Banco Hipotecario de la Vivienda

Informe Final FO-OP-FI-003-2016

**ADMINISTRACION DE LOS FIDEICOMISOS POR PARTE DE
LAS ENTIDADES AUTORIZADAS**

08/06/2016

TABLA DE CONTENIDO

A. RESUMEN EJECUTIVO.....	2
1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1. JUSTIFICACION DE LA AUDITORÍA.....	3
1.2. OBJETIVO GENERAL	3
1.3. ALCANCE	4
1.4. METODOLOGÍA DE TRABAJO.....	4
1.5. AUDIENCIA A LA ADMINISTRACION.	5
2. RESULTADOS	5
2.1. Instructivo de Normas y Procedimientos.	5
2.2. Partidas pendientes de liquidar en pasivos circulantes.	7
3. CONCLUSIONES.....	12
4. RECOMENDACIONES.....	12
4.1. Instructivo de Normas y Procedimientos.	13
4.2. Partidas pendientes de liquidar en pasivos circulantes.	13

A. RESUMEN EJECUTIVO

Esta auditoria examinó la razonabilidad en el cumplimiento, por parte de la Mutual Cartago de Ahorro y Prestamos (MUCAP), de lo establecido por la SUGEF en materia de gestión de riesgos en los fideicomisos; la aplicación de las Normas y Procedimientos para la Gestión de las Carteras entregadas en Fideicomiso, recibidas en dación de pago emitidas por el Banco Hipotecario de la vivienda, y la valoración del control interno. El periodo analizado se realizó con corte al 31 de diciembre de 2015.

El manejo de recursos públicos en los fideicomisos, la obligación legal de verificar al menos dos veces al año los recursos en fideicomiso, y el hecho de la proximidad al vencimiento de los contratos fiduciarios, motivan a valorar la adecuada administración de dichos recursos públicos.

En este orden de ideas, durante el año 2014 el CONASSIF derogó el Acuerdo SUGEF 13-10, el cual forma parte del Instructivo titulado, Normas y Procedimientos para la Gestión de las Carteras Fideicometidas recibidas en Dación de Pago, el cual es un compendio de normativa, e instructivo, que deben aplicar las entidades autorizadas como fiduciarias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; sin embargo, dicho instructivo no ha sido actualizado contemplando dicha derogación.

Asimismo, los estados financieros que emite la entidad autorizada, relacionados con los fideicomisos, con corte al 31 de diciembre de 2015, presentan saldos contables que corresponden a transacciones con hasta más de ocho años de contabilizados, lo que podría incidir en la razonabilidad de los estados financieros.

Por lo anterior, se giran disposiciones a la Subgerencia Financiera, para que instruya al Departamento de Fideicomisos sobre la actualización de la normativa vigente. Asimismo, para que dicho Departamento motive a la entidad autorizada para que efectúe una valoración casuística de las partidas registradas como pasivos circulantes, a fin de determinar que si es razonable mantener su registro como pasivo circulante.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA
Informe FINAL FO-OP-FI-003-2016
08 de junio, 2016

**ADMINISTRACION DE LOS FIDEICOMISOS
POR PARTE DE LAS ENTIDADES AUTORIZADAS.**

1. INTRODUCCIÓN

1.1. JUSTIFICACION DE LA AUDITORÍA

Este estudio forma parte del Plan Anual de Trabajo de esta Auditoría Interna para el año 2016, y está fundamentado en el Artículo 31 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y el Artículo 22 de la Ley 8292, Ley General de Control Interno, en los cuales se establece que la Auditoría Interna deberá velar y fiscalizar el uso adecuado de los recursos del BANHVI.

El inciso “a” del Artículo 22 de la Ley 8292 Ley General de Control Interno, hace imperativa la verificación semestral de las gestiones aplicadas en la administración de los fondos públicos asignados en fideicomisos, como parte de la competencia institucional, para impulsar la mejora en la gestión administrativa. Con el fin de contribuir al máximo aprovechamiento de los recursos públicos entregados en administración.

1.2. OBJETIVO GENERAL

El objetivo de la auditoria fue comprobar que las entidades autorizadas cumplan con lo dispuesto por la SUGEF en materia de gestión de riesgos en los fideicomisos y las Normas y Procedimientos para la Gestión de las Carteras entregadas en Fideicomiso, recibidas en dación de pago emitidas por el Banco Hipotecario de la vivienda.

1.3. ALCANCE

La auditoría comprendió el análisis de la gestión administrativa y verificación de controles que aplica Mutual Cartago, en los contratos de fideicomisos convenidos para la administración de recursos públicos, con fecha de corte al 31 de diciembre de 2015.

Como evento subsecuente, se analiza el oficio GG-OF-0386-2016, remitido por la Gerencia General como respuesta a la audiencia del informe borrador.

1.4. METODOLOGÍA DE TRABAJO.

Se aplicó la metodología establecida en el Manual para el ejercicio de la práctica de la Auditoría Interna, y el Procedimiento de Auditoría, emitido y aprobado en el 2012, por el Auditor Interno. Además, se aplicó el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público emitido por la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, así como también, la aplicación de los principios contables. Además, se emplearon técnicas de auditoría comúnmente aceptadas, como entrevistas, revisión documental de la gestión administrativa, visitas de campo para la verificación del control interno.

Esta metodología implica la remisión del oficio de inicio de la auditoría a la MUCAP; donde además, se solicitó información preliminar y se remitió el cuestionario de control interno a la encargada del fideicomiso. Posteriormente se realizó la entrevista general para valoración del ambiente de control.

También se realizó una entrevista con el responsable del manejo contable, con el objetivo de valorar los temas de control contable, y aclarar algunas dudas sobre los saldos contables de varias cuentas.

Asimismo, se aplicaron técnicas de análisis vertical y horizontal sobre los estados financieros; estados de cuenta de las SAFIS en el manejo de las inversiones; listados de venta de bienes de cartera, y otros.

Los resultados de las pruebas de cumplimiento y pruebas sustantivas, y demás documentos que respaldan el trabajo realizado, se mantienen como papeles de trabajo en el expediente electrónico custodiado en el Sistema de la Auditoría Interna. Las deficiencias detectadas, tanto en aspectos de control interno como operativas, de la presente revisión, se detallan en el aparte de Resultados.

1.5. AUDIENCIA A LA ADMINISTRACION.

Mediante oficio GG-OF-0386-2016, de fecha 20 de mayo de 2016, recibido en esta Auditoria el 25 de mayo del año en curso, la Gerencia General expone sus puntos de vista en relación con el informe borrador remitido en audiencia.

Luego de analizar y valorar el contenido de su oficio, se concluye que no llevan razón las argumentaciones, por lo que esta Auditoria mantiene la validez de las recomendaciones.

2. RESULTADOS

2.1. Instructivo de Normas y Procedimientos.

El punto 16.2 Informe de *GESTIÓN Y ESTADOS FINANCIEROS*, del Instructivo titulado Normas y Procedimientos para la Gestión de las Carteras Fideicometidas recibidas en Dación de Pago, página 53, cita como normativa aplicable en la valoración de riesgos, el Acuerdo SUGEF 13-10, el cual fue derogado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, (CONASSIF), mediante el artículo 11, del acta de la Sesión 1141-2014, celebrada el 8 de diciembre del 2014.

En la citada acta se exponen los argumentos y justificaciones para la derogación de la esa normativa:

“... con la promulgación de la Ley de Protección al Ciudadano del Exceso de Requisitos y Trámites Administrativos, Ley 8220, y la transición del enfoque de supervisión a uno con base en riesgos, la SUGEF ha emprendido acciones con el objeto de contar con un marco reglamentario coherente, eficaz, funcional y equilibrado...”

En atención a los esfuerzos por contar con un marco reglamentario mejorado y minimizar el riesgo de duplicidad o superposición normativa; es necesario efectuar los cambios o modificaciones al marco reglamentario...

Así por ejemplo, los contratos de fideicomiso y las actuaciones del fiduciario deben ajustarse en todos sus alcances, a las disposiciones establecidas en el Código de Comercio de Costa Rica. Por otra parte, la participación en cualquiera de los roles que implica un proceso de titularización debe sujetarse a las condiciones que imponen la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley 1644, o la ley particular conforme su naturaleza jurídica, entre otras. ... Para las disposiciones con carácter general y orientadas al establecimiento de un marco e infraestructura para la gestión de los riesgos surgidos en procesos de titularización o actividad fiduciaria, se concluyó que son cubiertos en el Reglamento de Gobierno Corporativo o encuentran alojamiento dentro del Acuerdo SUGEF 2-10 Reglamento sobre Administración Integral de Riesgos.

Finalmente, disposiciones de carácter contable contenidas en el Acuerdo 13- 10 ya se encuentran en la Normativa contable aplicable a los entes supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros. En virtud de lo indicado, es innecesario mantener disposiciones que son redundantes y por consiguiente procede su derogación...”

Así, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero en el artículo 11, del acta de la sesión 1141-2014, celebrada el 8 de diciembre del 2014, **dispuso en firme:**

“I. Aprobar las siguientes modificaciones al Acuerdo SUGEF 2-10, Reglamento sobre Administración Integral de Riesgos:

1. Modificar el artículo 9. Responsabilidades de la Junta Directiva, de conformidad con el siguiente texto:

...

2. Modificar el artículo 10. Responsabilidades de la Administración Superior, de conformidad con el siguiente texto:

...

II. Derogar el Acuerdo SUGEF 13-10, Reglamento sobre la Gestión del Riesgo de Titularización y de Fideicomisos.

III. Rige a partir de su publicación en el diario oficial La Gaceta.”

En concordancia con lo expuesto, la ley General de Control Interno Ley No. 8292, con respecto a la actualización de la normativa aplicable en las actividades de control interno, en el artículo 15 establece, que son deberes del jerarca y los titulares subordinados mantener actualizado la normativa aplicable a las actividades de control.

Esta situación se presenta por cuanto el Departamento de Fideicomisos, con base en la política N°M-FON-FID-06, revisa al menos una vez cada dos años el Manual de Normas y Procedimientos para las Carteras Fideicometidas entregadas en Dación en Pago, por lo que de acuerdo a la fecha de la última revisión, procede realizar dicho trabajo para este año 2016

El mantener procedimientos o normas con regulaciones que no aplican puede llevar a requerir información a los usuarios que no es vinculante, y por tanto se soliciten requisitos en exceso, o que se debilite el control interno al no aplicar controles internos sustitutivos.

Sobre este tema la Administración indica que la política M-FON-FID-06 establece la revisión del Manual al menos una vez cada dos años, por lo que deja la posibilidad de que se realice en plazo inferior, en caso que se considere necesario.

La Auditoría no comparte ese criterio, por cuanto es aplicable para cambios en procesos, pero no ante modificaciones o cambios en las normas que regulan la actividad, y más, si estas son emitidas por órganos de jerarquía superior, (*dentro del campo del control interno*), por lo que la actualización de esas normas debe ser oportuna. Aspecto que es regulado en la Ley General de Control Interno, artículo 15, y en el Manual de Normas de Control Interno para el Sector Público, artículos 1.4 y 4.6, entre otros.

En razón de lo expuesto, la actualización de cambios en la normativa no puede quedar condicionada, como dice en su oficio “...*que se considere necesario.*”

2.2. Partidas pendientes de liquidar en pasivos circulantes.

El Balance de Comprobación y los Estados Financieros, de los fideicomisos que luego se detallan, presentan a la fecha de corte de este trabajo, cuentas clasificadas como pasivos circulantes, con saldos que exceden el plazo para mantener su registro en cuentas reales o de balance, como las que se indican a continuación:

1) CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Sub cuenta: Diferencia en venta de Bienes Adjudicados.

Fideicomiso: Coovivienda 07-2002

Código cuenta 724-02-100-4110-1-112

De acuerdo con la información obtenida de la MUCAP, referente a la cuenta indicada, se presentan las siguientes partidas que conforman el saldo, a la fecha de corte del 31 de diciembre de 2015. Se incluyen transacciones con más de ocho años de registradas, y que fueron realizadas por el anterior Fiduciario.

Fecha de registro	Antiguo dueño	Monto	Entidad vendedora
17/03/08	Jimenez Montero Jeannette	2.756.468,00	Banco Promerica
17/03/08	Vasquez Gómez Dania	1.043.327,11	Banco Promerica
17/03/08	Ramírez Jimenez Miltón	2.521.964,69	Banco Promerica
31/03/08	Gómez Gómez Maximiliano	88.890,00	Banco Promerica
31/03/08	Quesada Nuñez Serley	294.144,00	Banco Promerica
31/03/08	Fallas Boza Miguel	305.161,72	Banco Promerica
31/03/08		1.084.899,92	Banco Promerica
02/05/08	Noviensi Alfaro Peña	256.202,90	Banco Promerica
30/09/08	Alvarado Peña Tunia	10.564.638,00	Banco Promerica
28/07/09	Rosales Ledesma Geovanny A/F Ruiz Ocampo Maria Guadalupe	721.209,00	Banco Promerica
28/09/15	Wilberth Calderon Bustos	2.261.409,36	MUCAP
		21.898.314,70	

La Mutual Cartago indica, que de acuerdo con el auxiliar contable, las transacciones que conforman el saldo, corresponden a sobrantes en la venta de bienes fideicometidos, y principalmente a transacciones realizadas durante la administración del anterior fiduciario. Además desconocen, si los sobrantes se refieren a la venta de bienes que fueron recibidos en dación de pago o adjudicados en remate. Situación que es de suma importancia para determinar si estos sobrantes se deben girar a para cancelar deudas del ex deudor con entidades supervisadas, o a los ex – deudores.

2) **CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES**

Sub cuenta: Transferencias pendientes aplicar operaciones.

Fideicomiso: Coovivienda 07-2002

Código cuenta 724-02-100-4111-1-112

En esta cuenta se registran las partidas que por algún motivo no se han podido aplicar a la cuenta que corresponde, por lo que su registro, en esta cuenta debe ser transitorio.

En el siguiente cuadro se determinan las cinco partidas que conforman el saldo, teniendo cuatro de ellas más de cuatro años de registradas, y en tres de las cinco no se anota el nombre del depositante.

Fecha de registro	Depositante	Monto	Observaciones
29/04/2009		150.000,00	Información remitida por Promérica no indica el motivo por el cual se encuentran estos montos pendientes de aplicar.
31/03/2010	Sileny Gonzales Ruíz (Depositante)	33.000,00	La depositante no es la deudora, no se logra identificar a cual operación pertenece.
28/02/2011		40.000,00	No se logra identificar a cual operación pertenece dicho depósito.
31/07/2011	Norman Zuñiga Vasquez (Depositante)	18.000,00	El depositante no es ningún deudor del Fideicomiso, no se logra identificar a cual operación pertenece.
28/02/2014		622.526,76	No se logra identificar a cual operación pertenece dicho depósito ya que el deposito lo realizo una Gestoradora de Credito, la cual no indico a cual Ex deudor pertenece
		863.526,76	

Administrativamente, el Fiduciario mantiene un seguimiento a dichas partidas, haciendo una conciliación periódica y en sub auxiliares mantiene un detalle del movimiento de la cuenta. En resumen, aplica controles de análisis de saldos y movimientos.

3) **CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES**

Sub cuenta: Diferencia Venta de Bienes Adjudicados.

Fideicomiso: MUGAP 10-2002

Código cuenta 724-02-100-4210-1-112

De acuerdo con la información obtenida de la cuenta citada, en el Fideicomiso MUGAP 10-2002, se presenta el siguiente detalle de las partidas que conforman el saldo, a la fecha de corte del 31 de diciembre de 2015

Fecha de registro	Antiguo dueño	Monto	Observaciones
30/04/2008	ALVARADO ORDOÑEZ FLOR	3.843.735,92	SOBRANTE EN REGISTRO DE VENTA DE BIEN ADJ FR 5-101804-000 FLOR ALVARADO ORDOÑEZ (REMATE)
31/08/2015	ALVARADO ORDOÑEZ FLOR	(227.610,44)	SOBRANTE EN VTA BIEN ADJ FR 5-101804-000 Flor Alvarado Ordoñez (REMATE)
		3.616.125,48	

De la información obtenida del actual Fiduciario, la venta se realizó cuando el Fiduciario era Banco Promérica, indicando como fecha de registro contable abril del 2008. Luego, en agosto de 2015, se registra una disminución en el saldo (*débito*) con fecha 31 de agosto de 2015, por la suma de ¢227.610.44, que de acuerdo con el asiento contable se refiere a un *“Ajuste en venta bien adjudicado...”*.

Con base en el Acuerdo SUGEF 33-07 Titulado Plan de Cuentas para Entidades, grupos y conglomerados financieros, define el siguiente concepto contable para el Grupo de cuentas Código 720 Pasivos del Fideicomiso:

"Este grupo comprende las cuentas que representan los pasivos del fideicomiso, en el cual la entidad actúa como fiduciaria. Este grupo está constituido por las cuentas de pasivo 721 Obligaciones con el público, 722 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica, 723 Obligaciones con entidades, 724 Cuentas por pagar y provisiones y 725 Otros pasivos. A su vez cada una de las subcuentas de cada cuenta tiene el mismo desglose en cuentas Adcatálogo de cuentas para las entidades supervisadas.

OPERACIÓN

La operación de este grupo tiene un tratamiento similar a la clase "200 Pasivos".

Asimismo, en los artículos 4 a 7, del Acuerdo SUGEF 6-05, titulado Reglamento sobre la Distribución de Utilidades por la Venta de Bienes Adjudicados (artículo 1 de la ley 4631, Ley Utilidades Netas por Venta de Bienes Adjudicados en Remate), establece el proceso para la distribución de utilidades netas previa cancelación de obligaciones del ex deudor o expropietario, con en el Sistema Bancario Nacional.

En esa línea de normativa, la Norma Internacional de Contabilidad 1 (NIC 1) titulada Presentación de Estados Financieros, en el ítem Pasivos corrientes, establece que

las partidas corrientes deben liquidarse como máximo al año de la fecha de registro contable:

"69 *Una entidad clasificará un pasivo como corriente cuando:*

- (a) espera cancelar el pasivo en su ciclo normal de explotación;*
- (b) mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación;*
- (c) el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa; o*
- (d) la entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.*

Una entidad clasificará todos los demás pasivos como no corrientes"

Las instrucciones o directrices por parte del Fideicomitente, para que se identifiquen y analicen casuísticamente, aquellas partidas cuya antigüedad supere los dos años a partir de la fecha de inicio de la transacción, no han tenido resultados positivos, o han sido inobservadas.

El mantener registros en cuentas contables con saldos de baja posibilidad de recuperación, y con antigüedad superior al corto plazo, desvirtúa la razonabilidad de los estados, y pierde confiabilidad en la información contable.

Sobre el particular, la Administración indica que "...se considera que ha existido un adecuado seguimiento de las partidas que se encuentran registradas con mayor antigüedad...", situación que en nuestro informe se reconoce.

Sin embargo, el tema expuesto se refiere al incumpliendo en la aplicación de la norma contable que trata sobre la exclusión del Pasivo Circulante, de partidas con más de dos años de registradas, aspecto que además, podría afectar la razonabilidad de los estados financieros.

Sobre lo anterior, los argumentos expuestos en su oficio no hacen referencia alguna al tema de la aplicación de los principios contables, sino que versan sobre aspectos que tienen relación con la gestión del Departamento de Fideicomisos en su labor de vigilancia y supervisión. Así las cosas, y manteniéndose el incumplimiento a la aplicación del principio contable, pese a la antigüedad de las transacciones, no resultan aceptables sus consideraciones.

3. CONCLUSIONES.

El presente trabajo realizado mediante la aplicación de técnicas de auditoría, valoró el cumplimiento de las normas internas y externas, relacionadas con la actividad fiduciaria del BANHVI con la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamos; donde se valoraron temas del ambiente de control interno y de las operaciones.

No obstante, se determinaron situaciones que demuestran aspectos insatisfactorios, que llevan a una oportunidad de mejora. Siendo necesaria la actualización de la normativa emitida por el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, que aplican los fiduciarios en su gestión administrativa.

Además, del análisis casuístico de algunos registros contables de pasivos circulantes, que pese al seguimiento periódico que efectúa la Entidad, no se han obtenido resultados positivos para su liquidación, en aplicación de los principios contables.

4. RECOMENDACIONES.

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

“Cuando los informes de auditoría contengan recomendaciones dirigidas a los titulares subordinados, se procederá de la siguiente manera:

- a)** El titular subordinado, en un plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, ordenará la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de ellas, en el transcurso de dicho plazo elevará el informe de auditoría al jerarca, con copia a la auditoría interna, expondrá por escrito las razones por las cuales objeta las recomendaciones del informe y propondrá soluciones alternas para los hallazgos detectados.
- b)** Con vista de lo anterior, el jerarca deberá resolver, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la documentación remitida por el titular subordinado; además, deberá ordenar la implantación de recomendaciones de la auditoría interna, las soluciones alternas propuestas por el titular subordinado o las de su propia iniciativa, debidamente fundamentadas. Dentro de los primeros diez días de ese lapso, el auditor interno podrá apersonarse, de oficio, ante el jerarca, para pronunciarse sobre las objeciones o soluciones alternas propuestas. Las soluciones que el jerarca ordene implantar y que sean distintas de las propuestas por la auditoría interna, estarán sujetas, en lo conducente, a lo dispuesto en los artículos siguientes.
- c)** El acto en firme será dado a conocer a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente, para el trámite que proceda.”

Para mayor facilidad y análisis de las recomendaciones, estas se presentan en el orden en que se expusieron los resultados del presente estudio, anotados en el punto No. 2

SUBGERENCIA FINANCIERA.

4.1. Instructivo de Normas y Procedimientos.

Modificar la Política Código: M-FON-FID-06, titulada Política “*Actualización de normativa aplicable a las carteras de fideicomisos*”, de tal manera que incluya que ante variaciones en la normativa aplicable, la revisión del “manual”, se realice de manera oportuna, a fin de que se cumpla con el concepto de mantener actualizada las normas, directrices y lineamientos. Como documento de la atención de esta recomendación, debe remitirse a esta Auditoría, copia del oficio de aprobación del cambio en la política, autorizado por la Gerencia General. Ver punto 2.1 de Resultados.

Nivel de riesgo: Medio

4.2. Partidas pendientes de liquidar en pasivos circulantes.

Instruir al Fiduciario Mutual Cartago, a fin de que identifiquen las partidas registradas como pasivos circulantes, con antigüedad superior a dos años, con el propósito de que valoren y analicen la correcta aplicación de las normas y principios contables, determinando si procede mantener su registro en cuentas reales. Como resultado de la diligencia en cumplimiento de esta recomendación, deben remitir a esta Auditoría confirmación escrita de lo actuado por la entidad autorizada. Ver punto 2.1 de Resultados.

Nivel de riesgo: Bajo

MBA. Gustavo Flores Oviedo.
Auditor Interno