

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA**

**INFORME FINAL FO-ESP-002-2021
AUDITORIA SOBRE LOS PROCESOS DE CIERRE Y LIQUIDACIÓN
FINANCIERO Y LEGAL DE PROYECTOS FINANCIADOS CON
RECURSOS DEL FOSUVI**

15 DE JULIO DE 2022

RESUMEN EJECUTIVO

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2021 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.

El estudio se realizó bajo el criterio metodológico de valoración de riesgos y procesos.

El objetivo es verificar que el proceso de Liquidación Técnica, Operativa, Legal y Financiera de las Líneas de Financiamiento correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del FOSUVI, cumpla con los lineamientos legales y normativos emitidos a nivel interno por el BANHVI, los cuales tienen como objetivo principal el mandato dado por la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), de garantizar las operaciones de las entidades autorizadas, en los términos de la ley y de sus reglamentos.

Las verificaciones, pruebas efectuadas y los cuestionarios aplicados, se enfocaron en valorar el cumplimiento de la normativa vigente, así como de los procesos y procedimientos aprobados.

En la evaluación efectuada se observaron debilidades que inciden en el plazo que se tarda para realizar la Liquidación Técnica, Legal y Financiera de los proyectos financiados con recursos de la Dirección FOSUVI. Así como debilidades en la información y/o documentación que respalda el proceso de Liquidación Técnica, Operativa, Legal y Financiera de las Líneas de Financiamiento correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del FOSUVI, situación que limita la verificación de la correcta gestión y disposición de los fondos que la colectividad le ha confiado, el no documentar en forma adecuada y suficiente el proceso de supervisión y liquidación de los Proyectos previamente aprobados por la Junta Directiva.

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 y los planes de mitigación de riesgos propuestos, con el fin de fortalecer el proceso de Liquidación Técnica, Operativa, Legal y Financiera de las Líneas de Financiamiento correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del FOSUVI.



Contenido

I.	INTRODUCCION.....	4
1.1.	ORIGEN DEL ESTUDIO.....	4
1.2.	OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE AUDITORÍA.....	4
1.3.	NATURALEZA Y ALCANCE DEL ESTUDIO	5
1.4.	METODOLOGIA	5
1.5.	LIMITACIONES	6
II.	COMUNICACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO	6
III.	CONCLUSIONES	16
IV.	RECOMENDACIONES.....	17



AUDITORIA SOBRE LIQUIDACIÓN TÉCNICA, OPERATIVA, LEGAL Y FINANCIERA DE LAS LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO DE PROYECTOS CON RECURSOS DEL FOSUVI

I. INTRODUCCION

1.1. ORIGEN DEL ESTUDIO

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2021 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.

1.2. OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE AUDITORÍA

Analizar la Liquidación Técnica, Operativa, Legal y Financiera de las Líneas de Financiamiento correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del FOSUVI, para el período comprendido del 01 de enero del 2017 al 30 de setiembre del 2021, con el fin de verificar el cumplimiento de los lineamientos legales y normativos emitidos a nivel interno por el Banhvi. Con los siguientes objetivos específicos:

- a) Realizar un análisis estadístico sobre la liquidación de líneas de financiamiento de proyectos de vivienda financiados con recursos del FOSUVI, desde el mes de enero del 2017, hasta 30 de setiembre del 2021, con el fin de valorar el avance correspondiente en la atención de las observaciones realizadas por los entes de supervisión internos y externos.
- b) Evaluar la función del personal contratado para el proceso de liquidación de líneas de crédito, con el fin de validar la correcta aplicación de los lineamientos a contemplar en la liquidación de las líneas de financiamiento de Proyectos de Vivienda, de acuerdo con el Reglamento de operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Procedimiento PN-GBFV-CPE-PR03 Cierre de Proyectos.
- c) Evaluar el proceso de Liquidación Técnica, Operativa, Legal y Financiera de las Líneas de Financiamiento correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del FOSUVI, con el fin de validar que el mismo se encuentre en apego al marco normativo aplicable.



d) Corroborar para una muestra de las líneas de financiamiento liquidadas durante el período comprendido del 01 de enero del 2017 al 30 de setiembre del 2021, los siguientes aspectos:

- El cumplimiento normativo y legal de la liquidación financiera de las líneas de crédito y las justificaciones definidas para tal efecto.
- El cumplimiento de los aspectos relacionados con el presupuesto de obra aprobado originalmente y las modificaciones posteriores aprobadas o no por la Junta Directiva y su apego a la normativa correspondiente, versus las obras desarrolladas in situ.
- La existencia y validez de los informes de liquidación emitidos por el Fiscal de Inversión, la Entidad Autorizada y la Dirección FOSUVI del BANHVI y valorar su contenido y apego a la normativa vigente.
- La existencia y cumplimiento legal de los mecanismos establecidos para el registro legal y traslado a las entidades correspondientes de lotes sobrantes, calles, parques, plantas de tratamiento, áreas comunales y demás áreas de terreno del proyecto, así como el cumplimiento de la formalización legal de las soluciones habitacionales.
- La existencia y adecuada distribución y liquidación de sumas correspondientes a obras adicionales e imprevistos, aprobados e invertidos en el proyecto y su asignación individual en los subsidios otorgados a los beneficiarios."

1.3. NATURALEZA Y ALCANCE DEL ESTUDIO

Las actividades son realizadas de acuerdo con la Norma aplicable al ejercicio de la Auditoría Interna.

El estudio abarcará la información histórica de la liquidación de las líneas de financiamiento correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del FOSUVI, para el período comprendido del 01 de enero del 2017 al 30 de setiembre del 2021.

1.4. METODOLOGIA

La metodología utilizada para el desarrollo de este estudio de Auditoría Interna, fue complementada por medio de aplicación de procedimientos en el sitio con



interacción de los auditados, que comprendieron la realización de muestreos y la revisión de documentos, y de igual forma la aplicación de auditorías remotas con interacción de los auditados a través de reuniones web o teleconferencias, en donde se aplicaron entrevistas a funcionarios claves y la revisión de documentos que fueron proporcionados en forma digitalizada.

1.5. LIMITACIONES

En el desarrollo del estudio de Auditoría mediante la aplicación del muestreo estadístico, se seleccionó una muestra de proyectos liquidados para el período comprendido del 01 de enero del 2017 al 30 de setiembre del 2021; sin embargo, al solicitar la documentación respaldo del proceso de liquidación se nos informó que, dada la antigüedad de algunos de estos proyectos, no se contaba con la documentación.

Asimismo, se identificaron otros casos en donde en los informes técnicos se señalaban situaciones pendientes de atención previo al finiquito final del Proyecto; sin embargo, en la documentación que nos fue aportada no se visualizó las acciones aplicadas, para subsanar los pendientes señalados en el Informe Técnico.

II. COMUNICACIÓN DE LOS RESULTADOS DEL ESTUDIO

2.6.1 RESULTADO N°1 PROYECTOS CUYA LIQUIDACIÓN FUE REVERSADA.

En el análisis de la documentación relacionada con una muestra de 35 proyectos liquidados durante el período comprendido del 01 de enero del 2017 al 30 de setiembre del 2021, se determinaron cuatro proyectos que inicialmente habían sido liquidados por la Dirección FOSUVI dada su antigüedad y falta de información que permitiese demostrar la existencia de un proyecto en desarrollo y/o obligaciones con terceros; sin embargo, el proceso de liquidación contable fue reversado, siendo que permanezcan pendientes de liquidación proyectos que no muestran variaciones desde el año 1993, situación que denota incumplimientos de los lineamientos señalados en el inciso c del artículo 5 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), y el inciso 4 del artículo 24 bis del Reglamento de operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda No. 104-95, en términos del seguimiento y monitoreo que le compete dar a las áreas responsables del BAHNVI, al desarrollo y conclusión satisfactoria por parte de las Entidades Autorizadas de los Proyectos aprobados por Junta Directiva.

Los cuatro proyectos en mención son los siguientes:

Proyecto	Entidad	Observaciones FOSUVI
Maron	Fedecredito R.L	Estos saldos fueron liquidados porque se arrastraban en el sistema sin tener más información, sin embargo; contabilidad reversó los saldos.
Nazareno 1	FID. Banhvi-Coovivienda (1113)	Estos saldos fueron liquidados porque se arrastraban en el sistema sin tener más información, sin embargo; contabilidad reversó los saldos.
Concepción de Tres Ríos	Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Estos saldos fueron liquidados porque se arrastraban en el sistema sin tener más información, sin embargo; contabilidad reversó los saldos.
Tirrases	Viviendacoop R.L.	Estos saldos fueron liquidados porque se arrastraban en el sistema sin tener más información, sin embargo; contabilidad reversó los saldos.

Asimismo, esta Auditoría Interna como parte de los procedimientos aplicados en el desarrollo del estudio, se dio a la tarea de recopilar y analizar información histórica del archivo general del Banco, determinando que para el caso del Proyecto Concepción de Tres Ríos, existe información de la Finca Madre donde se desarrolló el proyecto, fecha de pago, número de cheque, nombre del vendedor de la finca, datos con los que fue posible realizar una consulta pública en el Registro Nacional y constatar que se realizaron 40 segregaciones a la finca madre, que cuentan con un propietario y se les incorporaron las restricciones que corresponden del Sistema Financiero de Vivienda.

De conformidad con el Artículo 5 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), el cual en su inciso c señala que : *“El Banco Hipotecario de la Vivienda tendrá los siguientes objetivos principales: garantizar las operaciones de las entidades autorizadas, en los términos de la presente ley y de sus reglamentos.”*

Adicionalmente el inciso 4 del artículo 24 bis del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda No. 104-95, textualmente señala: *“La Administración del BANHVI llevará a cabo la fiscalización de las obras que le corresponde a esta entidad. No obstante, se entiende que la responsabilidad primaria por esa labor corresponde a los profesionales designados por el constructor y en segunda instancia a los profesionales designados por la Entidad Autorizada para la inspección del proyecto.”*



En el desarrollo del estudio por parte de esta Auditoría y mediante entrevistas sostenidas con funcionarios de las áreas involucradas y mediante la recopilación de información, fue posible determinar que anterior al periodo 2020, no se contaba con un procedimiento formalizado a seguir en el proceso de cierre de proyectos, situación que provocó que, el proceso de supervisión y seguimiento que debía realizar el BANHVI sobre la ejecución de proyectos por parte de las Entidades Autorizadas no fuese uniforme, por lo que no fue atendida con la misma diligencia el desarrollo y conclusión de todos los proyectos históricamente.

Debilidades en las actividades de control implementadas por el BANHVI en atención a los lineamientos señalados en el artículo 15 de la Ley General de Control Interno 8292, el cual señala que serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados el diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente.

Adicionalmente, se evidencian posibles riesgos de que, debido a la carencia de información y gestiones para documentar adecuadamente los procesos de cierre de proyectos, se mantengan condiciones como; bonos no formalizados y registrados a nombre de las familias, áreas públicas no entregadas a las autoridades competentes y montos de recursos públicos no identificados como invertidos en los proyectos correspondientes.

2.6.2 RESULTADO N°2 LIQUIDACIONES DE PROYECTOS REALIZADAS AL AMPARO DE LOS LINEAMIENTOS DEL REGLAMENTO DE INFORMACIÓN FINANCIERA ACUERDO SUGEF 30-18.

En los años 2020 y 2021 se han realizado liquidaciones de Proyectos que responden a una valoración actualizada - medición posterior - de cumplimiento de requisitos normativos contables para determinar si corresponde mantener su reconocimiento como "Activo" a nivel de los Estados Financieros. (Acuerdo SUGEF 30-18 Reglamento de Información Financiera, aplicación de NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera). Y no una valoración de la "recuperabilidad" de los recursos o de la estimación del "logro o cumplimiento" del objetivo para el cual se desembolsaron los recursos, de acuerdo con información brindada por el Departamento Financiero.

Los Proyectos liquidados amparados en este criterio son los siguientes:

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA****AUDITORIA INTERNA**

Liquidación Técnica, Operativa, Legal y Financiera de las Líneas de Financiamiento correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del FOSUVI.
(Informe de Auditoría N.º FO-ESP-002-2021)

Proyecto	Entidad	Cuenta Contable			Registro Contable	
		Cartera Crédito	de	Cuentas Pagar por	Asiento Contable	Fecha de Asiento Contable
Paraíso Industrial	Mutual Cartago	114 884 918,42			48	14/6/2021
Verolís Artículo 59	INVU	9 278 038,24		10 344 948,89	68	22/7/2021
Verolís Bono Colectivo	INVU	173 850 215,97			69	22/7/2021
Manuel Jiménez	Mutual Cartago	63 704 133,97			71	18/6/2021
Concepción de Tres Ríos	Mutual Cartago	18 500 443,14			71	18/6/2021
Abel Sáenz	Mutual Cartago	780 304,00			91	22/7/2020
Nazareno	Fedecrecito R.L	1 930 001,00			99	25/5/2021
Aprovin	Fedecrecito R.L	5 106 910,07			99	25/5/2021
Joaquín García	Mutual Metropolitana	3 549 121,16			100	25/5/2021
La Capri	Mutual Metropolitana	33 709 964,74			100	25/5/2021

ACUERDO SUGEF 1-05

“Artículo 20 Bis. Liquidación de operaciones de crédito contra la estimación

La entidad debe contar con políticas y procedimientos aprobados por su Junta Directiva u órgano equivalente para el caso en que necesite liquidar operaciones de crédito contra la estimación individual correspondiente. Dichas políticas y procedimientos deben contemplar los casos en que las operaciones de crédito deben ser liquidadas por considerarse incobrables, luego de agotadas, razonablemente, las gestiones administrativas o judiciales de cobro, se haya determinado la imposibilidad práctica de su recuperación o su saldo total adeudado se encuentre estimado en un ciento por ciento. La liquidación de una operación de crédito contra la estimación es un movimiento contable que consiste en la eliminación del activo con cargo a su respectiva estimación contable, y su consecuente traslado a una cuenta de orden.”

ACUERDO SUGEF 30-18

“Artículo 3. Adopción de normas contables. Las NIIF y sus interpretaciones serán aplicadas en su totalidad por los entes indicados en el alcance del artículo anterior, excepto por los tratamientos prudenciales o regulatorios señalados en este Reglamento. En el caso de entidades financieras, las nuevas NIIF emitidas por el IASB, o sus modificaciones, serán incorporadas en el proceso contable de los entes supervisados. No obstante, la aplicación anticipada a la fecha de vigencia no está permitida, salvo que el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero así lo disponga por medio de un acuerdo o modificación a esta normativa.

Transitorio III Para la aplicación de la NIIF 9, específicamente la medición de las pérdidas crediticias esperadas se continuará con la regulación prudencial emitida por el CONASSIF



para la cartera de créditos y créditos contingentes concedidos, hasta que esta norma se modifique.”

En los informes de Auditoría Externa los hallazgos relacionados con la antigüedad de los proyectos pendientes de liquidación han sido recurrentes a lo largo de varios periodos, razón por la cual la Junta Directiva instruyo a la administración a diseñar planes de acción para la depuración y liquidación de los saldos relacionados con dichos proyectos, dando pie a la liquidación de los proyectos señalados, argumentando la inexistencia de un proyecto en desarrollo y de obligaciones con terceros, así como ausencia de documentación e información histórica.

El BANHVI es un ente Público, sometido al Derecho Público. Su actuación debe encontrar fundamento en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), y dada su naturaleza pública determina el ordenamiento jurídico particular, orden en el manejo y disposición de los fondos que le pertenecen. Y el acatamiento de los lineamientos de control Interno emitidos por la Contraloría General de la República, por lo anterior, no existe libre disposición de los bienes que integran la Hacienda pública, incluido en dicho término, la cartera de financiamiento de proyectos de vivienda del FOSUVI.

Por lo que, partiendo del hecho que los bancos estatales deben procurar la correcta gestión y disposición de los fondos que la colectividad le han confiado, el no documentar en forma adecuada y suficiente el proceso de supervisión y liquidación de los Proyectos previamente aprobados por la Junta Directiva, se encuentra en contraposición a las responsabilidades que se le confieren al BANHVI como administrador de los fondos públicos que le fueron confiados.

De igual manera y tal como se indicó en el hallazgo anterior, se evidencian posibles riesgos de que, debido a la carencia de información y gestiones para documentar adecuadamente los procesos de cierre de estos proyectos, se mantengan condiciones como; bonos no formalizados y registrados a nombre de las familias, áreas públicas no entregadas a las autoridades competentes y montos de recursos públicos no identificados como invertidos en los proyectos correspondientes.

2.6.3 RESULTADO N°3 ASPECTOS PENDIENTES DE SUBSANAR EN EL DESARROLLO DE LOS PROYECTOS, DE ACUERDO CON LOS INFORMES TÉCNICOS FACILITADOS POR LA DIRECCIÓN DE FOSUVI.

En la revisión de la información y/o documentación facilitada por la Dirección de FOSUVI, relacionada con el proceso de liquidación de los 35 proyectos seleccionados en la muestra de esta Auditoría Interna, se determinó el caso

de un proyecto que presentaba aspectos pendientes de atención que se presentan en el Informe Técnico, así como no se detalla información sobre la recepción conforme de las obras por parte de los diferentes entes fiscalizadores como lo son las Municipalidades. Estas observaciones fueron remitidas a personeros de la Dirección de FOSUVI; sin embargo, a la fecha de emisión de este informe, esta Auditoría no ha sido retroalimentada sobre la justificación de las situaciones señaladas.

El proyecto señalado es el siguiente:

Proyecto	Entidad	Observaciones adicionales	Comentario de la Administración
Los Guidos - Sector I	Fundación CR Canadá	En este caso adicional a la observación general en el informe técnico se señala que La municipalidad de desamparados realizó una inspección de obras el 24/6/2009 y determino varias tareas pendientes; sin embargo, en la documentación que nos fue facilitada sobre el proceso de liquidación de dicho proyecto, no se visualiza información sobre si las actividades pendientes informadas por la Municipalidad de Desamparados fueron atendidas a conformidad de las partes interesadas.	Sobre el particular me permito indicarle que efectivamente la información no se encuentra dentro de los expedientes del proyecto, por lo que se procederá a solicitar la información a la entidad autorizada. Cabe mencionar que si el proyecto se cerró es porque ha cumplido con todos los requerimientos citados para la liquidación del proyecto. En virtud de lo anterior, se requiere un plazo de 1 mes para responder la información, ya que según lo indicado por la entidad; se trata de un proyecto de años, por lo que deben revisar donde se encuentran los expedientes de este.

El Reglamento de operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda No. 104-95, en su artículo 24 bis incisos 3 g y 4, establece textualmente:

“3 g) Recibo de la obra: La Entidad Autorizada recibirá los trabajos contratados y elaborará un finiquito que debe incluir el cumplimiento de todos los aspectos que legalmente sean necesarios. Corresponderá al profesional responsable de la empresa constructora, certificar que las obras se construyeron de acuerdo con los planos y las modificaciones que se aprueben, documentos contractuales y principios de la técnica, lo que deberá acompañarse de los respaldos correspondientes que



se definan en los términos de referencia sobre calidad de materiales empleados y pruebas de laboratorio de materiales y de los suelos.

4) La Administración del BANHVI llevará a cabo la fiscalización de las obras que le corresponde a esta entidad. No obstante, se entiende que la responsabilidad primaria por esa labor corresponde a los profesionales designados por el constructor y en segunda instancia a los profesionales designados por la Entidad Autorizada para la inspección del proyecto.”

Durante el proceso de revisión y evaluación de la documentación facilitada por la Dirección de FOSUVI relacionada con el proceso de liquidación de Proyectos, fue posible observar que no existía uniformidad en la forma de presentación de los Informes Técnicos, siendo que en el caso mencionado no fue posible verificar la elaboración de un finiquito o criterio técnico sobre el cumplimiento de todos los aspectos contratados y el recibido conforme de las obras por las partes interesadas. Adicionalmente y por el tiempo transcurrido, es entendible la carencia de información en los expedientes del Banco, pero consideramos que la misma debe ser requerida de las autoridades competentes para efectos de la realización de las liquidaciones.

Respaldo documental insuficiente sobre el cumplimiento de lo estipulado en el Artículo 5 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), el cual en su inciso c señala que: “El Banco Hipotecario de la Vivienda tendrá los siguientes objetivos principales garantizar las operaciones de las entidades autorizadas, en los términos de la presente ley y de sus reglamentos.”. La falta de esta documentación y la verificación del cumplimiento de los requerimientos de la Municipalidad, podrían generar un eventual rechazo de la aceptación de obras por parte del ente municipal.

2.6.4 RESULTADO N°4 FISCALIZACIÓN REALIZADA POR EL ÁREA TÉCNICA DEL BANHVI A DESTIEMPO EN RELACIÓN CON LOS INFORMES DE LIQUIDACIÓN TÉCNICA REMITIDOS POR LAS ENTIDADES AUTORIZADAS.

En la evaluación de la documentación facilitada por la Dirección de FOSUVI relacionada con el respaldo del proceso de liquidación de los proyectos seleccionados en la muestra de Auditoría, observamos casos en donde entre las fechas del Informe de liquidación técnica elaborado por la Entidad autorizada y el Informe del área Técnica del BANHVI, transcurrieron más de 6 meses, situación que deja entrever debilidades en los procesos de seguimiento y fiscalización de los proyectos.

Los casos que ejemplifican lo señalado son los siguientes:

Proyecto	Entidad	Asiento Contable	Fecha Liquidación Contable	Observaciones
Los Cuadros	Fundación CR Canadá	21	18/4/2017	El informe Técnico de FOSUVI tiene fecha del 02/6/2016. La conclusión definitiva de las obras se llevó a cabo el 13/10/2015, y no se habla del aval de la municipalidad únicamente de visitas de la alcaldesa.
Los Guido Sector 6	Fundación CR Canadá	84	24/5/2017	El Informe Técnico de la Entidad lo emitieron el 03/9/2012. El Informe Técnico de la Dirección FOSUVI tiene fecha del 08/8/2013.
Nuevo Carrizal	Fundación CR Canadá	1	1/8/2017	El Informe de cierre técnico de la Entidad Ejecutora con fecha del 21/04/2015. En dicho informe señala que la Municipalidad dio como recibidas las obras el 08/10/2013. El informe técnico de FOSUVI tiene fecha del 11/10/2016.
Los Guido Sector 7	Fundación CR Canadá	25	12/9/2017	El Informe Técnico del FOSUVI tiene fecha del 19/07/2013. Indica que las obras fueron recibidas a conformidad por el inspector, la Entidad Ejecutora y la Municipalidad de Desamparados. El Informe de cierre técnico emitido por la Entidad Ejecutora tiene fecha del 08/08/2012.
El Jícaro II	Grupo Mutual	99	28/9/2018	La entidad ejecutora envió informe de cierre Técnico con fecha del 06/9/2016. El Informe de Cierre Técnico de FOSUVI tiene fecha del 11/5/2017. Fecha de recepción de la obra 12/01/2012 según acuerdo Municipal.
Juanito Mora I etapa	Fundación CR Canadá	49	23/1/2019	El Informe de Liquidación Técnica y Financiera enviado por la Fundación Costa Rica-Canadá con fecha del 24/11/2015, El 01/09/2015 la municipalidad da por aprobadas las obras. El Informe Técnico FOSUVI 03/6/2016.

Liquidación Técnica, Operativa, Legal y Financiera de las Líneas de Financiamiento correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del FOSUVI.
(Informe de Auditoría N.º FO-ESP-002-2021)

La Huerta	MUCAP	34	14/2/2019	El Informe de Liquidación Técnica y Financiera enviado por la MUCAP con fecha del 06/07/2015, El Informe Técnico del FOSUVI con fecha del 07/4/2017.
El Verolís	Grupo Mutual	57	19/3/2019	El Informe Técnico del FOSUVI tiene fecha 30/5/2017. La Entidad Ejecutora remitió informe del cierre Técnico con fecha del 09/8/2016.
Tirrases II Etapa	Fundación CR Canadá	86	21/3/2019	Informe de Cierre Técnico emitido por la Entidad Ejecutora con fecha del 26 de julio del 2018. En dicho informe se señala que las obras finales fueron recibidas el 01/09/2017, y la recepción fue oficializada por la Municipalidad en acuerdo tomado el 07/11/2017. El Informe técnico del FOSUVI tiene fecha del 25/01/2019. De acuerdo con el informe Técnico del FOSUVI las obras fueron concluidas al 31 de diciembre del 2017.
Vida Nueva	Fundación CR Canadá	54	22/4/2019	El Informe Técnico de la Entidad Ejecutora tiene fecha del 24/06/2013, en dicho informe se habla que las viviendas fueron entregadas a los beneficiarios, pero no se habla de trámites ante la Municipalidad ni trasposos legales. Informe Técnico del FOSUVI sobre un financiamiento adicional con fecha del 01/6/2020. El Informe Técnico del FOSUVI del Proyecto principal tiene fecha del 08/01/2018, en este informe se indica que está pendiente por la Entidad Ejecutora la segregación de las fincas, por parte de la Entidad Ejecutora.
Piñuelas	Grupo Mutual	17	8/5/2020	El Informe de cierre técnico de la Entidad Ejecutora tiene fecha del 02/5/2018 y se indica que realizadas todas las visitas de inspección se da por concluido el proyecto. El Informe Técnico del FOSUVI fue emitido con fecha del 04/5/2020.



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

AUDITORIA INTERNA

Liquidación Técnica, Operativa, Legal y Financiera de las Líneas de Financiamiento correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del FOSUVI.
(Informe de Auditoría N.º FO-ESP-002-2021)

Tirrasas I	Fundación CR Canadá	70	21/5/2020	El Informe Técnico FOSUVI es de fecha 04/05/2020, el informe señala que las obras fueron recibidas en forma satisfactoria, y que el Edificio fue entregado a la Municipalidad de Curridabat. El informe técnico remitido por la Entidad ejecutora tiene fecha del 10/5/2019, en el informe se señala que las obras cumplen con los requerimientos técnicos y que el edificio fue entregado a la Municipalidad de Curridabat.
Las Rosas de Pocosol V	Banco Popular	58	22/1/2021	El Informe técnico de la Dirección FOSUVI tiene fecha 18/12/2020. En este informe se señala que las obras fueron recibidas conforme 20/12/2019. Informe Técnico de la Entidad Ejecutora con fecha del 20/12/2019, y se indica que el proyecto se concluyó a conformidad con una calidad del 98,25%.

“Artículo 8º LEY GENERAL DE CONTROL INTERNO LEY 8292—Concepto de sistema de control interno.

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

- a) *Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal.*
- b) *Exigir confiabilidad y oportunidad de la información.*
- c) *Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones.*
- d) *Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.”*

En el desarrollo del estudio por parte de esta Auditoría y mediante entrevistas sostenidas con funcionarios de las áreas involucradas y mediante la recopilación de información, fue posible determinar que anterior al periodo 2020, no se contaba con un procedimiento formalizado a seguir en el proceso de cierre de proyectos, situación que provocó que el proceso de supervisión y seguimiento que debía realizar el BANHVI sobre la ejecución de proyectos por parte de las Entidades Autorizadas no fuese uniforme, por lo que no fue



atendida con la misma diligencia el desarrollo y conclusión de todos los proyectos.

Falta de eficacia por parte de las áreas responsables de la fiscalización de la ejecución de los Proyectos, limitando la capacidad de identificación de alertas tempranas y toma de decisiones proactiva en pro del resguardo de los recursos públicos dados en administración, coadyuvando al incremento de la antigüedad de los saldos de Proyectos.

III. CONCLUSIONES

En términos generales, de conformidad con los resultados obtenidos y el alcance definido, se puede concluir que:

- 1) En el proceso de liquidación de los Proyectos financiados con recursos de la Dirección FOSUVI, no se evidenció el cumplimiento de los lineamientos señalados en el inciso del artículo 5 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda), y el inciso 4 del artículo 24 bis del Reglamento de operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda No. 104-95, en términos del seguimiento y monitoreo que le compete dar a las áreas responsables del BANHVI, al desarrollo y conclusión satisfactoria por parte de las Entidades Autorizadas de los Proyectos aprobados por Junta Directiva, lo que provocó la reversión de la liquidación de 4 proyectos cuyos saldos datan del año 1993 por parte del Área Financiera del BANHVI, según se detalla en la sección de comunicación de resultados del presente informe.
- 2) En los períodos 2020 y 2021, se llevó a cabo la liquidación de algunos proyectos, basados únicamente en el criterio de valoración actualizada - medición posterior - de cumplimiento de requisitos normativos contables para determinar si corresponde mantener su reconocimiento como "Activo" a nivel de los Estados Financieros. (Acuerdo SUGEF 30-18 Reglamento de Información Financiera, aplicación de NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera), y no una valoración de la "recuperabilidad" de los recursos o de la estimación del "logro o cumplimiento" del objetivo para el cual se desembolsaron los recursos, situación que se encuentra en contraposición con los lineamientos normativos de los Acuerdos SUGEF 30-18 y Acuerdo SUGEF 1-05, así como con la responsabilidad de procurar la correcta gestión y disposición de los fondos que la colectividad le ha confiado.
- 3) Se determinaron debilidades en las actividades y seguimiento de los Proyectos ejecutados, situación que quedó evidenciada mediante la revisión



de los informes técnicos de los proyectos seleccionados en la muestra de Auditoría Interna, en donde un proyecto presentó actividades pendientes de atención; sin embargo, ni en la documentación aportada ni en las consultas realizadas al Departamento Técnico se obtuvo respuesta sobre si dichas actividades fueron atendidas en forma satisfactoria.

- 4) Se observaron debilidades en el Sistema de Control Interno, específicamente en las actividades implementadas por la Dirección del FOSUVI, que permitiesen garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones y exigir confiabilidad y oportunidad de la información relacionada con el respaldo del proceso de liquidación de los Proyecto Financiados con recursos de la Dirección FOSUVI, seleccionados en la muestra de Auditoría Interna, ya que observamos casos en donde entre las fechas del Informe de liquidación técnica elaborado por la Entidad autorizada y el Informe del área Técnica del BANHVI, transcurrieron más de 6 meses, incluyendo en algunos casos, brechas de un año.

IV. 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.”*

A la Dirección FOSUVI:

4.1 Recopilar la información histórica del Archivo General del Banco, que les permitan realizar consultas en bases de datos externas como el Registro Nacional, así como por medio de otras áreas relacionadas a lo interno de la institución, con el fin de sustentar documentalmente que en el desarrollo de los proyectos en cuestión se cumplieron los objetivos establecidos y realmente no existen aspectos pendientes de atención y/o obligaciones con terceros, que puedan generar la materialización de eventos de riesgo reputacional en el futuro, afectando la imagen y la credibilidad de la Institución.

Nivel de Riesgo: Alto

4.2 Recopilar toda la información y/o documentación necesaria para sustentar que la liquidación que se llevó a cabo en los proyectos mencionados, verificando el cumplimiento del objetivo por el cual fue aprobado cada Proyecto, en apego a la responsabilidad que como Institución Pública tiene de procurar la correcta gestión y disposición de los fondos que fueron utilizados.

Nivel de Riesgo: Alto

4.3 Recopilar toda la información y/o documentación necesaria para sustentar que las obras de los Proyectos mencionados se realizaron bajo el cumplimiento de todos los aspectos que legalmente eran necesarios y fueron recibidos conforme por las partes interesadas. Asimismo, estandarizar los informes técnicos de cierre de proyectos, con el objetivo de comprobar que se cumplió con todos los requerimientos para este proceso.

Nivel de Riesgo: Alto

4.4 Si bien es cierto en el mes de junio 2020 entro en vigor el procedimiento con el código PN-GBFV-CPE-PR03 denominado cierre de proyectos, en el cual como punto de partida, se establece que El Oficial 3 de la Dirección FOSUVI, mediante los informes sobre estado de proyectos, que envía las Entidades Autorizadas, debe llevar el control de los proyectos que están cerca de ser concluidos o con plazos por vencer, en el caso de financiamientos aprobados por la Junta Directiva del BANHVI. Esto con el fin de darle seguimiento a los proyectos que deben cerrarse; se recomienda establecer plazos que deban cumplirse por parte del área técnica de la



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

AUDITORIA INTERNA

Liquidación Técnica, Operativa, Legal y Financiera de las Líneas de Financiamiento correspondientes a Proyectos de Vivienda financiados con recursos del FOSUVI.
(Informe de Auditoría N.º FO-ESP-002-2021)

Dirección FOSUVI del BANHVI, una vez recibido el informe de liquidación técnica por parte de las Entidades Autorizadas para realizar las verificaciones que correspondan, y que permitan la detección de alertas relacionadas con el no cumplimiento de los objetivos por los cuales fueron autorizados los proyectos, y la toma de decisiones tempranas en pro del resguardo de los fondos públicos asignados.

Aprobado: MBA. GUSTAVO FLORES OVIEDO
AUDITOR INTERNO