

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA**

informe final No. FO-FIN-003-2017

**ADMINISTRACIÓN RECURSOS FOSUVI POR PARTE DE LAS ENTIDADES AUTORIZADAS
(Mutual Cartago)**

MARZO 2018

Contenido

RESUMEN EJECUTIVO.....	3
1. INTRODUCCIÓN.....	5
1.1. Origen de la auditoría.....	5
1.2. Objetivo de la auditoría.....	5
1.3. Naturaleza y alcance de la auditoría.....	5
1.4. Metodología aplicada.....	6
2. RESULTADOS.....	6
2.1. Balance de Situación recursos FOSUVI.....	6
2.2. Registro auxiliar Bonos Recibidos del BANHVI por Girar.....	7
2.2.1. Saldos menores.....	7
2.2.2. Casos proyecto Horquetas.....	7
2.2.3. Casos con antigüedad relativa.....	8
2.3. Reporte Antigüedad de Desembolsos.....	10
2.4. Plazo devolución de recursos.....	11
2.5. Disposiciones de la Ley 8204.....	12
3. CONCLUSIONES.....	13
4. RECOMENDACIONES.....	15
A la Dirección FOSUVI.....	16

RESUMEN EJECUTIVO

El estudio se realiza con fundamento en las competencias que le confieren a la Auditoría Interna el Artículo 31 de la Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), y el Artículo 22 de la Ley 8292 Ley General de Control Interno (LGCI), y en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo para el período 2017.

En el estudio se verificó el cumplimiento por parte de Mutual Cartago, de las disposiciones establecidas en la normativa del SFNV sobre la administración temporal de los recursos FOSUVI, en lo que al manejo de Disponibilidades e Inversión de los recursos se refiere, traslado de rendimientos al BANHVI, oportuna devolución de los recursos ociosos al BANHVI, aplicación de las disposiciones de la Ley 8204 en relación con la política “Conozca a su Cliente”, y control que la entidad aplica sobre los proyectos artículo 59 cuyos desembolsos se realizan directamente al desarrollador.

En el estudio se estableció que las entidades autorizadas remiten mensualmente a la Dirección FOSUVI el reporte denominado “Balance de Situación”, mediante el cual se detalla los recursos FOSUVI que mantienen en administración. A pesar que lleva el nombre de un estado financiero, la Dirección FOSUVI aclara que el reporte no tiene esa naturaleza. Según normativa vigente, las entidades autorizadas deben remitir estados financieros FOSUVI, a partir de los registros contables que se elaboran a nivel de cuentas de orden, tal como lo establece la normativa SUGEF, no obstante, no se determinó el cumplimiento de esta disposición.

Los recursos que se reportan en la partida Disponibilidades, se mantienen depositados en el Banco de Costa Rica, cuenta corriente No.275-3043-0, a nombre de Mutual Cartago e identificada como Cta. Recursos FOSUVI. Con corte al mes de octubre 2017, se reporta en Disponibilidades un monto de ¢39.4 millones, compuesto mayoritariamente por ¢39.0 millones que ingresaron del FOSUVI el 31-10-2017, recursos que según se determinó salieron de la cuenta el 02-11-2017. Por lo descrito, se concluye que al cierre del mes de octubre, la entidad cumple con lo dispuesto en la normativa BANHVI, en cuanto a mantener en cuenta corriente únicamente los recursos a utilizar en los próximos 2 días hábiles, y en cuentas de instituciones bancarias respaldadas 100% por el Estado.

Los recursos FOSUVI que están siendo administrados temporalmente por MUCAP, se mantienen invertidos en Fondos de Inversión, respaldados en cartera constituida en su totalidad por instrumentos emitidos por instituciones financieras del Sector Público, según se logró constatar en los prospectos respectivos, cumpliéndose con las disposiciones emitidas por el BANHVI mediante Circular DF-CI-1235-2015 del 02/10/2015. Se determina la existencia de conciliaciones mensuales entre los estados de cuenta generados por los Puestos de Bolsa y los registros contables, las cuales no reportan partidas conciliatorias.

Se comprobó en forma satisfactoria, el reintegro mensual al BANHVI de los rendimientos sobre las inversiones de los recursos FOSUVI.

Se comprueba en forma satisfactoria, la existencia de auxiliares para el control de los desembolsos de los recursos girados directamente a los desarrolladores, para el desarrollo de los proyectos.

La entidad incumple con la disposición de devolver al BANHVI los recursos con más de 30 días de estar inactivos, ya sea, porque no se ha iniciado el proceso de desembolso, o que habiéndose iniciado, después del último desembolso hayan transcurrido más de 30 días naturales. A criterio de la entidad, este parámetro no se ajusta a la realidad operativa de giro de recursos.

A partir del año 2007, se modificó en el Sistema de Vivienda la forma de validar los gastos, pasando de validaciones globales a verificaciones por rubro, proceso que ha originado inconsistencias al momento de liquidar las operaciones por parte de las Entidades Autorizadas.

Según se determinó, la entidad aplicó a las empresas desarrolladoras relacionadas con los proyectos de vivienda, la valoración documental de todos los requisitos establecidos en la Política Conozca a su Cliente, con resultados satisfactorios. No hizo esta valoración, con el alcance y formalidad que establece la normativa, a la empresa Inversiones JGR Cinco Mil, vendedor del proyecto Condominio La Joya, al considerar que no es cliente de MUCAP.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

AUDITORIA INTERNA

ADMINISTRACIÓN RECURSOS FOSUVI POR PARTE DE LAS ENTIDADES AUTORIZADAS (Mutual Cartago)

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Origen de la auditoría

El estudio se realizó con fundamento en las competencias que le confieren a la Auditoría Interna el Artículo 31 de la Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV), y el Artículo 22 de la Ley 8292 Ley General de Control Interno (LGCI), y en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo para el período 2017.

Es relevante para verificar si los recursos FOSUVI están siendo administrados por Mutual Cartago, de conformidad con las directrices emitidas en esa materia.

1.2. Objetivo de la auditoría

Verificar la adecuada administración de recursos FOSUVI por parte de Mutual Cartago; tanto de los recursos que el BANHVI traslada a MUCAP, como de los que son girados directamente a los Desarrolladores que gestionan proyectos con la entidad.

1.3. Naturaleza y alcance de la auditoría

El estudio se realiza con corte al 31/10/2017, ampliándose en los casos que se consideró necesario.

El informe preliminar fue remitido mediante oficios AI-OF-002-2018, AI-OF-003-2018 y AI-OF-004-2018, a la Directora FOSUVI, Gerencia General y Oficial de Cumplimiento, respectivamente, para la evaluación de los resultados obtenidos y las recomendaciones propuestas. El informe final incorpora las observaciones formuladas por las diferentes instancias en reunión de cierre celebrada el 15/02/2018, y con información adicional que se suministró a esta Auditoría.

1.4. Metodología aplicada

Se solicitó y valoró información suministrada por las siguientes unidades:

- Departamento de Análisis y Control, BANHVI
- Dirección FOSUVI, BANHVI
- Oficialía de Cumplimiento, BANHVI
- Departamento Vivienda Social, MUCAP
- Departamento Tesorería (Oficial de Inversiones), MUCAP
- Departamento de Contabilidad, MUCAP
- Oficialía de Cumplimiento, MUCAP

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

2. RESULTADOS

2.1. Balance de Situación recursos FOSUVI

2.1.1. Los Balances de Situación FOSUVI elaborados por MUCAP, no se ajustan al formato definido por el BANHVI mediante oficio DF-CI-0668-2016 del 23 de junio de 2016; incluyen partidas conciliatorias que afectan de forma positiva o negativa, los saldos de las cuentas mostradas en el balance.

En atención a consulta realizada por esta Auditoría, la Directora FOSUVI aclara que el reporte denominado “Balance de Situación” no se trata de un estado financiero, sino de un informe de control que solicita esa Dirección, para determinar los recursos que las entidades autorizadas mantienen en administración, condición sobre la que se verifica la igualdad de saldos entre cuentas deudoras y acreedoras. Asimismo, aclara que los ajustes conciliatorios que elabora MUCAP a nivel del Balance de Situación, no afecta la revisión, ni ocasiona ningún tipo de distorsión al análisis que realiza esa Dirección. Siendo que el reporte no se trata de un estado financiero, la Auditoría Interna no objeta la inclusión de los ajustes señalados.

2.1.2. Mediante oficio DF-CI-1235-2015 del 02/10/2015, punto 15, la Dirección FOSUVI, solicita a las Entidades Autorizadas remitir en forma mensual “... e. Estados financieros según el modelo de contabilización para los recursos FOSUVI, indicado por el BANHVI en el oficio OSE-182-98 de la Dirección de Supervisión de Entidades...” (Destacado no es del original).

Al respecto, no se estableció que MUCAP cumpla con este requerimiento, pues lo que envía mensualmente es el Balance de Situación, reporte que, tal como se indicó en el punto anterior, no se considera un estado financiero.

Cabe indicar que el oficio *OSE-182-98 de la Dirección de Supervisión de Entidades*, define el Modelo de Contabilización para la administración de los recursos FOSUVI por parte de las Entidades Autorizadas, según requerimiento del Plan de Cuentas de la SUGEF, no entra a detallar un formato específico para la elaboración de los estados financieros FOSUVI.

La NCISP 4.1 establece que *“...El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, como parte del SCI, las actividades de control pertinentes... que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del SCI y el logro de los objetivos institucionales. Dichas actividades deben ser dinámicas, a fin de introducirles las mejoras que procedan en virtud de los requisitos que deben cumplir para garantizar razonablemente su efectividad...”*

2.2. Registro auxiliar Bonos Recibidos del BANHVI por Girar

2.2.1. Saldos menores

El registro auxiliar de la partida Bonos recibidos del BANHVI por Girar, Bono Ordinario, al 31/10/2017, considera 198 casos con saldo cero y 13 casos con saldos menores, que oscilan entre 0.01 y 5.00. (Ver anexo No.1) Al respecto, no se determinó que el Departamento de Vivienda Social, realice conciliaciones mensuales entre sus auxiliares y los registros contables.

Como descargo a la reunión de salida realizada el 29/11/2017, la jefatura del Departamento de Vivienda Social de MUCAP, mediante correo electrónico del 01/12/2017, indicó que *“...los casos reflejados como cero, corresponden a operaciones que quedaron en cero en el mes en curso, lo cual no afecta las conciliaciones...”*

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

El no conciliar mensualmente los auxiliares del Departamento de Vivienda Social y los registros contables, impide la identificación, y posterior depuración, de diferencias existentes entre ambas fuentes de información.

2.2.2. Casos proyecto Horquetas

En el registro auxiliar de la partida Bonos recibidos del BANHVI por Girar, se identifican 20 casos del proyecto Horquetas, por un total de ¢191.008.207.88, cuyo último desembolso fue realizado el 03/05/2017, para una antigüedad de 180 días. (Ver anexo No.2)

Según se estableció, los recursos no habían sido devueltos al BANHVI por instrucción expresa de la jefatura del Departamento Técnico. Cabe destacar, que la definición de aspectos relacionados con la administración temporal de los recursos es competencia de la Dirección FOSUVI, no del Departamento Técnico.

La NCISP 1.4 establece que “...*La responsabilidad por el establecimiento, mantenimiento, funcionamiento, perfeccionamiento y evaluación del SCI es inherente al jerarca y a los titulares subordinados, en el ámbito de sus competencias./ En el cumplimiento de esa responsabilidad, las autoridades citadas deben dar especial énfasis a áreas consideradas relevantes... incluyendo lo relativo a la desconcentración de competencias...*”

En el desarrollo de nuestro estudio, por instrucciones de la Directora FOSUVI, los recursos fueron reintegrados al BANHVI el 24/11/2017.

Al respecto, en reunión de cierre realizada el 15/02/2018, la Directora FOSUVI aclaró que las competencias de la jefatura del Departamento Técnico están claramente establecidas, manifiesta que el evento que se describe se originó, debido a que durante su ausencia¹, algunas funciones fueron atendidas por esta jefatura de forma transitoria. En razón de lo anterior, sobre este hecho no se genera ninguna recomendación.

2.2.3. Casos con antigüedad relativa

En el registro auxiliar de la partida Bonos recibidos del BANHVI por Girar, se identifican 62 casos con antigüedad que oscila entre 355 y 40 días, por un total de ¢185.561.098 cuyos recursos no fueron devueltos al BANHVI según lo dispuesto en la circular DF-CI-1235-2015 (Ver anexo No.3).

a. Mónica Yesenia Vega Gutierrez, cédula 114030603:

Monto BFV:	¢5.525.000
Monto desembolsado:	0
Saldo BFV:	¢5.525.000
Fecha pago BFV:	09/11/2016
Antigüedad:	355 días

Según se evidencia, a pesar de que el caso tiene una antigüedad de 355 días, sin que se haya iniciado el proceso de desembolso, los recursos no fueron devueltos al BANHVI. En atención a consulta formulada por la Auditoría Interna por el no reintegro de los fondos, la entidad indicó lo siguiente: “...*Se devolverán los recursos al BANHVI debido a que la beneficiaria no ha cumplido con el aporte y recientemente manifestó que no continuaría con el trámite, por lo que en fecha 24 de noviembre de 2017 se*

¹ La Directora FOSUVI disfrutó de un permiso de octubre 2016 a octubre 2017.

devolverán los recursos. A pesar de que la cliente no ha presentado la justificación por escrito, requisitos que solicita el Departamento Análisis y Control, los fondos serán devueltos solicitando registrar el caso según corresponda...

Al finalizar el estudio, no se logró determinar que los recursos hubiesen sido reintegrados al BANHVI.

b. Leda Rosaura Elizondo Garro, cédula 114250592

Monto BFV:	¢6.500.000
Monto desembolsado:	0
Saldo BFV:	¢6.500.000
Fecha pago BFV:	14/11/2016
Antigüedad:	350 días

A pesar de que el caso tiene una antigüedad de 350 días, sin que se haya iniciado el proceso de desembolso, los recursos no fueron devueltos al BANHVI. En atención a consulta formulada por la Auditoría Interna por el no reintegro de los fondos, la entidad indicó lo siguiente: *“...En relación a este caso, desde el pasado mes de junio se realizó una solicitud de cambio de propósito al BANHVI, la cual no ha sido atendida. Los recursos no han sido devueltos debido a que el retraso no se debe a causas del cliente, sino del BANHVI. A pesar de lo anterior, se procederá con la devolución en fecha 24 de noviembre de 2017...”*

Al finalizar el estudio, no se logró determinar que los recursos hubiesen sido reintegrados al BANHVI.

c. Wilfredo Chaves Tablada, cédula 501540409

Monto BFV:	¢6.256.000.00
Monto desembolsado:	¢2.666.646.93
Saldo BFV:	¢3.589.353.07
Fecha pago BFV:	16/06/2017
Fecha último desembolso	05/07/2017
Antigüedad:	117 días

Tal como se evidencia, el caso tiene una antigüedad de 117 días, desde el último desembolso efectuado, no obstante, los recursos no fueron devueltos al BANHVI. En atención a consulta formulada por la Auditoría Interna por el no reintegro de los fondos, la entidad indicó lo siguiente: *“...Se devolverán los recursos al BANHVI en fecha viernes 24 de noviembre, el motivo del atraso se debió a que se presentaron problemas para iniciar la construcción...”*

Al finalizar el estudio, no se logró determinar que los recursos hubiesen sido reintegrados al BANHVI.

d. Casos con antigüedad relativa que reactivaron el giro de recursos

Se identificaron 59 casos con antigüedad que oscila entre 117 y 40 días, por un total de ¢169.946.745, cuyos fondos no fueron devueltos al BANHVI en su oportunidad. Durante el desarrollo del estudio se reinició el giro de recursos a inicios del mes de noviembre 2017.

Con este accionar, la entidad está incumpliendo con lo dispuesto en la normativa del BANHVI con respecto al reintegro de los recursos que se encuentran inactivos, más allá de los 30 días.

e. Casos Coopeaserri

El registro auxiliar de la partida Bonos recibidos del BANHVI por Girar, incluye 2 casos que provienen de Coopeaserri (Didier Acuña Paniagua y Maria Lilliana Cortes Solis), ambos con una antigüedad de 66 días, por un total de ¢7.412.659. Según indica la entidad, se está a la espera de una rectificación de plano catastro. Por la situación de estos casos, siendo que fueron trasladados de otra entidad y teniendo una afectación importante para el cliente en cuanto al tiempo, a los mismos se les otorgará plazo al 30 de noviembre 2017, caso contrario se procederá con la devolución de los fondos. (Ver Anexo No.4)

Al finalizar el estudio, no se logró determinar que los recursos hubiesen sido reintegrados al BANHVI.

f. Casos con antigüedad relativa reintegrados al BANHVI

En los registros auxiliares de la partida Bonos recibidos del BANHVI por Girar, se determinan 4 casos, por un total de ¢17.073.762.73 que a la fecha corte del estudio reportan una antigüedad de 264, 87, 38 y 37. En atención a consulta formulada por la Auditoría Interna, la entidad manifestó que los recursos serían reintegrados al BANHVI, lo cual en efecto sucedió el día 24/11/2017. (Ver Anexo No.5)

2.3. Reporte Antigüedad de Desembolsos

En el reporte generado por la Dirección FOSUVI, denominado “Antigüedad de Desembolsos”, con corte al 31/10/2017, se identifica un total de 1.468 operaciones con antigüedad que oscila entre los 2.645 y 34 días. Según se determinó, varias operaciones que en el Sistema de Vivienda mantienen saldos por girar, aparecen como liquidadas en los registros de MUCAP. (Ver Anexo No.6)

Según indica el Departamento de T.I., a partir del año 2007, se modificó en el Sistema de Vivienda la forma de autorizar los gastos, pasando de validaciones globales a verificaciones por rubro, proceso que ha originado inconsistencias al momento de liquidar las operaciones por parte de las Entidades Autorizadas.

La fecha de la transacción, es otro elemento que está afectando el proceso, anteriormente se validaba por BANHVI como un evento posterior al registro, mientras que ahora el control se hace en forma anticipada y es aplicado por la Entidad Autorizada. Muchos registros que se realizaron antes de implementar el cambio, fueron incluidos con error de fecha, lo que impide que se logre aplicar a nivel del sistema.

Mediante correo electrónico del 22/11/2017, la Ejecutiva de Vivienda Social que tiene a cargo de este proceso, indica lo siguiente: *“...Cabe aclarar, que Mucap mensualmente, hace la carga de desembolsos realizados a los beneficiarios al sistema del BANHVI, sin embargo, hemos detectado que el sistema del BANHVI no registra ciertos gastos a la hora de hacer la carga, por lo que suponemos que debe existir a lo interno del sistema algún dato o código que no está registrando, además de que el monto reportado de gastos que nosotros subimos va a ser mayor, puesto que lo que el BANHVI subsidia es un monto mínimo de gastos, la diferencia debe ser aportada por los beneficiarios...”*

2.4. Plazo devolución de recursos

Como parte de las normas operativas y de control de los recursos, mediante oficio DF-CI-1235-2015, la Dirección FOSUVI emite la siguiente instrucción: *“...Si en los 30 días naturales contados a partir de la primera comunicación la familia no se presenta, la entidad deberá devolver los recursos al BANHVI con las explicaciones del caso. Este mismo criterio deberá utilizarse para aquellos casos desembolsados parcialmente y que después del último desembolso hayan transcurrido más de 30 días naturales...”*

A criterio de los funcionarios del Departamento de Vivienda Social de MUCAP, el parámetro de 30 días no se ajusta a la realidad operativa en cuanto al proceso de desembolsos se refiere, por lo que es usual que los casos se enfrenten a esta situación. Además, indican que el proceso de devolución de recursos, y la solicitud para el reintegro posterior, son trámites lentos y engorrosos, pues en primera instancia debe justificarse las razones para la devolución, y posteriormente, demostrar su cumplimiento, para gestionar el reintegro, lo que conlleva a un esfuerzo operativo adicional, y que a la postre atrasa aún más la construcción de la vivienda.

A lo interno, cuando el BANHVI recibe los recursos devueltos por la entidad autorizada, debe registrarlos en la partida BFV Pendiente de Pago, que es una partida presupuestaria, y por ende debe someterse al proceso de aprobación por parte de la Contraloría General de la República, lo que implica la elaboración de modificaciones y presupuestos extraordinarios, para poder dar contenido al reintegro de los recursos en el momento que lo gestione la Entidad Autorizada.

2.5. Disposiciones de la Ley 8204

Los proyectos seleccionados para la evaluación fueron:

Nombre del Proyecto	Empresa
1. Horquetas	Le Group Empresa Consultora y Constructora ZUKASA, S.A. y Valle Zafiro, S.A. (Vendedor)
2. La Reseda	FUPROVI (Desarrollador)
3. Nuestra Señora	Desarrollos Meza Cordero (Desarrollador)
4. Vista Hermosa	Desarrollos FIRMICA (Desarrollador)
5. Colinas de Noche Buena	FUPROVI (Desarrollador)
6. Condominio La Joya	Construcciones Modulares de Costa Rica (Desarrollador) e Inversiones JGR Cinco Mil (vendedor)

Según se determina, la entidad aplicó a las empresas desarrolladoras, la valoración de la Política Conozca a su Cliente, en forma satisfactoria.

En el caso de la empresa Inversiones JGR Cinco Mil, vendedor del proyecto Condominio La Joya, mediante oficio MOC-154-2016, la Oficialía de Cumplimiento MUCAP indica “...Inversiones JGR Cinco Mil S.A., y accionistas (persona relacionada al proyecto) no son clientes de Mucap, y por lo tanto no tiene productos activos ni pasivos./ No obstante, en atención al acuerdo de Junta Directiva 37-2014 del BANHVI, la Oficialía de Cumplimiento efectuó una investigación para conocer algún antecedente en las listas nacionales e internacionales, noticias y demás información relacionada a Legitimación de capitales o Financiamiento del terrorismo, con el objetivo de cumplir con las regulaciones locales en materia de la Ley #8204.../ Adicionalmente se solicitaron todos los requisitos establecidos en el Acuerdo Sugef 12-10 en cuanto a la “Política Conozca a su Cliente” los cuales fueron validados a cabalidad.../ En conclusión, Mucap deja evidencia de la debida diligencia realizada con el vendedor de la propiedad para el proyecto “Condominio Horizontal Residencial La Joya de Sardinal...”

Al respecto, no se determinó la existencia de algún expediente que respalde la aplicación de la Política Conozca a su Cliente. Tampoco se evidenció el análisis sobre la situación financiera del vendedor, siendo éste uno de los aspectos más relevantes del proceso, a su criterio, al no ser cliente, no es posible solicitarle información de ingresos². Lo anterior, evidencia que la entidad no aplicó la Política Conozca a su Cliente, con la formalidad y contenido que establece la normativa emitida por el Banco Hipotecario de la Vivienda, el Acuerdo SUGEF 2-10 y el Manual de Cumplimiento de MUCAP.

² Correo electrónico del 01/12/2017 remitido por el señor Carlos Romero Padilla, Jefe Departamento Vivienda Social.

Las “Disposiciones para aplicar la Política Conozca a su Cliente de la Ley 8204 para los proyectos de vivienda financiados con recursos del Bono Familiar de Vivienda así como del Fondo Nacional para la Vivienda”, aprobadas en el acuerdo N° 2 de la sesión 37-2017 del 07-07-2014, indica en el punto 1 lo siguiente “...*Incluir, como parte de los requisitos que se exigen a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la aplicación de la Política Conozca a su Cliente, en todos aquellos proyectos financiados con recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052, independientemente de la modalidad; a excepción de los casos individuales. **La política conozca a su cliente debe aplicarse a todas las personas, físicas o jurídicas, que reciban el pago directo de la Entidad Autorizada o del BANHVI, de parte o la totalidad del precio producto de la compra venta financiada con recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.***” (Destacado no es del original).

Al no aplicar en todos sus extremos, lo requerido por la normativa para el cumplimiento de las disposiciones de la Ley 8204, la entidad expuso al BANHVI a una eventual situación de riesgo legal, reputación, operativo, financiero, entre otros, máxime considerando que el financiamiento del Proyecto Condominio La Joya es por un monto ₡3.221.474.298,05.

3. CONCLUSIONES

1. Las entidades autorizadas remiten mensualmente a la Dirección FOSUVI el reporte denominado “Balance de Situación”, mediante el cual se detalla los recursos FOSUVI que mantienen en administración. A pesar que lleva el nombre de un estado financiero, la Dirección FOSUVI aclara que el reporte no tiene esa naturaleza.
2. Según normativa vigente, las entidades autorizadas deben remitir estados financieros FOSUVI, a partir de los registros contables que se elaboran a nivel de cuentas de orden, tal como lo establece la normativa SUGEF, no obstante, no se determinó el cumplimiento de esta disposición.
3. Los recursos que se reportan en la partida Disponibilidades, se mantienen depositados en el Banco de Costa Rica, cuenta corriente No.275-3043-0, a nombre de Mutual Cartago e identificada como Cta. Recursos FOSUVI. Con corte al mes de octubre 2017, se reporta en Disponibilidades un monto de ₡39.4 millones, compuesto mayoritariamente por ₡39.0 millones que ingresaron del FOSUVI el 31-10-2017, recursos que según se determinó salieron de la cuenta el 02-11-2017. Por lo descrito, se concluye que al cierre del mes de octubre, la entidad cumple con lo dispuesto en la normativa BANHVI, en cuanto a mantener en cuenta corriente únicamente los recursos a utilizar en los próximos 2 días hábiles, y en cuentas de instituciones bancarias respaldadas 100% por el Estado.

4. Los recursos FOSUVI que están siendo administrados temporalmente por MUCAP, se mantienen invertidos en Fondos de Inversión, respaldados en cartera constituida en su totalidad por instrumentos emitidos por instituciones financieras del Sector Público, según se logró constatar en los prospectos respectivos, cumpliéndose con las disposiciones emitidas por el BANHVI mediante Circular DF-CI-1235-2015 del 02/10/2015. Se determina la existencia de conciliaciones mensuales entre los estados de cuenta generados por los Puestos de Bolsa y los registros contables, las cuales no reportan partidas conciliatorias.

5. Se comprobó en forma satisfactoria, el reintegro mensual al BANHVI de los rendimientos sobre las inversiones de los recursos FOSUVI.

6. La entidad incumple con la disposición de devolver al BANHVI los recursos con más de 30 días de estar inactivos, ya sea, porque no se ha iniciado el proceso de desembolso, o que habiéndose iniciado, después del último desembolso hayan transcurrido más de 30 días naturales. A criterio de la entidad, este parámetro no se ajusta la realidad operativa de giro de recursos.

7. A partir del año 2007, se modificó en el Sistema de Vivienda la forma de validar los gastos, pasando de validaciones globales a verificaciones por rubro, proceso que ha originado inconsistencias al momento de liquidar las operaciones por parte de las Entidades Autorizadas.

8. Se comprueba en forma satisfactoria, la existencia de auxiliares para el control de los desembolsos de los recursos girados directamente a los desarrolladores de proyectos.

9. Según se determinó, la entidad aplicó a las empresas desarrolladoras relacionadas con los proyectos de vivienda, la valoración documental de todos los requisitos establecidos en la Política Conozca a su Cliente, con resultados satisfactorios. No hizo esta valoración, con la formalidad y alcance que establece la normativa, a la empresa Inversiones JGR Cinco Mil, vendedor del proyecto Condominio La Joya, al considerar que no es cliente de MUCAP.

4. RECOMENDACIONES

En relación con los informes de la Auditoría Interna dirigidos al jerarca y a los titulares subordinados, la Ley General de Control Interno No. 8292 establece:

*“Artículo 36.- **Informes dirigidos a los titulares subordinados.** Cuando los informes de auditoría contengan recomendaciones dirigidas a los titulares subordinados, se procederá de la siguiente manera:*

***a)** El titular subordinado, en un plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, ordenará la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de ellas, en el transcurso de dicho plazo elevará el informe de auditoría al jerarca, con copia a la auditoría interna, expondrá por escrito las razones por las cuales objeta las recomendaciones del informe y propondrá soluciones alternas para los hallazgos detectados.*

***b)** Con vista de lo anterior, el jerarca deberá resolver, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la documentación remitida por el titular subordinado; además, deberá ordenar la implantación de recomendaciones de la auditoría interna, las soluciones alternas propuestas por el titular subordinado o las de su propia iniciativa, debidamente fundamentadas. Dentro de los primeros diez días de ese lapso, el auditor interno podrá apersonarse, de oficio, ante el jerarca, para pronunciarse sobre las objeciones o soluciones alternas propuestas. Las soluciones que el jerarca ordene implantar y que sean distintas de las propuestas por la auditoría interna, estarán sujetas, en lo conducente, a lo dispuesto en los artículos siguientes.*

***c)** El acto en firme será dado a conocer a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente, para el trámite que proceda.”*

A la Gerencia General del BANHVI

4.1. Requerir a Mutual Cartago, que se aplique la política Conozca a su Cliente, en todos sus extremos, a todas las personas físicas o jurídicas que reciban pago con recursos del SFNV, tal como lo establecen las “Disposiciones para aplicar la Política Conozca a su Cliente de la Ley 8204 para los proyectos de vivienda financiados con recursos del Bono Familiar de Vivienda así como del Fondo Nacional para la Vivienda”, independientemente de si son clientes o no de la entidad. (Ref. 2.5)

Para dar por cumplida esta recomendación, se deberá remitir a la Auditoría Interna copia del oficio remitido a MUCAP.

Nivel de riesgo: Alto

A la Dirección FOSUVI

4.2. Remitir comunicado a Mutual Cartago, en los términos que se considere procedentes, sobre el incumplimiento detectado en cuanto al reintegro al BANHVI de los recursos que se encuentran inactivos por más de 30 días. (Ref. 2.2.3.)

Para dar por cumplida esta recomendación, se deberá remitir a la Auditoría Interna copia del oficio remitido a MUCAP.

Nivel de riesgo: Bajo

4.3. Gestionar ante el Departamento de Vivienda Social de MUCAP, el implementar la conciliación mensual de sus auxiliares con los registros contables de la partida Bonos recibidos del BANHVI por Girar. (Ref.2.2.1.)

Para dar por cumplida esta recomendación, se deberá remitir a la Auditoría Interna copia del oficio remitido a MUCAP.

Nivel de riesgo: Bajo

4.4. Establecer, el formato específico que se requiere para la remisión de estados financieros FOSUVI por parte de las Entidades Autorizadas del SFNV, tal como lo dispone el oficio DF-CI-1235-2015 del 02/10/2015. Valorar, si es factible modificar el “Balance de Situación” que actualmente remiten las Entidades Autorizadas, a fin de que sirva también para ese propósito. (Ref. 2.1.1., 2.1.2.)

Para dar por cumplida esta recomendación, la Dirección FOSUVI deberá remitir a la Auditoría Interna copia del oficio remitido al efecto.

Nivel de riesgo: Bajo

4.5. Determinar el estado actual de los casos de Mónica Yesenia Vega Gutierrez, Leda Rosaura Elizondo Garro y Wilfredo Chaves Tablada, con antigüedades de 355, 350 y 117 días, respectivamente, y de los 2 casos que provienen de Coopeaserri (Didier Acuña Paniagua y Maria Lilliana Cortes Solis), ambos con una antigüedad de 66 días, a fin de gestionar, en caso que sea procedente, el reintegro de los recursos al BANHVI, con las justificaciones respectivas para el no reintegro en el momento que correspondía, según normativa vigente. (Ref.2.2.3., incisos a, b, c, e)

Para dar por cumplida esta recomendación, la Dirección FOSUVI deberá remitir a la Auditoría Interna, la evidencia que demuestre el cumplimiento de lo solicitado.

Nivel de riesgo: Bajo

4.6. Para los casos individuales ya incluidos en el Sistema de Vivienda, que no se han logrado liquidar por la generación de inconsistencias al momento de liquidar los gastos por rubro, coordinar con el Departamento TI, la implementación del mecanismo y/o herramienta que permita el finiquito de estos casos. Para los casos nuevos, coordinar con el Departamento TI, la revisión y ajuste de la herramienta actual, a fin de disminuir la posibilidad de registros erróneos en el Sistema de Vivienda. (Ref.2.3)

Para dar por cumplida esta recomendación, la Dirección FOSUVI deberá remitir a la Auditoría Interna, evidencia que demuestre la corrección indicada.

Nivel de riesgo: Bajo

4.7. Revisar si es procedente modificar el plazo de 30 días establecido como parámetro para la devolución de los recursos FOSUVI, que se mantienen inactivos en las Entidades Autorizadas. Lo anterior, a fin de mejorar tanto los procesos internos como los de las Entidades Autorizadas. (Ref.2.4.)

Para dar por cumplida esta recomendación, la Dirección FOSUVI deberá remitir a la Auditoría Interna, copia de la circular emitida para modificar el parámetro de 30 días, en caso que corresponda, o en su defecto, evidencia del análisis realizado y que sirvió de base para mantener vigente el parámetro actual.

Nivel de riesgo: Bajo

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno