

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
AUDITORIA INTERNA**

**INFORME FINAL**

**ADMINISTRACIÓN RECURSOS FOSUVI POR PARTE DE LAS ENTIDADES  
AUTORIZADAS  
(Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda)**

**10 DE ENERO 2017**

## Contenido

RESUMEN EJECUTIVO.....	3
1. INTRODUCCIÓN.....	4
1.1. Origen de la auditoría.....	4
1.2. Objetivo de la auditoría.....	4
1.3. Naturaleza y alcance de la auditoría.....	4
1.4. Metodología aplicada.....	5
2. RESULTADOS.....	5
2.1. Inversiones de recursos FOSUVI.....	5
2.2. Rendimientos sobre inversiones FOSUVI.....	6
2.2.1. Intereses acumulados por cobrar.....	6
2.2.2. Intereses generados con recursos FOSUVI por girar a BANHVI.....	7
2.3. BFV recibidos del BANHVI por girar.....	8
2.3.1. Bono Ordinario.....	8
2.3.2. Bono Diferido.....	9
2.4. Auxiliares Sección de Tesorería.....	10
2.5. Refrendo de información.....	11
3. CONCLUSIONES.....	11
4. RECOMENDACIONES.....	12
DIRECCIÓN FOSUVI.....	12

## **RESUMEN EJECUTIVO**

En este estudio se verificó el cumplimiento por parte de Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda, de las disposiciones establecidas en la normativa del SFNV sobre la administración temporal de los recursos FOSUVI.

El estudio se realiza en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 31 de la Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y el Artículo 22 de la Ley 8292 Ley General de Control Interno (LGCI).

En el estudio se estableció que los estados financieros (Balance de Situación), elaborados para los recursos FOSUVI Bono Ordinario y Recursos FOSUVI Bono Diferido, al 31/10/2016, no muestran adecuadamente la situación financiera de dichos fondos. Entre otros eventos, se determinó omisiones de partidas contables, subvaluación de partidas, registros auxiliares con gran cantidad de partidas conciliatorias cuya antigüedad en algunos casos asciende incluso a 3 años.

Se formularon las recomendaciones correspondientes, con el objetivo de subsanar éstas y otras debilidades de control que fueron detectadas.

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**AUDITORIA INTERNA**  
**ADMINISTRACIÓN RECURSOS FOSUVI POR PARTE DE LAS ENTIDADES**  
**AUTORIZADAS**  
**(Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda)**

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. Origen de la auditoría**

La auditoría se realizó con fundamento en las competencias que le confieren a la Auditoría Interna el Artículo 31 de la Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), y el Artículo 22 de la Ley 8292 Ley General de Control Interno (LGCI), y en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo para el período 2016.

Este estudio es relevante para verificar si los recursos FOSUVI están siendo administrados por Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda<sup>1</sup>, de conformidad con las directrices emitidas en esa materia.

### **1.2. Objetivo de la auditoría**

Verificar el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la normativa del SFNV, en materia de administración temporal de los recursos FOSUVI, por parte de Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda.

### **1.3. Naturaleza y alcance de la auditoría**

El estudio abarca el período comprendido entre enero y agosto 2016, para algunos casos el alcance se amplió al 31/10/2016.

La Gerencia General no asistió a la reunión de salida convocada mediante oficio AI-OF-249-2016 para el día 16/12/2016, ni remitió observaciones sobre el informe preliminar dentro del plazo establecido, por lo que se asume que el mismo fue recibido de conformidad.

---

<sup>1</sup> Con corte al 30/09/2016, Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda representa el 32% de bonos pagados durante el período 2016

## 1.4. Metodología aplicada

Se solicitó y valoró información suministrada por el Departamento de Análisis y Control del BANHVI, Banco de Costa Rica, BCR SAFI-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, INS Inversiones-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., y Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda.

Los resultados de las pruebas y demás documentos que respaldan el trabajo realizado, se mantienen como papeles de trabajo en el expediente electrónico en poder de la Auditoría Interna. Las deficiencias detectadas, tanto en aspectos de control interno como operativas, se detallan en el ítem de Resultados.

## 2. RESULTADOS

### 2.1. Inversiones de recursos FOSUVI

Durante el período de estudio, los recursos FOSUVI no sujetos a disponibilidad inmediata, fueron invertidos por la entidad en BCR SAFI-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión y en INS Inversiones-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A., de conformidad con lo dispuesto en la normativa emitida por el BANHVI.

Esta Auditoría solicitó confirmación de saldos directamente a las SAFI, montos que al compararlos con los saldos reflejados en los estados financieros FOSUVI (Balance de Situación), presentan las siguientes diferencias:

Detalle	Saldos recursos FOSUVI (Bono ordinario) al 31/10/2016		
	Confirmación SAFI	Saldos registros contables	Diferencia
SAFI BCR	639.370.407,16	638.708.271,97	662.135,19
SAFI INS	915.272.989,98	915.127.277,15	145.712,83
TOTAL	1.554.643.397,14	1.553.835.549,12	807.848,02
Detalle	Saldos recursos FOSUVI (Bono Diferido) al 31/10/2016		
	Confirmación SAFI	Saldos registros contables	Diferencia
SAFI BCR	58.869.900,90	58.760.752,12	109.148,78
SAFI INS	64.480.809,46	64.464.501,60	16.307,86
TOTAL	123.350.710,36	123.225.253,72	1/ 125.456,64

1/ El total reportado en estados financieros incluye un registro erróneo de ₡.059.306,31, monto que se rebaja para efectos de este análisis

Para los registros contables, se considera el monto detallado en los estados de cuenta de las SAFI como "Monto Principal" y no el "Saldo Final", práctica que genera las diferencias reportadas, pues no se contabiliza parte de los rendimientos generados durante el mes.

Mediante oficio DF-CI-1235-2015 la Dirección FOSUVI establece que “...*Las Entidades Autorizadas, deberán solicitar a los Puestos de Bolsa que al cierre de cada mes liquiden el o los Fondos de Inversión respectivos y que los mismos simultáneamente sean renovados. Los réditos generados por esta liquidación deberán ser incluidos en el informe de rendimientos del mes correspondiente...*”

De mantenerse esta práctica se estaría incumplimiento con la directriz emitida por la Dirección FOSUVI.

## **2.2. Rendimientos sobre inversiones FOSUVI**

Según confirmación de saldos a esta Auditoría por parte de INS Inversiones-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y BCR SAFI-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, los rendimientos FOSUVI ganados durante el mes de octubre 2016 ascienden a: Bono Ordinario: ¢2.266.667.15 y Bono Diferido: ¢368.684.04, según se detalla:

<b>Rendimientos FOSUVI según confirmación SAFI al 31/10/2016</b>		
<b>Detalle</b>	<b>Bono Ordinario</b>	<b>Bono Diferido</b>
SAFI BCR	938.762,41	235.112,86
SAFI INS	1.327.904,74	133.571,18
TOTAL	2.266.667,15	368.684,04

### **2.2.1. Intereses acumulados por cobrar**

Los rendimientos ganados durante el mes de octubre en la SAFI BCR (Bono ordinario: ¢938,762.41 y Bono Diferido: ¢235.112.86), fueron cancelados posterior al cierre, por lo que al 31/10/2016 se encontraban pendientes de cobro, no obstante, según se determinó, los estados financieros elaborados a esa fecha, no reportan la partida de Intereses Acumulados por Cobrar.

Al respecto, la NCISP 4.4.3. establece que “...*El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben emprender las medidas pertinentes para asegurar que se establezcan y se mantengan actualizados los registros contables... que brinden un conocimiento razonable y confiable...de los eventos realizados...*”

El reporte incorrecto de rendimientos a nivel del Balance de Situación, distorsiona la realidad financiera de los recursos FOSUVI.

### 2.2.2. Intereses generados con recursos FOSUVI por girar a BANHVI

Con corte al 31/10/2016 se determina una subvaluación de esta partida a nivel de estados financieros, según se detalla en los siguientes cuadros:

<b>Intereses por girar al BANHVI - Bono Ordinario</b>			
<b>Detalle</b>	<b>Confirmación SAFI</b>	<b>Registros contables</b>	<b>Diferencia</b>
SAFI BCR	938.762,41	276.627,22	662.135,19
SAFI INS	1.182.191,91 1/	1.181.466,84	725,07
<b>TOTAL</b>	<b>2.120.954,32</b>	<b>1.458.094,06</b>	<b>662.860,26</b>
1/ La diferencia de ¢145.712,83 con respecto a los intereses ganados durante el mes, corresponde a capitalización de intereses.			
<b>Intereses por girar al BANHVI - Bono Diferido</b>			
<b>Detalle</b>	<b>Confirmación SAFI</b>	<b>Registros contables</b>	<b>Diferencia</b>
SAFI BCR	235.112,86	125.964,08	109.148,78
SAFI INS	117.263,33 1/	117.263,33	-
<b>TOTAL</b>	<b>352.376,19</b>	<b>243.227,41</b>	<b>109.148,78</b>
1/ La diferencia de ¢16.307,85 con respecto a los intereses ganados durante el mes, corresponde a capitalización de intereses.			

Al respecto, la NCISP No.4.4.5. dispone que “...La exactitud de los registros sobre activos y pasivos de la institución debe ser comprobada periódicamente mediante las conciliaciones, comprobaciones y otras verificaciones que se definan, incluyendo el cotejo contra documentos fuentes..., para determinar cualquier diferencia y adoptar las medidas procedentes...”

El uso del mecanismo indicado, conlleva a la inexactitud de las cifras reportadas a nivel de los estados financieros.

Tal como se indicó en el punto 2.1. anterior, estas diferencias se generan al considerar para efectos contables, el monto detallado en los estados de cuenta de las SAFI como “Monto Principal” y no del “Saldo Final.

Circunstancias como las indicadas, podrían inducir a pagos incorrectos al FOSUVI por concepto de rendimientos.

## 2.3. BFV recibidos del BANHVI por girar

### 2.3.1. Bono Ordinario

#### a. Registro auxiliar conjunto

En el Balance de Situación de Recursos FOSUVI (Bono Ordinario) al 31/10/2016, se reporta como parte de las cuentas Acreedoras, las cuentas *BFV Recibidos del BANHVI por girar-Casos Individuales* por un monto de ¢1.494.402.626,19 y *Saldo de Proyecto Artículo 59 por Girar* por ¢59.747.693.12.

Si bien es cierto, a nivel del Balance de Situación se muestra una separación de cuentas por concepto, a nivel del registro auxiliar suministrado a esta Auditoría, un solo listado reporta todos los casos por girar, independientemente de que éstos sean casos individuales o proyectos.

Mediante oficio DF-CI-0668-2016, la Dirección FOSUVI modifica el “Balance de Situación” que cada entidad debe remitir mensualmente al BANHVI, en el cual se solicita la separación de BFV girados por el BANHVI pendientes de girar de casos individuales, proyectos artículo 59 y bono colectivo, a nivel de estados financieros, y por ende a nivel de registros y auxiliares.

Con este accionar, se está debilitando el esquema de control establecido por el BANHVI para el manejo de los recursos del BFV.

#### b. Partidas conciliatorias del registro auxiliar

El registro auxiliar de *BFV recibidos del BANHVI por girar-Bono Ordinario* al 31/10/2016, reporta 194 partidas conciliatorias por un total de ¢563.303.696.61, monto que corresponde a un saldo neto, pues se tienen tanto cifras con saldo positivo como negativo, algunas con montos significativos. Se detallan 4 casos para ejemplificar lo indicado:

Detalle	Monto
Según oficio DAC-OF-2487-2016 se pagaron bonos por ¢638.289.841.67	608.223.973,32
Bonos pagados por el BANHVI el 28/06/2016	-399.282.078,00
Bonos pagados por el BANHVI el 28/06/2016	403.682.079,63
Ajustes solicitado para liquidar partidas viejas de este auxiliar	-90.537.355,26

Entre algunos detalles de las partidas conciliatorias destacan las siguientes:

- Reintegro BANHVI pendiente de información por parte de Tesorería
- Adelanto de bono no solicitado al fondo
- Pago de Póliza
- Bono diferido enviado a cuenta de bono ordinario
- Retención de línea de crédito de proyectos
- Monto pagado de más por BANHVI
- Reversión emisión de cheque

Se tiene al menos 120 partidas conciliatorias sin detalle de fecha (62%), por lo que se desconoce su antigüedad. En las que consignan la fecha de la transacción, se determina que la antigüedad de éstas oscila entre el 2013 y 2016.

Mediante oficio DF-CI-1235-2015 la Dirección FOSUVI, se establece “... *Las Entidades deberán mantener mediante cuentas de orden, un detalle de la contabilidad de los recursos FOSUVI, de forma tal que sea posible establecer claramente los movimientos de los recursos del bono girado por este Banco y que permanezcan bajo la administración temporal por parte de las Entidades Autorizadas, tanto de los recursos girados por concepto de pago de bonos individuales, como de desembolsos de recursos de adelanto de bono para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas, así como de los recursos correspondientes al financiamiento de proyectos tramitados en el programa de Bono Colectivo...*”

Por la importancia relativa de las partidas conciliatorias, no es factible tener un conocimiento razonable de la composición de la cuenta contable “BFV recibidos del BANHVI por girar-Bono Ordinario”, al 31/10/2016.

### **2.3.2. Bono Diferido**

En el Balance de Situación de Recursos FOSUVI (Bono Diferido) al 31/10/2016, se reporta como parte de las cuentas Acreedoras, la cuenta *BFV Recibidos del BANHVI por girar-Casos Individuales* por un monto de ¢128.041.332.62.

El registro auxiliar de esta cuenta, reporta partidas conciliatorias por un monto de ¢15.828.922.90, monto que corresponde a un saldo neto, pues se tienen tanto cifras con saldo positivo como negativo.

De 90 transacciones que conforman las partidas conciliatorias, 64 movimientos (71%) reportan una antigüedad que oscila entre 2013 y 2015.

Entre algunos detalles de las partidas conciliatorias destacan las siguientes:

- a. Error en depósito por parte del fondo de inversión
- b. Operación ingresada por monto menor al pagado por el BANHVI
- c. Error en registro de tesorería a bono diferido monto ingresado incorrectamente
- d. Exclusión de cartera por operación reintegrada al BANHVI
- e. Monto de cuota para bono diferido no solicitado al puesto

Mediante oficio DF-CI-0248-2012 la Dirección FOSUVI emite una serie de pautas de acatamiento obligatorio en relación con la administración y control de los recursos de bono diferido, estableciendo entre otros, que *“...La entidad deberá estar en la capacidad de brindar información para efectos de controlar la aplicación efectiva del subsidio en los términos aprobados por el BANHVI...”*

Por la importancia relativa de las partidas conciliatorias, no es factible tener un conocimiento razonable de la composición de la cuenta contable “BFV recibidos del BANHVI por girar-Bono Diferido”, al 31/10/2016.

#### 2.4. Auxiliares Sección de Tesorería

Al comparar los saldos de Inversiones del reporte denominado “Detalle Fondo de Inversión FOSUVI”, elaborado por la Sección de Tesorería al 31/10/2016, con los montos confirmados por INS Inversiones-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y BCR SAFI-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, se determinan las diferencias que se indican:

Detalle	Saldos recursos FOSUVI (Bono ordinario) al 31/10/2016		
	Confirmación SAFI	Saldos registros contables	Diferencia
SAFI BCR	639.370.407,16	638.708.271,97	662.135,19
SAFI INS	915.272.989,98	915.272.989,98	-
TOTAL	1.554.643.397,14	1.553.981.261,95	662.135,19
Detalle	Saldos recursos FOSUVI (Bono Diferido) al 31/10/2016		
	Confirmación SAFI	Saldos registros contables	Diferencia
SAFI BCR	58.869.900,90	58.760.752,12	109.148,78
SAFI INS	64.480.809,46	64.480.809,46	-
TOTAL	123.350.710,36	123.241.561,58	109.148,78

Tal como se ha indicado anteriormente, para establecer el saldo de inversiones se considera el “Monto Principal” y no el “Saldo Final” que se indica en el estado de cuenta de la SAFI, acción que genera las diferencias reportadas.

Al respecto, el artículo 15 de la Ley General de Control Interno establece, como deberes del jerarca y de los titulares subordinados *“...iii. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente...”*

Esta debilidad no permite conciliar los saldos de Inversiones según Tesorería con los registros contables. No se determinó que esta inconsistencia afectara el adecuado pago de rendimientos al BANHVI.

## 2.5. Refrendo de información

La información financiera del FOSUVI remitida por Grupo Mutual con corte al 31/10/2016, no cuenta con el refrendo de la Auditoría Interna de la entidad.

Al respecto, la Contraloría General de la República comunicó al Gerente General del BANHVI, mediante oficio No.5470 (FOE-ED-0413), lo siguiente:

*“...esta oficina atendió consulta interpuesta por esa Auditoría<sup>2</sup> sobre su participación en una serie de refrendos requeridos por el Banco Central de Costa Rica, el Banco Hipotecario de la Vivienda y la Superintendencia General de Entidades Financieras./ Al efecto, esta Contraloría General procedió a realizar un examen de los instrumentos mediante los que ese Banco solicita que la diferente información que le debe remitir el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, sea refrendada o firmada por el Auditor Interno, y concluyó que con el requisito en referencia se estaría presentando una contraposición o desatención de lo establecido en el inciso a) del artículo 34 de la Ley General de Control Interno No.8292, pues la labor apuntada se enmarca como una labor propia de la gestión administrativa./ En virtud de lo anterior, y de conformidad con las competencias constitucionales y legales, y en particular, con lo establecido en el artículo 12 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República No.7428, le instamos a realizar una evaluación del requisito apuntado y proceder a adoptar las decisiones necesarias para ajustar lo correspondiente a lo que regula la Ley General de Control Interno...”*

Considerando que los criterios emitidos por el Ente Contralor son vinculantes para el BANHVI, no se considera necesario emitir alguna recomendación al respecto.

## 3. CONCLUSIONES

Los estados financieros (Balance de Situación) elaborados por Grupo Mutual, para los recursos FOSUVI Bono Ordinario y Recursos FOSUVI Bono Diferido, al 31/10/2016, no muestran adecuadamente la situación financiera de dichos fondos. Entre otros eventos, se determinó omisiones de partidas contables (Ref. 2.2.1.), subvaluación de partidas (Ref.2.1., 2.2.2.), registros auxiliares con gran cantidad de partidas conciliatorias cuya antigüedad en algunos casos asciende incluso a 3 años. (Ref. 2.3.1., 2.3.2.), condiciones que no permiten garantizar la veracidad de las cifras consignadas.

---

<sup>2</sup> Hace referencia a la Auditoría Interna de Banco Popular y de Desarrollo Comunal.

#### 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.”*

#### DIRECCIÓN FOSUVI

1. Gestionar ante Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda, la corrección de los estados financieros (Balance de Situación) al 31/10/2016, de Recursos FOSUVI (Bono Ordinario) y Recursos FOSUVI (Bono Diferido), de tal forma que se subsanen los errores detallados en el presente informe. (Ref. 2.1, 2.2.1, 2.2.2)

Para dar por cumplida esta recomendación, la Dirección FOSUVI deberá remitir un oficio a la Auditoría Interna, haciendo constar que los estados financieros ajustados al 31/10/2016 y los elaborados en fechas subsiguientes por Grupo Mutual, están de conformidad con los montos consignados en los estados de cuenta remitidos por INS Inversiones-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión S.A. y BCR SAFI-Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, y con las directrices que al efecto ha emitido la Dirección FOSUVI.

Nivel de riesgo: Alto

2. Gestionar ante Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda, la separación de los registros auxiliares de casos individuales y casos proyectos artículo 59, definiendo un plazo cierto de cumplimiento, el cual deberá ser corto, por la importancia que reviste el tema. (Ref.2.3.1.a)

Para dar por cumplida esta recomendación, la Dirección FOSUVI deberá remitir a la Auditoría Interna la evidencia que demuestre la separación de los registros auxiliares, y su coincidencia con los estados financieros elaborados a la fecha que corresponda.

Nivel de riesgo: Alto

3. Gestionar ante Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda, la depuración de los registros auxiliares de las cuentas BFV recibidos del BANHVI por girar-Bono Ordinario, y BFV recibidos del BANHVI por girar-Bono Diferido, definiendo un plazo cierto de cumplimiento, el cual deberá ser corto, por la importancia que reviste el tema. (Ref. 2.3.1.b, 2.3.2)

Para dar por cumplida esta recomendación, la Dirección FOSUVI deberá remitir a la Auditoría Interna la evidencia que demuestre la depuración de los registros auxiliares y su coincidencia con los estados financieros elaborados a la fecha que corresponda.

Nivel de riesgo: Alto

4. Gestionar ante Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda, para que en lo sucesivo, el monto de Inversiones que se indica en el reporte "Detalle Fondo de Inversión FOSUVI", que prepara la Sección de Tesorería, corresponda al "Saldo Final" que consignan las SAFI en los estados de cuenta mensuales. (Ref.2.4)

Para dar por cumplida esta recomendación, la Dirección FOSUVI deberá remitir a la Auditoría Interna, copia del reporte "Detalle Fondo de Inversión FOSUVI" debidamente conciliado con los estados de cuenta SAFI, según la fecha que corresponda.

Nivel de riesgo: Bajo

MBA. Gustavo Flores Oviedo  
Auditor Interno