a 30 días	2%
Igual o menor a 60 días	10%
Igual o menor a 90 días	50%
Igual o menor a 120 días	75%
Más de 120 días	100%

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, presentación, valuación, integridad de los saldos registrados como deudores y un nivel de riesgo bajo. La cuenta principal se conforma por recursos de comisión mensual que el FOSUVI traslada al BANHVI por lo que mantienen un saldo por cobrar producto de desembolsos de recursos de Bono Familiar y contribuciones al gasto efectivo del banco. Así mismo se registran cuentas por conceptos de casos judiciales, costas e intereses por cobrar por parte del BANHVI.

f) Bienes Mantenidos para la Venta

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de los bienes mantenidos para la venta al 31 de diciembre del 2024.

Resultado de la revisión:

La cuenta no ha sufrido variaciones desde el periodo anterior por lo que no hubo necesidad de aplicar procedimientos de auditoría adicionales ni cambios en el nivel de riesgo de la cuenta.

g) Propiedades, Mobiliario y Equipo

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2024.

- Cotejamos el registro auxiliar de las partidas de propiedad, planta y equipo y sus depreciaciones acumuladas con el saldo contable al 31 de diciembre del 2024.
- Verificamos el movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 31 de diciembre de 2024
- Verificamos una muestra de adiciones y retiros.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, presentación e integridad de los saldos registrados como Propiedad, Planta y Equipo y un nivel de riesgo bajo.

h) Otros activos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de otros activos al 31 de diciembre del 2024.
- Cotejamos el registro auxiliar de software con el saldo contable registrado al 31 de diciembre del 2024.
- Realizamos un recálculo de la amortización acumulada de los activos intangibles y verificamos su razonabilidad contra el saldo contable registrado al 31 de diciembre del 2024.
- Indagamos sobre el avance de implementación del nuevo software del BANHVI al 31 de diciembre del 2024 y dimos lectura al Informe de Avance del Proyecto.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, presentación e integridad de los saldos registrados como activos intangibles y un nivel de riesgo bajo.

i) Obligaciones con Entidades:

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de documentos por pagar al 31 de diciembre del 2024.
- Cotejamos el saldo registrado en el registro auxiliar de macrotítulos CDP y anotaciones en cuenta con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024.
- Efectuamos un recálculo de los intereses por pagar de las obligaciones con entidades y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024.

- Realizamos un recálculo del gasto por intereses de las obligaciones financieras, y lo cotejamos con el saldo con el saldo contable registrado al 31 de diciembre del 2024.
- Solicitamos la confirmación de los certificados de depósito a plazo, al 31 de diciembre del 2024.

Resultado de la revisión:

Determinamos que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo y se da una adecuada presentación, revelación e integridad de los saldos registrados, en el último trimestre se formaliza una nueva obligación crediticia por 10.000.000.000 colones.

j) Otras cuentas por pagar y provisiones

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las cuentas por pagar, las provisiones y contingencias al 31 de diciembre del 2024.
- Verificamos la naturaleza de las cuentas por pagar que mantiene el Banco a la fecha, determinamos la presentación, valuación e integridad de los saldos registrados.
- Verificamos los registros auxiliares de las cuentas por pagar y determinamos que los saldos corresponden a obligaciones que representas salidas futuras de efectivo para el Banco.
- Realizamos la lectura de los informes de litigios llevados por los asesores legales del Banco al 31 de diciembre del 2024.
- Verificamos la razonabilidad del monto registrado como provisión de contingencias de acuerdo con la probabilidad de ocurrencia y la confirmación de los asesores externos.
- Cotejamos el registro auxiliar de la cuenta de operaciones pendientes de imputación con el saldo contable registrado al 31 de diciembre el 2024.

Resultado de la revisión:

Determinamos la presentación, valuación e integridad de los saldos registrados como otras cuentas por pagar y provisiones, determinamos un nivel de riesgo bajo.

k) Patrimonio

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de patrimonio al 31 de diciembre del 2024.
- Revisamos la ficha CAMELS al 31 de diciembre del 2024, para validar el comportamiento de estos indicadores.

- Solicitamos y revisamos el coeficiente de suficiencia patrimonial al 31 de diciembre del 2024.
- Verificamos la integridad y exactitud del estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre del 2024.

Resultado de la revisión:

Con base en los procedimientos realizados no determinamos situaciones a informar, el riesgo de la cuenta es bajo.

l) Ingresos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de ingresos al 31 de diciembre del 2024.
- Recalculamos el saldo de los intereses ganados de las inversiones y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2024.
- Recalculamos el saldo de los intereses ganados de la cartera de crédito y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2024.
- Realizamos un recálculo de las comisiones por colocación FOSUVI al 31 de diciembre del 2024 y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, exactitud, valuación, corte, presentación y revelación de los saldos registrados como ingresos, determinamos un nivel de riesgo bajo.

m) Gastos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de gastos al 31 de diciembre del 2024.
- Realizamos una revisión de planillas y los gastos relacionados, mediante la comparación de los saldos del balance con los montos reportados a la CCSS. Además del recálculo de los gastos por cargas sociales, aguinaldos, salario escolar y las respectivas provisiones con el saldo acumulado al 31 de diciembre del 2024.
- Solicitamos el detalle actual de los días de vacaciones acumulados que presentan los funcionarios del Banco y verificamos los funcionarios que presentan una cantidad significativa de días acumulados y los que presentan días negativos.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, exactitud, valuación, corte, presentación y revelación de los saldos registrados como gastos, se determina un nivel de riesgo bajo.

Al efectuar el seguimiento a las observaciones presentadas en visitas pasadas y con respecto al saldo considerable de vacaciones a favor determinamos lo siguiente:

HALLAZGO 1: SEGUIMIENTO DEL PLAN ANUAL DE VACACIONES.

CONDICIÓN:

Para la revisión realizada con corte al 31 de diciembre del 2024, dimos seguimiento al plan de trabajo anual de vacaciones de la Dirección Administrativa que abarca todos los departamentos, a fin de garantizar que los funcionarios que tienen una considerable cantidad días de vacaciones acumuladas hayan reducido hasta donde sea posible, sin embargo, determinamos que en algunos casos la cantidad de vacaciones acumuladas aumentó en comparación con el cierre del periodo anterior.

A continuación, los saldos de vacaciones disponibles del segundo semestre del periodo 2024 para los colaboradores con más de 100 días disponibles de vacaciones, los cuales todos son sujetos al anterior régimen de vacaciones, por lo que mantienen la acreditación anual de 30 días hábiles por periodo:

Disponibles Positivos

Nombre	Ingreso *	Diciembre 2023	Diciembre 2024
1- Castro Miranda Carlos	16-mar-1989	520,5	503,5
2- Durán Rodríguez José Pablo	13-jul-1992	396,5	397,0
3- Zúñiga Barrientos Alejandro	09-jul-1997	122,0	151,0
4- Castillo Araya Cinthia	02-nov-1998	144,0	167,0
5- López Pacheco David	01-feb-1999	265,5	238,5
6- Fernández Chavarría Ana Julia	05-mar-2001	96,5	115,0
7- Agüero Céspedes Yoi Vanesa	21-mar-2002	203,0	142,5
8- Vega Medrano José Bernal	01-ago-2003	199,5	219,0

* Funcionarios con ingreso antes del 29-nov-2006 sujetos al anterior régimen de vacaciones que otorgaba hasta 30 días hábiles por periodo

Esta situación fue mencionada en la CG1-2024.

CRITERIO:

Estatuto de Personal del Banco Hipotecario de la Vivienda,

Capítulo VI

De las Vacaciones y los Feriados

Artículo 30. Vacaciones: El Banco concederá 18 días hábiles de vacaciones a sus servidores.

Los funcionarios deberán disfrutar el período completo de vacaciones que tienen durante cada año. De conformidad con lo dispuesto en el Código de Trabajo, es prohibida la acumulación de vacaciones.

Transitorio: La anterior reforma del artículo 27, se aplicará a los servidores que hubieran ingresado a laborar del Banhvi a partir del 29 de noviembre del 2006, y se hará efectiva a partir del período de vacaciones que les estuviere siendo acreditado en la fecha a partir de la que se publique en el Diario Oficial y entre en vigencia. No se aplicará a los períodos anteriores ya completados y acreditados a cada servidor, aún en el caso de que no los haya disfrutado.

RECOMENDACIÓN:

Verificar, realizar y coordinar el disfrute de los días de vacaciones de acuerdo con lo que establece el Capítulo VI “De las Vacaciones” del Estatuto de Personal del Banco Hipotecario de la Vivienda.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

Mediante acuerdo 10, Sesión 87-2024 del 11 de noviembre de 2024, la Junta Directiva, en acatamiento de la orden Nro. DFOE-CIU-ORD-00001-2024, relacionada con las vacaciones acumuladas en el BANHVI por parte de la Contraloría General de la República y comunicado mediante oficio N° 18646 (DFOE-CIU-0439) del 31 de octubre de 2024, del Área de Fiscalización para el Desarrollo de las Ciudades, de la Contraloría General de la República, aprobó el “Plan de Acción”, que tiene como objetivo implementar un conjunto de acciones concretas para atender la orden emitida por la CGR.

Las metas específicas incluyen:

- **Reducir el saldo acumulado de vacaciones** de acuerdo con los plazos y las políticas internas del BANHVI, alineándose a la normativa laboral costarricense.
- **Fortalecer el cumplimiento de las políticas de vacaciones vigentes**, mediante un sistema de control y seguimiento continuo.
- **Prevenir la acumulación futura** de días de vacaciones, mediante la implementación de un mecanismo de control sostenible que garantice la adherencia de los funcionarios y las jefaturas a la normativa.

A la vez que se instruye a la Auditoría Interna para que supervise el cumplimiento de los cronogramas de vacaciones que sean implementados por los funcionarios, debiendo alertar oportunamente a esta Junta Directiva sobre el eventual incumplimiento de estos cronogramas y, a su vez, presentar informes de seguimiento a este tema de manera mensual.

Con la implementación de estas acciones, se programa una disminución relevante e inmediata en los saldos acumulados mayores a 100 días durante el periodo 2025.

n) Otras Cuentas de orden

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las cuentas de orden al 31 de diciembre del 2024.
- Indagamos sobre la composición de las cuentas de orden y cotejamos el registro auxiliar de las cuentas de orden más significativas con los saldos revelados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024.

Resultado de la revisión:

Conforme a los procedimientos realizados no se identifican devianaciones que deban ser informadas, por lo cual consideramos que esta cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

o) Resumen de áreas evaluadas al 31 de diciembre del 2024:

Resumen de áreas evaluadas		
Área	Resultado	Riesgo de la cuenta contable
Procedimientos generales	Sin asuntos que informar	Bajo
Disponibilidades	Sin asuntos que informar	Bajo
Inversiones	Sin asuntos que informar	Bajo
Cartera de crédito	Sin asuntos que informar	Bajo
Cuentas por cobrar	Sin asuntos que informar	Bajo
Propiedad, planta y equipo	Sin asuntos que informar	Bajo
Otros activos	Sin asuntos que informar	Bajo
Obligaciones con entidades	Sin asuntos que informar	Bajo
Cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	Sin asuntos que informar	Bajo
Patrimonio	Sin asuntos que informar	Bajo
Ingresos	Sin asuntos que informar	Bajo
Gastos	Hallazgo 1 (seguimiento)	Bajo
Cuentas de orden	Sin asuntos que informar	Bajo

Fin del documento.