BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA

INFORME FINAL
AUDITORIA OPERATIVA Y FINANCIERA DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS FONAVI
NÚMERO FO-OP-FI-010-2020

11 DE NOVIEMBRE 2020

RESUMEN EJECUTIVO

La auditoría se realizó con el propósito de comprobar que el Banco Hipotecario de la Vivienda cumpla con la supervisión de manera eficiente los bienes entregados en fideicomiso, aplicando la normativa emitida para tal efecto.

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2020 de conformidad con las facultades que nos otorga la Ley 7052 en el artículo No.31 y la Ley 8292 en el artículo No.22.

En la evaluación efectuada se determina que el Departamento Fiduciario valida adecuadamente que la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, en su calidad de Fiduciario, cumpla con los términos acordados en los contratos establecidos, dando seguimiento al cumplimiento y remisión de informes establecidos como parte de la supervisión. No obstante, se encuentran debilidades en cuanto al establecimiento de metas al fiduciario en su fin de gestionar la venta de los bienes fideicometidos.

Adicionalmente, mediante este informe, se emitieron nuevas recomendaciones para que se establezcan las medidas necesarias que subsanen las debilidades determinadas en la revisión de auditoría.

Se reitera a la Administración Activa, su obligación de cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente, en materia del seguimiento y cumplimiento oportuno de las recomendaciones emitidas por los órganos de fiscalización y control que correspondan, así como a las evaluaciones de riesgos.

INDICE

1 INTRODUCCIÓN 4

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA AUDITORÍA 4
1.2 OBJETIVO GENERAL 4
1.3 ALCANCE 4
1.4 METODOLOGÍA APLICADA 4

2 RESULTADOS 5

2.1 SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LOS CONTRATOS FIDUCIARIOS CON MUCAP 5
2.2 RECUPERACIÓN PARA ADMINISTRACIÓN DE LOS BIENES FIDEICOMETIDOS 8

3. CONCLUSIONES 9

4. RECOMENDACIONES 9

5. ANEXOS 11

ANEXO NO.1 11

AUDITORÍA OPERATIVA Y FINANCIERA DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS

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 facultades que nos otorga la Ley 7052 en el artículo No.31y la Ley 8292 en el artículo No.22.

1.2 Objetivo General

Revisar que la Administración de los Fideicomisos, supervisa de manera eficiente los bienes entregados en fideicomiso, aplicando la normativa emitida para tal efecto.

1.3 Alcance

- Analizar el cumplimiento de los contratos de los fideicomisos 01-2017-FID, 010-2002-FID y Viviendacoop, todos con la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), validando el seguimiento que FONAVI debe efectuar sobre la gestión y las obligaciones del Fiduciario, el manejo de los bienes realizables y los cobros judiciales y análisis de la gestión financiera, considerando el periodo comprendido entre julio 2019 y julio 2020.
- Corroborar el cumplimiento de las disposiciones de la Junta Directiva referente a eliminar paulatinamente los fideicomisos y trasladar los bienes a la administración de la Unidad de Bienes del Banco.

1.4 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 Fiduciario, la Secretaría de Junta Directiva y la contenida en los medios electrónicos de los que dispone el Banco Hipotecario de la Vivienda (Intranet y página Web), así como la realización de cuestionarios de control interno, la valoración de los riesgos en los procesos, la evaluación de acuerdos de Junta Directiva, recomendaciones y oportunidades de mejora emitidas por auditorías externas.

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 aparte de Resultados.

2 RESULTADOS

2.1 Supervisión y Control de los contratos fiduciarios con MUCAP

El Banco Hipotecario de la Vivienda, en adelante BANHVI, mantiene tres contratos gestionados con la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, en adelante MUCAP o Fiduciario, estos tres contratos mantienen la siguiente nomenclatura: 010-2012 FID (MUCAP-BAHNVI), 01-2017 FID (COOVIVIENDA Unificado) y Fideicomiso de Administración VIVIENDACOOP. La finalidad de los contratos indicados es la administración de la cartera de bienes fideicometidos, con la intención de liquidarlos y entregar al BANHVI el producto de las recuperaciones.

La variación de la composición de los bienes fideicometidos en MUCAP se puede observar en el siguiente cuadro comparativo entre junio 2019 y junio 2020:

Cuadro N° 1 Composición de los Activos Fideicometidos a junio de 2019 y junio 2020 (Montos en Millones ¢)

Detalle	AL 30/06/2019		Al 30/06/2020		Variación		Cantidad de casos
	Totales	%	Totales	%	Montos	%	
A) Cartera de Crédito[1]	**110,74**	**18,29%**	**86,78**	**16,19%**	**-23,96**	**-21,64%**	**16**
Cartera hasta 90 días	0,00	0,00%	1,51	0,28%	1,51	100,00%	1
Cartera más de 90 días	110,74	18,29%	85,27	15,91%	-25,47	-23,00%	15
B) Bienes adjudicados	**280,57**	**46,33%**	**234,81**	**43,82%**	**-45,76**	**-16,31%**	**67**
Individuales	218,93	36,15%	173,17	32,32%	-45,76	-20,90%	66
Proyectos[2]	61,63	10,18%	61,63	11,50%	0,00	0,00%	1
C) Artículo 59	**214,25**	**35,38%**	**214,25**	**39,98%**	**0,00**	**0,00%**	**1**
Total Cartera	605,55	100,00%	535,83	100,00%	-69,72	-11,51%	84

1/ Incluye principal e intereses totales.
2/ Incluye valor en libros del Proyecto Cobasur.
3/ Corresponde a recursos por anticipos otorgados al amparo del Art. 59 de la Ley del SFNV del Proyecto San Buenaventura, registrado en cuentas de orden.
Fuente: Información elaborada por el Departamento Financiero

Con respecto a la venta de bienes fideicometidos, se determinó la siguiente variación entre julio 2019 y julio 2020 a fin de determinar la colocación alcanzada en dicho periodo:

Cuadro N° 2 Comparación de la Cantidad de bienes administrados y saldos contables entre julio de 2019 y julio 2020 (Montos en Millones ¢)

Fideicomiso	jul-19		jul-20		Variación	
	Cantidad Bienes	Saldo en libros	Cantidad Bienes	Saldo en libros	En Cantidad de Bienes	Disminución en Saldo en libros
COOVIVIENDA	*29*	*78,2*	*23*	*51,8*	*6*	*26,4*
VIVIENDACOOP	*41*	*182,8*	*36*	*169,5*	*5*	*13,3*
010-2012 FID	*9*	*14,4*	*9*	*13,4*	*0*	*1*

Los contratos de fideicomisos señalados establecen la obligación de gestionar los bienes fideicometidos y entregar los informes y la documentación que evidencie la gestión efectuada para cada mes. Estos reportes deben incluir:

- Registrar los bienes fideicometidos a nombre del fideicomiso.
- Presentar informes de gestión mensual.
- Presentar estados financieros.
- Otros requerimientos solicitados por el fideicomitente.

Las Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE) establecen en su punto 4.2 “Requisitos de las actividades de control”, que estas deben contribuir al logro de los objetivos y estar documentadas. Además. El punto 3.3 señala que la gestión de riesgo y administrativa tiene que estar vinculada objetivos, metas, políticas e indicadores de desempeño claros, medibles, realistas y aplicables, establecidos con base en un conocimiento adecuado del ambiente interno y externo en que la institución desarrolla sus operaciones, y, en consecuencia, de los riesgos correspondientes.

Finalmente, el punto 4.5.4 “Controles sobre fondos girados a fideicomisos” señala que se “deben establecer, mantener, perfeccionar y evaluar las actividades de control necesarias en relación con la planificación, la asignación, el giro y la verificación del uso de los recursos administrados bajo la figura del fideicomiso. Como parte de ello, se deben definir los mecanismos de seguimiento y rendición de cuentas periódicos, que se aplicarán a los fideicomisarios, para comprobar el logro de los objetivos

planteados y su conformidad con las regulaciones atinentes, así como para la determinación de los riesgos asociados a dichos fondos. Todo lo anterior deberá contemplarse en las regulaciones contractuales, convenios, acuerdos u otros instrumentos jurídicos que definan la relación entre la administración fideicomitente y los fideicomisarios".

Una vez validada la documentación facilitada por el Departamento Fiduciario se comprueba que con una periodicidad mensual se reciben los reportes de rendición de cuentas remitidos por MUCAP, correspondientes a los fideicomisos previamente señalados y se corrobora que el Departamento Fiduciario efectúa una revisión y registro del avance de la gestión del Fiduciario incluyendo la gestión contable y operativa; sin embargo, no se le establecen al fiduciario metas de colocación de los bienes fideicometidos ni se exigen avances a las tareas que le corresponden, por ende, la supervisión tiene un enfoque general y los indicadores de medición existentes valoran en su mayoría, la cantidad de gestiones efectuadas contra el total de gestiones, por lo cual el resultado será siempre de un cumplimiento total (Ver Anexo 1).

El Departamento de Fideicomisos señala que esta condición se debe a la naturaleza poco deseable de los bienes que componen los fideicomisos y las condiciones legales y de registro que estas mantienen, dado que se trata de los bienes con mayor cantidad de problemas que han ido quedando de las carteras fideicometidas, lo cual hace imposible exigir metas de colocación al fiduciario, dado que los esfuerzos aplicados, no se traducen en colocación en el corto o mediano plazo.

Con relación a esta condición, previamente la Contraloría General de la República emitió el informe DFOE-EC-IF-00010-2020 denominado "Informe Especial sobre la Administración y Disposición de Bienes Realizables del BANHVI" en el cual se incluye la administración de los fideicomisos. En dicho informe se señalan una serie de debilidades en la administración de los bienes realizables, incluyendo los fideicometidos, y concluye que "*el BANHVI no realiza una administración, disposición y venta de bienes realizables eficiente que permita la recuperación de los recursos de las garantías hipotecarias y el aprovechamiento de los bienes para brindar solución de la problemática habitacional a los sectores de menores ingresos del país. Así mismo, la falta de una estrategia de venta y disposición de dichos bienes hace que estos permanezcan por muchos años bajo la administración del Banco y los fiduciarios, generando costos por el mantenimiento y custodia de las propiedades, así como una alta exposición al riesgo de invasiones, deterioros y desvaloración de los inmuebles*".

2.2 Recuperación para administración de los bienes fideicometidos

Mediante el acuerdo 1 de la sesión 50-2015 del 06 de agosto de 2015, la Junta Directiva del BANHVI aprobó la ejecución de una serie de acciones dirigidas a agilizar el proceso de recuperación o liquidación de los activos que forman parte de las carteras fideicometidas.

Se comprueba que para el primer semestre 2020, se concluye el proceso de liquidación y/o traslado de los bienes adjudicados de los Fideicomisos 01-2003 y 01-2010 con Grupo Mutual Alajuela la Vivienda, tramitando el finiquito del fideicomiso "Fid 01-2003" en febrero 2020 y el finiquito parcial para del fideicomiso "Fid 01-2010" en mayo 2020.

Se comprueba, además, que aún se mantiene pendiente la formalización de 69 lotes del proyecto el Portillo de un total de 165, gestión que es necesaria para concretar el cierre definitivo del contrato.

La cartera de bienes administrados por la MUCAP, continua con los fideicomisos vigentes, los contratos se encuentran vigentes con vencimientos entre los años 2021 – 2023 y se continuará con la gestión de recuperación de estos bienes, según los cronogramas de trabajo establecidos. De agotarse esta vía, la Administración analizaría la conveniencia de efectuar el traslado de estos activos a la Unidad de Bienes en aplicación al Procedimiento de "Traslado de Bienes Fideicomiso a Unidad de Bienes".

Finalmente, el Departamento de Fideicomisos señala que además de que el objeto de los contratos no ha sido agotado, el traslado de los activos al Banco implicaría atrasos en la gestión de los activos y altos costos de traspasos de los bienes, lo cual contrasta con la comisión (¢1,5 MM) que se cancela en forma mensual a MUCAP en su calidad de Fiduciario del BANHVI, la cual contempla la administración de los tres Fideicomisos administrados.

3. CONCLUSIONES

De acuerdo con los resultados de nuestra evaluación, se determinó que el sistema de control interno es reactivo y de seguimiento a la gestión habitual de MUCAP en su papel de fiduciario, pues al no establecerse metas específicas no se está en capacidad de exigir resultados; por ende, los indicadores definidos dan un resultado que no permite medir la eficiencia de la gestión, condición que es justificada por el Departamento de Fideicomisos, en la calidad de los activos residuales que aún se mantienen en los Fideicomisos y los problemas legales para su colocación que presentan muchos de ellos.

La gestión financiera - contable se está ejecutando en alineamiento a lo establecido por cada uno de los contratos. De igual manera, se está gestionando la cancelación de los fideicomisos establecidos, iniciando con los contratos establecidos con Mutual Alajuela.

4. RECOMENDACIONES

De conformidad con la Ley General de Control Interno No.8292:

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.

Departamento de Fideicomisos

4.1 En alineamiento a la recomendación 4.4 planteada por la Contraloría General de la República en su informe DFOE-EC-IF-00010-2020, que indica: "Definir, oficializar e implementar una estrategia de venta y disposición de bienes realizables, que contenga al menos los objetivos, las actividades, las metas, los plazos y responsables con el propósito de ejecutar acciones orientadas a disponer del bien y concretar su venta en el menor tiempo posible. Remitir al Órgano Contralor, a más tardar el 30 de noviembre de 2020…", se recomienda que, en coordinación con la Gerencia General, se incluya en dicha estrategia los bienes fideicometidos por el BANHVI.

4.2 En función de la estrategia requerida por la Contraloría General de la República, valorar un replanteamiento de los indicadores de medición existentes, de forma tal que estos se midan sobre una base de eficiencia y eficacia.

Remitir a esta Auditoría copia de la estrategia de dicha recomendación, debidamente detallado por actividad y plazo de implementación, incluyendo los indicadores de medición que se establezcan al respecto.

Nivel de Riesgo: Medio

GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Firmado digitalmente por GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Fecha: 2020.11.13 18:44:42 -06'00'

MBA Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Firmado digitalmente por RONNY SANCHEZ FERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2020.11.13 17:18:46 -06'00'

Lic. Ronny Sánchez Fernández
Oficial 4
Auditoría interna

5. ANEXOS

Anexo No.1
Modificaciones y Variaciones presupuestarias que presentan inconsistencias (montos en millones de colones)

Indicador establecido	Cantidad de Veces	Valoración de la Auditoría
Seguimientos realizados / Total seguimientos	9	El indicador generará un resultado general pues calcula los seguimientos realizados al momento entre el total de seguimientos, lo cual generará que el resultado final sea un 100%. No se calcula sobre una meta previamente establecida.
% Cumplimiento por Actividad	5	En estos casos si se establece una meta porcentual al avance.
Casos formalizados / Total casos pendientes de formalizar	1	Estos indicadores muestran el avance efectuado contra el general total, pero sin establecerse una meta específica.
Casos Pendientes Resolución / Total Casos Resueltos	1	
Casos por Resolver / Casos Resueltos	1	
Exclusión de Operaciones / Total de Operaciones por Excluir	1	
Informes Realizados / Total de Informes	1	
Informes Revisados / Total de Informes por revisar	1	
Resolución bienes problemas topográficos / Total Bienes problemas topográficos	1	