

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA**

Informe No FO- ESP-001-2017

**INFORME FINAL
EVALUACIÓN DE PROCESO Y PLAZOS DE FORMALIZACIÓN DE
PROYECTOS ARTÍCULO 59**

26 DE JUNIO 2017

RESUMEN EJECUTIVO

En este estudio se evalúan los procesos y plazos de formalización de las operaciones del Bono Familiar de Vivienda en los proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para proyectos tramitados durante el período 2011 – 2016, con el objetivo de determinar las principales causas de atrasos en los procesos de formalización y liquidación de los mismos.

El estudio se realiza atendiendo una solicitud de la Junta Directiva del BANHVI, planteada mediante acuerdo 11, artículo 8°, de la sesión 06-2016 del 18-01-2016, a través de la cual se requiere de la auditoría realizar una investigación sobre los procesos y plazos de formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda en los proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052.

La evaluación se realiza sobre los procesos aplicados en el período comprendido entre el 01-01-2011 y el 31-12-2016.

Como parte de los aspectos de mejora detectados en la revisión, se determinó la carencia de políticas y procedimientos adecuados en relación con el proceso de seguimiento y liquidación de los financiamientos otorgados en el Corto Plazo, para el desarrollo de proyectos con recursos del FOSUVI. Asimismo, se detectaron debilidades en cuanto a la asignación de autoridad y responsabilidad de los funcionarios que ejecutan los procesos de formalización individual, finiquito y cierre de las líneas de crédito otorgadas a las entidades autorizadas, con las consecuencias de mantener un 30% de la Cartera de Crédito del FOSUVI con atrasos mayores a 180 días y estimada al 100%.

Para este caso, se plantearon las recomendaciones necesarias, teniendo a corregir o subsanar las debilidades encontradas y aprovechar las oportunidades de mejora detectadas.

Asimismo, se dio seguimiento a recomendaciones pendientes relacionadas con el tema, cuya implantación a criterio de esta Auditoría Interna, podría resolver en un alto porcentaje, las debilidades detectadas.

Por último se valoraron las razones por las cuales se realiza una alta cantidad de sustituciones en los proyectos de vivienda, no emitiendo recomendaciones, por cuanto se encuentra en proceso el trámite de un reglamento relacionado con los controles necesarios para la definición de las listas de postulantes a los proyectos de vivienda.

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA AUDITORÍA.....	4
1.2 OBJETIVO GENERAL	4
1.3 ALCANCE.....	4
1.4 METODOLOGÍA DE TRABAJO	5
2. RESULTADOS	5
2.1 COMPORTAMIENTO HISTÓRICO DE PROCESOS DE FORMALIZACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE PROYECTOS FINANCIADOS CON RECURSOS DEL FOSUVI A TRAVÉS DE LOS PROGRAMAS DEL ARTÍCULO 59.....	5
2.2 POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS SOBRE EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CASOS CORRESPONDIENTES A PROYECTOS DE VIVIENDA FINANCIADOS CON RECURSOS DEL ARTÍCULO 59.....	9
2.3 ASIGNACIÓN DE RESPONSABILIDADES SOBRE EL PROCESO DE LIQUIDACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE CASOS CORRESPONDIENTES A PROYECTOS DE VIVIENDA FINANCIADOS CON RECURSOS DEL ARTÍCULO 59.....	13
2.4 ANÁLISIS DE MUESTRA DE EXPEDIENTES DE PROYECTOS, CON ATRASOS EN LOS PROCESOS DE LIQUIDACIÓN Y FORMALIZACIÓN DE OPERACIONES INDIVIDUALES Y VALORACIÓN DE PRÓRROGAS OTORGADAS POR LA JUNTA DIRECTIVA DEL BANHVI, SOBRE LOS PLAZOS DE VENCIMIENTO DE LAS LÍNEAS DE CRÉDITO.....	16
4 CONCLUSIONES	30
RECOMENDACIONES	34

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA
Informe No FO- ESP-001-2017
26-06-2017

**INFORME FINAL SOBRE EVALUACIÓN DE PROCESO Y PLAZOS DE
FORMALIZACIÓN DE PROYECTOS ARTÍCULO 59**

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación de la Auditoría

Este estudio forma parte del Plan Anual de Trabajo de esta Auditoría Interna para el año 2017, y está fundamentado en el Artículo 31 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y el Artículo 32 de la Ley 8292, Ley General de Control Interno, en los cuales se establece que la Auditoría Interna deberá velar por el adecuado funcionamiento del Control Interno del BANHVI.

Adicionalmente, el estudio se realiza atendiendo una solicitud de la Junta Directiva del BANHVI, planteada mediante acuerdo 11, artículo 8°, de la sesión 06-2016 del 18-01-2016, a través de la cual se requiere de la auditoría realizar una investigación sobre los procesos y plazos de formalización de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda en los proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el propósito de determinar las situaciones que limitan la oportuna liquidación de proyectos habitacionales y por ende la entrega de viviendas a las familias beneficiarias.

1.2 Objetivo General

Evaluar los procesos y plazos de formalización de las operaciones del Bono Familiar de Vivienda en los proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para proyectos tramitados durante el período 2011 – 2016.

1.3 Alcance

La evaluación se realiza sobre los procesos aplicados en el período comprendido entre el 01-01-2011 y el 31-12-2016, estableciendo como fecha de corte el 31-12-2016. Por la naturaleza de la evaluación, se valoran eventos anteriores y posteriores a la fecha de corte.

Nuestra evaluación se fundamenta en evidencia documental obtenida de; la Dirección FOSUVI, el Departamento Financiero – Contable, y los sistemas de información relacionados con el registro contable del Banco y la administración de proyectos.

Los resultados del estudio, fueron comunicados a la Subgerencia de Operaciones como responsables del manejo del Fondo de Subsidio para la Vivienda, con copia a la Gerencia General, con el objetivo de obtener su criterio sobre esos resultados. Esta gestión fue respondida por el Subgerente Financiero mediante oficio SO-OF-0029-2017 del 21-06-2017, donde se indica “...no tenemos observaciones al respecto”, por lo que no se modifica el contenido del informe.

La auditoría se realiza de conformidad con el NGASP dictado por la Contraloría General de la República y publicadas en La Gaceta N° 184 del 25-09-2014.

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. Asimismo, se aplicaron técnicas de auditoría comúnmente aceptadas, como entrevistas, revisión documental, la obtención y análisis de documentación relevante asociada a dicho estudio (muestra de expedientes de proyectos, acuerdos de Junta Directiva, registros auxiliares, asientos de diario, control de proyectos de la Dirección FOSUVI y otros).

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 Comportamiento Histórico de procesos de Formalización y Liquidación de Proyectos financiados con recursos del FOSUVI a través de los Programas del Artículo 59

2.1.1 Tal como se señala en el alcance de este estudio, el análisis se realiza sobre proyectos tramitados durante el período del 2011 al 2016, considerando la existencia de cambios importantes en la tramitología de proyectos durante este período y la importancia de valorar el control existente en los años más recientes, en atención a las disposiciones de la Ley General de Control Interno.

No obstante lo anterior; Tal como lo ha señalado esta Auditoría Interna en informes previos, existe una serie de proyectos, tramitados bajo diferentes

modalidades de financiamiento de Corto Plazo y correspondientes a períodos muy anteriores al analizado en este estudio, que a la fecha se encuentran pendientes de formalización y liquidación contable, sin que se resuelva su condición y la de los beneficiarios del bono familiar de vivienda en estos desarrollos.

Como ejemplo, en el cuadro siguiente, se detalla una muestra de proyectos que se encuentran en las condiciones señaladas, según se detalla:

Entidad Autorizada	Nombre Proyecto	Fecha Aprobación	Casos Totales	Casos Pend. Aplicación o Pago	Monto Pend. Liquidar
Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda	Metrópolis IV Sector C	16-dic-00	118	118	¢272.44
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Limón 2000 II Etapa	30-ago-00	328	164	355.32
Fundación Costa Rica - Canadá	Jeannette Pacheco	12-may-05	194	26	34.64
	La Sole IV (CLYC)	28-feb-05	139	22	--
	25 de Julio (BC) con reserva (BC)	29-set-08	250	86	306.84
	La Angosta (BC) con reserva (BC)	10-abril-07	146	56	233.29
	San Martín	22-abr-09	235	177	2.143.13
INVU	Los Dragones (Robles II)	22-jul-04	64	10	48.32
	Juan Rafael Mora	14-feb-11	328	265	2.023.71
	Nueva Jerusalén	31-oct-11	56	56	725.41
Banco Promérica S.A.	Bella Vista	17-abr-02	141	67	62.87
	Vista Hermosa	10-mar-05	477	35	244.43

Fuente: Base de Datos Excell de la Dirección FOSUVI

Sobre este aspecto, de igual manera, se encuentra pendiente de implantación por parte de la administración activa y en estado “Incumplida”, la recomendación # 3152, del informe FO-OP-FI-006-2012 del 11-03-2013 “Evaluación de Contabilidad Fuente del Fondo de Subsidio para la Vivienda FOSUVI”, la cual establece lo siguiente:

“Considerando la condición actual de la Cartera de Corto Plazo y las estimaciones contables correspondientes, así como los aspectos detallados en este informe, presentar una propuesta tendiente a resolver y liquidar los saldos antiguos de dicha cartera, en cumplimiento con las disposiciones del oficio SUGEF 1-05 y la responsabilidad del BANHVI en la determinación, identificación y asignación de los subsidios correspondientes a los financiamientos relacionados con el desarrollo de proyectos de vivienda, o la identificación, valoración y traslado al Banco de los terrenos adquiridos. Para tal efecto, incluir en la propuesta como mínimo, un cronograma de cumplimiento, detallando las diferentes etapas a desarrollar y los plazos razonables en que se pueden ejecutar, los requerimientos de personal, interno o externo, para la realización del estudio, así como el presupuesto de recursos necesario para su implantación, con el objetivo de gestionar dicho presupuesto.”

El último trámite que presenta esta recomendación, corresponde al traslado de la misma de la Directora FOSUVI al encargado del Control de Desembolsos a Proyectos, en fecha 29-08-2013, lo que evidencia la inexistencia de ningún proceso para su atención hasta la fecha de corte de este estudio.

2.1.2 En relación con el registro de la Cartera de Corto Plazo y el comportamiento histórico, correspondiente al financiamiento de corto plazo a las entidades autorizadas, para el desarrollo de proyectos de vivienda y su posterior liquidación a través de la individualización de los bonos familiares de vivienda, se determinó una actualización mensual de datos y la realización de conciliaciones, debidamente revisadas y firmadas, usando como referencia los registros de auxiliares que mantiene la Dirección FOSUVI.

De acuerdo con lo señalado, y considerando una revisión previa realizada por esta Auditoría Interna con corte al 31-12-2012, esta cartera de corto plazo, muestra la siguiente condición, al compararla con los saldos reflejados al 31-12-2016:

Plazos	Diciembre 2012		Diciembre 2016		Diferencia	
	Monto	%	Monto	%	Monto	%
Vigente	21.664.392.664.15	42.90	49.701.391.230.34	65.24	28.036.998.566.19	129.42
31 a 60 días	0.00	0.00	1.415.464.286.80	1.86	1.415.464.286.80	0.00
61 a 90 días	719.753.620.80	1.42	0.00	0.00	(719.753.620.80)	(100.00)
91 a 120 días	1.285.006.623.97	2.55	0.00	0.00	(1.285.006.623.97)	(100.00)
121 a 180 días	2.261.196.048.21	4.48	2.543.580.730.99	3.34	282.384.682.78	12.49
Más de 180 días	24.565.057.478.92	48.65	22.518.514.572.60	29.56	(2.046.542.906.32)	(8.33)
Total	50.495.406.436.05	100.00	76.178.950.820.73	100.00	25.683.544.384.68	50.86

Fuente: Estados Financieros FOSUVI y Conciliación de Cartera FOSUVI a las fechas señaladas

Cabe aclarar, que la información a diciembre 2016 presenta una diferencia entre la información suministrada por la Dirección FOSUVI y los saldos mostrados por los Estados Financieros, de $\text{¢}243.484.543.41$, en la línea de operaciones a más de 180 días. Dicho saldo corresponde a operaciones del Fideicomiso INVU-BANHVI trasladadas a la Cuenta por Cobrar "147 Otras Cuentas por Cobrar", debido al reconocimiento de dicha deuda por parte de la entidad autorizada, aprobado por la Junta Directiva del BANHVI e incluido en el "CONTRATO DE TRANSACCION PARA EL PAGO DE DEUDAS BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO", cuyo saldo se mantiene registrado en el Sistema de Vivienda, como parte de la Cartera de Crédito.

No obstante, lo señalado en cuanto a controles, el registro contable y el auxiliar correspondiente que administra la Dirección FOSUVI, muestran que a pesar de algunas mejoras en la recuperación y liquidación de operaciones, el monto total de cartera vencida a más de 180 días, continua siendo representativo en función de

la Cartera Total para un 29.56% y un monto superior a los ¢22 mil millones, lo que evidencia que no existe un adecuado seguimiento a los procesos de liquidación de saldos de cartera.

Lo anterior, a pesar de que dicha cartera muestra un crecimiento mayor del 50% entre los dos períodos evaluados y la correspondiente estimación de cartera continúa siendo elevada, situación que no se refleja en los Estados Financieros Consolidados del Banco, debido a que, el Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) se registra en cuentas de orden.

Sobre este aspecto, la Ley 8292, Ley General de Control Interno, establece en lo que interesa, lo siguiente:

“CAPÍTULO II

El sistema de control interno

Artículo 7º—Obligatoriedad de disponer de un sistema de control interno. Los entes y órganos sujetos a esta Ley dispondrán de sistemas de control interno, los cuales deberán ser aplicables, completos, razonables, integrados y congruentes con sus competencias y atribuciones institucionales. Además, deberán proporcionar seguridad en el cumplimiento de esas atribuciones y competencias; todo conforme al primer párrafo del artículo 3 de la presente Ley.

Artículo 8º—Concepto de sistema de control interno. Para efectos de esta Ley, se entenderá por sistema de control interno la serie de acciones ejecutadas por la administración activa, diseñadas para proporcionar seguridad en la consecución de los siguientes objetivos:

a) Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal.

b) Exigir confiabilidad y oportunidad de la información.

c) Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones.

d) Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.

Artículo 9º—Órganos del sistema de control interno. La administración activa y la auditoría interna de los entes y órganos sujetos a esta Ley, serán los componentes orgánicos del sistema de control interno establecido e integrarán el Sistema de Fiscalización Superior de la Hacienda Pública a que se refiere la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República.

Artículo 10.—Responsabilidad por el sistema de control interno. Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.”(el destacado es nuestro)

Tal como se detalla y analiza más adelante, la carencia de políticas y procedimientos adecuados para el proceso posterior al financiamiento de corto plazo, la falta de asignación de responsabilidades específicas a funcionarios, sobre los procesos de liquidación y formalización y la inexistencia de un oportuno y adecuado seguimiento a estos procesos, podría estar generando que se mantenga casi un 30% de la cartera de corto plazo FOSUVI, sin cumplir con el proceso de formalización.

La carencia de una formalización e individualización oportuna de las operaciones del bono familiar de vivienda, financiadas a través de los procesos de financiamiento de proyectos al amparo de los programas del artículo 59 de la Ley 7052, en primer lugar generan un incumplimiento de las disposiciones del artículo 46 de la Ley 7052, el cual reza:

“Artículo 46.-

Se crea el Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), **con el objetivo de que las familias, las personas con discapacidad con o sin núcleo familiar, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar, de escasos ingresos, puedan ser propietarias de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio.**
Será administrado por el Banco...”(el destacado es nuestro

Adicionalmente, la falta de aplicación de los procedimientos de cierre técnico y financiero de los proyectos en los plazos establecidos o con la oportunidad requerida, podría estar generando que sumas no utilizadas en los desarrollos de obras y saldos pendientes de devolución al Fondo de Subsidio para la Vivienda, se mantengan siendo administradas por las entidades autorizadas o directamente por los desarrolladores de los proyectos.

2.2 Políticas y Procedimientos sobre el Proceso de Liquidación y Formalización de casos correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del artículo 59

2.2.1 De acuerdo con la evaluación efectuada sobre los manuales de políticas vigentes a Febrero 2016, aprobadas mediante acuerdo 1, de la sesión 48-2016, celebrada por la Junta Directiva del BANHVI el 07-07-2016, ni la Administración Superior, ni la Dirección FOSUVI, cuentan con políticas relacionadas con los procesos de formalización y liquidación de los financiamientos de corto plazo otorgados a las entidades autorizadas, para el desarrollo de proyectos al amparo de los programas del artículo 59 de la Ley 7052.

Tampoco se cuenta con políticas relacionadas con la liquidación de operaciones de corto plazo financiadas con recursos del FOSUVI, contra las estimaciones correspondientes, con el objetivo de eliminar de los registros contables las operaciones estimadas al 100%, con imposibilidad práctica de recuperación y con antigüedades como las reflejadas en la Cartera FOSUVI.

De igual manera, de acuerdo con la evaluación de los manuales de procedimientos vigentes, aprobados por la Gerencia General, mediante oficio GG-ME-0408-2014 del 28-04-2014 y los actualizados y aprobados mediante oficio GG-ME-0189-2017 del 06-03-2017, ni la Administración Superior, ni la Dirección FOSUVI, cuentan con procedimientos específicos referentes a los procesos de formalización y liquidación de los financiamientos de corto plazo otorgados a las entidades autorizadas, para el desarrollo de proyectos al amparo de los programas del artículo 59 de la Ley 7052.

La Unidad de Análisis y Control, mantiene algunos procedimientos relacionados con la aprobación de los bonos individuales al amparo del artículo 59, que corresponden a proyectos de vivienda financiados con recursos de corto plazo, pero los mismos hacen referencia a la aplicación e inclusión de los financiamientos individuales al Sistema de Vivienda y no al proceso de liquidación, ni seguimiento o determinación de causas relacionadas con el atraso en la formalización de proyectos o identificación de saldos al descubierto sobre las líneas de crédito.

Por último, el Departamento Financiero Contable, cuenta con el procedimiento P-DFC-CON-24 “Aplicación de Cuentas por Cobrar y Cartera de Crédito contra la Estimación de Incobrabilidad y Desvalorización”, de igual manera aprobado por la Gerencia General, mediante oficio GG-ME-0848-2016 del 04-10-2016; sin embargo, dicho procedimiento se refiere a los procesos de liquidación de operaciones correspondientes al FONAVI y no a las operaciones de Cartera del FOSUVI, tal como se detalla en el propio documento del procedimiento con la lectura “No aplicable a operaciones FOSUVI ni a Operaciones de Fideicomisos”.

Sobre este tema y el proceso de liquidación de operaciones de la Cartera del FOSUVI, se consultó a la jefatura del Departamento Financiero Contable, sobre las medidas aplicadas por esa unidad al FOSUVI, en relación con el manejo de la cartera, al respecto se nos indicó lo siguiente:

Mensualmente a través del correo electrónico, el Departamento Financiero remite a la Dirección FOSUVI la información mensual sobre la variación de Cartera con el fin de informar sobre el estado, según el registro contable a partir de la información remitida en el mes incluyendo el informe mensual de antigüedad (vencimiento de plazo de las líneas de crédito), así como el detalle de las retenciones realizadas sobre proyectos, pendientes de giro o liquidación, así como devoluciones, pendientes de giro o liquidación, que se mantienen como Pasivos – Acreedores Varios.

Sobre este tema y a raíz de los hallazgos contenidos en el informe emitido por los Auditores Externos que realizaron la Auditoría Financiera del FOSUVI, con corte al 31-12-2015, se inició a partir del mes de marzo 2016, en coordinación con la jefatura del Departamento Técnico, un proceso de liquidación contable de líneas

de crédito, iniciando con las operaciones de Bono Colectivo, según el siguiente detalle remitido vía correo electrónico:

“Proceso de Liquidación de Líneas de Crédito, según hallazgos de Auditoría Externa FOSUVI, 2015:

A partir del mes de marzo, en coordinación con el Departamento Técnico, hemos iniciado el proceso de liquidación contable de saldos de líneas de crédito, empezando por las relacionadas a Bono Colectivo.

Considerando que este es un proceso que nunca se había realizado a partir de la presentación de Informes de Liquidación, hemos planteado a la Dirección FOSUVI lo que hemos considerado requerimientos mínimos de información.
(adjunto)

Es necesario establecer que a la fecha, no tenemos referencia reciente de la recepción de informes de cierre para liquidación contable, sino que, a lo sumo, los saldos de líneas de crédito se cancelaban vía aplicación de formalizaciones individuales hasta llevarlas a “cero”, momento en el cual, formalizaciones posteriores se han ido trasladando a cuentas de Pasivos – Otros Acreedores Varios, a la espera de esas liquidaciones operativas.

A partir de mediados de marzo, hemos recibido para verificación de saldos contables, 7 Líneas de Crédito de Bono Colectivo, hemos informado sobre los saldos y al cierre de marzo, recibimos la respectiva Hoja Resumen.

No obstante, hemos planteado observaciones relacionadas con aclaraciones o aspectos no considerados correctamente en la información de respaldo (verificación de saldos FOSUVI contra saldos Contables o la expresa o clara aprobación de la liquidación por parte de la instancia responsable (Dirección FOSUVI)...”(el destacado es nuestro)

De acuerdo con el análisis del procedimiento seguido para la aplicación de liquidación de líneas de crédito, se establecen varias observaciones:

- a. Tal como lo señala la jefatura del Departamento Financiero, este procedimiento no se había aplicado anteriormente y no existe formalmente un procedimiento al respecto.
- b. Se inicia el proceso con las Líneas de Crédito de Bono Colectivo, cuyo proceso de liquidación no implica, formalización e individualización de casos o determinación de saldos al descubierto por los montos asignados a los beneficiarios.
- c. De acuerdo con el análisis de los requerimientos planteados, sería necesario valorar si estos requisitos pueden aplicar a la liquidación de proyectos, considerando la complejidad y particularidad que presentan las líneas de crédito por este concepto, aspecto que necesariamente requeriría un replanteamiento del procedimiento aplicado.
- d. Adicionalmente, para la liquidación de líneas de crédito más antiguas, es necesaria la realización de una serie de análisis más profundos, que podrían implicar, estudios legales, visitas de campo y otros procesos de difícil aplicación en el día a día de los funcionarios involucrados

actualmente, razón por la cual ésta Auditoría Interna desde el año 2012 recomendó hacer todas esas valoraciones, incluyendo los eventuales requerimientos de personal para tal efecto.

La carencia de políticas y procedimientos señaladas en este punto y por ende la asignación específica de responsabilidades sobre los procesos mencionados, nuevamente nos hace referirnos al contenido de los artículos 7, 8 y 10, de la Ley 8292, Ley General de Control Interno, transcritos anteriormente en este informe y relacionados con la obligatoriedad de disponer de un sistema de control interno, aplicable, completo, razonable, integrado y congruente con las competencias y atribuciones institucionales y proporcionar seguridad de su cumplimiento. Asimismo, establece como Control Interno, las acciones diseñadas para proporcionar seguridad en la consecución de los siguientes objetivos:

“a) Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal.

b) Exigir confiabilidad y oportunidad de la información.

c) Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones.

d) Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.”(el destacado es nuestro)

Por último, establece en el artículo 10 la responsabilidad del jerarca y del titular subordinado en establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional.

Adicionalmente y de forma específica, en relación con el proceso de liquidación de operaciones de crédito, el oficio SUGEF 1-05 relacionado con la “Calificación de Deudores”, establece en su artículo 20 bis, lo siguiente:

“Artículo 20 Bis. Liquidación de operaciones de crédito contra la estimación La entidad debe contar con políticas y procedimientos aprobados por su Junta Directiva u órgano equivalente para el caso en que necesite liquidar operaciones de crédito contra la estimación individual correspondiente.

Dichas políticas y procedimientos deben contemplar los casos en que las operaciones de crédito 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 su saldo total adeudado se encuentre estimado en un ciento por ciento.

La liquidación de una operación de crédito contra la estimación es un movimiento contable que consiste en la eliminación del activo con cargo a su respectiva estimación contable, y su consecuente traslado a una cuenta de orden. Dicha liquidación, de ninguna manera extingue el derecho de la entidad acreedora de continuar con el cobro de las sumas adeudadas, ni tampoco releva al responsable del crédito del cumplimiento de su obligación. Para la liquidación de las operaciones crediticias contra su respectiva estimación, la entidad debe ajustarse a las disposiciones establecidas en el Plan de Cuentas para Entidades

Financieras y documentar en el expediente de crédito de la operación, las gestiones y valoraciones efectuadas para sustentar la liquidación de la operación de crédito contra su estimación.

*La entidad debe informar a la SUGEF el detalle de operaciones crediticias e instrumentos financieros liquidados en cada mes, así como el monto total de cuentas y productos por cobrar liquidados en cada mes. **Se faculta al Superintendente General de Entidades Financieras, para que establezca la información, la periodicidad y los medios físicos o electrónicos que estime pertinentes, con que las entidades supervisadas deberán informar sobre la liquidación de operaciones crediticias, instrumentos financieros y cuentas y productos por cobrar.**”(el destacado es nuestro)*

Acá se establecen una serie de pasos cuya aplicación permite la liquidación de operaciones de crédito, contra la estimación correspondiente y su traslado a cuentas de orden, aspecto que no es relevante para la Cartera FOSUVI, considerando que la misma se encuentra en Cuentas de Orden y por ende no afecta, ni se refleja en la situación financiera de la institución.

Tal como se indicó anteriormente, el procedimiento P-SGF-CONT-24, relacionado con la “Aplicación de Cuentas por Cobrar y Cartera de Crédito contra la Estimación de Incobrabilidad y Desvalorización”, no es de aplicación para efectos de la liquidación de operaciones de crédito del FOSUVI.

Adicionalmente, para la recuperación de operaciones antiguas, no se cuenta con un proceso de gestión de cobro administrativo y judicial, dentro de la Dirección FOSUVI, que permita tramitar la recuperación de estos créditos, ni los expedientes históricos correspondientes para cada operación, a pesar de que existan casos que se encuentran estimados en un 100%, aspecto que ya ha sido señalado por esta Auditoría Interna en otros estudios.

La situación señalada y la carencia de políticas y procedimientos y adecuados controles para el proceso de liquidación de líneas de crédito de corto plazo, otorgadas con recursos del FOSUVI, ha permitido que a la fecha se mantenga un 29.56% de la Cartera de Crédito FOSUVI, por un monto total de ¢22.518.514.572.60 con atrasos superiores a 180 días y estimada a un 100% dentro de la Contabilidad FOSUVI, sin que se puedan individualizar las responsabilidades de tal condición, por carencia de los instrumentos de control señalados.

2.3 Asignación de responsabilidades sobre el Proceso de Liquidación y Formalización de casos correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del artículo 59

2.3.1 De acuerdo con la evaluación del Manual de Puestos correspondiente a las versiones 15a. Revisión –Aprobada: 03 de setiembre del 2015. Oficio GG-ME-

0696-2015 y 15b. Revisión Extraordinaria, aprobada 23 de mayo del 2016. Oficio GG-ME-0392-2016, vigentes a la fecha de corte de este estudio, se determinaron las siguientes situaciones, en relación con la definición de responsabilidades, sobre el seguimiento, liquidación, formalización y cierre de las líneas de crédito correspondientes al financiamiento de Corto Plazo de proyectos financiados con recursos del FOSUVI, bajo los programas del artículo 59 de la Ley 7052:

- a. La jefatura de la Dirección FOSUVI, no cuenta dentro de sus funciones, con responsabilidades relacionadas con el tema bajo análisis. Dentro de los procedimientos, en lo que interesa, únicamente se hace referencia a lo siguiente:
 - *“Establecer y actualizar procedimientos y evaluación del control interno con el objeto de salvaguardar los activos del Banco a cargo de la Dirección*
 - *Identificar, monitorear, controlar, mitigar y comunicar a la Unidad que corresponda, los riesgos inherentes a la gestión de las áreas a su cargo, según los lineamientos institucionales establecidos.”(el destacado es nuestro)*
- b. El Oficial 4 a cargo del control de desembolsos y saldos de las operaciones correspondientes a financiamiento de corto plazo, desarrolla las siguientes funciones, en relación con este punto:
 - *“Revisar los cobros de Bono Familiar de Vivienda provenientes de las entidades autorizadas, para identificar las aplicaciones a las líneas de crédito o retenciones en los proyectos financiados con casos individuales.*
 - *Preparar informes para Junta Directiva, Gerencia General sobre autorizaciones casos especiales, sustituciones de beneficiarios y prórrogas a los vencimientos de los plazos de los proyectos al amparo del Artículo 59, necesarios para corresponder con el Plan de Acción vigente.”(el destacado es nuestro)*
- c. En cuanto a la jefatura del Departamento Técnico, de acuerdo con el Manual de Puestos vigente, no se determinó la existencia de ninguna función asignada que se relacione con el seguimiento, liquidación, formalización y cierre de las líneas de crédito mencionadas.
- d. Por último, los funcionarios del Departamento Técnico, nombrados como Oficiales 5 y que están desarrollando labores de Ingeniería en sus diferentes modalidades y procesos, desarrollan las siguientes funciones, relacionadas con el tema analizado:
 - *“Dar por recibidas las obras del proyecto conjuntamente con los personeros de la Entidad Autorizada, el fiscal de inversión y/o el inspector, según sea el caso.*
 - *Elaboración de un informe final de cierre técnico-financiero de los proyectos asignados, detallando los aspectos que se consideren de importancia al finiquito del mismo.”(el destacado es nuestro)*

Como se puede observar, estos funcionarios son los que desarrollan funciones más cercanas a la liquidación y cierre técnico y financiero de las líneas de crédito

correspondientes al financiamiento de Corto Plazo de proyectos financiados con recursos del FOSUVI, bajo los programas del artículo 59 de la Ley 7052, sin embargo, estos funcionarios no realizan funciones sobre el seguimiento a la realización de estos cierres, ni al proceso de formalización de los casos correspondientes a la individualización de los bonos familiares de vivienda correspondientes.

Sobre este punto analizado, la Ley 8292, Ley General de Control Interno, establece en su artículo 13, lo siguiente:

“Artículo 13.—Ambiente de control. En cuanto al ambiente de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

a) *Mantener y demostrar integridad y valores éticos en el ejercicio de sus deberes y obligaciones, así como contribuir con su liderazgo y sus acciones a promoverlos en el resto de la organización, para el cumplimiento efectivo por parte de los demás funcionarios.*

b) *Desarrollar y mantener una filosofía y un estilo de gestión que permitan administrar un nivel de riesgo determinado, orientados al logro de resultados y a la medición del desempeño, y que promuevan una actitud abierta hacia mecanismos y procesos que mejoren el sistema de control interno.*

c) ***Evaluar el funcionamiento de la estructura organizativa de la institución y tomar las medidas pertinentes para garantizar el cumplimiento de los fines institucionales; todo de conformidad con el ordenamiento jurídico y técnico aplicable.***

d) ***Establecer claramente las relaciones de jerarquía, asignar la autoridad y responsabilidad de los funcionarios y proporcionar los canales adecuados de comunicación, para que los procesos se lleven a cabo; todo de conformidad con el ordenamiento jurídico y técnico aplicable.***

e) *Establecer políticas y prácticas de gestión de recursos humanos apropiadas, principalmente en cuanto a contratación, vinculación, entrenamiento, evaluación, promoción y acciones disciplinarias; todo de conformidad con el ordenamiento jurídico y técnico aplicable.”(el destacado es nuestro)*

Tal como se ha analizado, para este caso, no están establecidas de forma clara, las relaciones de jerarquía, la asignación de autoridad y responsabilidad de los funcionarios, por lo que los procesos de formalización, finiquito y cierre de las líneas de crédito otorgadas a las diferentes entidades autorizadas, en muchos casos, no se realizan de conformidad con el ordenamiento jurídico y la técnica aplicable.

Tal como lo indicó la jefatura del Departamento Financiero – Contable, no tienen referencia reciente de la recepción de informes de cierre para liquidación contable de líneas de crédito, sino que, a lo sumo, los saldos de líneas de crédito se cancelaban vía aplicación de formalizaciones individuales hasta llevarlas a “cero”, momento en el cual, formalizaciones posteriores se han ido trasladando a cuentas de Pasivos – Otros Acreedores Varios, a la espera de esas liquidaciones operativas.

A pesar de la existencia de informes sobre el cierre técnico-financiero de los proyectos financiados al amparo del artículo 59, estos documentos no son

suficientes para el cierre de la línea de crédito y el cumplimiento del objetivo final de los proyectos desarrollados, establecido en el artículo 46 de la Ley 7052, de que las familias, las personas con discapacidad con o sin núcleo familiar, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar, de escasos ingresos, puedan ser propietarias de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio, debido a que se debe garantizar la oportunidad en la formalización de las soluciones de vivienda y la realización del finiquito y cierre contable de estos financiamientos.

Como consecuencia, tal como se ha señalado a lo largo de este estudio, se mantienen líneas de crédito con saldos importantes y proyectos sin formalizar a lo largo de la historia por períodos superiores hasta los 20 años desde su desarrollo.

2.4 Análisis de Muestra de Expedientes de Proyectos, con atrasos en los Procesos de Liquidación y Formalización de operaciones individuales y Valoración de Prórrogas otorgadas por la Junta Directiva del BANHVI, sobre los plazos de vencimiento de las Líneas de Crédito

2.4.1 Con el objetivo de valorar las causas por las cuales se presentan atrasos en los procesos de formalización de las operaciones del bono familiar de vivienda, correspondientes a la individualización de los financiamientos de Corto Plazo, otorgados con recursos del FOSUVI, al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y los atrasos en los procesos de liquidación de las líneas de crédito correspondientes, se extrajo de acuerdo con el criterio del auditor, una muestra de casos para análisis, según se detalla en el cuadro siguiente:

Entidad Autorizada	Nombre Proyecto	Fecha Aprobación	Fecha Contrato	Monto Total Financ.	Avance Obras	Casos Totales	Casos Pend. Aplicación o Pago	Saldo Línea Crédito
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	La Flor	20-dic-13	12-feb-14	2.062.02	100%	108	12	204.89
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Fátima	04-feb-13	06-ene-14	1.646.73	100%	113	91	1.310.26
INVU	Juan Rafael Mora	14-feb-11	01-jun-11	2.760.35	100%	328	265	2.023.71
	Nueva Jerusalén	31-oct-11	12-dic-11	835.05	100%	56	56	725.41
Coocique R.L.	San Martín	23-jul-13	07-set-12	1.664.86	100%	117	13	163.20
Banco de Costa Rica	Ivannia	17-feb-10	30-jul-10	1.803.11	100%	127	13	169.25

Fuente: Base de Datos Excell de la Dirección FOSUVI

a. Proyecto La Flor – Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda

De acuerdo con el análisis del expediente correspondiente a este proyecto, se determinó lo siguiente en cuanto al cumplimiento de plazos, específicamente el de formalización de las viviendas:

Acuerdo Junta Directiva	Plazo Obras	Plazo Formalizac.	Dif. Días	Causas Detectadas
Sesión 95-2013 20-12-2013	12-01-2015	12-06-2015		
Sesión 31-2015 25-05-2015	30-09-2015	13-01-2016	215	-Atraso en cambios de elementos constructivos fregaderos y columnas falsas. -Robo de materiales -Invasión al Proyecto -Atrasos en el proceso de segregación y formalización de parte del Ente Autorizado
Sesión 77-2015	--	13-06-2016	152	-Atraso en proceso de calificación y aprobación de 23 casos (4 aprobados, 2 aprobados a espera de inscripción de servidumbre, 17 con documentación pendiente)
Sesión 40-2016	--	13-12-2016	183	-13 viviendas pendientes de formalizar invadidas por lo que se trabaja en desalojo (4 casos rechazados, 7 casos a sustituir, 2 casos completando expediente)
Sesión 81-2016	--	06-03-2017	80	-12 casos pendientes (1 caso revisión, 10 casos sustitución, 1 caso completando expediente)
Sesión 10-2017	--	06-09-2017	187	-12 casos pendientes (2 listos para formalizar , 10 en proceso de sustitución)
Total Días Atraso			817	2.23 años

Fuente: Expedientes de Proyectos Dirección FOSUVI

b. Proyecto Fátima – Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo

El análisis del expediente de este proyecto, detalla los siguientes aspectos en cuanto al cumplimiento de plazos, específicamente el de formalización de las viviendas:

Acuerdo Junta Directiva	Plazo Obras	Plazo Formalizac.	Dif. Días	Causas Detectadas
Sesión 09-2013 04-02-2013	20-02-2015	20-07-2015		
Sesión 15-2015 23-03-2015	20-08-2015	20-12-2015	153	-Atrasos en la aprobación formal de imprevistos relacionados con muros de contención para soporte de aceras. -Materiales solicitados por ASADA para interconexión definitiva del agua al proyecto. Construcción de viviendas con adecuaciones especiales y para adulto mayor. -Observaciones de PALMATICA sobre accesos y canalización de aguas pluviales.
Oficio DVS-398-2016 MUCAP	--	27-05-2016	159	-El contrato tenía 159 días de vencido, sin que se realizara ninguna gestión de autorización para la ampliación del plazo otorgado. - En el oficio se solicita prórroga hasta el 31-12-2016, pero no se presentó, ni existe ningún acuerdo de Junta Directiva aprobando la ampliación del plazo. -Casos presentados a valoración del BANHVI 52, 4 casos con documentación pendiente, 2 casos revisión BANHVI, 40 casos que no calificaron (10 familias no ubicadas, 9 familias que renunciaron al proyecto), 15 familias que debía definir la Municipalidad de Aguirre,

				se requiere 55 sustituciones, sobre proyecto, planos visados 108, por entregar a la Municipalidad 6, en trámite en el Registro Nacional 13.
Oficio DVS-913-2016 MUCAP	--	25-10-2016	151	-A la fecha de conocimiento del oficio por parte de la Junta Directiva del BANHVI (25-10-2016) la Línea de Crédito ya acumulaba 310 días de vencida, sin que se gestionara una prórroga, ante el Jerarca del BANHVI
Sesión 74-2016	--	31-03-2017	157	-Según el oficio de la Entidad a la fecha 03-10-2016 se mantienen las condiciones señaladas en el oficio DVS-398-2016 a excepción de 26 casos emitidos por el BANHVI. Se están en proceso de ubicación y documentación de expedientes de familias sustitutas remitidas por el BANHVI
Total Días Atraso			620 días	1.69 años

Fuente: Expedientes de Proyectos Dirección FOSUVI

Tal como se detalla en el cuadro anterior, para este caso adicional a la problemática propia del proyecto que ha generado atrasos en el proceso de formalización, la Línea de Crédito se mantuvo vencida por un período de 310 días, dada la no presentación de la solicitud de prórroga de la Entidad Autorizada, también presentada cuando la Línea de Crédito estaba vencida, ante la Junta Directiva del BANHVI, por parte de la Dirección FOSUVI.

c. Proyecto Juan Rafael Mora – INVU

Según el análisis del expediente correspondiente a este financiamiento, se detallan los siguientes aspectos relacionados con el cumplimiento de plazos, específicamente el de formalización de las viviendas:

Acuerdo Junta Directiva	Plazo Obras	Plazo Formalizac.	Dif. Días	Causas Detectadas
Sesión 12-2011 14-02-2011	11-04-2012	11-08-2012		
Fecha de corte del estudio de AI	31-12-2016	31-12-2016	1.603	-De acuerdo con la información analizada en los expedientes, acuerdos de Junta Directiva y otras fuentes, a la fecha no se ha autorizado ninguna prórroga a la Línea de Financiamiento de este proyecto, no observándose ninguna solicitud para tal efecto por parte de la Entidad Autorizada. -El proceso de desembolso de recursos concluyó el 07-12-2012, sin embargo; el Informe Técnico Final del Proyecto, fue realizado por la Unidad Técnica del FOSUVI el 30-05-2016, tres años y medio después del último desembolso. -El proyecto presentó una problemática relacionada con el pago del terreno, cuya resolución fue otorgada el 09-10-2013 a través de la firma del "CONVENIO PARA EL PAGO DE INMUEBLE DEL PROYECTO DE INTERES SOCIAL JUAN RAFAEL MORA BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO", donde se pactó un pago por el monto de ¢519.242.524.62. -Adicionalmente, la formalización de este proyecto se vio afectada por el proceso de reconocimiento de deudas de parte del INVU, resuelta a través del "CONTRATO DE TRANSACCION PARA EL PAGO DE DEUDAS BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO", firmado el 18-08-2016. -A la fecha de este estudio los 63 casos formalizados y

				<p>aplicados, se mantienen en "Cuentas por Pagar", habiendo de forma adicional 19 casos emitidos y 265 pendientes de presentación por parte de la Entidad Autorizada.</p> <p>-Según oficio SO-OF-0081-2014 del 20-11-2014 la Subgerencia Financiera y la Dirección FOSUVI, dejan claro que luego de la firma del convenio para el pago del terreno, se dio visto bueno al INVU, mediante correo del 04-11-2013 para que iniciara la postulación de casos del proyecto, por lo que el atraso en dicho proceso corresponde a la Entidad Autorizada, no obstante; tres años y medio después se mantienen pendientes de postulación 265 casos para un 80% de las soluciones del proyecto.</p>
Total	Días		1.603 días	4.39 años
Atraso				

Fuente: Expedientes de Proyectos Dirección FOSUVI

De acuerdo con el cuadro anterior, para esta Línea de Financiamiento, no se cumplió con el proceso de presentación de prórrogas al vencimiento, manteniéndose vencida desde el primer plazo establecido para el desarrollo del proyecto, para un total de 1.603 días, sin que se presentara ninguna solicitud de prórroga de la Entidad Autorizada, para ser valorada por la Dirección FOSUVI y presentada ante la Junta Directiva del BANHVI.

d. Proyecto Nueva Jerusalén – INVU

Según análisis del expediente correspondiente a este proyecto, se detallan los aspectos relacionados con el cumplimiento de plazos, específicamente el plazo de formalización de las viviendas, con el siguiente resultado:

Acuerdo Junta Directiva	Plazo Obras	Plazo Formalizac.	Dif. Días	Causas Detectadas
Sesión 77-2011 08-11-2011	28-11-2012	28-03-2013		
Sesión 76-2013 28-10-2013	--	28-10-2013	214	-Cambios en la condición de ingresos de 6 familias que obligaron a solicitar modificaciones en la modalidad de financiamiento de estas familias, pasando de crédito a financiamiento con el BFV. -No se observó en el acuerdo ninguna decisión en torno a la ampliación del plazo de la línea de financiamiento, a pesar de que este acuerdo implica la construcción de las 6 viviendas con recursos del FOSUVI.
Oficio DF-OF-1765-2016 Dirección FOSUVI	--	17-12-2013	50	-Las obras correspondientes al proyecto, se encontraban terminadas al 100%, por lo que se requirió el pago de reajuste de precios, sin que se indique nada sobre el proceso de formalización.
HR-R028-2016 Dirección FOSUVI	--	04-02-2016	779	-Se registra una devolución de recursos por parte del INVU por un monto de €17.1 millones correspondiente a este proyecto, sin que se indique nada sobre el proceso de formalización, tampoco se localiza más información en el expediente del proyecto.
Fecha de corte del estudio de AI	--	31-12-2016	331	-De acuerdo con la información analizada en los expedientes, acuerdos de Junta Directiva y otras fuentes, a la fecha no se ha autorizado ninguna prórroga a la Línea de Financiamiento de este proyecto, no observándose ninguna solicitud para tal efecto por parte de la Entidad Autorizada. Tampoco se observa en detalle, las causas para el registro pendiente de formalización de la totalidad de los casos del proyecto.

				-De acuerdo con la información suministrada por la Dirección FOSUVI, a la fecha de corte, la totalidad de los casos se encontraban con "postulación pendiente"
Total	Días		1.274	3.49 años
Atraso			días	

Fuente: Expedientes de Proyectos Dirección FOSUVI

Al igual que en el caso anterior, de acuerdo con el cuadro del proyecto, para esta Línea de Financiamiento, no se cumplió con el proceso de presentación de prórrogas al vencimiento, manteniéndose vencida desde el primer plazo establecido para el desarrollo del proyecto, para un total de 1.274 días (3.49 años), sin que se presentara ninguna solicitud de prórroga de la Entidad Autorizada, para ser valorada por la Dirección FOSUVI y presentada ante la Junta Directiva del BANHVI y sin que se determinara ninguna gestión al respecto, por parte de la Dirección FOSUVI del BANHVI.

e. Proyecto San Martín – Coocique R.L.

Con base en la valoración del expediente de este proyecto, se detallan los aspectos concernientes con el cumplimiento de plazos, específicamente el plazo de formalización de las viviendas, con el siguiente resultado:

Acuerdo Junta Directiva	Plazo Obras	Plazo Formalizac.	Dif. Días	Causas Detectadas
Sesión 50-2012 23-07-2012	18-07-2013	18-01-2014		
Informe Técnico DF-DT-IN-0249- 2014	28-02-2014	28-02-2014	41	-De acuerdo con el informe de avance de obra detallado, a esta fecha las obras de infraestructura y de viviendas, se encuentran al 100%, con un atraso sin ningún detalle de justificación de 140 días en el plazo de obras y 41 días en el plazo total de la línea de financiamiento, señalándose que a esa fecha se encuentra en trámite de catastro y aprobación el mosaico catastral.
Contratos de Comodato	--	21-05-2014	82	-Entre el 26 de febrero y el 21 de mayo 2014, se firmaron contratos de comodato entre la Entidad Autorizada y los beneficiarios del proyecto, con el objetivo de que las familias ocuparan las viviendas, previo a su formalización. -La justificación de los comodatos según oficio UV-25/2014 del 12-02-2014, de Coocique R.L., está basada en los atrasos que ha tenido la entidad para la entrega al gobierno local de las obras del proyecto y la espera de la entrega del mosaico catastral. Adicionalmente, se señalan los robos y las amenazas de desmantelamiento por tener más de 6 meses de concluidas las obras sin habitar
UV-158-2015 Coocique R.L.	--	19-11-2015	547	-Se presenta la sustitución de 27 beneficiarios de las 117 soluciones del proyecto, justificadas en aspectos como, el retiro por tener que aportar los gastos de formalización, limitaciones para encontrar empleo en la zona y por ser conflictiva, no poder justificar su calificación como de extrema necesidad, familias que pudieron solucionar su problema de vivienda por otros medios.
Sesión 37-2016 30-05-2016	--	30-05-2016	193	-Acuerdo de aprobación de 28 sustituciones y 23 reubicaciones de familias del proyecto, justificado en los aspectos señalados en el punto anterior.
Fecha de corte del estudio de AI	--	31-12-2016	215	-De acuerdo con la información analizada en los expedientes, acuerdos de Junta Directiva y otras fuentes,

				a la fecha no se ha autorizado ninguna prórroga a la Línea de Financiamiento de este proyecto, no observándose ninguna solicitud para tal efecto por parte de la Entidad Autorizada. Dentro de las causas del atraso se determinaron las sustituciones de beneficiarios y el vandalismo en el proyecto que ha generado reparaciones y costos adicionales. -De acuerdo con la información suministrada por la Dirección FOSUVI, a la fecha de corte, de la totalidad de los casos se encontraban con "postulación pendiente" únicamente 13, para un 11%.
Total	Días		1.078	2.95 años
Atraso			días	

Fuente: Expedientes de Proyectos Dirección FOSUVI

Según el cuadro del proyecto, para esta Línea de Financiamiento, no se cumplió con el proceso de presentación de prórrogas al vencimiento, manteniéndose vencida desde el primer plazo establecido para el desarrollo del proyecto, para un total de 1.078 días (2.95 años), sin que se presentara ninguna solicitud de prórroga de la Entidad Autorizada, para ser valorada por la Dirección FOSUVI y presentada ante la Junta Directiva del BANHVI y sin que se determinara ninguna gestión al respecto, por parte de la Dirección FOSUVI del BANHVI. Para este caso, es evidente con la información valorada en el expediente, que los atrasos principales se debieron a las necesidades de sustitución de beneficiarios, vandalismo en el proyecto, que genero la necesidad de realizar reparaciones, previo a la entrega de las viviendas a las familias.

f. Proyecto Ivannia – Banco de Costa Rica

Considerando la revisión de contenido del expediente de este proyecto, se muestran los aspectos concernientes al cumplimiento de plazos, específicamente el plazo de formalización de las viviendas, con el siguiente resultado:

Acuerdo Junta Directiva	Plazo Obras	Plazo Formalizac.	Dif. Días	Causas Detectadas
Sesión 14-2010 17-02-2010	25-09-2011	25-11-2011		
Informe Técnico de avance de obras Unidad Técnica BANHVI	12-09-2011	--	--	-De acuerdo con el informe de avance de obra detallado, a esta fecha las obras de infraestructura y de viviendas, se encuentran prácticamente al 100%, cuyas obras faltantes se ubicarían al momento que las familias habiten el proyecto para evitar vandalismo, lo que muestra un adecuado cumplimiento en los plazos de desarrollo de obras.
Solicitud de pago de Casos Entidad Autorizada	--	26-09-2012	306	-A través de correo electrónico del 26-09-2012 la Entidad Autorizada gestiona el pago de los primero 70 casos del proyecto, del total de 127 soluciones, para un 55.11% del total, sin que se justifique el atraso en este proceso.
Sesión 81-2012 26-11-2012	--	26-11-2012	61	-Acuerdo de sustitución de 32 de los 127 beneficiarios del proyecto para un 25.19%, de acuerdo con la solicitud, las causas son; no calificar para el subsidio, familias que ya no viven en la zona, no presentaron documentos y otros menores, como fallecimientos o separación del núcleo familiar.
Sesión 52-2014 08-09-2014	--	08-09-2014	651	-Acuerdo de aprobación de 12 sustituciones, justificado en la renuncia al proyecto, falta de calificación y otros aspectos. Con estas sustituciones

				serían un total de 44 familias sustituidas (34.65%). No se obtuvo información sobre las razones del atraso de casi dos años para la presentación de estas sustituciones.
Informe Técnico DF-DT-IN-0136-2015	--	27-02-2015	172	-Informe sobre atención de denuncia del proyecto Ivannia donde se detallan problemas constructivos en el desarrollo, recomendando solicitar al BCR, realizar una visita conjunta con la empresa desarrolladora y proceder a realizar las correcciones pertinentes. No se observó en el expediente ninguna gestión tendiente a tender esta recomendación, siendo este documento el último contenido en el expediente.
Fecha de corte del estudio de AI	--	31-12-2016	673	-De acuerdo con la información analizada en los expedientes, acuerdos de Junta Directiva y otras fuentes, a la fecha no se ha autorizado ninguna prórroga a la Línea de Financiamiento de este proyecto, no observándose ninguna solicitud para tal efecto por parte de la Entidad Autorizada. Dentro de las causas del atraso se determinaron las sustituciones de beneficiarios. -De acuerdo con la información suministrada por la Dirección FOSUVI, a la fecha de corte, de la totalidad de los casos se encontraban con "postulación pendiente" únicamente 13, para un 10.23%.
Total	Días		1.863 días	5.10 años

Fuente: Expedientes de Proyectos Dirección FOSUVI

Según el cuadro del proyecto, para esta Línea de Financiamiento, al igual que con varios casos analizados, no se cumplió con el proceso de presentación de prórrogas al vencimiento, manteniéndose vencida desde el primer plazo establecido para el desarrollo del proyecto, para un total de 1.863 días (5.10 años), sin que se presentara ninguna solicitud de prórroga de la Entidad Autorizada, para ser valorada por la Dirección FOSUVI y presentada ante la Junta Directiva del BANHVI y sin que se determinara ninguna gestión al respecto, por parte de la Dirección FOSUVI del BANHVI.

Para este caso, con la información valorada en el expediente, se determina que los atrasos principales se debieron a las necesidades de sustitución de beneficiarios.

Sobre el tema bajo análisis, el artículo 59 de la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, establece lo siguiente:

“Artículo 59.- ... Previa autorización debidamente motivada de la Junta Directiva, con fundamento en el estudio técnico correspondiente, en cada caso, el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) podrá destinar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia.

*El Banhvi establecerá las condiciones y los mecanismos para otorgar este subsidio y deberá permitir, finalmente, la individualización de los subsidios, según lo dispuesto en este capítulo... **El Banhvi evaluará, anualmente, el destino de los fondos e implementará los mecanismos de control y fiscalización, con un sistema integral de evaluación de riesgos, suficientes y necesarios para garantizar que los recursos destinados a este Fondo sean empleados de acuerdo con los principios de equidad, justicia y transparencia.** Además, estará obligado a cumplir la normativa de calidad vigente. El incumplimiento de lo descrito en el párrafo anterior implicará la realización de las gestiones para aplicar las sanciones administrativas y penales que correspondan, tanto a los incumplidores de la presente norma como a los responsables de hacerla cumplir.*

Además, la Junta Directiva podrá destinar parte de esos recursos a la realización de proyectos de construcción de vivienda, para lograr la participación de interesados debidamente organizados en cooperativas, asociaciones específicas, asociaciones de desarrollo o asociaciones solidaristas, así como para atender problemas de vivienda ocasionados por situaciones de emergencia o extrema necesidad. (Así reformado mediante el artículo único de la Ley N° 8534 del 20 de julio del 2006, publicada en la Gaceta N° 153 del viernes 10 de agosto de 2006).”(el destacado es nuestro)

Evidentemente, no se está cumpliendo con el proceso de evaluación anual del destino de los recursos, ni implementándose los controles necesarios, para garantizar que los fondos otorgados a través de los financiamientos de corto plazo, cumplan con el objetivo final para el cual fueron otorgados, manteniéndose recursos invertidos, sin que las familias postuladas obtengan su vivienda digna y en muchos casos como los detallados, siendo necesario sustituirlas.

De forma adicional y tal como se ha indicado en este informe, el artículo 13 de la Ley 8292, Ley General de Control Interno, establece los deberes del jerarca y los titulares subordinados en cuanto al ambiente de control, los cuales no están siendo cumplidos en este proceso.

Por último, la Ley General de Control Interno, Ley 8292, establece en lo que interesa, lo siguiente:

“Artículo 15.—Actividades de control. Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

a) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.

b) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:

i. La autoridad y responsabilidad de los funcionarios encargados de autorizar y aprobar las operaciones de la institución.

ii. La protección y conservación de todos los activos institucionales.

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.

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

v. Los controles generales comunes a todos los sistemas de información computarizados y los controles de aplicación específicos para el procesamiento de datos con software de aplicación.

Artículo 16.—Sistemas de información. Deberá contarse con sistemas de información que permitan a la administración activa tener una gestión documental institucional, entendiendo esta como el conjunto de actividades realizadas con el fin de controlar, almacenar y, posteriormente, recuperar de modo adecuado la información producida o recibida en la organización, en el desarrollo de sus actividades, con el fin de prevenir cualquier desvío en los objetivos trazados. Dicha gestión documental deberá estar estrechamente relacionada con la gestión de la información, en la que deberán contemplarse las bases de datos corporativas y las demás aplicaciones informáticas, las cuales se constituyen en importantes fuentes de la información registrada.

En cuanto a la información y comunicación, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, como responsables del buen funcionamiento del sistema de información, entre otros, los siguientes:

a) Contar con procesos que permitan identificar y registrar información confiable, relevante, pertinente y oportuna; asimismo, que la información sea comunicada a la administración activa que la necesite, en la forma y dentro del plazo requerido para el cumplimiento adecuado de sus responsabilidades, incluidas las de control interno.

b) Armonizar los sistemas de información con los objetivos institucionales y verificar que sean adecuados para el cuidado y manejo eficientes de los recursos públicos.

c) Establecer las políticas, los procedimientos y recursos para disponer de un archivo institucional, de conformidad con lo señalado en el ordenamiento jurídico y técnico.”(el destacado es nuestro)

La falta de políticas y procedimientos relacionados con el proceso de control y seguimiento de los financiamientos otorgados a través de los mecanismos de corto plazo del artículo 59 de la Ley 7052, así como la carencia de una asignación de responsabilidad sobre estos controles, específicamente sobre el vencimiento de los contratos y la determinación y valoración de las causas de los atrasos, genera los incumplimientos señalados.

Como resultado del análisis de expedientes, en cuanto al proceso de otorgamiento de prórrogas debido al atraso para la de formalización e individualización de casos

correspondientes a proyectos financiados con recursos del artículo 59, se establecen las siguientes condiciones:

- La Dirección FOSUVI no cuenta con parámetros de razonabilidad para el análisis de los requerimientos de ampliación de plazos en los contratos que solicitan las entidades autorizadas, los plazos se otorgan por el tiempo solicitado por las entidades autorizadas.
- Los atrasos en los procesos de formalización son de índole diversa, y obedecen a la condición particular de cada proyecto y las familias postulantes, situación que dificulta establecer controles específicos con el objetivo de minimizar dichos plazos.
- Las ampliaciones de plazos solicitadas, sea por atrasos en el proceso constructivo o en el proceso de conformación de expedientes y formalización de casos, se otorgan de forma mancomunada, es decir; si se atrasa la construcción un mes, se solicita ampliar un mes también el plazo de formalización, cuando en realidad se trata de procesos independientes que pueden ser manejados de forma paralela, un atraso en el proceso constructivo, no debería afectar en todos los casos el proceso de formalización.
- La importancia que muestra la cantidad de sustituciones en los proyectos, por falta de calificación, por retiro o falta de interés de los postulantes o por dificultades de localización de los mismos, podría estar reflejando una gestión débil en la determinación de los listados de beneficiarios a los proyectos y el análisis preliminar de calificación que realizan las entidades autorizadas, así como una inadecuada documentación para efectos de localización. Lo anterior, evidentemente genera atrasos en el proceso de formalización, dada la necesidad de recurrir durante el proceso, a diferentes fuentes para la localización de nuevos postulantes e iniciar el proceso de análisis de calificación en el camino. Sobre este aspecto, no se emiten recomendaciones en este estudio, dada la existencia del oficio SO-OF-0012-2017 del 21-04-2017, emitido por la Subgerencia de Operaciones y la Subgerencia Financiera del BANHVI, donde se hace referencia al “Reglamento de metodología para la selección de beneficiarios, propuesto por el MIVAH”, el cual estaría siendo conocido por la Junta Directiva del BANHVI en sesión del día 24-04-2016.
- Las solicitudes de prórrogas a las Líneas de Crédito es un aspecto que se deja a criterio de las entidades autorizadas, no se cuenta con mecanismos de control a lo interno de la Dirección FOSUVI que permita establecer los contratos que van a finalizar su plazo y requerir de las entidades las justificaciones y solicitudes de ampliación necesarias para continuar con el proceso de desarrollo, formalización y liquidación de los proyectos financiados con recursos del FOSUVI, el procedimiento P-FOS-16 parte del momento en que se recibe la solicitud de prórroga de las entidades autorizadas.
- A pesar de encontrarse vencidos los plazos de los contratos de financiamiento otorgados, en los términos aprobados por la Junta Directiva,

administrativamente, se continúan realizando trámites de pago y formalización de casos en proyectos, sin cumplir con un debido proceso en la aprobación de prórrogas, dada la inexistencia de la solicitud de parte de la entidad autorizada.

2.4.2 Considerando los resultados del proceso de análisis de expedientes, el vencimiento de los plazos otorgados a las Líneas de Crédito y la carencia de controles adecuados sobre el seguimiento de los vencimientos y el registro de los mismos en los Sistemas de Información del FOSUVI, se procedió a realizar una valoración de la información contenida en el Sistema de Proyectos para los proyectos evaluados y su posible efecto en los registros contables y por ende la información sobre administración de Líneas de Crédito al 31-12-2016, con el siguiente resultado:

Entidad Autorizada	Nombre Proyecto	Fecha Aprobación	Fecha Vencim. Aprobada	Fecha Vencim. Sistema	Diferencia Días	Casos Pend. Aplicación o Pago	Saldo Línea Crédito
Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda	La Flor	20-dic-13	06-set-17	06-mar-17	(184)	12	204.89
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Fátima	04-feb-13	31-mar-17	01-abr-17	1	91	1.310.26
INVU	Juan Rafael Mora	14-feb-11	11-ago-12	31-dic-16	1.603	265	2.023.71
	Nueva Jerusalén	31-oct-11	28-mar-13	31-mar-14	368	56	725.41
Coocique R.L.	San Martín	23-jul-13	18-ene-14	01-ene-17	1.079	13	163.20
Banco de Costa Rica	Ivannia	17-feb-10	25-nov-11	31-dic-13	767	13	169.25

Fuente: Sistema de Administración de Proyectos de la Dirección FOSUVI y Expedientes de Crédito

Con excepción de la Línea de Crédito del proyecto Fátima, financiado a través de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, las demás operaciones presentan inconsistencias entre la fecha de vencimiento aprobada por la Junta Directiva del BANHVI, sea a través del acuerdo original del financiamiento, o a través de las prórrogas aprobadas con base en solicitudes planteadas por las entidades autorizadas en algunos de los casos valorados.

La información generada por el Sistema de Vivienda permite la emisión de los reportes necesarios de “Resumen de Cartera Clasificada por Antigüedad”, cuyo propósito es que mensualmente el Departamento de Contabilidad realice la conciliación y ajustes necesarios para la clasificación de la Cartera de Corto Plazo y paralelamente realice los ajustes contables relacionados con la “Estimación por Deterioro de la Cartera de Crédito”. Para los efectos correspondientes, la fecha de vencimiento de los contratos de Línea de Crédito tiene una función preponderante, pues es la fecha de referencia con la que se valora la antigüedad de cada una de las líneas de crédito y por ende la afectación contable de los registros de cartera y estimación correspondientes.

De acuerdo con consulta a la funcionaria de la Unidad de Análisis y Control, que realiza las modificaciones a las fechas de vencimiento de los contratos de línea de crédito, el mecanismo que se utiliza es el siguiente:

- Cuando se reciben casos individuales pertenecientes a un proyecto financiado con recursos del artículo 59, mediante el mecanismo de financiamiento de corto plazo que tienen que ser aplicados a los saldos del proyecto, se ingresa al Sistema de Proyectos y se verifica que la fecha de vencimiento de la Línea de Crédito este vigente.
- Si está vigente se realiza la aplicación, sino se solicita al Encargado de Proyectos de la Dirección FOSUVI, señalar la nueva fecha de vencimiento de la Línea de Crédito a través del correo electrónico.
- El encargado de proyectos suministra una nueva fecha por el mismo medio y con esta información se procede a modificar la fecha de vencimiento de la Línea de Crédito en el Sistema de Proyectos.
- La jefatura del Departamento de Análisis y Control, con base en el correo señalado y la modificación en el Sistema de Proyectos, procede a aprobar la nueva fecha de vencimiento de la Línea de Crédito.
- Con el nuevo dato y la Línea de Crédito con fecha vigente, se procede a realizar el registro o aplicación correspondiente.

Adicionalmente, cuando se trata de aplicaciones a saldos de proyectos debidamente terminados, se utiliza como referencia lo indicado en el Acuerdo 2, artículo 2, de la sesión 42-2006, celebrada el 29-06-2006, que en lo que interesa, señala lo siguiente:

“ACUERDO #2:

Considerando:

Primero: *Que los financiamientos de corto plazo o líneas de crédito que otorga esta Junta Directiva para el desarrollo de proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), se otorgan por un plazo determinado que incluye el tiempo necesario para la ejecución de las obras constructivas y para la formalización en escritura pública de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda de cada beneficiario.*

Segundo: *Que en reiteradas ocasiones las Entidades Autorizadas solicitan una ampliación al plazo de liquidación de las respectivas líneas de crédito, por razones tales como: atrasos por parte de algunas familias, en la entrega de los requisitos correspondientes, dificultad para coordinar con los beneficiarios la firma de la escritura del Bono Familiar de Vivienda, sustituciones de beneficiarios, atrasos en la aprobación por parte de la Dirección de Urbanismo de las obras ejecutadas, invasiones a las viviendas, entre otros.*

Tercero: *Que dada la naturaleza de las solicitudes que presentan las Entidades Autorizadas para ampliar el plazo de liquidación de las líneas de crédito aprobadas para el desarrollo de proyectos de vivienda, esta Junta Directiva considera procedente que estas solicitudes sean analizadas y resueltas por la Administración de este Banco, pero dejando claro que dichas ampliaciones son exclusivamente para que los proyectos se puedan liquidar y por lo tanto no constituyen ningún elemento ni antecedente para posteriores ampliaciones al*

financiamiento aprobado. No obstante, para los efectos de mantenerse informada esta Junta Directiva, se estima necesario girar instrucciones a la Administración para que en forma mensual presente a esta Junta Directiva un informe sobre las ampliaciones de plazo que haya autorizado.

Por tanto, se acuerda:

1) Autorizar a la Administración para que estudie y resuelva las solicitudes que presentan las Entidades Autorizadas para ampliar el plazo de liquidación de las líneas de crédito aprobadas para el desarrollo de proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la LSFNV. No obstante, se deja claro que dichas ampliaciones son exclusivamente para que los proyectos se puedan liquidar y por lo tanto no constituyen ningún elemento ni antecedente para posteriores ampliaciones al financiamiento aprobado.

2) La Administración deberá presentar mensualmente a esta Junta Directiva un informe sobre las ampliaciones de plazo que haya otorgado.
Acuerdo Unánime.-(el destacado es nuestro)

De acuerdo con la valoración efectuada, se tienen las siguientes debilidades de control detectadas:

- El registro de fechas dentro del Sistema de Vivienda por parte de la funcionaria de Análisis y Control, se basa en un correo electrónico y no en un documento formal debidamente autorizado o aprobado que evidencie el otorgamiento de prórroga o la fecha inicial de vencimiento del contrato.
- De igual manera, la aprobación que realiza la jefatura del Departamento de Análisis y Control, no corresponde a un procedimiento debidamente documentado, incluyendo la solicitud de la Entidad Autorizada, para la ampliación del plazo o prórroga de la Línea de Crédito.
- De acuerdo con el análisis de los expedientes de las Líneas de Crédito de financiamiento de los proyectos artículo 59, no se observaron solicitudes de prórroga de parte de las entidades autorizadas, excepto en los casos debidamente detallados.
- Tampoco se observó ningún tipo de documento o formulario de la administración activa, a través del cual se otorguen autorizaciones de ampliación o prórroga de los contratos de Línea de Crédito otorgadas.
- No se observó en el análisis de procedimientos de la Dirección FOSUVI y el Departamento de Análisis y Control, ningún procedimiento sobre la forma de otorgar prórrogas a las Líneas de Financiamiento, en los casos diferentes a los requeridos para ser presentados ante la Junta Directiva y por ende tampoco la asignación de responsabilidades al respecto.
- Las fechas de vencimiento de las Líneas de Crédito registradas en el Sistema de Vivienda y utilizadas como referencia para la emisión de reportes contables para el registro de antigüedad y estimación de Cartera de Crédito del FOSUVI, no obedecen a una referencia técnica debidamente establecida, como puede ser un acuerdo de Junta Directiva o un documento de aprobación de la Administración Activa, de acuerdo con la autorización otorgada por la Junta Directiva en el acuerdo 2 de la sesión 42-2006 del 29-06-2006.

- Debido a lo anterior, se presentan las diferencias detectadas en el cuadro inicial, entre las fechas establecidas formalmente y las reflejadas en los reportes del Sistema de Proyectos.
- Por último, no se observó la existencia de informes mensuales a la Junta Directiva, sobre la condición u otorgamiento de prórrogas a los contratos de Línea de Crédito otorgadas a las diferentes entidades autorizadas.

Sobre este tema, la Ley General de Control Interno, Ley 8292, establece en lo que interesa, lo siguiente:

“Artículo 15.—Actividades de control. Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

a) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.

b) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente tanto las políticas como los procedimientos que definan claramente, entre otros asuntos, los siguientes:

i. La autoridad y responsabilidad de los funcionarios encargados de autorizar y aprobar las operaciones de la institución.

ii. La protección y conservación de todos los activos institucionales.

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.**

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

v. **Los controles generales comunes a todos los sistemas de información computarizados y los controles de aplicación específicos para el procesamiento de datos con software de aplicación.**

Artículo 16.—Sistemas de información. Deberá contarse con sistemas de información que permitan a la administración activa tener una gestión documental institucional, entendiendo esta como el conjunto de actividades realizadas con el fin de controlar, almacenar y, posteriormente, recuperar de modo adecuado la información producida o recibida en la organización, en el desarrollo de sus actividades, con el fin de prevenir cualquier desvío en los objetivos trazados. Dicha gestión documental deberá estar estrechamente relacionada con la gestión de la información, en la que deberán contemplarse las bases de datos corporativas y las demás aplicaciones informáticas, las cuales se constituyen en importantes fuentes de la información registrada.

En cuanto a la información y comunicación, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, como responsables del buen funcionamiento del sistema de información, entre otros, los siguientes:

a) Contar con procesos que permitan identificar y registrar información confiable, relevante, pertinente y oportuna; asimismo, que la información sea comunicada a la administración activa que la necesite, en la forma y dentro del plazo requerido para el cumplimiento adecuado de sus responsabilidades, incluidas las de control interno.

b) Armonizar los sistemas de información con los objetivos institucionales y verificar que sean adecuados para el cuidado y manejo eficientes de los recursos públicos.

c) Establecer las políticas, los procedimientos y recursos para disponer de un archivo institucional, de conformidad con lo señalado en el ordenamiento jurídico y técnico.”(el destacado es nuestro)

Como consecuencia de las diferencias determinadas en relación con los plazos de vencimiento de los contratos de Líneas de Financiamiento firmadas para el desarrollo de proyectos financiados con recursos del artículo 59, podría estarse generando diferencias significativas en la clasificación por antigüedad que realiza el Departamento Financiero – Contable mensualmente y por ende, en los cálculos de estimaciones sobre cartera de crédito.

Por otro lado, la falta de un adecuado seguimiento a esas líneas de crédito y de exigencia a las entidades autorizadas de presentar y justificar las ampliaciones o prórrogas de los plazos de los contratos de las líneas de crédito, podría ser la principal razón por la cual muchas de estas líneas de crédito no se liquidan y se mantienen con saldos pendientes y operaciones no formalizadas, durante muchos años después de su otorgamiento, incumpliendo con el objetivo final para el cual fueron otorgados los recursos.

4 CONCLUSIONES

3.1 El incumplimiento de recomendaciones emitidas por esta Auditoría Interna en años anteriores, sobre la necesidad de establecer los mecanismos de control necesarios para resolver y liquidar los saldos antiguos de Cartera de Crédito Corto Plazo del FOSUVI, ha permitido que la problemática señalada desde marzo 2013, se mantenga a la fecha, en cuanto a Líneas de Crédito muy antiguas, con saldos pendientes de liquidación y operaciones pendientes de formalización, incumpléndose con el fin último para el cual fueron otorgados los recursos correspondientes, que era dotar de una vivienda digna a las familias de menores recursos y garantizarles a esta familias la propiedad sobre esos bienes financiados con recursos públicos. (Ref. 2.1.1)

3.2 En relación con el registro contable, este muestra controles adecuados, en la realización de registros mensuales y conciliaciones de saldos con los registros

mostrados por el Sistema de Vivienda que administra la Dirección FOSUVI, no obstante; como se indica más adelante, los datos generados por dicho sistema, podrían no estar reflejando la verdadera situación de la Cartera de Crédito de Corto Plazo.

A pesar de algunas mejoras en el proceso de recuperación, durante los últimos 5 años, con un crecimiento de la Cartera Total de casi un 50%, el monto de cartera vencida con más de 180 días continua siendo significativo, representando casi un 30% de la cartera total, sin que se haya establecido mecanismos para la resolución de esta problemática, incumpléndose con las disposiciones de los artículos 7, 8 y 9 de la Ley General de Control Interno, Ley 8292 y del artículo 46 de la Ley 7052, en cuanto a garantizar el beneficio de una vivienda digna a las familias de escasos ingresos. (Ref. 2.1.2)

3.3 Ni la Administración Superior, ni la Dirección FOSUVI, cuentan con políticas relacionadas con los procesos de formalización y liquidación de los financiamientos de Corto Plazo, otorgados a las entidades autorizadas, para el desarrollo de proyectos al amparo de los programas del artículo 50 de la Ley 7052. (Ref. 2.2.1)

3.4 De igual manera, ni la Administración Superior, ni la Dirección FOSUVI, cuentan con procedimientos específicos relacionados con los procesos de formalización y liquidación de los financiamientos de Corto Plazo, otorgados a las entidades autorizadas, para el desarrollo de proyectos al amparo de los programas del artículo 50 de la Ley 7052. (Ref. 2.2.1)

3.5 A pesar de que, como consecuencia de los resultados del Informe de los Auditores Externos que realizaron la Auditoría Financiera del FOSUVI, con corte al 31-12-2015, se inició a partir de marzo 2016, un proceso de liquidación contable de líneas de crédito, entre el Departamento Financiero – Contable y la jefatura del Departamento Técnico del FOSUVI, iniciando con las operaciones de bono colectivo, dicho proceso no obedece a un procedimiento formal autorizado y no garantiza que su aplicación sea viable para los casos correspondientes a financiamiento de proyectos, cuya complejidad y necesidades de análisis casuísticos es muy diferente al proceso de cierre de un financiamiento de bono colectivo. (Ref. 2.2.1)

3.6 La Dirección FOSUVI, no cuenta dentro del Manual de Puestos vigente, con responsabilidades debidamente asignadas, sobre el cumplimiento del proceso de liquidación y formalización de casos correspondientes a las Líneas de Crédito de proyectos de vivienda financiados con recursos del artículo 59, siendo lo más cercano, la emisión de los informes finales de cierre técnico – financiero, que realizan los Ingenieros de la Unidad Técnica, sin embargo; dichos funcionarios no participan en el proceso de formalización de casos y liquidación de saldos de los financiamientos, incumpléndose con las disposiciones del artículo 13 de la Ley 8292, Ley General de Control Interno. (Ref. 2.3.1)

3.7 De acuerdo con el análisis específico de expedientes correspondientes al financiamiento de corto plazo de proyectos de vivienda, al amparo de los programas del artículo 59 de la Ley 7052, se determinó que los atrasos en los procesos de formalización son de índole diversa, y obedecen a la condición particular de cada proyecto y las familias postulantes, situación que dificulta establecer controles específicos con el objetivo de minimizar dichos plazos; como principales causas del atraso en la formalización de operaciones individuales del bono familiar de vivienda, se determinaron las siguientes:

- Atrasos en los procesos constructivos, que generan ampliación de plazos de líneas de crédito en el proceso de formalización, sin que estos dos procesos tengan una relación directa.
- Sustituciones de beneficiarios, debido a renuncia, falta de calificación con los parámetros establecidos, no ubicación de las familias postulantes y solución del problema de vivienda por otros medios, de parte de las familias postulantes.
- La importancia que muestra la cantidad de sustituciones en los proyectos, por los aspectos señalados, podría estar reflejando una gestión débil en la determinación de los listados de beneficiarios a los proyectos y el análisis preliminar de calificación que realizan las entidades autorizadas, así como una inadecuada documentación para efectos de localización.
- Falta de seguimiento por parte del BANHVI a los procesos de conformación de expedientes y presentación de los mismos ante el Banco, realización y aprobación de solicitudes de prórroga a los contratos de línea de crédito y ejecución de procedimientos de liquidación, luego de la formalización total de los casos de un financiamiento. (Ref. 2.4.1)

3.8 El proceso de formalización, liquidación y cierre de las Líneas de Crédito otorgadas para el financiamiento de proyectos a que se hace referencia en este estudio, además de los aspectos ya señalados, refleja una serie de debilidades de Control Interno según se detalla:

- La Dirección FOSUVI no cuenta con parámetros de razonabilidad para el análisis de los requerimientos de ampliación de plazos en los contratos que solicitan las entidades autorizadas, los plazos se otorgan por el tiempo solicitado por las entidades autorizadas.
- Las solicitudes de prórrogas a las Líneas de Crédito es un aspecto que se deja a criterio de las entidades autorizadas, no se cuenta con mecanismos de control a lo interno de la Dirección FOSUVI que permita establecer los contratos que van a finalizar su plazo y requerir de las entidades las justificaciones y solicitudes de ampliación necesarias para continuar con el proceso de desarrollo, formalización y liquidación de los proyectos financiados con recursos del FOSUVI, el procedimiento P-FOS-16 parte del momento en que se recibe la solicitud de prórroga de las entidades autorizadas.
- A pesar de encontrarse vencidos los plazos de los contratos de financiamiento otorgados, en los términos aprobados por la Junta Directiva,

administrativamente y sin la debida autorización de la Junta Directiva, ni la evidente autorización de la administración, se continúan realizando trámites de pago y formalización de casos en proyectos. (Ref. 2.4.1)

3.9 El mecanismo utilizado por la Dirección FOSUVI, específicamente por los funcionarios del Departamento de Análisis y Control, para la actualización de fechas de vencimiento de los contratos de Línea de Crédito, otorgadas a las entidades autorizadas para el desarrollo de proyectos al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, no cumple ni con las disposiciones básicas de control interno, ni con lo dispuesto por la Junta Directiva, mediante acuerdo 2, de la sesión 42-2006, celebrada el 29-06-2006, en cuanto al proceso de valoración y aprobación de prorrogas a los contratos de financiamiento y la comunicación periódica a la Junta Directiva. (Ref. 2.4.2)

3.10 Como consecuencia de las diferencias determinadas en relación con los plazos de vencimiento de los contratos de Líneas de Financiamiento firmadas para el desarrollo de proyectos financiados con recursos del artículo 59, podría estarse generando diferencias significativas en la clasificación por antigüedad que realiza el Departamento Financiero – Contable mensualmente y por ende, en los cálculos de estimaciones sobre cartera de crédito, condición que requiere ser revisada de forma puntual y ajustada, con el objetivo de corregir cualquier diferencia que muestren los registros contables. (Ref. 2.4.2)

RECOMENDACIONES

De conformidad con las directrices vertidas por la Contraloría General de la República se procede a transcribir el artículo No. 37 de la Ley General de Control Interno No. 8292.

“Artículo 37.—Informes dirigidos al jerarca. Cuando el informe de auditoría esté dirigido al jerarca, este deberá ordenar al titular subordinado que corresponda, en un plazo improrrogable de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de tales recomendaciones, dentro del plazo indicado deberá ordenar las soluciones alternas que motivadamente disponga; todo ello tendrá que comunicarlo debidamente a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente.”

A la Junta Directiva:

4.1 Requerir de la Gerencia General, ordenar a la Dirección FOSUVI y establecer un plazo perentorio, para la implantación de la recomendación #3152, del informe FO-OP-FI-006-2012 del 11-03-2013 “Evaluación de Contabilidad de Fuente del Fondo de Subsidio para la Vivienda”, especialmente, en cuanto a la presentación del cronograma de cumplimiento, detallando las diferentes etapas a desarrollar y los plazos razonables en que se pueden ejecutar, los requerimientos de personal, interno o externo, para la realización del estudio, así como el presupuesto de recursos necesario para su implantación, con el objetivo de gestionar dicho presupuesto. (Cronograma de cumplimiento, con los requisitos planteados, debidamente aprobado) (Ref. 2.1.1)

Nivel de Riesgo: Alto

4.2 Solicitar a la Gerencia General que, a través de la Subgerencia de Operaciones, establezca las políticas y procedimientos necesarios para realizar el seguimiento oportuno y efectivo de la totalidad de operaciones de Financiamiento de Corto Plazo, que se otorgan con recursos del FOSUVI, con el objetivo de resolver de forma eficiente y eficaz los eventuales problema que presente cada operación y lograr finalmente, la formalización y liquidación de cada operación, asignando en forma clara los responsables de cada gestión; para tal efecto considerar dentro de este proceso:

- El control de plazos de vencimiento de cada uno de los contratos de financiamiento, tanto en cuanto al desarrollo de obras, como de la formalización de operaciones y los requerimientos a las entidades autorizadas para que presenten las solicitudes de prórroga.
- Los mecanismos y definición de plazos prudenciales para el otorgamiento de las prórrogas requeridas y valoración adecuada de los plazos requeridos por las entidades.

- Los controles necesarios para el adecuado respaldo de los cambios que se generan, en la información de vencimiento de contratos que se incluye en el Sistema de Proyectos, con el objetivo de no afectar los reportes que produce dicho sistema y el uso contable de los mismos.
- La liquidación operativa y financiera del financiamiento de corto plazo, no solo a nivel del Departamento Técnico, sino en cuanto al finiquito de las operaciones de financiamiento, pagos de desembolsos pendientes o recuperación oportuna de recursos no utilizados en el desarrollo de obras.
- La exigencia a las entidades autorizadas de presentar solicitudes de prórroga, debidamente justificadas, para los casos de vencimiento de plazos, tanto a nivel del proceso constructivo, como a nivel del proceso de formalización. (Manual de Políticas y Procedimientos del FOSUVI debidamente ajustados y aprobados) (2.2.1 y 2.4.1)

Nivel de Riesgo: Medio

4.3 Solicitar a la Gerencia General que, a través de la Subgerencia de Operaciones y como resultado de la implantación de la recomendación #3152, del informe FO-OP-FI-006-2012 del 11-03-2013 “Evaluación de Contabilidad de Fuente del Fondo de Subsidio para la Vivienda” y la definición de políticas y procedimientos sobre el seguimiento oportuno y efectivo de la totalidad de operaciones de Financiamiento de Corto Plazo, que se otorgan con recursos del FOSUVI, proceda a valorar el establecimiento de las responsabilidades asignadas a cada uno de los funcionarios involucrados, en el Manual de Puestos Institucional. (Manual de Puestos Institucional ajustados y aprobado) (2.3.1)

Nivel de Riesgo: Medio

4.4 Con el objetivo de que la Junta Directiva conozca en cada caso, las causas por las cuales se presentan atrasos en el desarrollo de proyectos financiados con recursos del FOSUVI, tanto en el proceso de desarrollo de obras, como en el proceso de formalización de operaciones y considerando las observaciones planteadas en este estudio, sobre el incumplimiento en la aplicación e información de los términos del acuerdo, proceder a la anulación del Acuerdo 2, Artículo 2°, de la sesión 42-2006, celebrada el 29-06-2006, en relación con la autorización a la administración de estudiar y resolver las solicitudes de ampliación de plazo de liquidación de líneas de crédito. (Acuerdo de Anulación del Acuerdo de la Sesión 42-2006) (2.4.2)

Nivel de Riesgo: Medio

4.5 Valorar la conveniencia de establecer en los contratos de financiamiento de Líneas de Crédito para el desarrollo de proyectos, financiados con recursos del artículo 59, multas por incumplimiento en los plazos de presentación de solicitudes de prórroga antes del vencimiento del plazo de los contratos, o por incumplimientos injustificados de plazos, en los procesos de realización de obras

constructivas o formalización y finiquitos de los contratos de financiamiento. (Informe de Valoración en sesión de Junta Directiva o Acuerdo de Junta Directiva) (2.4.1)

Nivel de Riesgo: Bajo

4.6 Solicitar a la Gerencia General que, a través de la Dirección FOSUVI realice una revisión casuística de las fechas de vencimiento incluidas en el Sistema de Proyectos, de los contratos de Líneas de Crédito para el financiamiento de Proyectos al amparo del artículo 59, con el objetivo de verificar que los datos respondan a información debidamente sustentada y en los casos que se determine, proceder a la corrección correspondiente dejando la evidencia relacionada, con el objetivo de garantizar que la información reportada mensualmente a la Dirección Financiera – Contable, no esté generando diferencias significativas en la clasificación mensual por antigüedad y por ende, en los cálculos de estimaciones sobre cartera de crédito, con el objetivo de corregir cualquier diferencia que muestren los registros contables. (Informe sobre correcciones realizadas a datos del Sistema de Proyectos y los reportes correspondientes) (Ref. 2.4.2)

Nivel de Riesgo: Medio

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno