

Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)

Carta de Gerencia

CG 1-2025

Informe final

San José, 29 de setiembre del 2025

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

Estimados señores:

Según nuestro contrato de servicios, efectuamos la primera visita de auditoría externa, con fecha de corte al 30 de junio del 2025, 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.

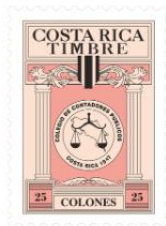
Considerando el carácter de pruebas selectivas en que se basa nuestro examen, ustedes pueden apreciar que se debe confiar en métodos adecuados de comprobación y de control interno, como principal protección contra posibles irregularidades que un examen basado en pruebas selectivas puede no revelar, si 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 de 2026.

Nombre del CPA: IVAN
BRENES PEREIRA
Carné: 5173
Cédula: 303530965
Nombre del Cliente:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA (BANHVI)
Identificación del cliente:
300707890
Dirigido a:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA (BANHVI)
Fecha:
09-12-2025 09:55:30 AM
Tipo de trabajo:
Carta a la Gerencia
Timbre de c25 de la Ley 6963
adherido y cancelado en el
original.



Código de Timbre: CPA-25-601279

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 enero a junio del 2025.

Lectura de los Informes de Cumplimiento Planeamiento Estratégico Institucional

- Realizamos la lectura de los últimos informes, minutas y anexos realizado por la Unidad de Planificación Institucional relacionado a desempeño de los indicadores estratégicos y demás.

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 enero a junio del 2025.

Lectura de Informes de Cumplimiento Regulatorio y Gestión Corporativo

- Realizamos la lectura del Informe de Cumplimiento Regulatorio y Gestión de Gobierno Corporativo del periodo 2025.

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 enero a junio del 2025.

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.

Lectura de actas de Comité de Cumplimiento

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

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 primer semestre del 2025.

Resultado de la revisión:

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

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 30 de junio del 2025.
- Revisamos las conciliaciones bancarias con corte, al 30 de junio del 2025, 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 30 de junio del 2025.
 - ✓ Dimos seguimiento al saldo en bancos contra el estado de cuenta bancario al 30 de junio del 2025.
 - ✓ Verificamos el saldo en el reporte de libros con el saldo del mayor general al 30 de junio del 2025.
 - ✓ Verificamos la antigüedad de las partidas pendientes de conciliación al 30 de junio del 2025.
 - ✓ 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 enero a junio del 2025.
- Obtuvimos y analizamos el calce de plazos para el primer semestre del 2025.

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

- 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 30 de junio del 2025.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las inversiones contra el saldo contable, al 30 de junio del 2025, 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 30 de junio del 2025.
- Realizamos un recálculo de los intereses por cobrar de las inversiones al 30 de junio del 2025 y verificamos su razonabilidad contra el saldo revelado en el estado de situación financiera.
- Realizamos un recálculo del ingreso por interés de las inversiones al 30 de junio del 2025, con el fin de verificar la razonabilidad del saldo registrado en el estado de resultados a esa fecha.
- Realizamos un memorándum del modelo de pérdida esperada de las inversiones según NIIF 9 y obtuvimos su respectivo cálculo, al 30 de junio del 2025 proporcionado por la Unidad de Tesorería e Inversiones.
- Solicitamos y revisamos la documentación soporte de una muestra de compras y liquidaciones de inversiones realizadas de enero a junio del 2025.
- Efectuamos una evaluación de las inversiones mediante el análisis de la concentración de títulos según emisor para determinar el cumplimiento de la política de concentración interna del banco, al 30 de junio del 2025.

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 crédito

- 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 30 de junio del 2025.
- Cotejamos el registro auxiliar con el saldo contable, al 30 de junio del 2025 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 30 de junio del 2025.
- Recalculamos los intereses ganados de la cartera de crédito y los cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados al 30 de junio del 2025.
- Verificamos la antigüedad de saldos de la cartera al 30 de junio del 2025.
- 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.
- Verificamos el movimiento de las comisiones diferidas y evaluamos el método de diferimiento con base en la aplicación de la tasa a las tablas de pago.
- Solicitamos y verificamos los adendum de las líneas de crédito otorgadas entre enero y junio del 2025.
- Solicitamos y dimos lectura a los informes de gestión trimestrales de FONAVI por el periodo 2025.
- Solicitamos y revisamos el reporte de saldos de préstamos vs garantías al 30 de junio del 2025.

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.

e) Cuentas 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 30 de junio del 2025.
- Realizamos la conciliación de saldos de las cuentas por cobrar con el saldo contable registrado al 30 de junio del 2025.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, presentación, valuación, integridad de los saldos registrados como deudores y un nivel de riesgo bajo.

f) Propiedad, planta 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 30 de junio del 2025.
- Cotejamos el registro auxiliar de las partidas de propiedad, planta y equipo y sus depreciaciones acumuladas con el saldo contable al 30 de junio del 2025.
- Realizamos un recálculo de la depreciación acumulada y verificamos su razonabilidad contra los saldos registrados contablemente al 30 de junio del 2025.
- Verificamos las adiciones del periodo de enero a junio 2025.

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.

g) 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 30 de junio del 2025.
- Cotejamos el registro auxiliar de software con el saldo contable registrado al 30 de junio del 2025.
- Realizamos un recálculo de la amortización acumulada de los activos intangibles y verificamos su razonabilidad contra el saldo contable registrado al 30 de junio del 2025.

- Indagamos sobre el avance de implementación del nuevo software del BANHVI al 30 de junio del 2025 y dimos lectura al Informe de Avance del Proyecto: Organización de Procesos y Tecnologías de Información Modulares para los Usuarios del Servicio BANHVI.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, presentación e integridad de los saldos registrados como activos intangibles y un nivel de riesgo bajo. El sistema OPTIMUS se encuentra en un avance de 73% aproximadamente, las variaciones corresponden a los costos asociados al proyecto.

h) Obligaciones financieras:

- 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 30 de junio del 2025.
- Cotejamos el saldo registrado en el registro auxiliar de macrotítulos CDP y de los préstamos de entidades financieras del país al 30 de junio del 2025.
- Realizamos un recálculo del gasto por intereses de las obligaciones financieras, y lo cotejamos con el saldo con el saldo contable registrado al 30 de junio del 2025, así como de los cargos por pagar.

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 como “Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo.

i) 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 al 30 de junio del 2025.
- Realizamos una conciliación de las partidas de “Cuentas recíprocas internas” al 30 de junio del 2025.

Resultado de la revisión:

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

j) 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 30 de junio del 2025.
- Verificamos la integridad y exactitud del estado de cambios en el patrimonio al 30 de junio del 2025.
- Verificamos la estructura del capital y si existen variaciones en el periodo.
- Obtuvimos y analizamos el Reporte de Indicadores Financieros y de la Suficiencia Patrimonial para el primer semestre 2025.
- Revisamos la ficha CAMELS y los indicadores financieros al 30 de junio del 2025, para validar el comportamiento de estos indicadores.

Resultado de la revisión:

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

k) 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 30 de junio del 2025.
- Recalculamos el saldo de los intereses ganados de las inversiones y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados al 30 de junio del 2025.
- 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 30 de junio del 2025.
- Realizamos un recálculo de las comisiones por colocación FOSUVI al 30 de junio del 2025 y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados.
- Verificamos la conciliación de réditos de Fonavi a Cuenta General al 30 de junio del 2025 y sus respectivas cuentas en el estado de resultados por medio de un recalcu del porcentaje establecido.

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.

I) 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 30 de junio del 2025.
- 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 30 de junio del 2025.
- Solicitamos el detalle actual de los días de vacaciones acumulados que presentan los funcionarios del Banco y verificamos contra el saldo provisionada contablemente, adicionalmente se verificó los funcionarios que presentan una cantidad significativa de días acumulados.

Resultado de la revisión:

Determinamos que la cuenta presenta 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 30 de junio del 2025, 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 primer semestre del periodo 2025 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:

Nombre	Departamento	Disponibles Junio 2025
CASTRO MIRANDA CARLOS MANUEL	705 - GERENCIA GENERAL	495
	706 - SECRETARIA JUNTA	218
LOPEZ PACHECO DAVID JOSE	DIRECTIVA	
AGUERO CESPEDES YOI VANESSA	710 - DIRECCIÓN FOSUVI	117

Nombre	Departamento	Disponibles Junio 2025
CASTILLO ARAYA CYNTHIA	715 - DEPARTAMENTO TECNOLOGÍA INFORMACIÓN	159
VEGA MEDRANO JOSE BERNAL	717 - DEPARTAMENTO TECNOLOGÍA INFORMACIÓN	201
ZUÑIGA BARRIENTOS ALEJANDRO JO	718 - DEPARTAMENTO TECNOLOGÍA INFORMACIÓN	143
DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO	717 - DEPARTAMENTO FINANCIERO CONTABLE	410
FERNANDEZ CHAVARRIA ANA JULIA	719 - UNIDAD DE TESORERÍA	137
RAMIREZ BOLAÑOS JORGE ANTONIO	723 - AUDITORÍA INTERNA	107

* 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 CG2-2024.

CRITERIO:

Estatuto de Personal del Banco Hipotecario de la Vivienda,

Capítulo VI De las Vacaciones

Artículo 27

Vacaciones: El Banco concederá 15 días hábiles de vacaciones a sus servidores.

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.

m) Cuentas de orden y cuentas contingentes

- 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 30 de junio del 2025.
- 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 30 de junio del 2025.

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.

n) Resumen de áreas evaluadas al 30 de junio del 2025:

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.