



Banco Hipotecario de la Vivienda

Informe FO-OPR-003-2018

Auditoria operativa al control y seguimiento de los recursos desembolsados para la ejecución de los BFV.

30/07/2018

TABLA DE CONTENIDO

A. RESUMEN EJECUTIVO.....	2
1. INTRODUCCIÓN.....	3
1.1. JUSTIFICACION DE LA AUDITORÍA.....	3
1.2. OBJETIVO GENERAL	3
1.3. ALCANCE	4
1.4. METODOLOGÍA DE TRABAJO.....	4
1.5. COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN.....	5
2. RESULTADOS	5
2.1. El Balance de Situación refleja partida antigua no identificada.....	5
2.2. Recursos de Proyectos que deben liquidarse.	6
2.3. Diferencia entre Base de Datos del BANHVI y COOCIQUE.....	7
2.4. Diferencias en la Base de datos de COOCIQUE R.L.	10
2.5. Liquidación final del bono familiar de vivienda.	11
2.6. Vivienda abandonada.	12
2.7. Modificación de “acuerdo” sin aprobación de Junta Directiva.....	13
3. CONCLUSIONES.....	14
4. RECOMENDACIONES.	15
4.1. El Balance de Situación refleja partida antigua no identificada.....	16
4.2. Recursos de Proyectos que deben liquidarse.	16
4.3. Diferencia entre Base de Datos del BANHVI y COOCIQUE.....	16
4.4. Diferencias en la Base de datos de COOCIQUE R.L.	16
4.5. Liquidación final del bono familiar de vivienda.	17
4.6. Vivienda abandonada.	17
4.7. Modificación de “acuerdo” sin aprobación de Junta Directiva.....	17

A. RESUMEN EJECUTIVO.

El presente trabajo se realizó con el objetivo de verificar el control interno vigente, y su aplicación, por parte de las entidades autorizadas, en el manejo de los recursos públicos del bono familiar para la vivienda, en casos individuales, y que su implementación se realice conforme a la normativa aplicable.

Lo anterior con fecha de corte al 31 de mayo de 2017. Para la verificación se seleccionaron dos entidades autorizadas, COOCIQUE R.L. y COOPEUNA R.L.

Se utilizó como principal fuente de información la Base de Datos del Sistema de Vivienda, referente a los bonos individuales pendientes de liquidar, para ambas entidades autorizadas. Asimismo, se solicitó a dichas entidades autorizadas la base de datos de bonos con saldo pendiente por desembolsar, a la fecha de corte de este trabajo. Se procedió a realizar una consolidación entre ambas bases de datos.

De las bases de datos del punto anterior, se seleccionaron casos para visita al campo, con el propósito de verificar el estado y terminación de las viviendas, así como la conformidad de los beneficiarios con su solución habitacional.

Como resultado del trabajo de verificación y aplicación de diversas pruebas de auditoria, se identificaron las siguientes situaciones como oportunidades de mejora, y de fortaleza al control interno en operación.

La conciliación permitió identificar varias situaciones, dentro de las que es importante resaltar la siguientes: más del 50% de casos pendientes en la Base de Datos del BANHVI, no se incluyen en la Base de Datos de COOCIQUE. Esto por cuanto corresponden a BFV de proyectos colectivos. También se identificaron dos partidas que COOCIQUE R.L. reporta como diferencias correspondiente a bonos de vivienda, que están pendientes de normalizar.

En la verificación de expedientes y visita al campo, no se evidencio la existencia del formulario que establece la entrega de la vivienda y recibo conforme por parte del beneficiario, según lo establecido en el artículo 67 BIS, del Reglamento de Operaciones. Asimismo, se localizó una vivienda en estado de abandono por el beneficiario, sin autorización del Sistema de Vivienda.

Estas y otras situaciones fueron comentadas con la Jefatura de la Unidad de Vivienda de COOCIQUE R.L., como parte del cierre del trabajo de campo. Donde se obtuvo una actitud positiva a continuar con los esfuerzos ya iniciados para corregir estas situaciones.

Este informe contiene recomendaciones a la Administración, con el propósito de que se tomen las acciones que correspondan a fin de normalizar las situaciones apuntadas, gestión que contribuirá al perfeccionamiento del Sistema de Control Interno.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA
Informe Final FO-OPR-003-2018
30 de julio, 2018

Auditoria operativa al control y seguimiento de los recursos desembolsados para la ejecución de los BFV.

1. INTRODUCCIÓN

1.1. JUSTIFICACION DE LA AUDITORÍA

Este estudio forma parte del Plan Anual de Trabajo de esta Auditoría Interna para el año 2018, y está fundamentado en el Artículo 31 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y el Artículo 22 de la Ley 8292, Ley General de Control Interno, en los que se establece que la Auditoría Interna deberá velar y fiscalizar el uso adecuado de los recursos del BANHVI.

La ley 8292, Ley General de Control Interno, establece en el artículo 22, inciso a) las competencias de la Auditoria Interna, para el control y manejo de los recursos públicos:

Artículo 22. —**Competencias.** Compete a la auditoría interna, primordialmente lo siguiente:

a) Realizar auditorías o estudios especiales semestralmente, en relación con los fondos públicos sujetos a su competencia institucional, incluidos fideicomisos, fondos especiales y otros de naturaleza similar. Asimismo, efectuar semestralmente auditorías o estudios especiales sobre fondos y actividades privadas, de acuerdo con los artículos 5 y 6 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, en el tanto estos se originen en transferencias efectuadas por componentes de su competencia institucional.

1.2. OBJETIVO GENERAL

Valorar el desembolso de los recursos por parte de las Entidades Autorizadas, a los beneficiarios del BFV, y su aplicación en la vivienda.

1.3. ALCANCE

El presente estudio incluye la verificación de los recursos de bono familiar de vivienda (BFV) girados a la entidad autorizada COOCIQUE y COOPEUNA, con fecha de corte al 31 de mayo de 2018.

1.4. METODOLOGÍA DE TRABAJO.

La metodología de trabajo aplicada se fundamenta en lo establecido en el Manual para el ejercicio de la Práctica de la Auditoría Interna, y el Procedimiento de Auditoría, emitido y aprobado en el 2012, por el Auditor Interno. Además, se aplican las normas contenidas en el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público emitido por la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, así como las normas y directrices emitidas por el BANHVI para gestión operativa. Se aplicaron técnicas de auditoría durante el desarrollo del trabajo, tales como, entrevistas, reuniones, análisis de información, y otras, sobre la información obtenida para verificación.

Esta metodología implicó la obtención de información preliminar de la Base de Datos del Sistema de Vivienda, sobre los bonos pendientes de liquidar. También, se solicitó información de similar naturaleza a la entidad autorizada, a la misma fecha de corte.

Se verificó la existencia de procedimientos en las entidades para el manejo de los recursos FOSUVI, y se verificó su aplicación y coincidencia con la normativa emitida por el BANHVI.

En COOCIQUE R.L. se incluyó la revisión de expedientes, entrevistas con funcionarios, fiscales, y la Jefatura de la Unidad de Vivienda. Se hizo la conciliación de las Bases de Datos, y se solicitaron explicaciones para las diferencias establecidas en la conciliación.

Para la entidad COOPEUNA R.L., se realizó la conciliación de las Bases de Datos, con resultados satisfactorios, y se solicitaron algunas aclaraciones. Por el resultado de la conciliación, y el bajo número de casos pendientes, se determinó aplicar solo esas pruebas.

Finalmente se realizó el trabajo de campo, visitando los casos previamente determinados, con el propósito de verificar que las viviendas se hayan construido de acuerdo a lo detallado en el presupuesto.

Los resultados de las valoraciones de este estudio, y demás documentos que respaldan el trabajo realizado, se mantienen como papeles de trabajo en el expediente electrónico custodiado en el Sistema de la Auditoría Interna. Las deficiencias detectadas, tanto en aspectos de control interno como operativas, del presente estudio, se detallan en el ítem de Resultados.

1.5. COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN.

Se realizó la conferencia final o presentación del informe en borrador, que realiza la Auditoría ante la Administración, con el propósito de exponer los resultados del trabajo realizado, y las recomendaciones que deberán implementarse.

La Administración expuso sus apreciaciones y observaciones, por medio del Sub Gerente de Operaciones. También se comentó sobre las recomendaciones, concluyendo en principio, en una aceptación general del informe.

2. RESULTADOS

2.1. El Balance de Situación refleja partida antigua no identificada.

El Balance de Situación, correspondiente a la entidad autorizada COOCIQUE R.L., al 31 de mayo de 2018, presenta una partida por la suma de \$7.865,96, bajo el concepto de *“Ajuste x Dif. Fondos de Inver”*. De la cual no se pudo determinar el origen, así como tampoco se registra en los auxiliares contables.

El responsable del manejo contable, indica que esa diferencia se originó desde hace varios años, y que en apariencia corresponde a montos que cobró el Puesto de Bolsa por concepto de comisión de servicio por las transacciones realizadas.

Además, en dicho Balance de Situación, se registra el monto por pagar al BAHVI, como resultado de los rendimientos que genera la liquidación de los recursos FOSUVI; sin embargo, como contrapartida se registran en los fondos de inversión (SAFI).

Aunque los recursos para mantener equilibrado el Balance se registran en la cuenta de Inversiones Recursos FOSUVI, esos recursos no deben mantenerse, al cierre de fin de mes, como inversiones, sino como una cuenta del activo, con la indicación de rendimientos generados sobre inversiones. De esta manera se presenta una mejor distribución de la estructura del Balance General.

Por importancia relativa, la partida por \$7.865.96, no debe mantenerse como una *“partida de ajuste del Balance General”*; además, de que no se ha identificado con certeza su origen; ni existen evidencias de gestiones para su corrección.

Las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), en el Capítulo titulado *Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros*, en los puntos 83 y 84, establece *“Debe ser objeto de reconocimiento toda partida que cumpla la definición de elemento siempre que: (a) que sea probable que cualquier beneficio económico asociado con la partida llegue a, o salga de la entidad, y (b) el elemento tiene un costo o valor que*

pueda ser medido con fiabilidad. Al evaluar si una partida cumple estos criterios y, por tanto, está cualificada para su reconocimiento en los estados financieros,... reconocimiento para ser un determinado elemento, por ejemplo un activo, exige automática y paralelamente el reconocimiento de otro elemento relacionado con ella, por ejemplo un ingreso o un pasivo.”

La inobservancia de las normas contables y de control, pueden ser las causas para la presentación de la situación apuntada.

Tema que tiene su incidencia en el debilitamiento del sistema de control interno en operación al mantener una partida de poca importancia, y sobre la que hay que estar realizando acción de control.

2.2. Recursos de Proyectos que deben liquidarse.

El Balance de Situación de cuentas FOSUVI, elaborado por COOCIQUE R.L., presenta dos partidas con saldo acreedor, identificadas como Saldos Proyectos Chimurria, y Proyecto San Martín (Limón), por las sumas de ¢284.443.78 y ¢3.976.355.29, respectivamente.

Estas partidas se identifican en las cuentas del auxiliar contable (829-99-1-00-04-00-40-02/06), como gastos de proyectos, sin movimiento en los últimos meses. Funcionarios de la Entidad Autorizada manifiestan que corresponden a partidas por devolver al BANHVI, y que están en el proceso de identificación y justificación para proceder a la liquidación de los proyectos.

Por la antigüedad de los proyectos, y de las partidas registradas, es importante que se aceleren las acciones para la devolución de esos recursos al BANHVI, y lo que corresponda para la liquidación y cierre contable, operativo y administrativo de los proyectos.

La normativa aplicable establece en el Oficio emitido por la Dirección FOSUVI, DF-CI-1235-2015, de fecha 02 de octubre de 2015, en la página 5 que “... 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.”

Norma que es reiterada en el documento aprobado por la Junta Directiva del BANHVI, en Sesión 14-2011, de fecha 21 de febrero de 2011, titulado “Directriz sobre el procedimiento a seguir en las Entidades Autorizadas respecto de la labor de Fiscalización de Inversión de las obras financiadas con recursos del FOSUVI en casos individuales”, estable en el punto 10) inciso b “Sobre los plazos y desembolsos a los beneficiarios para los casos aislados tramitados de forma individual, así como para los proyectos de casos individuales tramitados en conjunto: ... De conformidad con lo establecido en el Procedimiento para el Trámite de Concesión del Bono Familiar de Vivienda, publicado en la Gaceta N°222 DEL 16/11/1999, 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 hallan transcurrido más de 30 días naturales.”

2.3. Diferencia entre Base de Datos del BANHVI y COOCIQUE.

En la conciliación realizada entre el detalle de BFV de la Base Datos del Sistema de Vivienda del BANHVI, y la Base de Datos de los BFV pendientes de desembolsar que maneja la Entidad Autorizada COOCIQUE R.L., se identificaron las siguientes diferencias entre ambas bases de datos, que se presentan en el siguiente cuadro:

CONCILIACION ENTRE BASE DE DATOS BANHVI Y BASE DATOS DE COOCIQUE		
Fecha de corte al 31 de mayo de 2018		
		Nota
Monto pendiente de liquidar BFV BANHVI	(4.913.205.266,95)	
Casos no registrados en COOCIQUE 342	4.177.232.138,83	1
Liquidación sobregirada en 12 casos	(13.580.524,17)	2
BFV Pendientes de liquida en E.A.	727.519.452,29	
Desembolso No reportado al BANHVI 14 casos	22.284.200,00	3
BFV Liquidado en el BANHVI BFV 1004557028	(250.000,00)	4
DIFERENCIA	0,00	

1	Corresponde a 342 casos de BFV de proyectos, que mantiene registrados el BANHVI, pero no COOCIQUE.	
2	Corresponde a 12 casos de BFV en los cuales el monto liquidado en el Sistema del BANHVI es mayor al monto de BFV (sobregiro) Por cuanto se registro el monto como gasto, y duplicado como devolución de recursos.	
3	Casos que la Entidad Autorizada reporta como liquidación de gastos, pero el BANHVI mantiene pendiente. Situación que se da por cuanto se registraron el ultimo día del mes en COOCIQUE pero no en el BANHVI.	
4	Caso de un BFV liquidado como gasto en el BANHVI, pero no en COOCIQUE	

Lo indicado en la nota 1 correspondiente a 342 casos, se relacionan con la individualización de los BFV de casos de proyectos, entre ellos: Katira, Chirripo, La Maravilla, El Alba de Chimurria, San Martín, entre otros.

La Entidad Autorizada no registra, en su Base de Datos, estos casos por cuanto son de proyectos, y no casos individuales; sin embargo, el BANHVI si los registra en la Base de Datos, al realizar la individualización y formalización de cada caso. Además, estos proyectos están pendientes de ser liquidados.

Esta inconsistencia entre el manejo de información de las bases de datos, se origina en que la parte significativa de los recursos, el BANHVI los giró directamente al Desarrollador, y no a la Entidad Autorizada. Por tanto, al incluirse los BFV en la Base de Datos del BANHVI, la Entidad Autorizada no hace *“Liquidación de gastos”*, por cuanto no se dieron desembolsos por la Entidad Autorizada.

El punto 2 se originó al reportar la Entidad Autorizada los recursos del bono como liquidación de desembolso. Sin embargo, se realiza una duplicación, por cuanto parte de los recursos del BFV son devueltos transitoriamente al BANHVI, pero, también son reportados como *“desembolso”*, Lo que implica que se liquida en el Sistema de Vivienda un monto superior al monto del bono, por lo que se presenta el sobregiro.

El tercer punto corresponde a liquidación de gastos del BFV que la Entidad Autorizada desembolsó el último día hábil del mes de mayo, y que reportó al BANHVI, ese mismo día, pero, por no haberse actualizado la información del módulo de registro en la entidad autorizada, no se transmitió la información del último día.

La diferencia indicada en el punto 4, se refiere al bono familiar de vivienda No. 1004557028 otorgado a la beneficiaria Dávila Diana del Socorro, aprobado el 28 de agosto de 2014, por la suma de \$9.750.000.00 en el programa de financiamiento Nuevo Impedimento Físico, el cual aparece en el Base de Datos de liquidación de gastos del BANHVI, con saldo cero, por cuanto registra los siguientes desembolsos realizados por la Entidad Autorizada:

Primer desembolso	26/05/2015	4.800.000.00
Segundo desembolso	28/05/2015	4.700.000.00
Tercer desembolso	02/02/2018	250.000.00
Total desembolsado		<u>\$9.750.000.00</u>

Sin embargo, la Base de Datos de la Entidad Autorizada presenta este Bono Familiar de Vivienda con un saldo pendiente de desembolso, por la suma de \$250.000.00, con corte al 31 de mayo de 2018

En el expediente del caso, y con fecha 14 de mayo de 2018, tres meses después de la liquidación del gasto (02/02/2018), se presenta informe del Fiscal de Inversión, dirigido al señor José Daniel Salazar Chacón, de la Unidad Técnica (COOCIQUE), donde manifiesta, entre otras cosas *“...De manera que según lo observado, lo que procede es trasladar a la dirección del FOSUVI, para su respectivo trámite.”*

Además, agrega *“Se adjunta documento de campo de la visita de fiscalización donde se le establece un plazo para realizar obras, sin embargo el propietario manifiesta y así firma que no hará las obras indicadas.”* Es importante resaltar que dicho informe no registra ningún acuse de recibo, así como tampoco la gestión que se le realizará ha dicho informe, sino que sin más trámite se archivó. Esto a la fecha de la visita a la entidad autorizada.

Llama la atención el hecho de que la Base de Datos de COOCIQUE presenta un saldo pendiente por girar, al 31 de mayo de 2018, mientras el módulo de justificación del gasto, del Sistema de Vivienda, aparece registrado el desembolso del 100% de los recursos.

Además, se incluyen en el expediente dos folios, uno con fecha 13/02/2018 titulado *“Solicitud de Transferencia vía Simpe”*, y otro con el título *“Comprobante de Transferencia”*. Ambos documentos referidos al caso de Dávila Diana del Socorro. Aunque se observa un sello de documento anulado.

En consulta a la Tesorería del BANHVI, no se identificó ingreso de la partida indicada en el párrafo anterior como reintegro de recursos al BANHVI.

En visita al campo realizada por funcionario de esta Auditoria Interna, en compañía del Coordinador de Fiscales de COOCIQUE, la beneficiaria indicó que ella no ha recibido dicho monto, por cuanto el fiscal le manifestó que debe realizar la inversión, y luego se le gira el saldo pendiente. Pero, por cuanto ella no tiene recursos económicos para realizar la inversión, pese a la necesidad normativa de realizar la mejora en la vivienda.

El funcionario de COOCIQUE, coordinador de fiscales, le indicó a la señora que solicite a una persona de confianza, y con conocimientos en el tema eléctrico, que le haga un presupuesto de las obras faltantes y que coordine con COOCIQUE para que juntos busquen una solución y se logre concluir la vivienda con los recursos que en apariencia debe tener la Entidad Autorizada.

Los resultados de esta conciliación fueron presentados a la Jefatura de la Unidad de Vivienda de COOCIQUE R.L., manifestando que desde hace más de tres meses han tomado acciones para ir programada mente, normalizando estas situaciones; sin embargo, debido a la complejidad de algunos de los casos el tiempo estimado es mayor que lo originalmente establecido.

El Manual de Normas de control interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), aplicable a las entidades autorizadas en el manejo de recursos públicos, establece en al punto 4.4.3 *Registros contables y presupuestarios*, lo siguiente *“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben emprender las medidas pertinentes para asegurar que se establezcan y se mantengan actualizados registros contables y presupuestarios que brinden un conocimiento razonable y confiable de las disponibilidades de recursos, las obligaciones adquiridas por la institución, y las transacciones y eventos realizados.”*

En el oficio DF-CI-1235-2015, de fecha 2 de octubre de 2015, en el punto 15, inciso f páginas No. 9, se establece.

Mediante el Oficio DF-CI-0897-2016, de fecha 29 de agosto de 2016, dirigido a las entidades autorizadas, se indica..."... han procedido con el reintegro de los recursos del Banhvi de aquellos casos con más de 30 días sin registro de desembolso, dichas devoluciones han sido registradas como un Desembolso, en el Modulo de Justificación de Gastos; lo cual, ha generado que algunas operaciones a la fecha se identifiquen como ya liquidadas, siendo esto incorrecto, por cuanto dichos casos no se pueden dar por concluidos, hasta tanto no cumplan el objetivo para el cual fueron aprobados."

"Por lo anterior, se solicita no incluir como un desembolso en el Sistema de Vivienda, las devoluciones temporales de recursos al Banhvi, ya que este registro es incorrecto."

La falta de aplicar controles oportunos, sustentados en evidencia documental que respalde la veracidad de la operación, es la causa principal por la cual se presentan situaciones como la apuntada.

Las situaciones anotadas contribuyen a un debilitamiento del control interno en operación, por cuanto se podrían presentar diferencias en la información, y que no se detecte oportunamente.

2.4. Diferencias en la Base de datos de COOCIQUE R.L.

La Base de Datos de los BFV pendientes por desembolsar de la Entidad Autorizada COOCIQUE R.L., presenta dos casos de BFV como diferencias en el auxiliar de cierre, con corte al 31 de mayo de 2018.

BFV 1006762028 Orquídea Espinoza López.

Este bono fue pagado el 11 de octubre de 2017, por la suma de \$6.500.000.00, aunque no es una diferencia en la conciliación, la Base de Datos de COOCIQUE R.L., presenta una anotación al final del detalle de los bonos pendientes por desembolsar, como un *"bono por anular"*.

Sin embargo; pese al tiempo transcurrido de más de nueve meses a partir de la fecha de giro de los recursos, no se ha desembolsado dinero al beneficiario, según el auxiliar de BFV de la Entidad Autorizada, tampoco se han devuelto los recursos al BANHVI. Presentando a la fecha de corte 232 días de atraso.

En el expediente del caso, verificado en la entidad autorizada, se observó un oficio de la Unidad de Vivienda a la Contabilidad con la instrucción de devolver al BANHVI la suma de \$6.5 millones por concepto del BFV 1006781028 de Espinoza López Orquídea, sin embargo, no se ha determinado que se haya realizado.

En la Base de Datos del BANHVI, al 31 de mayo, aparece el BFV sin liquidación de gastos, ni anulado, ni devolución de recursos.

Retención de BFV de Proyecto Gallardo.

En el auxiliar de la E.A., COOCIQUE R.L., se presenta una diferencia por la suma de \$25.124.700.00 que se identifica como *“retención casos Gallardo”*. La información suministrada por la Entidad Autorizada, establece que esta diferencia se presenta en un proyecto llave en mano, como parte de la retención que aprobó la Junta Directiva mediante Acuerdo 4 Artículo 5° de la Sesión 92-2017 de fecha 18 de diciembre de 2017, donde se autorizó una retención por el siguiente concepto *“Deberá segregarse y traspasarse por medio de escritura pública la calle interna del proyecto a la Municipalidad de Golfito. Como garantía de que se realice esta gestión, se procederá a realizar una retención por un monto equivalente al 5% sobre el valor de venta de cada solución habitacional.”*

Parte del monto pendiente por pagar del BANHVI al Constructor, se incluye la retención aprobada por la Junta Directiva, lo que implica que no se ha concluido con el traspaso formal de la calle a la Municipalidad. El resto del monto por girar al Desarrollador corresponde a un caso no formalizado.

El Artículo 24 BIS del Reglamento de Operaciones, en el aparte *“3) La entidad autorizada deberá realizar las siguientes labores”*, en el inciso h) establece: *“h) Proceso de individualización de los beneficiarios y traspaso de los respectivos inmuebles a las familias y a las instituciones públicas que corresponda.”*

Por lo anterior, es necesario que se realicen las gestiones pertinentes para el giro de estos recursos según corresponda.

2.5. Liquidación final del bono familiar de vivienda.

En la verificación de expedientes tenidos a la vista en la entidad autorizada COOCIQUE R.L., se observó que no se incluye el documento o formato que evidencia la liquidación final y formal del bono familiar de vivienda, tal como se establece en el Reglamento de Operaciones, en el Artículo 67BIS que en lo que corresponde a este tema indica *“... Una vez que la Entidad Autorizada finalice los desembolsos del bono o del subsidio a los beneficiarios, deberá preparar una liquidación formal individualizada. Esta liquidación detallará todos los cargos que se hicieron a la cuenta del beneficiario, tales como la fecha de desembolsos...detalle de visitas realizadas a la obra...previa firma de recibido, ...y conservará otra copia en el expediente...”*

El artículo 67 Bis, del Reglamento de operaciones establece los requisitos que deben cumplirse en la liquidación final del BFV.

El documento aprobado por la Junta Directiva del BANHVI, en Sesión 14-2011, de fecha 21 de febrero de 2011, titulado “*Directriz sobre el procedimiento a seguir en las Entidades Autorizadas respecto de la labor de Fiscalización de Inversión de las obras financiadas con recursos del FOSUVI en casos individuales*”, establece en el punto 11 “Al finalizar el proceso constructivo se deberá incorporar en cada expediente administrativo de Bono Familiar de Vivienda lo siguiente: a... b. La boleta de recepción de la obra, firmada por el beneficiario o cliente, según lo establecido en el artículo 67 Bis del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.”

2.6. Vivienda abandonada.

En la verificación de campo se visitó la vivienda financiada con el bono familiar de vivienda, según las siguientes características:

Numero de caso	1002750028
Entidad Autorizada	COOCIQUE R.L.
Beneficiario	Canales Martínez Candelario Oscar
Ubicación	Alajuela, San Carlos, Pocosol.
Dirección	100 metros Oeste del Cementerio.
Monto del bono	¢5.801.000.00
Fecha de pago	15 de abril de 2013

Al momento de la visita se observó que la vivienda está desocupada, y los vecinos indicaron que esa vivienda tiene varios meses de estar desocupada, y que anteriormente había sido alquilada, por lo que la dueña tiene tiempo de no habitarla.

Se le consultó a la entidad autorizada, si había registro de otorgamiento de permiso para alquilar la vivienda, indicando que no se había tramitado ningún permiso de alquiler a nombre del beneficiario.

Las siguientes fotos muestran el estado de la vivienda al momento de la visita.





El artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, establece *“... Podrá exigirse en la vía ejecutiva hipotecaria o simple, según sea el caso, el reintegro del subsidio, más los respectivos intereses a la tasa de interés legal desde la fecha de su otorgamiento hasta la fecha del efectivo reintegro, cuando se determine administrativamente, previa audiencia al beneficiario y mediante el procedimiento administrativo ordinario, que este ha incurrido en una o varias de las siguientes faltas: ... h) Cuando se haya hecho abandono de la vivienda por parte de los beneficiarios a favor de terceros a título gratuito u oneroso, o bien, se haya hecho dicho abandono sin que el inmueble sea habitado.”*

2.7. Modificación de “acuerdo” sin aprobación de Junta Directiva.

La Junta Directiva del BANHVI, mediante acuerdo 4 Artículo 5° de la Sesión 92-2017 de fecha 18-12-2017 aprobó 30 soluciones habitaciones del Proyecto Gallardo, por un total de ¢529.753.020.31

El monto de la solución habitación aprobado por la Junta Directiva fue por un monto superior al reconocido por el Desarrollador, quien aceptó un monto redondeado a la unidad de millar inferior que el indicado por el Departamento Técnico del BANHVI.

El monto global del Proyecto aprobado por la Junta Directiva para el financiamiento de 30 bonos individuales amparados al artículo 59, ascendió a la suma de ¢529.753.020.31, y el Desarrollador aceptó mediante oficio UV-242-2017, de fecha 14 de diciembre de 2017, cuatro días antes del acuerdo de Junta Directiva, la suma total de ¢519.915.000.00. A este monto se le deben sumar los gastos de formalización.

La Entidad Autorizada señaló tal situación a la Dirección FOSUVI, para que procedieran a la normalización, mediante correo emitido el día 05 de enero de 2018, dirigido a la Directora FOSUVI, y funcionarios del Departamento Técnico.

Es importante indicar que los bonos se emitieron y formalizaron por los montos aceptados por el Constructor, más los gastos de formalización. A la fecha, y según información de la Secretaría de la Junta Directiva del BANHVI, el acuerdo no ha sido modificado, por lo que está vigente el acuerdo de la Junta Directiva de la Sesión 90-2017

Es criterio de esta Auditoria, que siendo un caso aprobado en firme por la Junta Directiva del BANHVI, y siendo esta la máxima autoridad de la Institución, y aunque significa un monto menor de pagar, debe corregirse el acuerdo de Junta Directiva, con las justificaciones respectivas, y que se proceda a un nuevo acuerdo donde se modifique lo que corresponda.

La Contraloría General de la República mediante el oficio DJ-0290 de fecha 04 de marzo del 2016, se refiere al principio de paralelismo de las competencias y de las formas: *“El “principio del paralelismo de las competencias”, establece -a grandes rasgos- que el competente para modificar o dejar sin efecto una norma, decisión, o acto administrativo, es el mismo que fue competente para emitirlo, “regla que se aplica cuando se trata exactamente de rehacer o deshacer, en todo o en parte, lo que ha sido hecho, a lo cual se une el paralelismo de las formas, el cual establece que los actos en derecho deben dejarse sin efecto en la misma forma en que fueron creados” (Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia. Resolución N° 4872 del 22 de mayo de 2002)”*

Como parte de Principio de Legalidad, está el cumplir con el fondo y la forma de las cosas, aspectos que contribuyen al fortalecimiento del control interno en operación.

3. CONCLUSIONES.

El presente trabajo realizado y las pruebas de auditoria aplicadas, así como la visita de verificación de las viviendas financiadas con recursos públicos del FOSUVI en sitio, permitió determinar diversas situaciones como oportunidades de mejora al sistema de control interno en operación.

Las herramientas que se han implementado y mejorado, y que están a disposición de las entidades autorizadas, como la Base de Datos para liquidación de gastos de bonos individuales, y el Balance de Situación de recursos del FOSUVI, han contribuido a un fortalecimiento del control interno; sin embargo, los temas expuestos en la parte segunda de este informe, en su mayoría, se derivan de deficiencias en la aplicación de estos instrumentos.

Los temas como la partida de ajuste del Balance de Situación, las diferencias en la conciliación de las bases de datos, los recursos pendientes de liquidar, y otros; aunque son puntuales o específicos, su ocurrencia obedece a debilidades del control interno, y son parte del proceso de madurez del Sistema de Control Interno.

Funcionarios de COOCIQUE R.L., tanto de la Unidad de Vivienda, como del Departamento Contable, manifestaron la necesidad de sumar esfuerzos para corregir las situaciones, que oportunamente fueron comentadas.

Los más de 300 casos que se han formalizado de los proyectos, tales como La Maravilla, San Martín, Gallardo, El Alba, y otros; no son ajenos a la propia complejidad de esos proyectos, por lo que requieren un esfuerzo mayor para la normalización, según lo indicó la Jefatura de la Unidad de Vivienda.

4. RECOMENDACIONES.

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

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

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

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

A la Sub Gerencia de Operaciones.

4.1. El Balance de Situación refleja partida antigua no identificada.

Instruir a la Entidad Autorizada COOCIQUE R.L. a fin de que realice las gestiones para la identificación y adecuado registro de la partida descrita como “ajuste”, en el Balance de Situación. En caso que proceda, COOCIQUE debe valorar la conveniencia de liquidar la partida de ajuste, con la debida justificación. Como documento que evidencia la implementación de esta recomendación, debe remitirse a esta Auditoría, copia del asiento contable realizado.

Nivel de riesgo: Bajo

4.2. Recursos de Proyectos que deben liquidarse.

Comunicar a la Entidad Autorizada el tema desarrollado en el punto 2 de este informe, con la instrucción de que procedan a adoptar las medidas que correspondan, con el propósito de implementar la liquidación de estas partidas, conforme a los procedimientos y, a la luz de la normativa vigente, y devolver al BANHVI los recursos que correspondan. Para verificar el cumplimiento de esta recomendación, debe remitir a esta Auditoría oficio donde la Entidad Autorizada realiza la liquidación de las partidas indicadas.

Nivel de riesgo: Medio

4.3. Diferencia entre Base de Datos del BANHVI y COOCIQUE.

Girar instrucciones a la Entidad Autorizada para que proceda a normalizar las situaciones apuntadas en la parte expositiva, y sea vigilante para que se apliquen los controles necesarios, entre ellos la conciliación mensual contra la Base Datos del BANHVI, de los BFV pendientes de desembolsar contra los registros de la Entidad Autorizada, y logre la corrección de las diferencias indicadas. Como documento que evidencia la implementación de esta recomendación, debe remitirse a esta Auditoría Interna, informe con la corrección de los casos expuestos, y el visto bueno de la Dirección FOSUVI.

Nivel de riesgo: Medio

4.4. Diferencias en la Base de datos de COOCIQUE R.L

Girar instrucciones a la Entidad Autorizada COOCIQUE para que se realice la liquidación de las partidas anotadas como diferencias en la Base de Datos de la Entidad; tanto la anulación del BFV, como el traspaso de la calle pública a la

Municipalidad de Golfito, y por tanto, la liquidación de la suma retenida. Como documento de evidencia de la implementación de esta recomendación, debe remitirse a esta Auditoría, detalle de la liquidación de las partidas indicadas.

Nivel de riesgo: Medio

4.5. Liquidación final del bono familiar de vivienda.

Instruir a la Entidad Autorizada COOCIQUE R.L., a fin de que implemente el uso de un formulario para la liquidación individualizada del bono familiar de vivienda, en cumplimiento de lo establecido el artículo 67BIS del Reglamento de Operaciones, para todos los casos de bonos individuales, sean verificados por fiscales internos o externos. Como documento que evidencie la implementación de esta recomendación, debe remitirse a esta Auditoría, copia del oficio remitido a los fiscales de la implementación normativa.

Nivel de riesgo: Medio

4.6. Vivienda abandonada.

Girar instrucciones a la Dirección FOSUVI a fin de que valore si el beneficiario del BFV 1002750028, incurrió en la falta indicada en el artículo 169 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. En caso de determinarse la existencia de la falta, se debe gestionar el inicio de la apertura de un procedimiento administrativo ordinario, con el propósito de obtener el reintegro del subsidio. Como documento que evidencie la implementación de esta recomendación, debe remitirse a esta Auditoría, copia del oficio donde conste la gestión realizada.

Nivel de riesgo: Medio

4.7. Modificación de “acuerdo” sin aprobación de Junta Directiva

Instruir a la Dirección FOSUVI para que realice las actividades que correspondan para que se presente a la Junta Directiva del BANHVI la modificación del Acuerdo 4 Artículo 5° de la Sesión 92-2017, referente al tema de la “Aprobación de 30 Bonos extraordinarios en el proyecto Gallardo”, por haber aprobado un precio de la solución habitacional superior al aceptado por El Constructor. Como documento que evidencie la implementación de esta recomendación, debe remitirse a esta Auditoría, copia del acuerdo de Junta Directiva modificado.

Nivel de riesgo: Bajo

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno