

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA**

**INFORME AUDITORIA CONTINUA SOBRE EFECTOS DE LA
EMERGENCIA CAUSADA POR EL COVID-19 EN EL BANCO
HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

11 DE AGOSTO 2020

RESUMEN EJECUTIVO

La Auditoria se realizó con el propósito de establecer de acuerdo con los riesgos identificados y emergentes que se presenten durante la evaluación, un control permanente sobre las operaciones que se consideren eventualmente afectadas por las condiciones generadas por la emergencia del COVID-19 en las finanzas y gestiones operativas del BANHVI, así como en relación con los servicios que la entidad presta a terceros.

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2020 de conformidad con las disposiciones del artículo 31 de la Ley 7052 y el artículo 22 de la Ley 8292 y no define una fecha específica de corte, por cuanto se trata de una auditoría continua.

En la evaluación efectuada se identifican principalmente la valoración estadística de aspectos como; los ingresos y gastos reflejados en los Estados Financieros del Banco, así como el comportamiento de los indicadores CAMEL, los efectos de la disminución de ingresos en el FOSUVI a causa de la emergencia generada por la pandemia, la valoración de la eficiencia de la labor que se genera en torno a la tramitología de bonos familiares de vivienda, la adaptación de la Auditoría Interna al entorno generado por la pandemia y la gestión que realiza la administración del BANHVI, en relación con este mismo tema.

Adicionalmente, se establecen las conclusiones con relación a los resultados reflejados en el contenido del informe.

Por último, no se consideró necesario el establecimiento de recomendaciones, por cuanto los efectos de la pandemia generada por el COVID-19, refleja una adecuada atención por parte de los diferentes actores dentro del Banco.



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

INDICE

1 INTRODUCCIÓN.....	4
1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA AUDITORÍA.....	4
1.2 OBJETIVO GENERAL	4
1.3 ALCANCE	4
1.5 METODOLOGÍA APLICADA	4
2 RESULTADOS.....	5
2.1 VARIACIONES DE LAS PARTIDAS RELEVANTES DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA.....	5
2.2 EFECTOS DE LA EMERGENCIA EN EL PRESUPUESTO DE RECURSOS FOSUVI Y EN EL INGRESO DE RECURSOS A ESTE MISMO FONDO.	13
2.3 EVALUACIÓN DE EFICIENCIA EN LOS PROCESOS DE APROBACIÓN DEL BONO FAMILIAR DE VIVIENDA, POR PARTE DE LA DIRECCIÓN FOSUVI.....	18
2.4 EVALUACIÓN DE ACCESO A LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN INSTITUCIONALES.	21
2.5 ACTIVIDADES DE LA AUDITORÍA Y DESARROLLO DEL PLAN ANUAL FRENTE A LAS LIMITACIONES GENERADAS POR LA PANDEMIA.	23
2.6 SEGUIMIENTO DE RECOMENDACIONES DE INFORMES ANTERIORES RELACIONADOS CON TEMAS DE LA PANDEMIA.	24
2.7 SEGUIMIENTO A INFORMES GENERADOS POR LA ADMINISTRACIÓN, EN RELACIÓN CON LA VALORACIÓN DEL TEMA DE LA EMERGENCIA POR COVID-19	25
3. CONCLUSIONES	27



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

AUDITORÍA CONTINUA SOBRE EFECTOS DE EMERGENCIA GENERADA POR COVID-19 EN EL BANHVI AGOSTO 2020

1 INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación de la Auditoría

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2020 de conformidad con las disposiciones del artículo 31 de la Ley 7052 y el artículo 22 de la Ley 8292.

1.2 Objetivo General

Establecer de acuerdo con los riesgos identificados y emergentes que se presenten durante la evaluación, un control permanente sobre las operaciones que se consideren eventualmente afectadas por las condiciones generadas por la emergencia del COVID-19 en las finanzas y gestiones operativas del BANHVI, así como en relación con los servicios que la entidad presta a terceros.

1.3 Alcance

La evaluación abarca el comportamiento de indicadores sobre manejo de Crédito y otorgamiento de bonos familiares de vivienda, como operaciones fundamentales del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), así como aspectos generales de eficiencia operativa, adaptación de la propia Auditoría Interna y la valoración de los resultados de Estados Financieros y aspectos valorados por la Administración sobre la emergencia. Dado el enfoque de Auditoría Continua, no se utiliza una fecha final de corte y los resultados se ajustan de acuerdo con el flujo de información, se presenta un corte al 30 de junio del 2020.

1.5 Metodología aplicada

Con base en el objetivo definido y mediante el empleo de técnicas y procedimientos de auditoría, se analizó la documentación aportada por el Departamento Financiero Contable, la Secretaría de Junta Directiva, la Dirección FONAVI, la Dirección



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

FOSUVI, el Departamento de Tecnologías de Información y la contenida en los medios electrónicos de los que dispone el Banco Hipotecario de la Vivienda (Intranet y página Web), así como la generada por la propia Auditoría interna, se evaluó de manera conjunta por el Equipo de Auditoría los riesgos en los procesos y se distribuyeron diferentes labores a los auditores con el objetivo de que mantengan el control permanente sobre las áreas de riesgo.

Los resultados obtenidos del análisis y las pruebas realizadas fueron incluidos en los respectivos papeles de trabajo. Las debilidades detectadas en la revisión de auditoría se detallan en el apartado de Resultados.

2 RESULTADOS

2.1 Variaciones de las partidas relevantes de los Estados Financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda

La pandemia del COVID-19 que desde el mes de marzo 2020 afecta directamente a nuestro país ha tenido un gran impacto en las áreas de la salud y economía.

El alto nivel de contagio y de impacto en la salud de la población ha obligado al Gobierno de la República implementar medidas que restringen las diferentes actividades productivas y sociales, con el fin de controlar los contagios y no saturar los servicios de salud.

Ante este panorama el Banco Hipotecario de la Vivienda está expuesto a los impactos de las medidas restrictivas que el Gobierno de la República ha impuesto para hacerle frente a esa pandemia.

Disminución en la capacidad de pago de nuestros deudores, cortes en los presupuestos destinados para la atención de las necesidades de vivienda, merma en el ingreso de los recursos presupuestados para el 2020, producto de la contracción en las actividades económicas, por despidos, disminuciones y suspensiones en jornadas laborales y la necesidad del Gobierno de tomar recursos para la atención de otras necesidades, son algunos detonantes a los que el Banco ha estado expuesto durante esta época de COVID-19.

Ante esto la Auditoría Interna ha decidido hacer un monitoreo continuo de las partidas más relevantes y de mayor impacto, tanto del Estado de Resultados y del Balance de Situación, así como el comportamiento del indicador CAMEL.



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

ESTADO DE RESULTADOS

a. Ingresos

Un componente importante en los ingresos del BANHVI son los ingresos financieros por la cartera de crédito. Tal y como se ha mencionado este rubro se ha visto directamente impactado por la pandemia, y en los que observamos en la gráfica se detalla una disminución de casi un 25% en relación a los que se presentaban en Enero 2020.

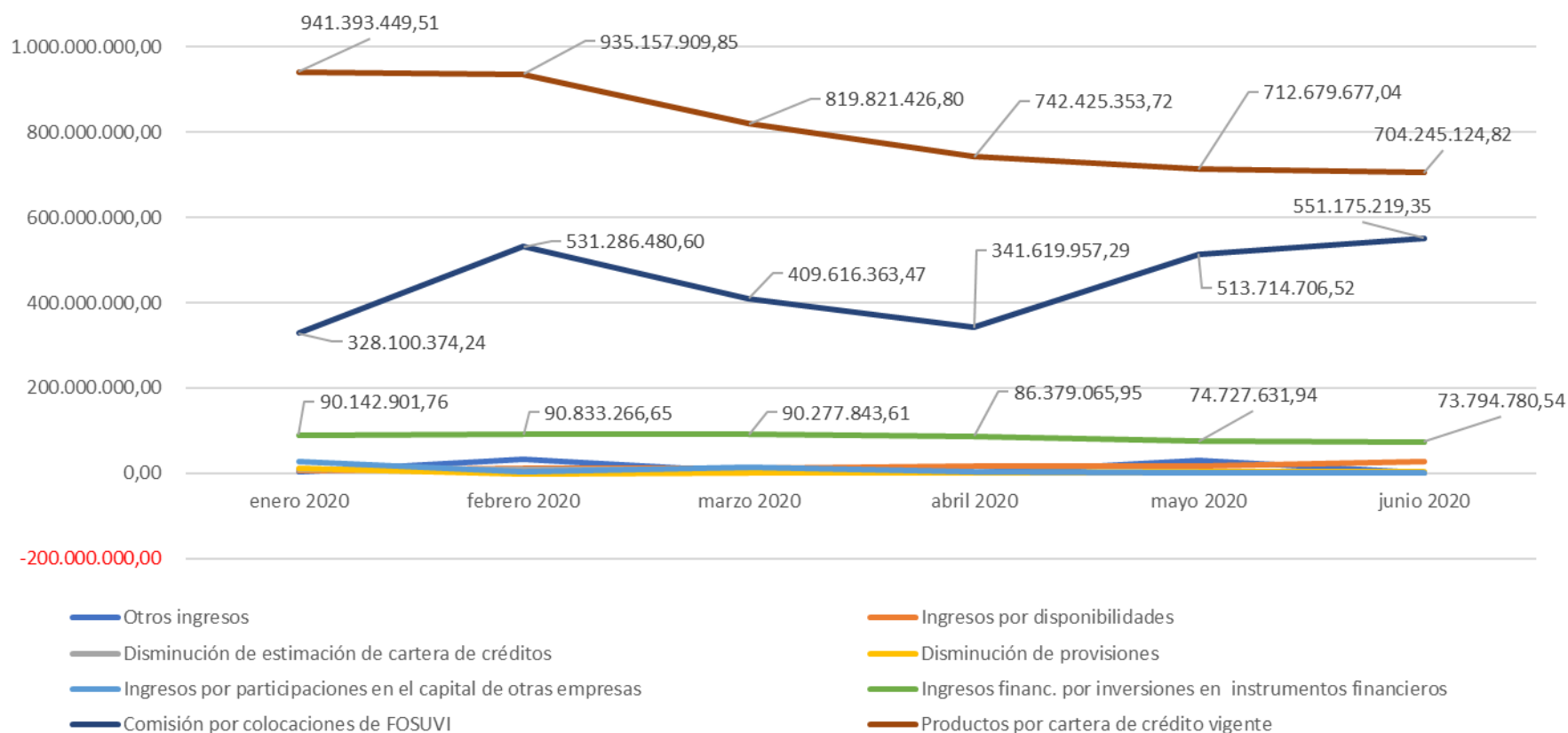
Así mismo se observa una disminución de 18% en los ingresos percibidos por las inversiones que mantiene el Banco en el mercado financiero.

Es importante indicar que las comisiones dadas por las colocaciones del FOSUVI han tenido un aumento, ya que en Enero 2020 fueron de ¢328.1 millones pasando a ¢551.1 en el mes de Junio 2020.

AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

Ingresos I Semestre 2020



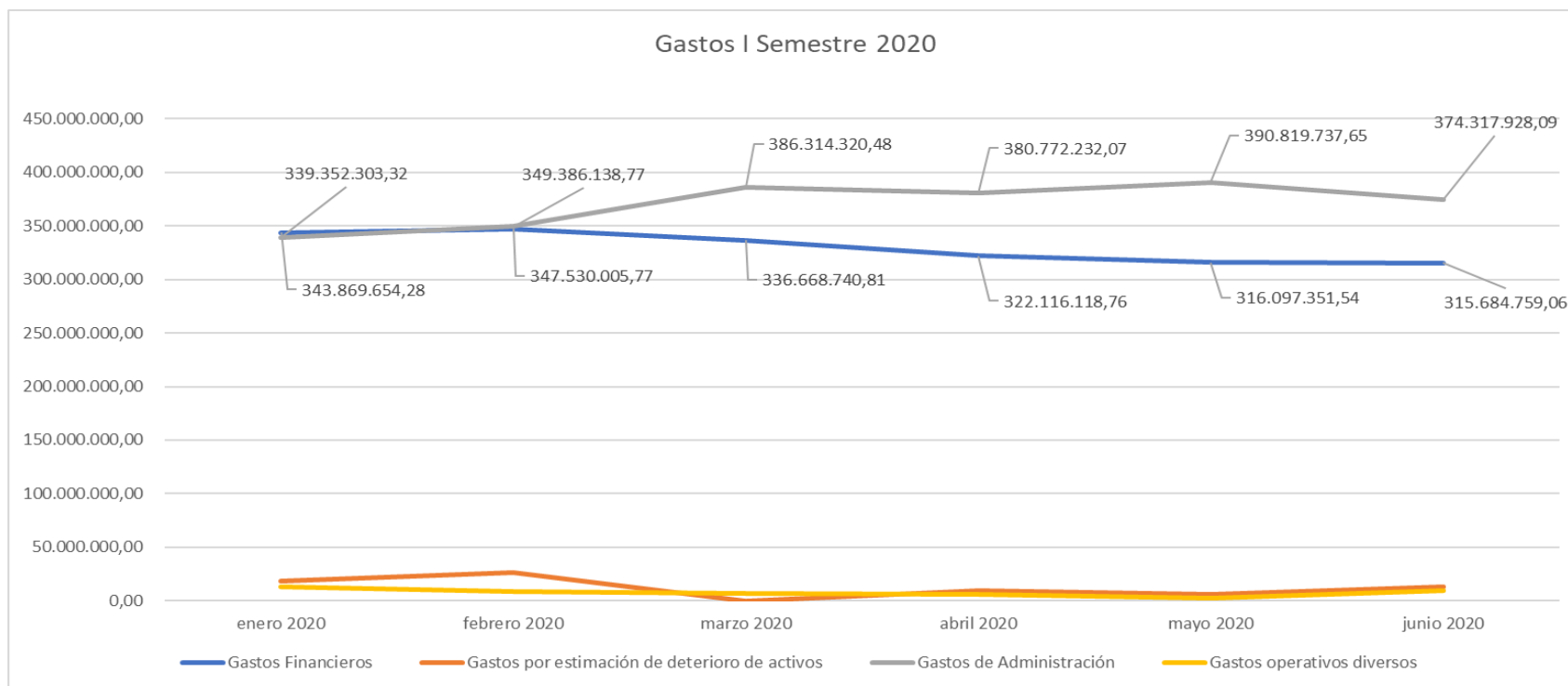
AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

b. Gastos

Los principales rubros de la partida de gastos han mantenido un comportamiento constante en este semestre tal y como se observa en el gráfico.

Los gastos administrativos han mostrado un aumento de aproximadamente un 10% mientras que los gastos financieros han disminuido en la misma proporción en este semestre.



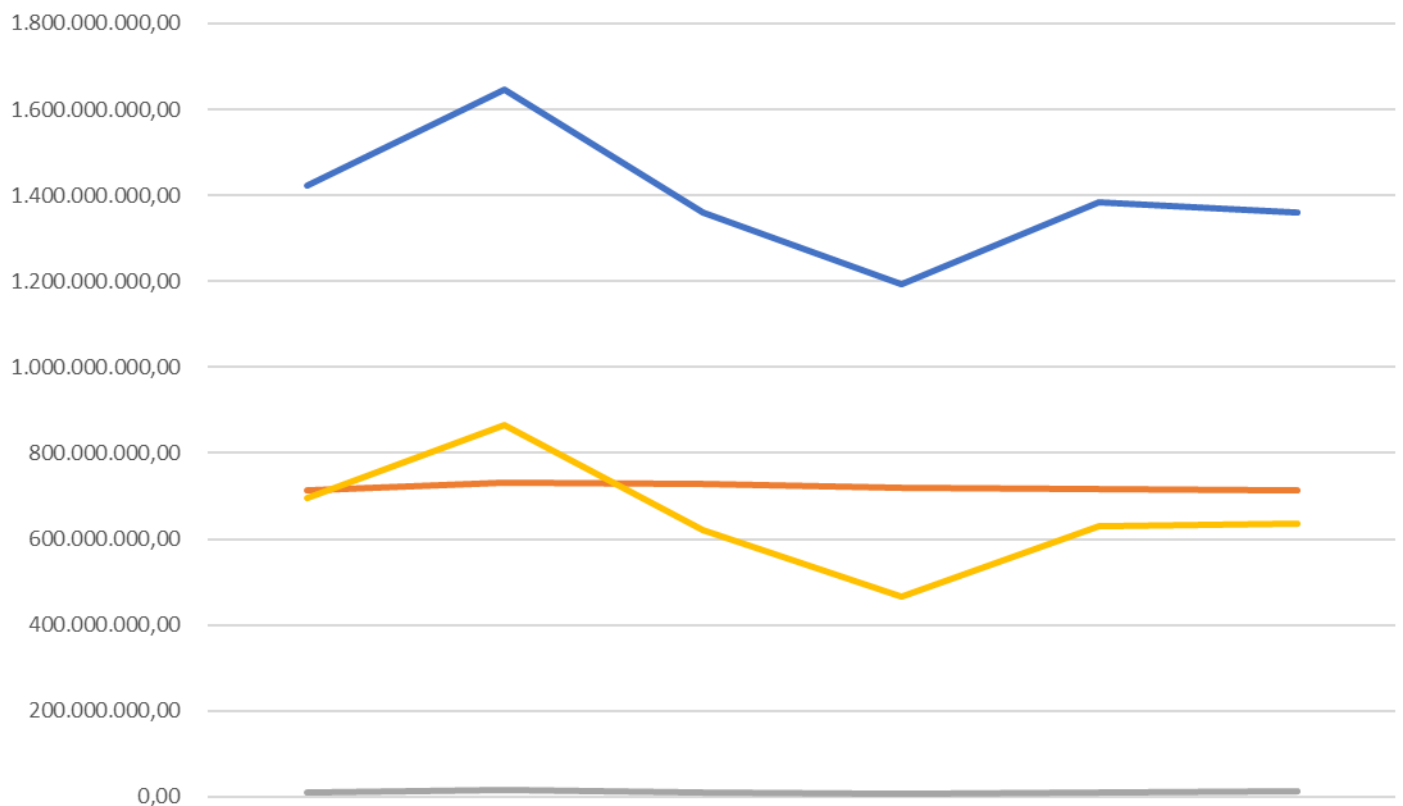


AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

c. Utilidades

Ante estos escenarios las utilidades del Banco Hipotecario de la Vivienda no han sufrido variaciones significativas en este semestre promediando ¢652 millones por semestre y se observa que la variación en la utilidad corresponde a los movimientos generados por los ingresos del Banco.



	enero 2020	febrero 2020	marzo 2020	abril 2020	mayo 2020	junio 2020
Ingresos	1.421.504.465,68	1.646.315.249,48	1.359.871.113,21	1.191.916.096,13	1.385.336.605,38	1.360.842.751,92
Gastos	714.022.641,27	732.065.910,92	729.380.391,22	718.617.689,44	715.473.535,76	712.595.150,66
Participación CNE	8.671.805,00	14.395.405,00	8.534.951,00	6.075.917,00	10.764.719,00	11.884.972,00
Utilidad del mes	695.078.436,14	866.788.413,20	619.620.565,49	467.222.489,69	629.617.096,91	636.362.619,16



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

BALANCE DE SITUACIÓN

La partida que ha tenido el mayor impacto en este semestre ha sido la Cartera de Crédito del Banco, ya que la Institución otorgó posibilidades de suspensión en el pago de las cuotas de sus créditos.

A esta suspensión de pagos se acogió inicialmente la Fundación Costa Rica-Canadá a partir de marzo 2020 y posteriormente Coopeande N°1 a partir de abril 2020 tal y como en el gráfico que se detalla a continuación.

Es importante recalcar que la Mutual Cartago ha sido la única entidad que en este semestre ha formalizado un crédito y esto fue en el mes de junio 2020. La eventual caída de los créditos en el FONAVI, podrían tener un efecto negativo en los ingresos de la “Cuenta General”, utilizada para el financiamiento de los gastos operativos del BANHVI, de acuerdo con las disposiciones del artículo 42 de la ley 7052, el cual reza:

“Artículo 42.- El Banco deberá utilizar la totalidad de los recursos del FONAVI en el financiamiento de los programas de vivienda que establezca. No podrá utilizar tales recursos en gastos administrativos, los cuales cubrirá con el rédito que este financiamiento le produzca. En ningún caso podrá sobrepasar el veinte por ciento de este rédito.

En unión de las demás entidades autorizadas y por medio de los diferentes programas o carteras que establezca, el FONAVI procurará que el costo de la vivienda, con sus servicios, esté de acuerdo con las posibilidades de las familias costarricenses.” (el desatacado es nuestro)

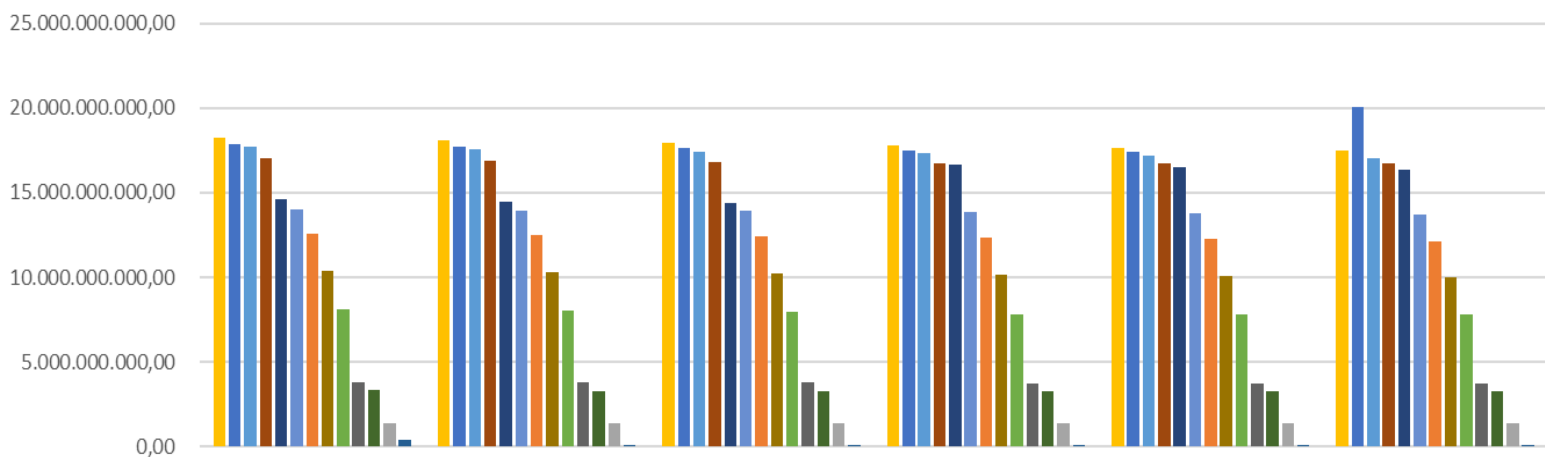
Tal como se observa, existe una necesidad imperativa de generación de créditos del FONAVI, para efectos de disponer de recursos para la atención de los gastos administrativos del BANHVI, cuya generación está empezando a ser afectada por las condiciones de la emergencia generada por el COVID-19.



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

Cartera de Créditos



	enero 2020	febrero 2020	marzo 2020	abril 2020	mayo 2020	junio 2020
Coopenae, R.L.	18.205.197.796,71	18.074.906.568,05	17.943.773.497,04	17.807.317.484,51	17.665.929.743,84	17.522.634.398,64
Mutual Cartago	17.835.476.093,31	17.734.720.238,59	17.627.058.547,11	17.517.763.156,73	17.399.818.125,10	20.083.715.518,25
Coopeservidores, R.L.	17.676.301.034,40	17.560.335.417,24	17.443.588.242,35	17.321.033.112,20	17.194.213.178,90	17.065.329.054,22
Coopeande N°1	16.996.755.466,44	16.909.150.857,76	16.820.960.377,31	16.727.423.871,93	16.727.423.871,93	16.727.423.871,93
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	14.606.929.015,51	14.480.395.489,92	14.353.059.933,36	16.620.731.083,54	16.484.954.154,79	16.336.764.191,75
Banco Scotiabank de C.R.	13.996.232.341,36	13.946.142.728,33	13.895.717.097,47	13.841.231.038,81	13.783.761.308,68	13.724.935.355,74
Coocique, R.L.	12.546.166.070,94	12.470.568.329,07	12.394.420.948,02	12.314.646.338,34	12.232.162.288,43	12.148.309.069,23
Bac San José	10.353.522.538,56	10.279.729.232,59	10.205.460.451,87	10.127.519.725,77	10.046.907.053,11	9.965.016.916,74
Coopealianza, R.L.	8.132.547.165,84	8.033.203.262,04	7.933.176.064,24	7.830.432.802,45	7.830.432.802,45	7.830.432.802,45
Coopemep, R.L.	3.800.195.326,75	3.786.465.271,18	3.772.638.235,01	3.757.725.575,26	3.742.013.198,05	3.725.932.837,40
Coopecaja, R.L.	3.316.411.078,21	3.305.564.561,73	3.294.640.482,79	3.282.800.283,12	3.270.283.679,19	3.257.457.166,44
Fundación Costa Rica-Canadá	1.388.249.666,28	1.379.230.160,93	1.370.141.980,09	1.370.141.980,09	1.370.141.980,09	1.370.141.980,09
Banco Cathay	413.382.055,02	101.340.875,14	100.834.831,55	100.295.883,62	99.732.968,20	99.159.055,12

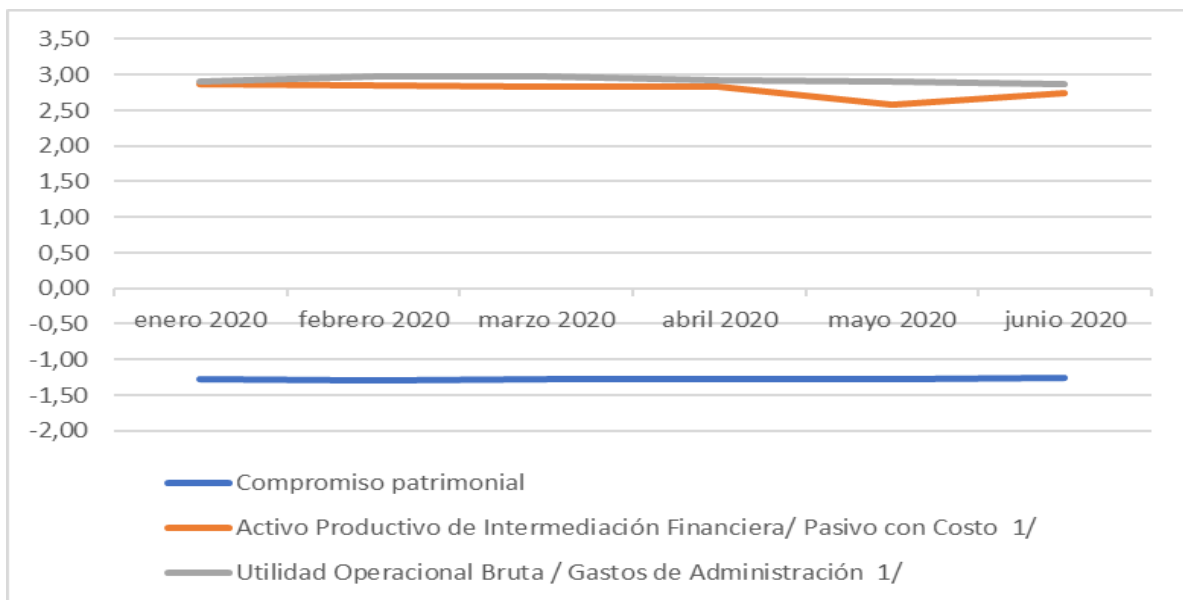


AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

ÍNDICE CAMEL

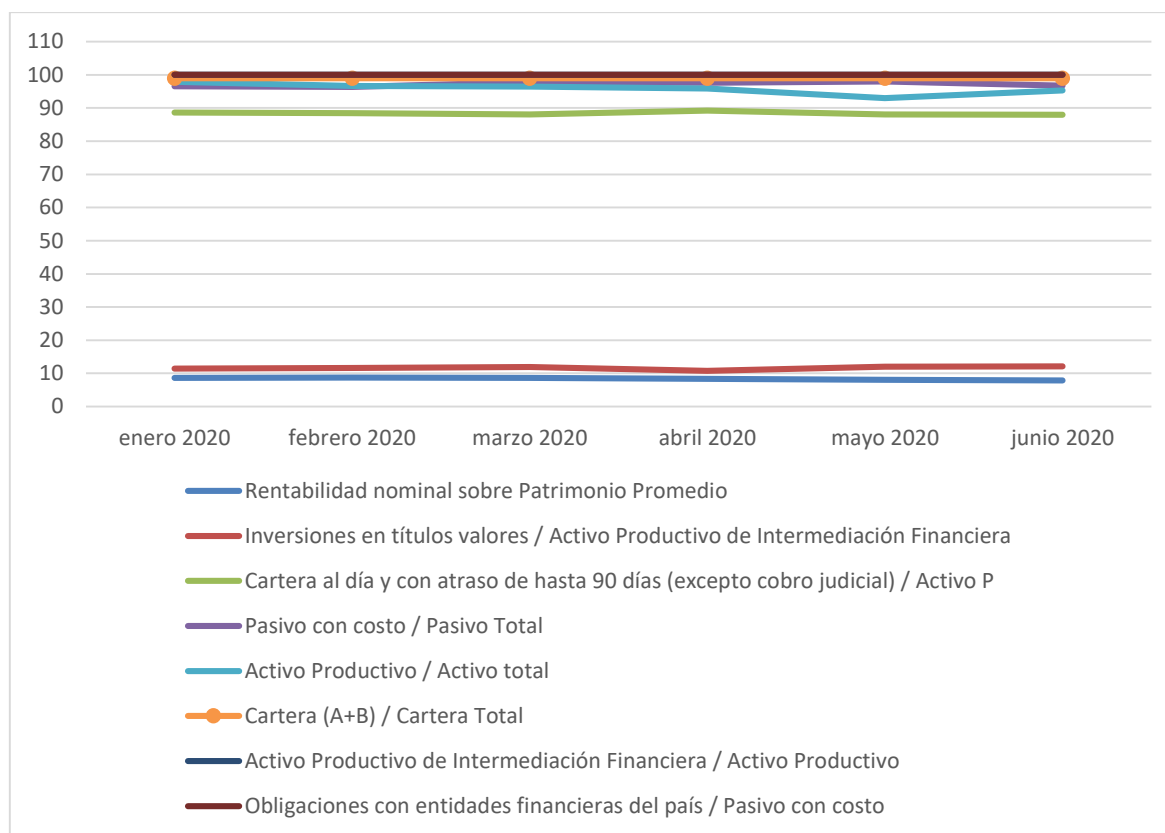
En vista del comportamiento de los ingresos y gastos, así como del análisis de las partidas más relevantes en el Balance de Situación, es que el comportamiento de los indicadores que valoran el riesgo corporativo de la Institución, se ha mantenido dentro de los rangos de normalidad en este I Semestre 2020, tal y como se observa seguidamente:





AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020



2.2 Efectos de la Emergencia en el Presupuesto de Recursos FOSUVI y en el Ingreso de Recursos a este mismo Fondo.

En relación con el seguimiento y valoración de forma continua del efecto que tiene esta pandemia sobre los recursos públicos que ingresan del FODESAF al Fondo de Subsidio para la Vivienda, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 7052 y los generados por las decisiones del Gobierno en la eventual afectación presupuestaria, se realizan los siguientes análisis:

Efectos en el Presupuesto para el período 2020:

El presupuesto de recursos públicos provenientes principalmente de FODESAF para el año 2020 se estableció en un monto de \$117.455.852.966.00 (Ciento diecisiete mil cuatrocientos cuarenta y cinco millones ochocientos cincuenta y dos mil novecientos sesenta y seis colones)

Al 20 de junio de 2020 han ingresado la suma de \$55.051.591.333.03 (Cincuenta y cinco mil cincuenta y un millones quinientos noventa y un mil trescientos treinta y tres colones)



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

colones) que corresponden a un 46.87% del total de recursos presupuestados para ser ingresados al Fondo de Subsidio.

El monto de ingreso a la fecha del análisis se considera razonable, por cuanto nos encontramos a mitad de período y el monto ingresado se acerca al 50%.

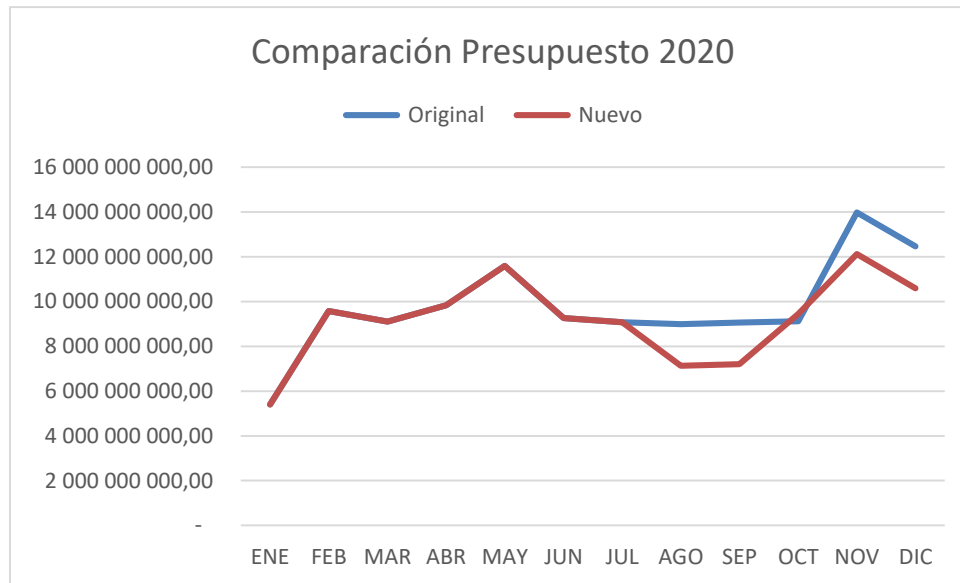
Proyecciones para el período 2020:

Considerando las consecuencias del COVID-19 y el *SEGUNDO PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO DE LA REPUBLICA PARA EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2020 Y SEGUNDA MODIFICACION LEGISLATIVA DE LA LEY N.º9791, LEY DE PRESUPUESTO ORDINARIO Y EXTRAORDINARIO DE LA REPÚBLICA*, que contempla disminuciones en los ingresos del BANHVI para el 2020, la situación se representa de la siguiente manera:

MES	PRESUPUESTO 2020		Ajustes 2020	Comentario
Mes	Original	Nuevo		
ENE	5,395,791,466.51	5,395,791,466.51		
FEB	9,569,949,288.85	9,569,949,288.85		
MAR	9,108,044,985.44	9,108,044,985.44		
ABR	9,829,958,641.56	9,829,958,641.56		
MAY	11,588,540,350.16	11,588,540,350.16		
JUN	9,264,448,804.66	9,264,448,804.66		
JUL	9,069,874,056.88	9,069,874,056.88	6,160,164,568.00	Recorte FODESAF
AGO	8,992,339,967.57	7,126,507,053.97	3,169,000,000.00	IDEM
SEP	9,062,129,740.23	7,196,296,826.63	9,329,164,568.00	TOTAL
OCT	9,120,758,914.94	9,441,123,001.34	1,865,832,913.60	Promedio mensual
NOV	13,983,956,094.11	12,118,123,180.51	2,186,197,000.00	Ingreso Bono Colectivo
DIC	12,460,060,655.08	10,594,227,741.48		
	117,445,852,966.00	110,302,885,398.00	7,142,967,568.00	

AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020



La tendencia que se muestra en la gráfica, corresponde al efecto de disminución de ingresos presupuestarios para el Fondo de Subsidio para la Vivienda, de forma mensual, a partir del mes de agosto 2020, de acuerdo con las disposiciones presupuestarias del *SEGUNDO PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO DE LA REPUBLICA PARA EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2020 Y SEGUNDA MODIFICACION LEGISLATIVA DE LA LEY N.º9791, LEY DE PRESUPUESTO ORDINARIO Y EXTRAORDINARIO DE LA REPÚBLICA*, cuyo efecto se vería reflejado en el ingreso de comisiones por colocación de recursos.

Tendencias del presupuesto:

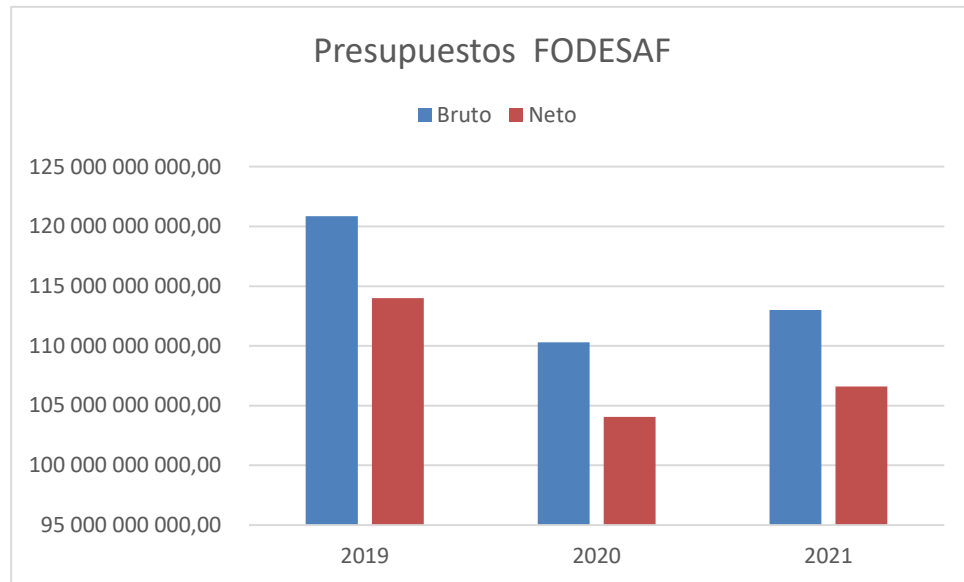
A continuación, se muestra un comparativo del presupuesto del presente año, frente al presupuesto del año anterior y del próximo año. Se muestra tanto el monto bruto presupuestado, como el neto del presupuesto, considerando el rebajo de las comisiones (6%), establecidas en la ley 7052.

El presupuesto del año 2021 debe irse verificando y valorando conforme se vayan presentando las diferentes variables y condiciones, que genere la emergencia causada por el COVID-19 y de acuerdo como se vayan consolidando, los efectos, tanto del presupuesto nacional, como de los ingresos generados por el FODESAF.

Los resultados se muestran a continuación:

AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020



Ingresos por Cargas Sociales:

En el siguiente cuadro y grafico se presentan los ingresos que ha asignado la CCSS durante el año 2020, con base en los ingresos que recibe sobre los salarios reportados y las correspondientes cargas sociales, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 7052.

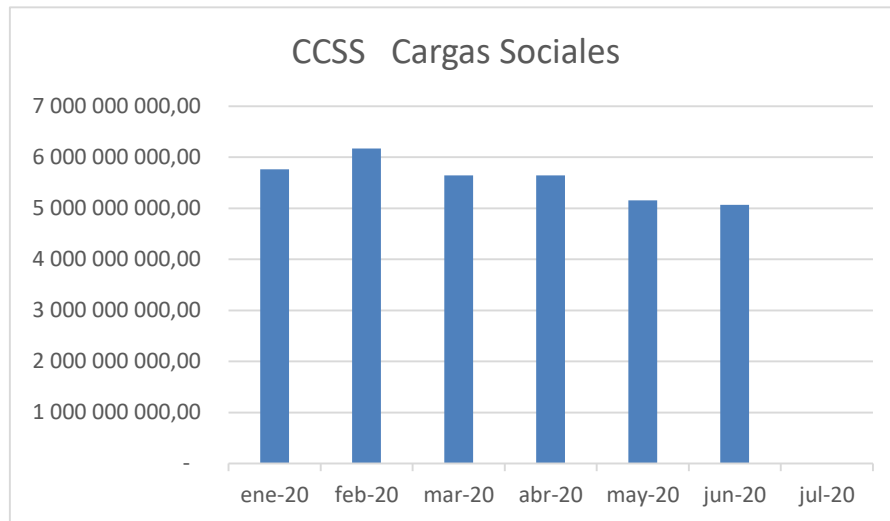
Aunque se demuestra una disminución entre los ingresos de abril, mayo y junio 2020, no son muy significativos. Para efectos de valorar el efecto real causado por la pandemia y la disminución en la disponibilidad de empleo y reporte de salarios por parte de los empresarios, es necesario esperar los efectos en los ingresos a partir del mes de Julio 2020, para valorar la realidad de la tendencia, y así proyectar el efecto que podría tener en la última parte del 2020 y la eventual condición de los ingresos correspondientes al período 2021.



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

CCSS Monto de las cargas sociales	
Mes	Monto
ene-20	5,762,182,268.47
feb-20	6,172,644,079.21
mar-20	5,643,074,071.27
abr-20	5,643,739,926.74
may-20	5,153,360,040.12
jun-20	5,070,134,167.61
jul-20	



Aun cuando la tendencia de disminución de los ingresos correspondientes a los meses de mayo y junio 2020, corresponde a aproximadamente un 9%, en relación con los ingresos de marzo y abril 2020, consideramos que todavía no se muestra una tendencia real de la disminución proyectada en el empleo: lo anterior, generado por un traslape entre el ingreso de los recursos, su disposición e ingreso a las arcas del BANHVI, tal como se indicó anteriormente.

Al igual que en el caso de los efectos que genera la disminución de ingresos en el FONAVI, la disminución en los ingresos del FOSUVI, de las diferentes fuentes, podría generar una disminución significativa en los ingresos que recibe la "Cuenta General", correspondientes al 4% de los recursos colocados en bonos familiares de vivienda, de acuerdo con las disposiciones del artículo 49 de la Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el cual señala:



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

“Artículo 49.- El Banco establecerá los costos administrativos necesarios, los cuales serán cargados al Fondo de Subsidio para la Vivienda tanto por este Banco como por las entidades autorizadas para el trámite del subsidio. Estos costos serán por un máximo de un seis por ciento (6%) de las sumas colocadas anualmente por el Fondo. De la suma anterior, el dos por ciento (2%) será transferido a las entidades autorizadas; el resto será destinado al Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), el cual no podrá utilizar más de un cincuenta por ciento (50%) de este monto para gastos en las partidas presupuestarias de servicios personales, gastos de viaje en el exterior, transporte de o para el exterior, ni consultorías, información ni publicidad.

(Así reformado por el artículo 3° de la ley N° 9002 del 31 de octubre de 2011)”(el destacado es nuestro)

El efecto de la disminución en el presupuesto extraordinario, generaría una disminución en las comisiones del 4% que recibe “Cuenta General” por un monto aproximado de \$285.718.702.72.

Al disminuir los ingresos del FODESAF y por ende los del FOSUVI, el BANHVI debe valorar la reasignación de recursos por entidad autorizada, considerando los recursos inicialmente presupuestados para cada entidad y los nuevos ingresos proyectados, de acuerdo con las disposiciones mencionadas anteriormente.

Por lo anterior, también se debe establecer la priorización de los proyectos en proceso de desarrollo y los que eventualmente ingresen a la corriente a través de las entidades autorizadas. El BANHVI, a partir del mes de agosto ha iniciado con las reuniones para la atención de este tema.

2.3 Evaluación de eficiencia en los procesos de aprobación del bono familiar de vivienda, por parte de la Dirección FOSUVI.

Seguidamente se presentan algunas evaluaciones relacionadas con los principales estados que pueden tener los bonos de vivienda, con la finalidad de evaluar si su proceso de análisis, aprobación y giro de recursos se ha visto afectado por la situación nacional del COVID-19. La información está agrupada en tres estados que seguidamente se detallan:

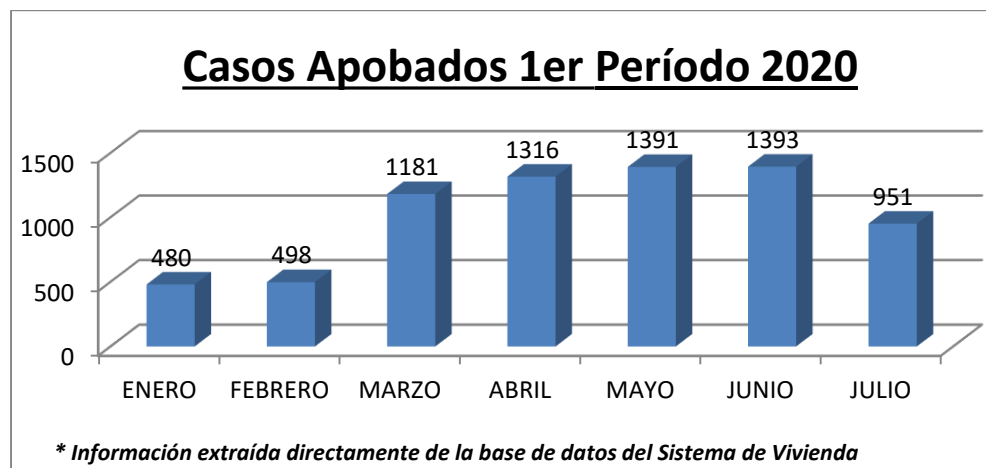


AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

Bonos aprobados en revisión de Analistas del BANHVI:

Estos casos se refieren a la revisión de expedientes que realizaron los analistas de la Dirección FOSUVI, para el período de enero 2020 a julio 2020 y que fueron “aprobados” en dicha evaluación:



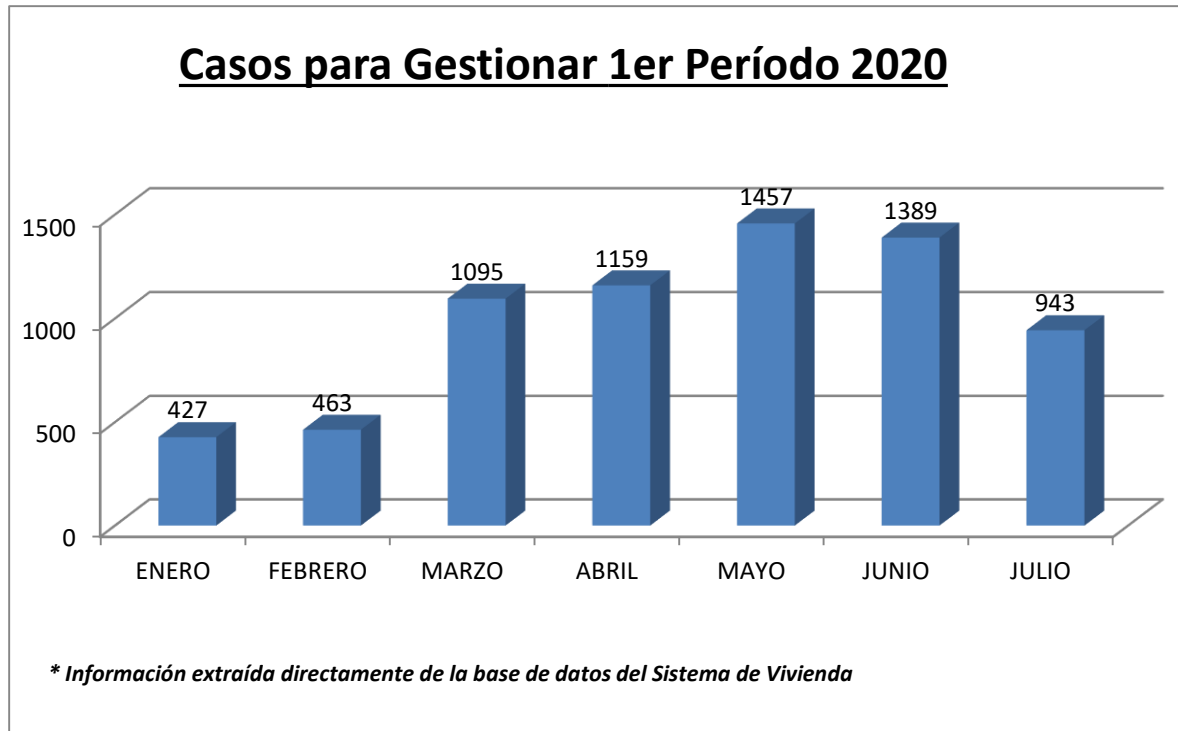
Si bien el proceso de análisis de expedientes para aprobación del bono familiar de vivienda, es dependiente de la cantidad de casos que tramiten las entidades autorizadas, tal como lo muestran las estadísticas, independientemente del cambio generado por la emergencia del COVID-19, donde los funcionarios de la Unidad de Análisis y Control de la Dirección FOSUVI, debieron realizar cambios operativos y generar la adaptación de los sistemas de información y procesos de recibo de información de las entidades autorizadas, para efectos de realizar sus labores en la modalidad de teletrabajo, los resultados muestran un proceso eficiente durante los meses de marzo a junio 2020, precisamente correspondiente al período de transición entre el trabajo presencial y el teletrabajo, por lo que los resultados de las pruebas son satisfactorios.

Bonos trasladados al Banco para ser gestionados:

Una vez que los bonos son aprobados, deben ser trasladados a la base de datos del Sistema de Vivienda, con el objetivo de continuar su trámite previo a ser pagados. Estos serían los casos presentados en el siguiente cuadro:

AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020



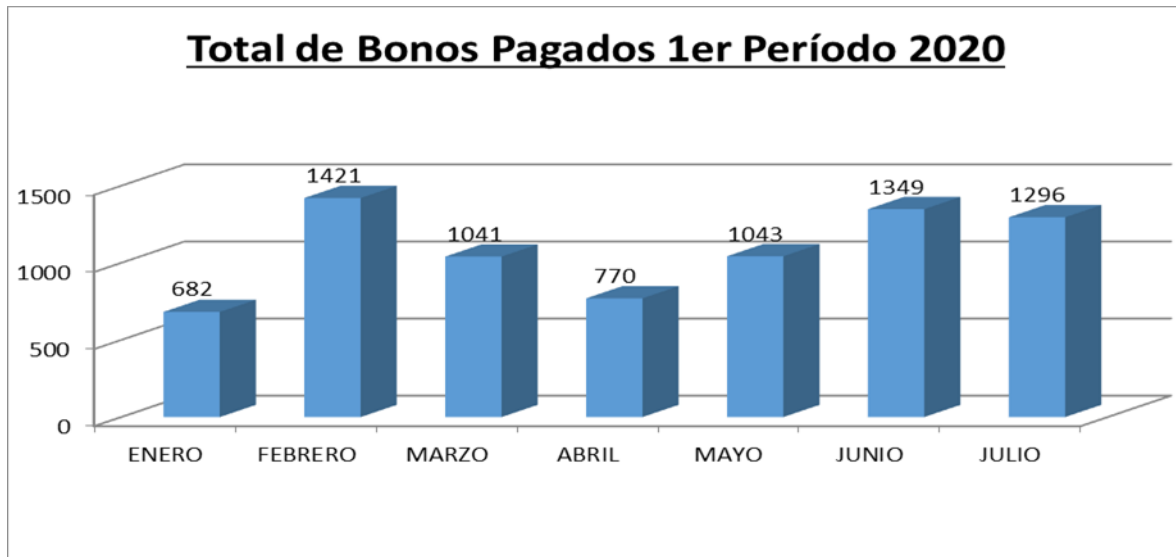
Al igual que en los casos aprobados y con un comportamiento muy similar, durante los meses de marzo a junio 2020, los casos para gestionar fueron trasladados oportunamente al proceso de pago correspondiente, dado que este proceso depende al 100% de la Unidad de Análisis y Control del Banco.

Bonos Pagados por el BANHVI:

En este apartado se muestran los totales de bonos pagados por cada mes para los primeros siete meses del año 2020, para un total de 7.602.

AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020



** Información extraída directamente de la base de datos del Sistema de Vivienda*

En cuanto a los bonos pagados, su comportamiento muestra una labor eficiente para los meses de febrero, marzo y de mayo a julio 2020; sin embargo, este proceso no depende directamente del BANHVI y cuenta con componentes de participación de las entidades autorizadas e incluso de la eficiencia de las municipalidades, para el otorgamiento de permisos constructivos, por lo que su comportamiento se muestra diferente a los gráficos anteriores, sin que esto desvirtúe la labor de la Dirección FOSUVI.

2.4 Evaluación de acceso a los Sistemas de Información Institucionales.

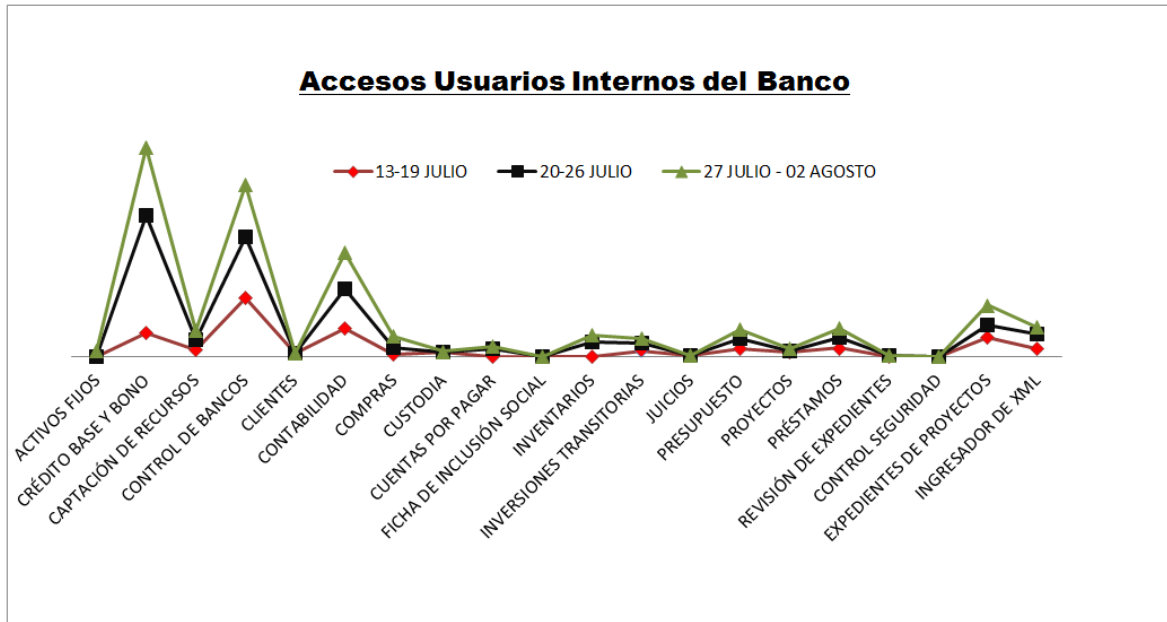
En coordinación con el Departamento de Tecnologías de Información, la Auditoría Interna implementó en los últimos días un control semanal sobre los ingresos de todos los usuarios del Banco a los diferentes Sistemas de Información con los que cuenta la institución; esto con el objetivo de valorar si los procesos tecnológicos de los sistemas se ven afectados por el teletrabajo implementado por la Administración en consecuencia de la pandemia nacional. Cabe destacar que para poder tener una mejor visión de este tipo revisiones continuas, es necesario disponer de una mayor cantidad de datos para su evaluación histórica, situación que hasta el momento se ve limitada por ser una implementación muy reciente. No obstante, se logró recabar la información de las últimas 3 semanas tanto para los accesos de los funcionarios



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

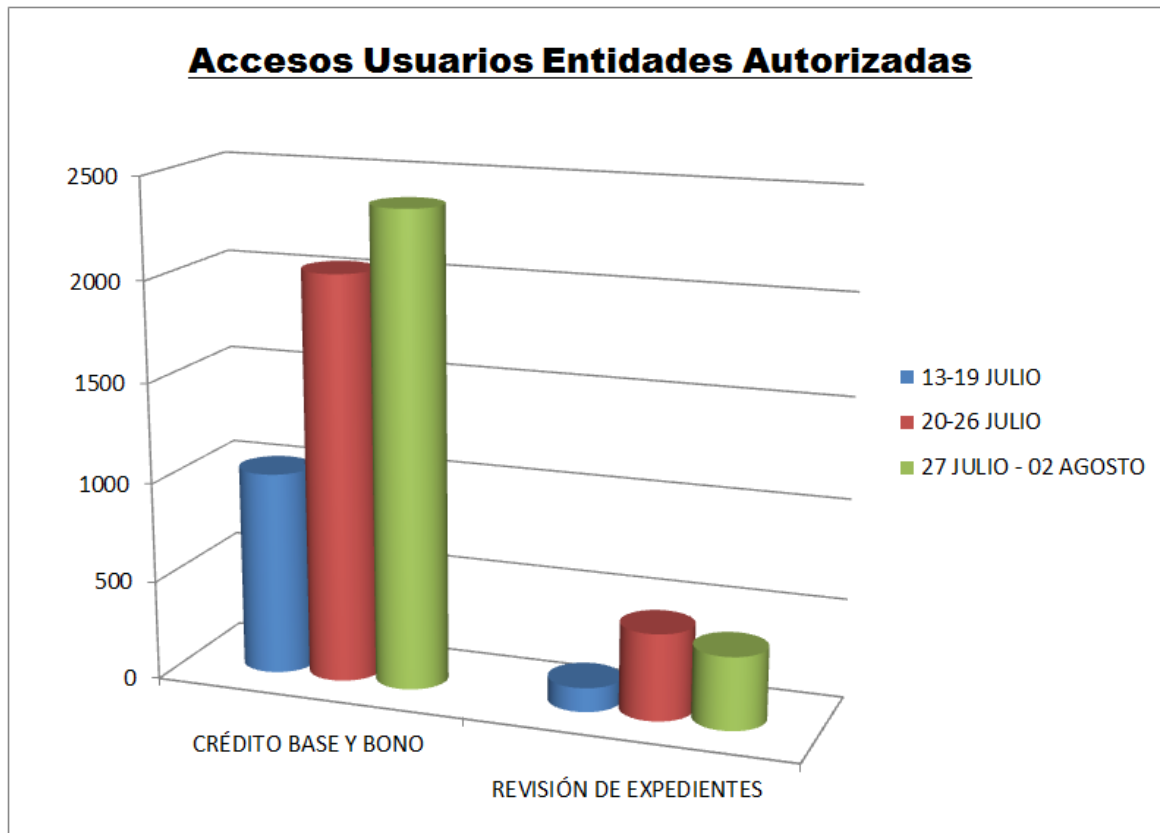
del Banco como los ingresos de los usuarios de las Entidades Autorizadas. Seguidamente se grafica dicha información:



Con base en lo señalado, no se hace referencia al análisis de datos, por cuanto no se cuenta con información suficiente para tal efecto.

AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020



De igual manera, no se hace un análisis específico sobre la composición del gráfico de cumplimiento de los accesos por parte de usuarios de las entidades autorizadas, dada la limitación de información disponible.

2.5 Actividades de la Auditoría y desarrollo del Plan Anual frente a las limitaciones generadas por la Pandemia.

Como parte del proceso de valoración de la ejecución de labores que realiza la Auditoría Interna, se realizaron una serie de sesiones con el Equipo de Auditoría, con el objetivo de valorar la forma y los eventuales cambios en la ejecución del trabajo de la Auditoría Interna, considerando la ejecución parcial a través del Teletrabajo y las limitaciones implantadas por el Gobierno para la realización de trabajo presencial.

Al respecto, en el Anexo #1 de este informe, se muestra un listado de actividades que, de acuerdo con la valoración del equipo de auditoría, requieren de algún tipo de cambio o ajuste, con el objetivo de ser eficientes y oportunos en la generación de

**AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN
BANHVI**

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

oportunidades de mejora a la Administración. Tal como se muestra en el cuadro anexo, se definió un total de 27 actividades que podrían generar valor al Banco durante la Pandemia. En el cuadro siguiente se muestra el resumen de la condición de cada una de las actividades establecidas, según se detalla:

Estado	Cantidad	%
Cumplidas	7	25.92%
En Proceso	16	59.26%
Pendientes	3	11.12%
No Aplica	1	3.70%
Total	27	100%

Como se observa en el cuadro, el 26% de las actividades ya fueron implantadas y de las actividades que se encuentran en proceso, en su mayoría tienen relación con la ejecución de la evaluación continua del tema COVID-19 que, por tratarse de este tipo de estudio, se van a mantener en proceso durante todo el período de evaluación. En el caso de las actividades no iniciadas, las mismas corresponden a proyectos previamente planteados por la Auditoría Interna, como parte de la mejora del proceso de Auditoría, las cuales dependen de factores internos y externos como capacitación y cambios en los procesos internos.

2.6 Seguimiento de Recomendaciones de Informes anteriores relacionados con temas de la Pandemia.

A partir del inicio de la emergencia generada por la Pandemia relacionada con el COVID-19, la Auditoría Interna ha generado 3 informes relacionados con la evaluación de la actuación de la Administración, frente a los cambios de condiciones operativas y financieras del Banco, al respecto se han generado recomendaciones, cuya implantación se valora en este apartado:

- a. En el Informe AI-OF-055-2020 del 15-05-2020, se generaron 3 recomendaciones:

La primera relacionada con la valoración de riesgos relacionados con el lavado de dinero, cuyo cumplimiento fue ejecutado por la Unidad de Cumplimiento del Banco, con resultados satisfactorios y fue comunicada su implantación a la Auditoría Interna.

La segunda relacionada con el cumplimiento de las disposiciones aprobado por la Junta Directiva, en el punto 1) del acuerdo #10, de la sesión 26-20, celebrada el 17-04-2020, y lo señalado por esta Auditoría Interna, en cuanto



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

a mantener un seguimiento y monitoreo permanente sobre los cambios que presenten las condiciones y premisas utilizadas en el análisis de las afectaciones generadas para el BANHVI, por la emergencia del COVID-19, cuyo cumplimiento ha sido permanente por parte de las áreas operativas y cuyos resultados han sido debidamente comunicados a la Junta Directiva, por lo que el resultado se considera satisfactorio.

La tercera relacionada con la realización de un análisis del punto de equilibrio que requiere el BANHVI, con el objetivo de tener una clara referencia de cuál sería el escenario más pesimista sobre el cual pueda el Banco, iniciar la generación de utilidades y cuáles serían las fuentes que podrían verse más afectadas por los efectos de la pandemia. Esta recomendación fue debidamente atendida por la Dirección FONAVI, incorporando tal análisis a los análisis de stress que se incluyen en los informes periódicos que se presentan a la Junta Directiva.

- b. En el informe AI-OF-057-2020 del 25-05-2020 se incluyó la siguiente recomendación:

Valorar el contenido de las disposiciones establecidas en el anexo al oficio GG-ME-0523-2020 del 15-05-2020, en relación con los términos en que se debe realizar el teletrabajo, en función de la emergencia generada por el COVID-19 y considerar su ajuste a las disposiciones vigentes establecidas por las autoridades nacionales.

Esta recomendación fue debidamente cumplida, en cada una de las etapas de cambio de condiciones establecidas por el Ministerio de Salud y la Presidencia de la República, procediéndose a establecer las medidas necesarias para que los funcionarios de riesgo y que pueden ejecutar sus labores a través del teletrabajo, adaptaran sus labores a esta modalidad, manteniéndose en labores presenciales un mínimo de funcionarios.

2.7 Seguimiento a informes generados por la Administración, en relación con la valoración del tema de la Emergencia por COVID-19

Mediante documento sin número denominado "SEGUIMIENTO ACCIONES RELACIONADAS CON LA CRISIS DE COVID-19 Al 15/06/2020" la Administración presenta a la Junta Directiva un detalle del seguimiento a todas las acciones planteadas en relación con la crisis generada por la pandemia, desde la Sesión No. 25-2020 del 02/04/2020, señalando en forma detallada, cada una de las medidas

**AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN
BANHVI**

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

que han sido tomadas, tanto a lo interno, como externo, cuyo contenido más relevante, se relaciona con el seguimiento al Escenario que se consideró más probable para el BANHVI, ante la emergencia nacional, solicitado mediante Acuerdo 10 de la sesión 26-2020 del 13 de abril de 2020. Al respecto, se informa que a la fecha no se han realizado actualizaciones al escenario de referencia debido a que la información disponible no sugiere cambios relevantes en las variables consideradas al efecto, según el detalle que se presenta a continuación:

Variables Consideradas en el Escenario más Probable	Revisión de Variables Consideradas en el Escenario más Probable
- TBP: 3.8% durante el periodo de proyección. - Reducción del 25% en los recursos ejecutados por el FOSUVI en 2020 y 15% en 2021. - Colocación de crédito alcanza el 50% de la meta de establecida para 2020 -¢12.000 millones-. En 2021 se logra la colocación según meta del PEI. - Se aplica prórroga en pago de principal e intereses de Cartera de crédito por periodo de 4 meses, entre abril y julio 2020. Se generan intereses en una Cuenta por Cobrar a recuperar en un periodo de 18 meses a partir de agosto de 2020. - Gasto administrativo del BANHVI aumenta 1,2% en 2020 y 3.0% en 2021. - Requerimiento de superávits de periodos anteriores por parte del Gobierno: Reducción en el portafolio de la Inversiones de la Cuenta General en un 25% a partir junio 2020. - Incluye inversión en proyectos institucionales por ¢2.198 millones en 2021.	Se mantiene: Entre el 15 de mayo y el 19 de junio de 2020 la TBP se ha ubicado entre 3.80% y 3.90%: Se mantiene: A la fecha, no existe una comunicación oficial al respecto, el supuesto se considera razonable. Se mantiene la expectativa. Se mantiene: A la fecha la prórroga ha sido utilizada únicamente por 3 Entidades, con un plazo de 3 meses; sin embargo, no se descarta que se soliciten ampliaciones, ni que otras Entidades puedan requerir la prórroga en los próximos meses. Se mantiene la expectativa. Se mantiene la expectativa Se mantiene la expectativa

Como se puede observar, adicional a los aspectos señalados en este documento de la Auditoría Interna, la Administración ha venido dando seguimiento a los efectos de



AUDITORIA CONTINUA EFECTOS COVID-19 EN BANHVI

Informe de Auditoría FO-CON-001-2020

la Pandemia, estableciendo las medidas necesarias, para adaptar la operativa y utilización de recursos a las condiciones actuales del país.

3. CONCLUSIONES

De acuerdo con la evaluación continua realizada por esta Auditoría Interna, sobre los riesgos detectados y que se consideran más relevantes, en torno a la pandemia generada por el COVID-19 y sus consecuencias, los efectos más relevantes sobre las finanzas del BANHVI, tienen que ver con la disminución en el *SEGUNDO PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO DE LA REPUBLICA PARA EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2020 Y SEGUNDA MODIFICACION LEGISLATIVA DE LA LEY N.º9791, LEY DE PRESUPUESTO ORDINARIO Y EXTRAORDINARIO DE LA REPÚBLICA*, cuyo efecto se vería reflejado en el ingreso de comisiones por colocación de recursos, a partir del mes de agosto 2020, cuya disminución se proyectaría en aproximadamente \$285.72 millones menos de ingresos para “Cuenta General”, adicional a los efectos generados por la disminución de ingresos de planillas y los efectos de disminución de colocaciones en el FONAVI, cuyo monto aún no puede ser cuantificable.

En cuanto a la operación del Banco, de acuerdo con los resultados de la evaluación, se muestra una gestión eficiente en las áreas relevantes de la Institución, a pesar de las limitaciones generadas por el desarrollo del teletrabajo para la mayoría de los colaboradores.

En cuanto a la gestión de seguimiento que realiza la Administración, de acuerdo con lo evaluado, esta labor está siendo cumplida de forma oportuna, informándose a la Junta Directiva de forma periódica y de acuerdo con las necesidades o urgencias de temas relacionados con la emergencia, incluyendo la atención de las recomendaciones vertidas por esta Auditoría Interna, en relación con el tema COVID-19.

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno