

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA

INFORME FINAL
AUDITORIA CUENTAS DE ORDEN

24 DE OCTUBRE 2016

RESUMEN EJECUTIVO

La auditoría se realizó con el propósito de comprobar la razonabilidad de los saldos de las Cuentas de Orden del BANHVI, así como su adecuado registro y presentación de conformidad con la normativa vigente.

Es de suma importancia realizar el estudio mencionado en el párrafo anterior, para cumplir con lo dispuesto en la Ley General de Control Interno, el Manual de Normas de Control Interno para el Sector Público y los requerimientos sobre informes financieros solicitados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en las revisiones anuales que realiza en el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

En la evaluación efectuada, se determinaron oportunidades de mejora relacionadas con la razonabilidad, seguimiento y adecuada presentación de los saldos de las Cuentas de Orden.

Con la finalidad de concretar las oportunidades de mejora, se emitieron recomendaciones para que se establezcan las medidas necesarias que subsanen las debilidades determinadas en la revisión de auditoría.

INDICE

1. Introducción	4
1.1 Justificación de la auditoría	4
1.2 Objetivo General.....	4
1.3 Alcance.....	4
1.4 Desarrollo del trabajo.....	5
2. Resultados De La Evaluación	5
2.1 Saldo contable sin registro auxiliar	5
2.2 Registro auxiliar desactualizado	7
2.1 Seguimientos cuentas liquidadas	10
3. Conclusión.....	11
4. Recomendaciones	11
4.1 FONAVI	12
4.2 FONAVI	12

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA
Informe Final
FO-FIN-002-2016

AUDITORIA CUENTAS DE ORDEN

1 INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación de la Auditoría

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2016 de conformidad con las facultades que nos otorga la Ley 7052 y 8292, así como la observancia de los requerimientos de informes financieros solicitados por la SUGEF en sus revisiones anuales.

1.2 Objetivo General

Comprobar la razonabilidad de los saldos de las Cuentas de Orden del BANHVI, así como su adecuado registro y presentación de conformidad con la normativa vigente.

1.3 Alcance

La evaluación cubre el período comprendido entre el 01/08/2015 y el 31/07/2016, así como la evaluación de eventos subsecuentes.

Las cuentas evaluadas en esta revisión, son las siguientes:

Cuenta	Saldo en colones (31-07-2016)
Cuentas liquidadas	213.877.623,47
Productos en suspenso	300.527.015,76
Garantía Legal Otorgada por BANHVI	807.507.670.000,00
Seguros contratados	12.298.571,35
Reversiones efectuadas a cuentas de gastos en el período	25.146.264,18
Contratos de descuento de Hipotecas	97.021.592.413,05
Acreencias Banco Federado	226.339.065,16
Univicoop R.L.	11.032.082,97
Amortizaciones pendientes	686.622.495,47

Cuenta	Saldo en colones (31-07-2016)
Fideicomisos	4.479.302,22
Tarjeta de crédito	281.339.796,74
Costo Macroproceso FOSUVI	1.675.360.290,56
Sentencia de Coovivienda	1.345.678.342,84
Títulos Valores-Viviendacop	172.569.385,53
Otras cuentas de Orden	813.715.788,10
Valores en Custodia	30.945.277.678,91
Cuentas de registro varias	25.417.502,93
Tarjeta de crédito M.E.	8.313.321,18
Valores en Custodia M.E.	17.104.181,75

1.4 Desarrollo del trabajo

Con base en el objetivo definido y mediante el empleo de técnicas y procedimientos de auditoría, se realizó la aplicación del cuestionario de control interno, la obtención y análisis de documentación relevante asociada a dicho estudio (conciliaciones, registros auxiliares, asientos de diario (muestra)).

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

2. RESULTADOS

2.1 Saldo contable sin registro auxiliar

Al revisar los saldos contables de las Cuentas de Orden registrados al 31 de Julio 2016, no se obtuvo evidencia de un detalle auxiliar para la cuenta 815 Cuentas liquidadas por ₡9.234.712 de la fuente Cuenta General.

Según lo indicado por el Departamento Financiero Contable mediante correo electrónico del 14 de setiembre del 2016, la cuenta no tiene registro auxiliar dado que es un control donde se lleva el saldo de las cuentas aplicadas contra la estimación de incobrabilidad.

Al respecto, mediante correos electrónicos del 21 de setiembre 2016, la Dirección FONAVI indicó que no se tiene conocimiento de la naturaleza de esa cuenta contable.

La función de los registros auxiliares es la de sustentar los saldos contables y detallar las partidas que los conforman, así como su antigüedad. La inexistencia de este control, impide comprobar la veracidad y legalidad de las transacciones registradas y limita la posibilidad de dar un adecuado

seguimiento a los saldos de esta cuenta, en detrimento de su confiabilidad y razonabilidad.

En relación con todo lo anterior, el Manual de Cuentas Homologado de la SUGEF, establece para la cuenta 149 Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar, lo siguiente:

“...La entidad deberá liquidar las cuentas y comisiones por cobrar contra su respectiva estimación de conformidad con las políticas y procedimientos aprobados por la Junta Directiva u órgano equivalente. Dichas políticas y procedimientos deben contemplar los casos en que las cuentas y comisiones por cobrar deben ser liquidadas por considerarse incobrables, luego de agotadas, razonablemente, las gestiones administrativas o judiciales de cobro, se haya determinado la imposibilidad práctica de su recuperación o se encuentren estimadas en un ciento por ciento.

*La entidad deberá dejar documentadas las gestiones administrativas o judiciales de cobro, **así como mantener registros auxiliares detallados de las partidas liquidadas.*** (el destacado no es del original)

Luego de aplicada la estimación a la cuenta o comisión por cobrar liquidada, se hará el correspondiente registro en las cuentas de orden 815.02 “Otras cuentas por cobrar liquidadas” y 815.04 “Productos por cobrar liquidados”.

Al respecto, mediante correo electrónico del 21 de octubre del 2016, el Departamento Financiero Contable nos indica, como respuesta al Informe Preliminar remitido el 06 de octubre 2016, lo siguiente:

“Efectivamente, esta cuenta no ha tenido detalle auxiliar ya que refleja la aplicación de saldos de Cuentas por Cobrar de operaciones muy antiguas de la Cuenta General. No obstante, hemos “activado” la opción a nivel del Sistema de Contabilidad para que se emita mensualmente el detalle auxiliar de movimientos que compone la cuenta.

Recomendación al DFC: Investigar y determinar la naturaleza del saldo registrado en la cuenta 815 de Cuenta General y, en coordinación con el área responsable de dar seguimiento a esa cuenta, elaborar el registro auxiliar correspondiente e incluirlo en la conciliación mensual de saldos, con el fin de cumplir con la normativa vigente y mejorar el control interno sobre esta cuenta. Remitir el registro auxiliar a esta auditoría. (Ref.2.1)

Respecto a la naturaleza del saldo de la cuenta, el mismo corresponde a operaciones del año 2003 hacia atrás, principalmente, según la información disponible a la fecha a la aplicación contra estimaciones de incobrabilidad de Cuentas por Cobrar, de las sumas registradas desde inicios de los años 90s como “por cobrar” a beneficiarios del BFV a los cuales, se les envió a remate su operación de BFV (en el tiempo en que no era una donación o su operación de crédito con BFV) y en los cuales, por ser

operación del SFNV el BANHVI debía comparecer, mediante un abogado contratado y en los casos en que se llegara a un Arreglo de Pago entre la Entidad y el Deudor/Beneficiario, se debía pagar al Abogado representante del BANHVI sus honorarios, los que se ponían al cobro y en muchos casos no se cancelaron, por lo que las Cuentas por Cobrar entraron en morosidad y fueron liquidados contra la Estimación y trasladados a Cuentas de Orden, únicamente para efectos de control de las sumas, no para su gestión de recuperación.

En su momento, durante los años 90s, estos casos eran tramitados por el Área (unipersonal) de Bienes Adjudicados (diferente a la actual Unidad de Bienes), y que pertenecía a lo que en su tiempo era el Departamento de FHA, posteriormente el Departamento Financiero y la Dirección FOSUVI.

Esas operaciones dejaron de generarse desde aproximadamente la mitad de los años 90s.

A la fecha, desde hace casi 20 años, no existe área responsable del seguimiento.

Así las cosas, mensualmente se incluirá el auxiliar dentro del detalle de conciliación de saldo contable contra el auxiliar, para efectos de control.”

Al respecto, se verificó a satisfacción la existencia de un registro auxiliar para esta cuenta con corte al 21 de Octubre 2016.

2.2 Registro auxiliar desactualizado

El registro auxiliar de la cuenta 815-01100-0019 Cuentas liquidadas-Univicoop de FONAVI (fuente 20) no concilia con los registros contables, tal y como se muestra a continuación:

Saldo según Contabilidad	Saldo según auxiliar	Diferencia
¢11.032.08,.97	¢14.415.307,49	¢3.383.224,52

Al respecto, se determinó que no se efectúan conciliaciones de este saldo contra los registros contables y que el detalle auxiliar se encuentra desactualizado.

Mediante correo electrónico del 29 de setiembre 2016, la Unidad de Fideicomisos detalla los motivos que propician esta situación:

- *“Estas cuentas no están conciliadas en este momento, debido a que nos encontramos en proceso de aplicación de una serie de **acciones propuestas a la Junta Directiva del BANHVI para agilizar el proceso de recuperación o liquidación de los activos que forman parte de las carteras fideicometidas**, lo cual fue aprobado por dicha Junta mediante acuerdo número 1 de la sesión número 50-2015 del 06 de*

agosto de 2015, y comunicado a los fiduciarios (Mucap, Grupo Mutual y BCAC) en el mes de setiembre de 2015, con el fin de que dieran inicio a su aplicación.

- La ejecución de estas acciones se estimó en un plazo de 14 meses a partir de su aprobación (agosto 2015 a setiembre 2016), para lo cual se estableció un cronograma de trabajo; las cuales están orientadas a acelerar el proceso de la recuperación o liquidación de activos contra las estimaciones de la cartera, esto debido a que los activos pendientes de recuperación corresponden a aquellos que involucran problemáticas significativas y que requieren de la dedicación de recursos sustantivos para su resolución. En función de lo anterior, en los últimos años se ha presentado una disminución en la rentabilidad de las carteras de activos fideicomitidos y existe una alta probabilidad de generación de pérdidas para el BANHVI por el mantenimiento de estos activos para los próximos años. Desde el punto de vista de costo beneficio se consideró conveniente valorar las opciones disponibles para la liquidación definitiva de estas carteras o al menos de parte de ellas en el menor plazo posible.
- **Por este motivo se instruyó de parte de la Dirección FONAVI a este departamento de fideicomisos, como prioridad enfocarse en la aplicación y seguimiento de estas medidas aplicadas por los fiduciarios.**
- **No obstante lo anterior, dentro de dicho proceso de revisión y liquidación se incluyeron varios casos de Univicoop**, toda vez que formaban parte de los activos de la cartera de créditos de largo plazo del fideicomiso 01-2010, administrado por Grupo Mutual, las cuales se detallan en el segundo cuadro remitido a esa Auditoría Interna en correo del 20-9-2016.

Debido a lo indicado, el fiduciario Grupo Mutual excluyó los casos de las bases de datos y de las cuentas contables de la cartera de crédito activa y los trasladó a cuentas de orden en la contabilidad del fideicomiso 01-2010, por la aplicación de los **procedimientos** de Saldos Bajos e **Incobrabilidad**, aprobados por dicha Junta, debido a los saldos y atrasos que presentaban las operaciones (donde el costo de llevar un proceso judicial, era mayor a la recuperación de las mismas).

- Una vez pasado el plazo de revisión indicado anteriormente, y tal como se mencionó en dicho correo, estos resultados (operaciones declaradas incobrables) se estarían revisando con el departamento financiero contable del BANHVI, para determinar los registros contables que a nivel del Banco que se deben aplicar. Además, se estaría revisando para los casos cuyos deudores han cancelado las deudas en el fideicomiso, los montos que faltan de trasladar a este banco y así conciliar los saldos para determinar que estaría quedando pendiente de recuperar o liquidar.”

Todo lo anterior supone que el saldo que se muestra en los registros contables, no es confiable ni razonable para la toma de decisiones.

En relación con lo anterior, la Ley General de Control Interno, en el capítulo III la Administración Activa, sección I Deberes del jerarca y los titulares subordinados, artículo 15 Actividades de Control, establece lo siguiente:

“Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

iv. La conciliación periódica de registros, para verificar su exactitud y determinar y enmendar errores u omisiones que puedan haberse cometido.”

Además el Manual de Normas de Control Interno para el Sector Público, establece en la siguiente norma lo siguiente:

Norma 5.6.1 Confiabilidad

“La información debe poseer las cualidades necesarias que la acrediten como confiable, de modo que se encuentre libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y sea emitida por la instancia competente.”

Al respecto, mediante correo electrónico del 21 de octubre del 2016, el Departamento Financiero Contable nos indica, como respuesta al Informe Preliminar remitido el 06 de octubre 2016, lo siguiente:

“Nos parece que lo señalado respecto a la confiabilidad y razonabilidad del saldo, nos parece incorrecto.

Primero porque se hace referencia al registro en la cuenta 815 – Cuentas Castigadas, sin embargo, contablemente se registra en la cuenta de orden 819-99-1-00-0120-0019 y corresponde a las operaciones recibidas de Univicoop y trasladadas al Fideicomiso 001-2010.

Segundo, contablemente, mantenemos un registro auxiliar, que se compone de los registros originales de 11.291.677.21 y 3.123.630.28 (para un total de 14.415.307.49, que corresponde con el dato señalado por la Dirección FONAVI) MENOS las aplicaciones realizadas contablemente producto de las recuperaciones realizadas en el Fideicomiso y trasladadas al Banco, aplicadas como disminuciones al saldo inicial.

Producto de estas aplicaciones, respaldadas en movimientos contables, se determina el saldo a la fecha por \$11.032.082.97.

La diferencia determinada se origina en que el dato reportado por la Dirección Fonavi como saldo auxiliar, no tiene actualizadas las recuperaciones sobre los montos originales, que sí están respaldadas en los registros contables.

Conforme con lo anterior, no compartimos lo indicado en el informe preliminar respecto a que “Todo lo anterior supone que el saldo que se muestra en los registros contables, no es confiable ni razonable para la toma de decisiones.”, toda vez que el saldo contable está debidamente sustentado y más bien la inconsistencia se origina en el saldo reportado por FONAVI que no está actualizado.

Finalmente, nos parece que la recomendación a la Dirección FONAVI más bien debería dirigirse a mantener actualizado ese saldo auxiliar, considerando los datos originales y las amortizaciones, para así ser conciliado contra los registros contables.”

Es preciso señalar que, aunque el Departamento Financiero Contable da respuesta a este hallazgo, no suministró la documentación soporte que sustente las aseveraciones indicadas en dicha respuesta, por lo cual no se pudo validar la razonabilidad del saldo contable de la cuenta 815-01100-0019 Cuentas liquidadas-Univicoop, a la fecha de corte de la revisión de auditoría.

2.3 Seguimiento cuentas liquidadas

A la fecha de este informe no se obtuvo evidencia del seguimiento realizado por la administración, para gestionar la recuperación de los saldos registrados en la cuenta 815 Cuentas liquidadas.

Mediante correo electrónico del 13 de setiembre del 2016, se consultó sobre este tema a la Dirección FONAVI, sin embargo, a la fecha de este informe no se obtuvo respuesta.

En relación con lo anterior, el procedimiento P-DFC-CON-24 Aplicación de Cuentas por Cobrar y Cartera de Crédito contra la Estimación de Incobrabilidad y Desvalorización, establece en el punto No.4 lo siguiente:

*“Recibida la autorización o rechazo de la solicitud de aplicación de estimación de incobrabilidad de cuentas por cobrar u operaciones de crédito, procede con el registro contable correspondiente y comunica al Área responsable de la gestión, sobre el procedimiento aplicado, reiterando que **la liquidación contra la estimación de ninguna manera extingue el derecho de la entidad acreedora de continuar con el cobro de las sumas adeudadas, ni tampoco releva al responsable de las cuentas por cobrar o de la operación de crédito del cumplimiento de su obligación** y remitiendo copia de toda la documentación de respaldo, para su archivo en el expediente de crédito o de la cuenta por cobrar, si así lo determina el Área responsable.” (el destacado no es del original)*

Adicionalmente, el Manual de Cuentas Homologado de la SUGEF, establece para la cuenta 815 Cuentas liquidadas, lo siguiente:

“En esta cuenta se registran los saldos de capital y productos castigados

contablemente de operaciones de créditos, cuentas y comisiones por cobrar e inversiones en instrumentos financieros que deben castigarse de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos en el reglamento interno aprobado por la entidad. El castigo contable consiste en acreditar la cuenta en la cual se encuentra contabilizado el activo por cobrar y debitar la estimación para incobrables correspondiente, en ese mismo momento se registra el importe castigado en esta cuenta. En el caso de las partidas en moneda extranjera que se castiguen se registran en esta cuenta al monto en moneda nacional equivalente a la fecha del castigo, no efectuándose posteriormente actualizaciones por variación en el tipo de cambio.

Dichos rubros deben permanecer registrados en esta cuenta hasta que sean recuperados, hayan sido transferidos, o cuando haya transcurrido el plazo de prescripción, conforme lo establezca la legislación vigente. En consecuencia, no procede la reactivación de cuentas liquidadas, sino que, en caso de recuperación, deben registrarse los ingresos correspondientes en la cuenta 521 “Recuperaciones de activos financieros liquidados”, según corresponda a recuperaciones de créditos, cuentas por cobrar o inversiones en instrumentos financieros. Para estos efectos, se entiende por reactivación de cuentas liquidadas, el retorno de dichos rubros al activo de la entidad.” (el destacado no es del original)

3. CONCLUSION

De acuerdo con los resultados obtenidos en la revisión de auditoría, se puede concluir que los saldos de las Cuentas de Orden al 31 de julio del 2016 (detalladas en el alcance de este estudio), con excepción del saldo de las cuenta 815-01100-0019 Cuentas liquidadas Univicoop, R.L. (fuente 20), son razonables y están registrados de conformidad con lo dispuesto en la normativa emitida por la SUGEF.

Se determinaron deficiencias en el control interno que se detallan en el aparte No.2 Resultados de este informe.

4. RECOMENDACIONES

De conformidad con la Ley General de Control Interno No.8292:

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, expone 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.

DIRECCION FONAVI

4.1 Una vez finalizado el plazo descrito para cumplir con las acciones propuestas para agilizar el proceso de recuperación o liquidación de los activos de las carteras fideicomitadas, depurar el registro auxiliar y remitirlo al Departamento Financiero Contable, a fin de que se realice la conciliación respectiva y los ajustes que correspondan. Remitir el auxiliar actualizado y conciliado a esta auditoría. (Ref.2.2)

Nivel de riesgo: Bajo

4.2 No se formula una recomendación para el punto 2.3 Seguimiento cuentas liquidadas, por cuanto actualmente en el Sistema de Recomendaciones existe la recomendación de auditoría 4.1 (ID 3847) del informe FO-FIN-003-2015 Auditoría Cuentas de Orden del 15 de octubre del 2015, dirigida a la Dirección FONAVI, relacionada con el seguimiento y liquidación de esos saldos. Cabe indicar que la recomendación se encuentra en estado "incumplida" en el Sistema de Recomendaciones, a la fecha de este informe. (Ref.2.3)

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno