

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA**

**INFORME No. FO-FIN-004-2016
AUDITORÍA DE CUMPLIMIENTO DEL REGLAMENTO SOBRE
GARANTÍAS DE TÍTULOS VALORES, CUENTAS DE AHORRO Y
FONDO DE GARANTÍAS Y DE ESTABILIZACIÓN**

01 DE FEBRERO 2017

CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	3
1. INTRODUCCION	4
1.1 <i>ORIGEN DE LA AUDITORÍA</i>	<i>4</i>
1.2 <i>OBJETIVO DE LA AUDITORÍA</i>	<i>4</i>
1.3 <i>NATURALEZA Y ALCANCE DE LA AUDITORÍA.....</i>	<i>4</i>
1.4 <i>METODOLOGÍA APLICADA</i>	<i>4</i>
2. RESULTADOS.....	5
3. CONCLUSIONES	7
4. RECOMENDACIONES	8
4.1 <i>A LA JEFATURA DE LA DIRECCIÓN DEL FONAVI</i>	<i>8</i>

RESUMEN EJECUTIVO

La auditoría se realizó con el propósito de comprobar el cumplimiento del Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre garantías de los títulos valores, cuentas de ahorro y fondo de garantía y estabilización.

El estudio obedece a la normativa derivada de la Ley General de Control Interno No. 8292, la cual obliga a la Auditoría Interna a fiscalizar el uso adecuado de los recursos públicos custodiados por el BANHVI.

Con relación a los temas objeto de nuestro estudio, detectamos incumplimientos a nivel legal y reglamentario, concretamente en lo que se refiere a información contenida en títulos valores de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, así como lo relacionado con el Fondo de Estabilización del Mercado Secundario de Títulos Valores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el cual no ha sido creado a la fecha.

1. INTRODUCCION

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, y el Artículo 22 de la Ley No. 8292, Ley General de Control Interno.

1.2 Objetivo de la auditoría

Comprobar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre garantías de los títulos valores, cuentas de ahorro y fondo de garantía y estabilización.

1.3 Naturaleza y alcance de la auditoría

El presente estudio comprende la evaluación de las gestiones realizadas por la Dirección del FONAVI, respecto del cumplimiento del Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sobre garantías de los títulos valores, cuentas de ahorro y fondo de garantía y estabilización, para el período comprendido entre el 01/01/2016 y el 31/10/2016.

1.4 Metodología aplicada

Se aplicó la metodología establecida en el Manual para el ejercicio de la práctica de la Auditoría Interna del BANHVI.

Se analizó la documentación aportada por la Dirección del FONAVI.

Los resultados de las pruebas realizadas y su documentación respaldo, se mantienen como papeles de trabajo, en el expediente electrónico custodiado en el Sistema de la Auditoría Interna.

Con el propósito de obtener las observaciones y/o comentarios de la Administración Activa, mediante oficio AI-OF-005-2017 del 10/01/2017, se remitió el informe preliminar a la Jefatura de la Dirección del FOSUVI, quién señaló no encontrar objeciones a nuestro informe, por lo tanto, se procede a emitir el respectivo informe final.

2. RESULTADOS

2.1 Garantía subsidiaria del BANHVI y el Estado

En lo que respecta a los requisitos mínimos de los títulos valores emitidos por las Mutuales de Ahorro y Préstamo, la Dirección del FONAVI cuenta con procedimientos para verificar su cumplimiento; sin embargo, se observó que en el caso de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, tomando como base la evidencia documental suministrada por esa Dirección, existe un error en los títulos valores, concretamente en lo relacionado con la información de la garantía subsidiaria, ya que en dichos documentos puede leerse: *“Este título cuenta con la garantía del BANHVI y subsidiaria del Estado.”*

De conformidad con el artículo 116 inciso c) de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda No. 7052, las garantías tanto del Banco como del Estado, a que se refiere la citada ley son subsidiarias. Igualmente el artículo 4, inciso f) del Reglamento sobre Garantías de los Títulos Valores, Cuentas de Ahorro y Fondo de Garantía y estabilización del mercado secundarios, indica que los títulos valores deben incluir la advertencia de que la garantía del BANHVI y del Estado es subsidiaria.

La misma Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, Ley No. 7472, así como su reglamento, Decreto Ejecutivo N° 37899-MEIC, establecen una serie de derechos del consumidor, así como obligaciones del comerciante dentro de las cuales se encuentra, la de informar al consumidor de manera clara, veraz y suficiente de previo a que este adopte la decisión de consumo, en este caso, de inversión.

Evidentemente se trata de un error que ha llevado a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, a emitir títulos valores que podrían inducir a error a potenciales inversionistas, quienes de buena fé y por la forma en que está redactada la precitada leyenda, podrían asumir la existencia de una garantía solidaria del BANHVI, cuando lo correcto es que la misma es subsidiaria. Hay una gran diferencia entre ambos tipos de garantía, que es preciso dejar claro a nivel de los títulos emitidos.

2.2 Fondo de Estabilización del Mercado Secundario de Títulos Valores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Con relación a este fondo, es menester informar que a la fecha de emisión del presente informe, el mismo aún no ha sido creado.

La no existencia de dicho fondo, representa un incumplimiento en pleno, de lo dispuesto en el capítulo VII de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda No. 7052, denominado “*De la Estabilización del Mercado Secundario de valores del Sistema*”, así como el incumplimiento de los artículos del 18 al 22 del Reglamento sobre Garantías de los Títulos Valores, Cuentas de Ahorro y Fondo de Garantía y estabilización del mercado secundarios.

Sobre este tema, se procedió a realizar las consultas del caso a la Jefatura de la Dirección del FONAVI, obteniéndose la siguiente información:

- En el caso del BANHVI se establece un aporte inicial cuyo monto es poco significativo y no habría problema en aportarlo; sin embargo, justamente por tratarse de un monto bajo las posibilidades de operación del fondo con esa suma son nulas.
- En el caso de las Entidades que emiten títulos del Sistema, se estableció un monto del 25% del valor de los títulos emitidos. Si el Fondo hubiese sido creado oportunamente, el monto a transferir por parte de las Entidades habría sido de un monto manejable, acorde con el monto de sus emisiones y se habría ido incrementando paulatinamente. Dado que el referido fondo no se creó en su oportunidad, cuando se valoró esa posibilidad hace bastantes años, el monto a transferir por parte de las Entidades resultaba para ellas inviable.

Finalmente y con respecto a la necesidad de operación del fondo, la posición de la Jefatura de la Dirección del FONAVI, es al siguiente:

- En virtud de la madurez del mercado secundario de títulos valores del país, a lo largo de los años se ha determinado que aún ante situaciones de inestabilidad en algunas Entidades del sector mutualista, la existencia de fluctuaciones significativas en los precios de los títulos emitidos por las Entidades de referencia es un evento de muy baja probabilidad, de manera que la creación del Fondo implicaría para tales Entidades el mantener un monto significativo de recursos en fondo de alta liquidez, que generaría un bajo rendimiento y cuyo beneficio realmente no es claro.

A pesar de las justificaciones emitidas por la Jefatura de la Dirección del FONAVI, esta Auditoría Interna está en la obligación de señalar un incumplimiento normativo que conlleva a una desatención del Principio de Legalidad consagrado a nivel de la Constitución Política y la Ley General de Administración Pública No. 6227 y que sitúa al BANHVI, en condición de potencial riesgo legal, respecto del tema en análisis.

3. CONCLUSIONES

3.1 Los títulos valores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, deben cumplir de manera cabal con los requisitos establecidos al efecto por el Reglamento sobre Garantías de los Títulos Valores, Cuentas de Ahorro y Fondo de Garantía y estabilización del mercado secundarios, de tal manera que la información consignada en los mismos, no se preste para confusiones o interpretaciones erróneas. En ese sentido, debe quedar suficientemente claro que la garantía de que gozan dichos títulos valores, es específicamente subsidiaria por parte del BANHVI y el Estado.

3.2 Una situación de inercia histórica por parte de las autoridades del Banco Hipotecario de la Vivienda, ha desembocado en que al día de hoy, resulte prácticamente inviable poder materializar el Fondo de Estabilización del Mercado Secundario de valores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Los argumentos emitidos por la Jefatura de la Dirección del FONAVI, señalan una situación en donde resulta impráctico consolidar dicho fondo.

4. RECOMENDACIONES

En relación con los informes de la Auditoría Interna dirigidos al Jearca y titulares subordinados, la Ley General de Control Interno No. 8292 en sus artículo 36, 37 y 38 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 jearca, 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 jearca 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 jearca, para pronunciarse sobre las objeciones o soluciones alternas propuestas. Las soluciones que el jearca 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.”*

4.1 A la Jefatura de la Dirección del FONAVI

4.1.1 Solicitar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo la corrección de los títulos valores que no incluyan de forma clara la garantía subsidiaria del BANHVI y verificar que efectivamente, se ejecute la citada enmienda.

Esta recomendación será registrada como cumplida, una vez que sea suministrada a esta Auditoría Interna, la evidencia documental de las correspondientes acciones correctivas, a saber: oficio de solicitud de enmienda y copia de título modificado.

Nivel de riesgo: Bajo

4.1.2 Dadas las condiciones que indican una posible inviabilidad para la creación del Fondo de Estabilización del Mercado Secundario de títulos valores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Dirección del FONAVI deberá realizar un estudio técnico-legal, que sustente su criterio, respecto de la actual inviabilidad de dicho fondo y como producto de ello, deberá presentar ante la Junta Directiva del BANHVI y siguiendo los canales que correspondan, la propuesta que considere conducente.

Esta recomendación será registrada como cumplida, con la presentación a esta Auditoría Interna de la evidencia documental del análisis y propuesta, acompañada esta última, del respectivo recibido por parte de la Secretaría de Junta Directiva.

Nivel de riesgo: Alto

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno