

30 de abril del 2019

Licenciado
Carlos Castro Mirando
Gerente General a.i.
Banco Hipotecario de la Vivienda

I . PRESENTACION (En esta sección se presenta un Resumen Ejecutivo del Contenido del Informe)

Fecha del Informe: 30/04/2019		Fecha de salida: 30/04/2019	
Primer apellido: Cheng	Segundo apellido: León	Nombre: Eduardo	
N° de identificación: 700500377	Puesto a Cargo: Director General		
Destinatario respectivo: Gerencia General			
Período de Gestión: 10-10-2016/30-04-2019			

II. RESULTADOS DE LA GESTION (Esta sección deberá contener al menos información relativa a los aspectos que se detallan)

a) Refiérase a la labor sustantiva institucional o unidad a su cargo, según corresponda.

La principal función de la DSEA es Supervisión In-Situ, labor que se programa anualmente en un marco global de 22 Entidades Autorizadas que se encuentran activas y con un potencial de 7 Entidades más que se encuentran inactivas, pero en cualquier momento pueden empezar a realizar trámites de bonos y se les debe dar el seguimiento respectivo.

En las 22 Entidades activas se realizan estudios sobre la aplicación de las directrices, normativa, acuerdos de Junta Directiva y la Ley y Reglamento del SFNV sobre la administración de los Recursos Fosuvi casos de bonos individuales en cada una de ellas, se trata de abarcar a todas en un año.

En 9 Entidades que mantienen en administración proyectos de vivienda, se llevan a cabo estudios sobre la administración de Recursos Fosuvi de programa de proyectos Artículo 59, en donde se llevan a cabo revisiones sobre conciliación de saldos, montos aprobados, desembolsos y saldos pendientes, todo de acuerdo con el contrato de línea de crédito entre el BANHVI y la Entidad y esta con el desarrollador, verificando el cumplimiento de las condiciones y los aspectos relacionados con la Ley y Reglamento de SFNV. Adicionalmente, en estas Entidades que mantienen en administración proyectos Artículo 59, se realizan estudios sobre la aplicación de la Política Conozca a su Cliente en las empresas y desarrolladores que intervienen en los diferentes proyectos.

En 13 Entidades que mantienen líneas de créditos formalizadas con el BANHVI por medio de la Dirección FONAVI, se elaboran estudios relacionados con el seguimiento de las condiciones establecidas de las garantías cedidas para el respaldo de los créditos.

En Grupo Mutual Alajuela la Vivienda y Mutual Cartago además de los estudios de los Recursos Fosuvi y Cartera Cedida, se realizan 2 tipos de estudios especiales, uno sobre las cuentas utilizadas para el cálculo del fondo de garantías y otro sobre aplicación del reglamento de Cartera no Habitacional.

La Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas queda a disposición para cualquier estudio especial solicitado por la Junta Directiva o de la Gerencia General.

- b) Indique los cambios habidos en el entorno durante el periodo de su gestión, incluyendo los principales cambios en el ordenamiento jurídico que afectan el quehacer institucional o de la unidad a su cargo.**

Cuando asumí le Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas en octubre del 2016, se había visitado pocas Entidades, debido a que en ese año 2016 no se había programado visitas In-Situ, las labores se realizaban de acuerdo con el criterio de la persona a cargo de la DSEA en ese entonces, se contaba con una jefatura (subgerente Financiero) que tenía el recargo de las funciones de la DSEA.

A partir del 2017, 2018 y 2019 y en mi gestión, se programaron las visitas a las Entidades (22) tratando de llevar a cabo una visita al menos una vez al año. En ese periodo por medio de la Unidad de Planificación, se llevó a cabo una revisión y actualización de todos los procedimientos de la DSEA con el apoyo técnico de la unidad a cargo del levantamiento de los procesos del BANHVI, lo cual vino a establecer un ordenamiento de los procedimientos y programas de trabajo para ejecutar las labores de campo.

Con respecto a las visitas In-Situ del personal, se comenzaron a realizar reuniones previas a las visitas a las Entidades, sobre todo cuando el contacto es inicial y en los casos cuando la visita In-Situ se concluye, siempre se lleva a cabo la reunión de salida en donde se presentan a los responsables de la Entidad los hallazgos y recomendaciones con la participación de la jefatura de la DSEA.

Con base en acuerdos de la Junta Directiva, a partir del 2019 le corresponde a la DSEA realizar nuevas funciones:

1. Aplicar en las Entidades Autorizadas la "**Metodología para definir el perfil de riesgo de las Entidades Autorizadas que Administran Recursos FOSUVI**" lo cual implica la evaluación de 34 ítems, en las áreas de estructura administrativa, cumplimiento de disposiciones administrativas, eficiencia en la gestión de casos individuales, existencia de alertas de gestión y proyectos, de los cuales los supervisores de la DSEA deben cumplir con la obtención de 9 ítems en el campo y el restante (25 ítems) lo deben aportar otras unidades del BANCO: Dirección FOSUVI, Depto. de Análisis y Control, Depto. Financiero Contable, Unidad de Comunicaciones, Asesoría Legal, Departamento Técnico, Dirección Administrativa y Depto. de Tecnología de Información, con los datos que aportan dichas unidades y la de campo de la DSEA se determina el nivel de riesgo de la Entidad en la administración de los Recursos Fosuvi.

Esta responsabilidad de aplicar esta Metodología, conlleva un nuevo proceso de capacitación y evaluación en el tema de riesgos, implica una disminución del tiempo de las visitas In-Situ. De acuerdo con una estimación general realizada en este trimestre Enero a Marzo del 2019, se calcula que se pueden utilizar de 3 a 5 días por Entidad (capacitación y elaboración del estudio y el informe), por lo que si se consideran en promedio 3 días por institución, resultarían 66 días de visitas de campo, lo que representan unos 6 o 7 estudios menos o sea entre un 12% a un 14% aproximado de los estudios programados. En importante indicar que el personal de la DSEA al entrar en vigencia la aplicación de esta Metodología, no cuenta con la capacitación en esta área de Riesgo.

El proceso de capacitación se ha iniciado en este I trimestre con la participación de un funcionario de la DSEA y otro de la Unidad de Riesgos, tratando de reunirse al menos una vez por semana o quincena dejando las labores de campo durante ese periodo.

2. Incluir dentro de los Programas de trabajo de la DSEA, para verificar el cumplimiento de los requisitos legales para la aprobación de los proyectos de vivienda.

Según acuerdo 23, de la sesión 40-2018 del 06-08-2018, vigente a partir del 1 de abril del 2019, le corresponde a los supervisores de la DSEA llevar a cabo la verificación de la ***“Guía Estudio Legal, solicitudes de financiamiento, Recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda”*** al respecto se revisó el acuerdo y la guía con los supervisores y se les indicó que este tema debe quedar incluido como un aparte en los informes que preparan los supervisores de la DSEA. Debido a que esta revisión está iniciando, no se puede establecer el tiempo que se puede utilizar para su aplicación.

3. Aplicación de la Política Conozca a su cliente en los Bonos casos Individuales.

Mediante acuerdo 3, Sesión 21-2019 del 14-3-19 ***“Aprobación de disposiciones para aplicar la política Conozca a su Cliente en el manejo de Recursos Fosuvi”***, acuerdo que involucra a los casos de bonos individuales y que rige a partir de su publicación, a la fecha de este informe no se había tenido noticia de su publicación. Este aparte implica que en las 22 entidades que se mantienen activas en la administración de Recursos Fosuvi, casos individuales debe de aplicarse lo indicado en el acuerdo:

“El cumplimiento de las disposiciones en lo que respecta a bonos individuales, será verificado por medio de las auditorías internas o externas de las entidades autorizadas, según corresponda y de conformidad con lo indicado el ítem 7 de estas disposiciones¹.”

Los informes que al respecto generen esas instancias, serán solicitadas y revisadas en las visitas de inspección in situ que realice la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, en relación con el manejo de los recursos FOSUVI”.

¹ Ítem 7. Las Auditorías Internas de las Entidades Autorizadas o en su defecto las Auditorías Externas; deben fiscalizar el cumplimiento de las presentes disposiciones en concordancia con lo establecido en los acuerdos de esta Junta Directiva, No. 2. De la sesión 03-01-2011 del 13/01/2011 (solicitud a las entidades autorizadas para que fiscalicen los recursos del FOSUVI) y No. 1. De la sesión 20-2016 del 17-03/2016 (Ampliación de las disposiciones sobre responsabilidades de control interno en las entidades autorizadas). Los informes que al respecto emitan esas Auditorías, deben estar a disposición del Banco Hipotecario de la Vivienda.

c) Refiérase al estado de la autoevaluación del sistema de control interno institucional o de la unidad al inicio y al final de su gestión.

El sistema de control interno institucional lo considero bueno en el ámbito de nuestra participación como funcionario dentro de la estructura del BANHVI y de igual forma las otras áreas de la Institución como la Gerencia, las Subgerencias, Direcciones Administrativa, Fosuvi, FONAVI y todas las unidades del BANHVI.

Con respecto al control interno de la DSEA, al inicio y final de mi gestión, considero que es buena, no se presentan aspectos u observaciones que puedan poner en riesgo los aspectos que afecten el buen control interno de la Dirección de Supervisión, tanto de la parte administrativa y operativa a nivel interno, así como de las funciones que se realizan a lo externo como son las supervisiones In Situ.

d) Indique las acciones emprendidas para establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional o de la unidad, al menos durante el último año o por el periodo de su gestión, en caso de que este sea menor a un año.

Fortalecer el control de las documentación relacionada con los informes a las entidades, atendiendo los plazos de las respuestas de las entidades y las respuestas de los mismos, llevando un control que lo lleva la secretaria por medio de hojas Excel, en donde se anotan e incluyen los informes y los oficios de las respuestas, de tal forma que en todo momento la jefatura y los supervisores puedan determinar el estado y la situación de cualquier informe que se ha emitido.

e) Los principales logros alcanzados durante su gestión de conformidad con la planificación institucional o de la unidad a su cargo.

Al cierre del 2018, se logró el cumplimiento del Plan Operativo Institucional de la DSEA alcanzando un 92.7%. Este resultado se logró debido a que se pudo completar el personal de supervisión, los cuales fueron sustituidos en los plazos programados. Se llevaron a cabo las visitas de reunión de salida de parte de la jefatura en donde se presentaron los hallazgos y recomendaciones en casi todas las entidades visitadas.

f) Indique el estado de los proyectos más relevantes en el ámbito institucional o de la unidad ejecutora a su cargo, existentes al inicio de su gestión y de los que deja pendientes de concluir.

1. Desde un inicio se planteó la necesidad de contar con todos el personal de campo para abarcar al menos en un año, todas las Entidades del SFNV, aspecto que a la fecha se encuentra pendiente, ya que solo se dispone de tres supervisores, cuando el grupo completo son 4. No se puede disponer de uno de los supervisores, debido a que se encuentra asignado a labores de la Gerencia y Dirección Fosuvi (control de rendimientos). Aunado a lo anterior, con las nuevas funciones de la Metodología de Riesgos se debe destinar tiempo a la capacitación y elaboración de informes sobre riesgos del personal de la DSEA, debiendo tomarse en cuenta que ninguno tiene capacitación y experiencia en esa materia.
2. No se ha valorado el crecimiento de las Entidades Autorizadas y las labores que realizan (Proyectos Artículo 59), que en los últimos 5 años se han aumentado y el personal de la DSEA se ha mantenido.

g) Refiérase a la administración de los recursos financieros asignados a la Institución o a la unidad a su cargo durante su gestión.

Desde el enfoque de esta Dirección, y a la asignación de los recursos financieros asignados a la institución creo, que debería existir mayores recursos para el control de los fondos en administración en las entidades del SFNV, la proporción del crecimiento de instituciones Autorizadas no guarda una relación con los recursos destinados al control de las Entidades Autorizadas.

h) Si lo estima necesario, brinde algunas sugerencias para la buena marcha de la institución o de la unidad a su cargo.

Banhvi: Modificar la Ley para actualizarla, se incluyan artículos importantes relacionados con el control de los recursos:

1. Bonos a adultos mayores, deben de prestarse y no darles la propiedad.
2. Ser más estrictos con los bonos a extranjeros (pedir más requisitos, que no se puedan vender fácilmente).
3. Cuando se reciban bienes adjudicados con bonos los gastos para la venta de la propiedad, deben ser compartidos (Entidad y BANHVI) y no aplicarlo todo al bono.
4. Mejores controles para los bonos para personas con discapacidad (que el 1/2 bono adicional sea directamente para atender dicha necesidad y debe quedar evidenciado).

DSEA:

Eliminar el acuerdo de JD que le da la responsabilidad de preparar la Metodología de Riesgo de las Entidades que administren Recursos del FOSUVI, ya que se disminuye el tiempo de supervisión In Si-tu, lo que le resta presencia en las Entidades Autorizadas, por el contrario se debería fortalecer las visitas con mayor frecuencia por entidad (de acuerdo con el nivel de riesgo de las Entidades). El acuerdo de JD que responsabiliza que la DSEA debe recopilar y preparar informes trimestrales, no contempla la capacitación del personal de la DSEA, se empezó a hacer con una funcionaria a partir de enero del 2019, con una capacitación y guía de un funcionario de la unidad de riesgo en forma informal, teniendo que dejar labores de supervisión In Situ, para cumplir con ese requerimiento de JD.

III. RESULTADOS DE LA GESTION (Esta sección deberá contener al menos información relativa a los aspectos que se detallan)

i) Si lo considera necesario, emita algunas observaciones sobre otros asuntos de actualidad que a su criterio, la Institución o unidad enfrenta o debería aprovechar.

Por el nivel de recursos financieros que se ha utilizado en los proyectos Artículo 59, tanto la Institución como la DSEA debería utilizar más tiempo en el control y seguimiento de los proyectos hasta el cierre técnico y financiero de los mismos. Debería de crearse una unidad de Control de Proyectos.

j) Refiérase al estado actual del cumplimiento de las disposiciones que durante su gestión le hubiera girado la Contraloría General de la República.

Durante mi gestión en la DSEA no hemos recibido ninguna disposición de la Contraloría General de la República.

k) Refiérase al estado actual del cumplimiento de las disposiciones o recomendaciones que durante su gestión le hubiera girado algún otro órgano de control externo.

Durante mi gestión en la DSEA no hemos recibido ninguna disposición de los órganos externos.

l) Refiérase al estado actual de cumplimiento de las recomendaciones que durante su gestión le hubiera formulado la respectiva Auditoría Interna.

Recomendación de la Auditora Interna del BANHVI, en cuanto a la programación de las visitas In-Situ basadas en riesgos, se indicó que el año 2019 la DSEA iba a entrar en un proceso de capacitación (Metodología aprobada por JD) con la Unidad de Riesgos y en la programación del 2020 se deberá realizar con base en los niveles de riesgo determinados durante el 2019. La recomendación está pendiente y se encuentra programada por la Auditoría Interna.

Atentamente,



Eduardo León Cheng
Director Supervisión de Entidades Autorizadas

ELC/Liz*

cc: Licda. Silvia Mora Moya, Depto. Recursos Humanos, BANHVI