



INFORME N° **DFOE-EC-IF-00010-2020**
26 de junio, 2020

INFORME DE AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA
ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES REALIZABLES EN EL
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

2020

CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO	3
1. INTRODUCCIÓN	5
ORIGEN DE LA AUDITORÍA	5
OBJETIVO DE LA AUDITORÍA	5
ALCANCE	5
CRITERIOS DE AUDITORÍA	6
METODOLOGÍA APLICADA	6
DEFINICIONES	6
GENERALIDADES ACERCA DEL OBJETO AUDITADO	7
COMUNICACIÓN PRELIMINAR DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA	9
SIGLAS	9
2. RESULTADOS	9
ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LOS BIENES REALIZABLES DEL BANHVI	9
DEBILIDADES EN LA ADMINISTRACIÓN, DISPOSICIÓN Y CUSTODIA DE LOS BIENES	
REALIZABLES DEL BANHVI	9
DEBILIDADES EN EL PROCESO DE VENTA DE LOS BIENES REALIZABLES.....	12
3. CONCLUSIONES	13
4. DISPOSICIONES.....	13
AL LICENCIADO DAGOBERTO HIDALGO CORTÉS EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DEL	
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA O A QUIEN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO	14
 CUADROS	
CUADRO N°1 CONCEPTOS UTILIZADOS EN LA AUDITORÍA	6
CUADRO N°2 FIDEICOMISOS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES REALIZABLES DEL BANHVI –	
EN MILLONES DE COLONES.....	8
CUADRO N°3 LISTADO DE SIGLAS	9
CUADRO N°4 COSTOS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES REALIZABLES EN MILLONES DE COLONES	
PARA EL PERIODO 2015 -2020 (FEBRERO).....	12
 FIGURAS	
FIGURA N°1 CANTIDAD Y ÁREA DE BIENES REALIZABLES POR DACIÓN DE PAGO, SEGÚN	
PROVINCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.....	8
 GRÁFICOS	
GRÁFICO N°1 AÑOS TRANSCURRIDOS DESDE LA ADJUDICACIÓN O INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES	
REALIZABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	11

Resumen Ejecutivo

¿QUÉ EXAMINAMOS?

La auditoría tuvo como propósito verificar el cumplimiento de la regulación para la administración y disposición de bienes realizables por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda. El periodo evaluado comprendió del 1 de enero de 2019 al 30 de abril de 2020.

¿POR QUÉ ES IMPORTANTE?

Los bienes realizables son activos obtenidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda por la ejecución de garantías hipotecarias de operaciones de crédito que no fueron atendidas por las entidades financieras a las que les fueron otorgadas, así como bienes adquiridos por las entidades autorizadas o donados para el desarrollo de proyectos de vivienda. Esos bienes son administrados por la Unidad de Bienes Inmuebles de ese Banco y mediante cinco fideicomisos.

La administración eficiente de los bienes realizables se ve reflejada en la celeridad con que se logra su disposición, para lo cual se requiere la implementación de acciones de administración enfocadas en dar seguimiento constante a las condiciones que impiden que el bien sea vendido o dispuesto para otros fines oportunamente, así como en la definición de estrategias de venta o disposición, acordes con la naturaleza de los bienes y alineadas con un enfoque costo - beneficio.

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco disponía de 775 bienes realizables, de los cuales 425 son administrados por la Unidad de Bienes con un valor en libros de ₡1.651,9 millones y 350 mediante la figura de fideicomiso con un valor de avalúo de ₡7.144,9 millones. Por lo que se considera relevante verificar su administración y disposición en apego a la normativa aplicable, de tal forma que se promueva el uso eficiente y planificado de esos recursos.

¿QUÉ ENCONTRAMOS?

En la auditoría realizada, se determinó que la administración, disposición y custodia de los bienes realizables, presenta una serie de debilidades que no le permiten asegurar su estado actual, debido a que no se realiza un monitoreo y seguimiento constante, que contribuya a su venta o disposición en el corto plazo.

Se determinó que el tiempo transcurrido entre la fecha de adjudicación y la fecha del primer avalúo realizado a las propiedades, según consta en los expedientes de 15 bienes es de entre 9 y 19 años, así mismo se identificaron bienes en los que entre un avalúo y otro pasaron entre 3 y 7 años. Por su parte, existen propiedades administradas por fiduciarios que se encuentran habitadas sin mediar un contrato de comodato que regule esa situación, así como el caso de una propiedad cuyo contrato ha sido prorrogado durante un periodo de 13,3 años sin concretar la compra del bien por parte del comodatario. Los problemas de invasión que presentan las propiedades son una gran limitante para lograr la venta o disposición del bien y las acciones de desalojo tardan muchos años, como es el caso de un proyecto de 24 lotes invadido cuyas gestiones de desalojo llevan 8,3 años.

Por su parte, respecto al proceso de venta de los bienes, éste refleja debilidades en cuanto a la ejecución de las actividades a realizar para lograr su venta, siendo que durante el periodo comprendido entre los años 2015 y 2020, de un total de 783 propiedades, el Banco ha logrado tan solo la venta de 8 de ellas. La falta de una

estrategia de venta y disposición de los bienes realizables, hace que éstos permanezcan durante muchos años bajo la administración del Banco y los fiduciarios, tal es el caso de 576 propiedades que tienen una antigüedad de más de 10 años (11 de ellas con más de 25 años).

Las situaciones descritas generan costos relacionados con pago de impuestos, salarios, mantenimiento, honorarios legales, avalúos, planos, estudios topográficos, así como por pago de comisiones por la administración mediante fideicomisos, los cuales para el periodo entre el 2016 y febrero de 2020 asciende al menos a ¢637,6 millones.

¿QUÉ SIGUE?

Se giran disposiciones al Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda, con el propósito de solventar las debilidades encontradas, de manera que se ejecuten las acciones que permitan mejorar la administración, venta y disposición de los bienes realizables en procura del cumplimiento de los fines de creación de esa institución, del uso eficiente de los recursos y la reducción de los costos por la administración de dichos bienes.

**DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN OPERATIVA Y EVALUATIVA
ÁREA DE FISCALIZACIÓN DE SERVICIOS ECONÓMICOS**

**INFORME DE AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE LA
ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE BIENES REALIZABLES DEL BANHVI**

1. Introducción

ORIGEN DE LA AUDITORÍA

- 1.1. Los bienes realizables son los activos que fueron obtenidos por el BANHVI por la ejecución de garantías hipotecarias de operaciones de crédito que no fueron atendidas por las entidades financieras a las que fueron otorgadas, así como bienes adquiridos por las entidades autorizadas o donados para el desarrollo de proyectos de vivienda. Esos bienes son administrados por la Unidad de Bienes Inmuebles de ese Banco y mediante 5 fideicomisos.
- 1.2. La administración eficiente de los bienes realizables se ve reflejada en la celeridad con que se logra su disposición, para lo cual se requiere la implementación de acciones de administración enfocadas en dar seguimiento constante a las condiciones que impiden que el bien sea vendido o dispuesto para otros fines oportunamente, así como en la definición de estrategias de venta o disposición, acordes con la naturaleza de los bienes y alineadas con un enfoque costo - beneficio.
- 1.3. Al 31 de diciembre de 2019, el Banco disponía de 775 bienes realizables, de los cuales 425 son administrados por la Unidad de Bienes con un valor en libros de ₡1.651,9 millones y 350 mediante la figura de fideicomiso con un valor de avalúo de ₡7.144,9 millones. Por lo que se considera relevante verificar su administración y disposición en apego a la normativa aplicable, de tal forma que se promueva el uso eficiente y planificado de esos recursos.
- 1.4. Así las cosas, la auditoría se ejecutó en cumplimiento del Plan Anual Operativo de la DFOE con fundamento en las competencias que le son conferidas en los artículos 183 y 184 de la Constitución Política; y, los artículos 12, 17 y 21 de su Ley Orgánica, N° 7428.

OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

- 1.5. El propósito de la auditoría fue verificar el cumplimiento de la normativa aplicable a la administración y disposición de los bienes realizables del BANHVI.

ALCANCE

- 1.6. La auditoría comprendió la verificación del cumplimiento de la normativa aplicable a la administración y disposición de bienes realizables del BANHVI, durante el período comprendido entre el 1 de enero de 2019 y el 30 de abril de 2020.

CRITERIOS DE AUDITORÍA

- 1.7. Los criterios de auditoría fueron comunicados a la Administración del BANHVI mediante el oficio N° DFOE-EC-0240 (03943). Dichos criterios se detallan a continuación, así como otros criterios adicionales determinados en la etapa de examen de la auditoría:
- a) Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, N° 7052, artículos 9, 10, 54 inciso g.
 - b) Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, N° 1644, artículo 72.
 - c) Código Civil, N° 63, artículo 1068.
 - d) Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE), normas 1.1, 1.2, 1.5, 2.1, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 5.1, 5.4 y 5.5.
 - e) Normativa contable aplicable a entes supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y emisores no financieros, Plan Cuentas Grupos y Conglomerados Financieros, Reglamento relativo a Información Financiera de Entidades, Grupos Financieros, emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, artículo 21.
 - f) Resolución SUGEF-R-170-2017. Bienes adjudicados art 72 VF-SGF-0516-2017. Superintendencia General de Entidades Financieras.
 - g) Acuerdo SUGEF 33-07. Plan de cuentas para entidades, grupos y conglomerados financieros, artículo 4 inciso vii.
 - h) Procedimientos emitidos por el BANHVI para la administración y venta de bienes realizables.
 - i) Normas y procedimientos emitidas por el BANHVI para la gestión de las carteras fideicometidas recibidas en dación de pago.
 - j) Clausulado de los contratos: Fideicomiso de Administración MUCAP-BANHVI 10-2012 FID, Fideicomiso de Administración MUCAP-BANHVI-VIVIENDACOOP UNIFICADO 01-2017, Fideicomiso de Administración ViviendaCoop 2019, Fideicomiso 01-2010-FID y Fideicomiso 01-2003-FID.

METODOLOGÍA APLICADA

- 1.8. La auditoría se realizó de conformidad con las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público, con el Manual General de Fiscalización Integral de la CGR y el Procedimiento de Auditoría vigente, establecido por la DFOE.
- 1.9. Para la verificación del cumplimiento de las normas y procedimientos en relación con la administración y disposición de los bienes realizables del BANHVI, se utilizó la información suministrada en las entrevistas, consultas a funcionarios de esa institución y el análisis de los expedientes de 56 bienes realizables con un valor de avalúo de ₡800,94 millones, 41 bienes administrados por el BANHVI (₡605,34 millones según valor del avalúo) y 15 por los fiduciarios (₡195,6 millones según valor del avalúo).

DEFINICIONES

- 1.10. Los principales conceptos utilizados en la auditoría realizada se detallan a continuación:

CUADRO N°1 CONCEPTOS UTILIZADOS EN LA AUDITORÍA

CONCEPTO	DEFINICIÓN
Bienes realizables	Activos administrados por instituciones del sector público que fueron obtenidos en dación de pago o adjudicados en remate judicial, como consecuencia de la ejecución de garantías hipotecarias de operaciones de crédito que no fueron atendidas por los deudores.

CONCEPTO	DEFINICIÓN
Dación de pago	Convenio de mutuo acuerdo donde el deudor entrega de forma voluntaria al acreedor un bien con el objetivo de resarcir una deuda.
Entidad autorizada	Ente público o privado que de conformidad con la Ley y la autorización del BANHVI puede operar dentro del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda.
Fideicomiso	Contrato en que se formaliza la voluntad de una persona física o jurídica llamada fideicomitente, para que los activos o derechos que traspasa al fiduciario, sean administrados conforme a los fines establecidos, a favor de una tercera persona llamada fideicomisario o beneficiario.
Fiduciario	Es el administrador que recibe bienes y derechos constituyéndose en titular para realizar las finalidades de la constitución del fideicomiso.
Fideicomitente	El constituyente u originador del fideicomiso. Es la persona física o jurídica que dispone bienes y servicios para cumplir con un fin determinado.
Fideicomisario	Es la persona física o moral con la capacidad jurídica para recibir el beneficio que resulta del objeto del fideicomiso, a excepción del Fiduciario.
Valor en libros	Valor razonable del activo o pasivo financiero al final de cada periodo comparativo.
Avalúo	Estimación o apreciación del valor, cuantía o importe de una cosa, tasar, valuación.
Comodato	Contrato de préstamo por el cual se da o recibe gratuitamente una cosa o bien no fungible - o que no se destruye con su disfrute, empleo o manejo para que se use por un tiempo y de determinada manera y posteriormente sea devuelto o restituido.

Fuente: CGR, con base en la regulación aplicable a la administración y venta de bienes realizables.

GENERALIDADES ACERCA DEL OBJETO AUDITADO

- 1.11. El BANHVI fue creado en noviembre de 1986, mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, N° 7052; y su objetivo es fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para incentivar la solución de la problemática habitacional a los sectores de menores ingresos del país y clase media mediante el otorgamiento de bonos de vivienda y financiamiento.
- 1.12. Para cumplir con ese objetivo, el BANHVI ejecuta una función de banco de segundo piso a través del Fondo Nacional para la Vivienda, la cual consiste en otorgar recursos, bajo condiciones contractuales definidas, a entidades autorizadas, para que éstas los coloquen en la población mediante créditos de vivienda, de manera tal que este Banco realiza intermediación financiera directa únicamente con dichas entidades.
- 1.13. En razón de lo anterior, en caso de que alguna entidad autorizada no pueda resarcir al BANHVI los recursos concedidos según lo pactado, este Banco posee el derecho de ejecutar las garantías correspondientes; situación que ha originado la entrega de bienes y cartera de crédito en dación de pago por parte algunas cooperativas que poseían deudas con el BANHVI y que se declararon en quiebra, entre el período 1997-2000; dando origen a que esta institución tenga bienes realizables por dación de pago, los cuales son administrados por medio de la Unidad de Bienes Inmuebles y del Departamento de Fideicomisos del Banco, este último funge como enlace con el fiduciario.
- 1.14. Al 31 de diciembre de 2019, los bienes realizables recibidos en dación de pago ascendían a 386 propiedades (con un área de 373.448,5 m²), distribuidos de la siguiente manera: 36 propiedades con un valor en libros de ₡520,1 millones y un área de 124.848 m², administradas por la Unidad de Bienes Inmuebles del Banco, y 350 propiedades con un valor de avalúo de ₡7.144,9 millones para un área de 248.600,5 m², administrados mediante los siguientes fideicomisos:

CUADRO N° 2 FIDEICOMISOS PARA LA ADMINISTRACIÓN DE BIENES REALIZABLES DEL BANHVI – EN MILLONES DE COLONES

FIDEICOMISO	CANTIDAD DE BIENES	VALOR DE AVALÚO
“Fideicomiso 010-2002 FID Administración MUCAP-BANHVI”	9	69,0
“Fideicomiso 001-2017 Administración MUCAP-BANHVI-COOVIVIENDA-UNIFICADO”	23	136,3
“Fideicomiso Administración Viviendacoop” ¹	43	690,4
“Fideicomiso 01-2010-FID” ²	274	6.249,2
“Fideicomiso 01-2003-FID” ³	1	0,0
TOTAL	350	7.144,9

¹ Durante el 2020 se han vendido 6 de estas propiedades.

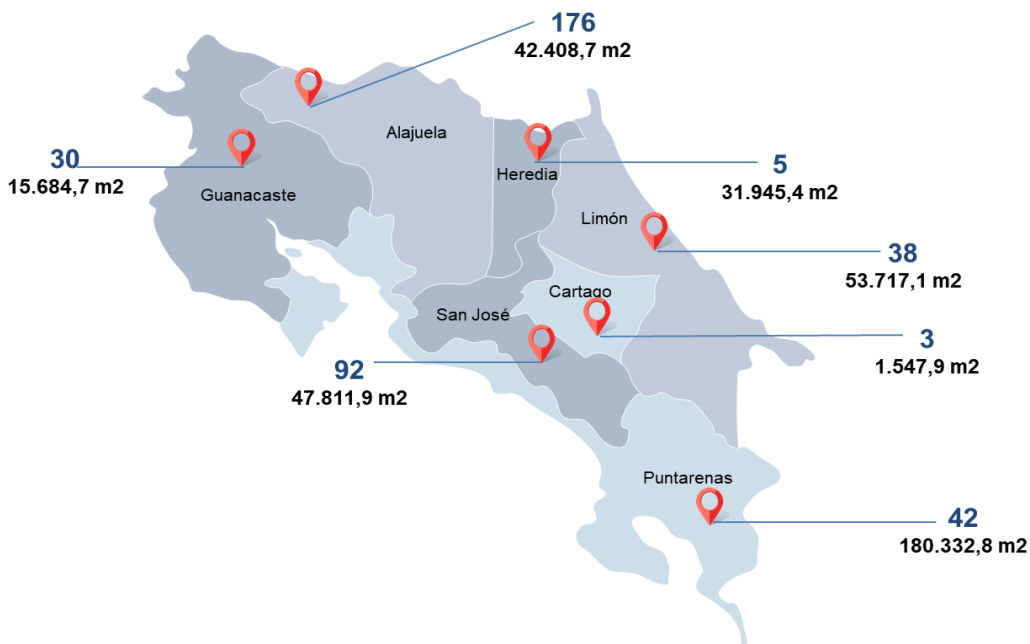
² Este contrato se encuentra en proceso de finiquito parcial y de traslado de bienes al BANHVI para su administración, a excepción de 166 bienes que forman parte del proyecto “El Portillo” y que continuarán siendo administrados por el fiduciario.

³ El finiquito de este contrato se firmó el 27 de febrero de 2020 y esta propiedad presenta problemas de inhabilitación y legal por invasión por lo cual su valor de avalúo es de cero.

Fuente: CGR, con información suministrada por el BANHVI.

- 1.15. Respecto a la distribución geográfica de las 386 propiedades de bienes realizables por dación de pago, el análisis refleja que el 90,2% (348 para un área total de 324.270,5 m²) de las propiedades se concentran en las provincias de Puntarenas, Limón, San José y Alajuela. A continuación el detalle:

FIGURA N°1 CANTIDAD Y ÁREA DE BIENES REALIZABLES POR DACIÓN DE PAGO, SEGÚN PROVINCIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019



Fuente: CGR, con información de los registros de bienes realizables del BANHVI al 31 de diciembre de 2019.

- 1.16. Adicionalmente, el BANHVI también posee a su nombre 389 (994.720,4 m²) propiedades bajo la administración directa de su Unidad de Bienes Inmuebles, que fueron adquiridas

por entidades autorizadas o donadas al Banco para el desarrollo de proyectos de vivienda, las cuales tienen un valor en libros de ₡1.131,8 millones.

COMUNICACIÓN PRELIMINAR DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

- 1.17. La comunicación preliminar de los resultados, conclusiones y disposiciones, producto de la auditoría que alude el presente informe, se realizó mediante el oficio N° DFOE-EC-0507 (08386) del 4 de junio 2020 dirigido al Gerente General del BANHVI. Las observaciones al borrador de informe fueron remitidas por la Administración mediante el oficio GG-OF-0623-2020 del 10 de junio de 2020. Lo resuelto sobre los planteamientos efectuados se comunicó mediante oficio DFOE-EC-0629 del 26 de junio de 2020.

SIGLAS

- 1.18. A continuación, se indica el detalle de las siglas utilizadas en este informe:

CUADRO N° 3 LISTADO DE SIGLAS

SIGLA	SIGNIFICADO
CGR	Contraloría General de la República
DFOE	División de Fiscalización Operativa y Evaluativa de la CGR
BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda
SUGEF	Superintendencia General de Entidades Financieras

Fuente: CGR, elaboración propia.

2. Resultados

ADMINISTRACIÓN Y DISPOSICIÓN DE LOS BIENES REALIZABLES DEL BANHVI

- 2.1. Con base en los resultados obtenidos, se determinaron debilidades respecto a la administración, disposición y venta de bienes realizables, que son gestionados por el BANHVI y los fiduciarios correspondientes; según se detalla a continuación:

DEBILIDADES EN LA ADMINISTRACIÓN, DISPOSICIÓN Y CUSTODIA DE LOS BIENES REALIZABLES DEL BANHVI

- 2.2. De conformidad con las normas de control interno, el jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar, las actividades de control pertinentes, las que comprenden las políticas, los procedimientos y los mecanismos que contribuyen a asegurar razonablemente la operación y el fortalecimiento del sistema de control interno y el logro de los objetivos institucionales³.
- 2.3. El BANHVI dispone de procedimientos para la administración, disposición y custodia de los bienes realizables relacionados con el ingreso de los bienes adjudicados, la actualización de esos bienes en los registros, la conciliación periódica, el tratamiento de desalojos y donaciones, los cuales fueron detallados en el apartado de "Criterios de auditoría". Así mismo, existen normas y procedimientos aplicables a los fiduciarios que administran bienes realizables, relacionados con avalúos periódicos, elaboración de inspección de bienes, trámites y ejecución de desalojos, contratos de comodato, pago de impuestos municipales y servicios públicos y comunicación con el BANHVI.
- 2.4. Sobre el particular, del análisis de los expedientes de 56 bienes realizables administrados por el BANHVI y mediante fideicomisos, se determinaron incumplimientos de estos procedimientos, que no permiten mantener actualizado el estado de esos bienes, debido a

³ Norma 4.1 Normas de Control Interno para el Sector Público (N-02-CO-DFOE).

que no se realiza un monitoreo y seguimiento constante, que contribuya a la venta en el corto plazo de dichos bienes.

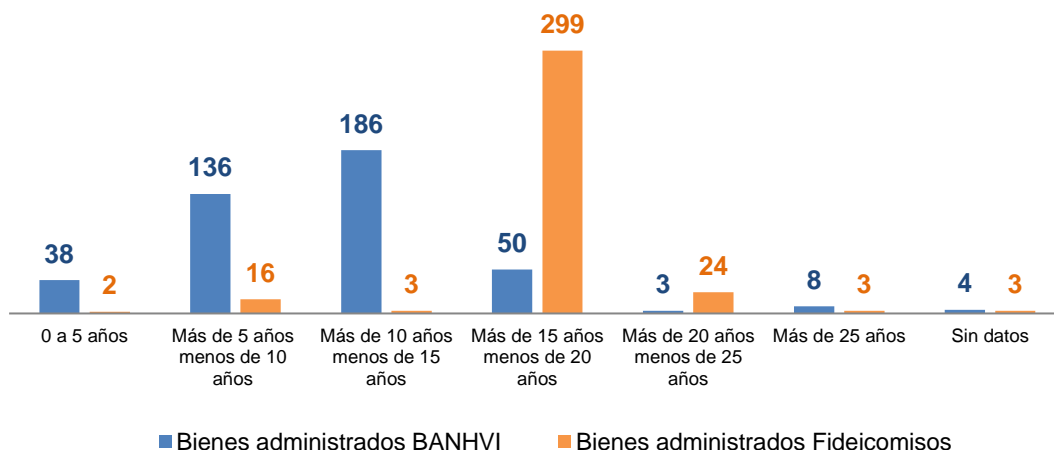
- 2.5. A continuación se detallan las situaciones determinadas en la revisión de expedientes:
- a) El tiempo transcurrido entre la fecha de adjudicación y la fecha del primer avalúo realizado a la propiedad según consta en los expedientes de 15 bienes realizables, fue de entre 9 y 19 años, esto a pesar de que el procedimiento establece que una vez adjudicado un bien se debe realizar el registro oportuno e iniciar de inmediato la gestión para la recolocación de las propiedades.
 - b) De acuerdo con la política de administración de bienes del BANHVI y el procedimiento de venta, los avalúos deben tener una antigüedad máxima de 12 meses y para efectos de realizar su venta una antigüedad de 6 meses; sin embargo, se determinó en la revisión de los expedientes, 16 bienes en los que entre un avalúo y otro pasaron entre 3 y 7 años.
 - c) Para el caso de los bienes administrados mediante fideicomisos, se determinó que de 7 propiedades que se encuentran habitadas, solamente 2 expedientes contienen contratos de comodato, uno de los cuales presenta prórrogas por un periodo de 13,3 años sin concretar la compra del bien por parte del comodatario.
 - d) Respecto a la existencia de contratos de comodato para los bienes administrados por el BANHVI y que se encuentran habitados o invadidos según se desprende de los avalúos e informes de inspección realizados por la Unidad de Bienes, los procedimientos del Banco no contemplan esta modalidad; sin embargo, según indica la entidad en algunos casos no se toman medidas de desalojo por temas de mantenimiento y resguardo de las propiedades.
 - e) De conformidad con los procedimientos establecidos, para algunas propiedades es necesario la realización de estudios topográficos y legales de los bienes realizables para su venta. Para 11 casos, se determinó que surgió la necesidad de efectuar requerimientos de estudios topográficos y que en 7 de ellos se tardó entre 1 y 13 años desde el momento en que se determina el requerimiento y la elaboración y comunicación del estudio topográfico o en su lugar no hay evidencia dentro el expediente de la presentación del estudio solicitado⁴. En uno de esos bienes se requirió adicionalmente un estudio legal, mismo que tardó alrededor de 12 meses para su ejecución y que finalmente después de 10 años, no se ha corregido el problema catastral que posee el plano de la propiedad.
 - f) En cuanto al proceso de desalojo de las propiedades, el procedimiento establecido por el Banco señala en cuáles casos procede realizar ese proceso. Al respecto, se determinó que tanto para los bienes realizables administrados por el BANHVI como por los fiduciarios, se comunicó sobre el particular a los habitantes de las propiedades, determinando 35 bienes en los que se tramitó o se instó a los ocupantes de las propiedades a desalojar, ofreciéndoles la oportunidad de postularse a un bono familiar de la vivienda o a comprar la propiedad. La mayoría de los casos corresponden a bienes administrados por la Unidad de Bienes, dentro de los cuales hay 6 bienes que desde la fecha en que se comunicó la posibilidad de desalojo hasta la fecha en la que finalmente se logró concretar la venta de los bienes, transcurrieron varios años (entre 2,8 y 8,5 años), otro caso fue un proyecto de 24 lotes, cuyas gestiones para el desalojo

⁴ De acuerdo con la información disponible en los expedientes de los bienes realizables analizados, se determinó que desde hace 15 años aproximadamente existe una propiedad que requiere la elaboración de un estudio topográfico debido a errores en el plano catastral de la propiedad y cuyo requerimiento no ha sido solucionado por parte del BANHVI.

de los habitantes en estado de invasión, al 31 de diciembre de 2019 habían transcurrido 8,3 años y 3 bienes más cuyas gestiones de desalojo han tardado entre 9,4 y 12,8 años.

- 2.6. Por otra parte, el Banco elaboró un plan de acción en respuesta a las recomendaciones del “Informe sobre la administración y venta de bienes realizables inmuebles del Sector Público”⁵ emitido por la Contraloría General, en el que establece una estrategia para la administración de la cartera de bienes realizables del BANHVI⁶, sin embargo de su análisis se desprende que este plan se enfoca en acciones preliminares y no atiende de forma concreta la recomendación específicamente en lo que se refiere a “...implementar planes de acción orientados a potencializar las actividades para la solución de las limitaciones que afectan la disponibilidad de los bienes”.
- 2.7. Las situaciones descritas en los párrafos anteriores tienen su origen en la falta de mecanismos de control para verificar y garantizar el cumplimiento de lo establecido en las normas y procedimientos definidos por el mismo Banco, para la administración y disposición de los bienes realizables, ya sea por su Unidad de Bienes como por parte de los fiduciarios contratados con la participación de su Departamento de Fideicomisos. La existencia de adecuados mecanismos de control coadyuvarían al éxito en la administración, disposición y venta de los bienes realizables, facilitando el seguimiento de cada una de las incidencias o situaciones que se presenten en la ejecución de las labores y que impiden la venta y disposición de las propiedades.
- 2.8. Las debilidades expuestas, generan plazos extensos que inciden de forma negativa en la efectividad de la administración de los bienes realizables tanto por el BANHVI como por el fiduciario y por ende, en disponer de bienes realizables para la venta u otros fines, limitando la probabilidad de utilizar las propiedades para el cumplimiento del fin público establecido para el BANHVI. En el siguiente gráfico se muestran los años transcurridos desde la fecha de adjudicación (bienes de fideicomiso) o fecha de inscripción (bienes administrados por el BANHVI) al 31 de diciembre de 2019, en los cuales dichas propiedades no ha sido posible venderlas o aprovecharlas para proyectos de vivienda:

GRÁFICO N°1 AÑOS TRANSCURRIDOS DESDE LA ADJUDICACIÓN O INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES REALIZABLES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019



Fuente: CGR, con información de los registros de bienes realizables del BANHVI al 31 de diciembre de 2019.

⁵ Informe N° DFOE-EC-SGP-00002-2019 del 18 de diciembre de 2019.

⁶ Cuyos ejes son: la actualización e individualización de cada propiedad, definición de una hoja de ruta para cada propiedad, revisión de una estrategia comercial para la venta o recolocación de los bienes según categoría y revisión integral de la normativa interna relacionada con la gestión y administración de los bienes realizables, cuyo plazo de cumplimiento es al 30 de junio de 2020.

- 2.9. Asimismo, la administración de los bienes realizables ha generado costos por un total de ₡637,6 millones para el periodo del 2015 a febrero de 2020, relacionados con pago de impuestos, viáticos, salarios, mantenimiento por parte del BANHVI y de impuestos, honorarios legales, avalúos, planos, estudios topográficos, publicaciones y mantenimiento por parte de los fiduciarios, así como el pago de comisiones por administración mediante fideicomisos, tal como se detalla a continuación:

CUADRO N°4 COSTOS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES REALIZABLES EN MILLONES DE COLONES PARA EL PERIODO 2015 -2020 (FEBRERO)

AÑO	BANHVI ^{1/}	FIDUCIARIOS	COMISIONES
2015	4,3	33,5	84,9
2016	4,7	40,2	108,6
2017	5,5	34,1	112,1
2018	5,7	40,0	68,0
2019	5,5	51,8	31,1
2020	1,6	0,9	5,1
TOTAL	27,3	200,5	409,8

Nota ^{1/} No incorpora gastos por avalúos y honorarios legales, ya que son realizados por personal del Banco.
Fuente: CGR, elaboración propia con datos suministrados por el BANHVI y el fiduciario.

DEBILIDADES EN EL PROCESO DE VENTA DE LOS BIENES REALIZABLES

- 2.10. De conformidad con las políticas y procedimientos que dispone el Banco para la venta de los bienes realizables, las labores de actualización de los avalúos, confección de las ofertas de venta de esas propiedades, el aval y autorización de estas, así como el proceso e informe de adjudicación y finalmente el registro de la venta; son aspectos que tienen el propósito de recuperar eficientemente aquellos recursos que originalmente fueron destinados a proveer de vivienda digna a la población y que hoy permanecen como bienes adjudicados al Banco.
- 2.11. En relación a la venta de los bienes realizables del BANHVI, la Unidad de Bienes reporta y registra durante los últimos 5 años (2015-2020), la venta de solo 8 propiedades, mientras que el Departamento de Fideicomisos del BANHVI no dispone de información detallada de los movimientos (ingresos y salidas de bienes) en la gestión, administración y venta de bienes realizables administrados por los fiduciarios, sin embargo en su último *“Informe de Gestión y Recuperación de Fideicomisos”* con corte al 31 de diciembre de 2019, señala que del 2018 al 2019, los cambios en los bienes adjudicados obedecen a la venta de 10 propiedades a través de un fiduciario.
- 2.12. Al revisar los expedientes de 6 de esas 8 propiedades vendidas por la Unidad de Bienes, así como los de otras 50 propiedades y que aún permanecen sin vender, se determinaron debilidades en el proceso de ejecución y documentación de las actividades a realizar para la venta de los bienes conforme a las normas y procedimientos establecidos. A continuación las situaciones determinadas en dicha revisión:
- Respecto a la actualización, recibo y archivo de los avalúos de las propiedades para efectos de gestionar e iniciar su proceso de venta, no se encontró evidencia de esas labores dentro de la documentación contenida en los expedientes.
 - Sobre la elaboración del *“borrador para la oferta de la propiedad(es) que estén en condiciones de ser vendidas y que cumplan con los requerimientos legales”*, así como la evidencia de que se verifica que las propiedades no presenten gravámenes ni anotaciones en el Registro Nacional y se encuentren al día en el pago de impuestos, tampoco se documenta la realización de estas labores en pro de su eventual venta.

- c) No existe evidencia de las actividades de inicio o realización de trámites ante la proveeduría del BANHVI como lo son la autorización para su venta y, la procedencia del respectivo trámite de licitación.
 - d) Sobre las gestiones para la publicación de las ventas (en la página web del BANHVI), según la revisión de los expedientes, de las 6 propiedades vendidas, en ninguna quedó constancia de la publicación, de las 50 propiedades administradas por la Unidad de Bienes y el fiduciario que no han sido vendidas, solo en 6 casos se evidenció la publicación.
- 2.13. En cuanto a la conformación de los expedientes físicos analizados, se observó que éstos no presentaban una foliatura completa y homogénea, un índice del contenido del expediente, algunos se encontraban en folders separados y los documentos no poseían un orden cronológico. La ausencia documental impacta la buena gestión, la transparencia institucional y el principio de rendición de cuentas.
- 2.14. Las situaciones expuestas obedecen a la falta de mecanismos de control para verificar y garantizar el cumplimiento de lo establecido en las normas y procedimientos definidos por el mismo Banco, para la venta de los bienes; así como a la falta de una estrategia con el propósito de implementar acciones orientadas a disponer del bien y concretar su venta en el menor tiempo posible.
- 2.15. Las debilidades señaladas inciden de forma negativa sobre la efectividad del proceso de venta de bienes y por ende de la recuperación de los recursos que representan esos bienes, para su reinversión en proyectos de vivienda que brinden soluciones a las familias necesitadas. Así mismo el tiempo en que estos bienes permanecen en el Banco, significan costos de mantenimiento y custodia, así como alto riesgo de invasiones, deterioros en la infraestructura y desvalorización de los inmuebles.

3. Conclusiones

- 3.1. Con base en los resultados obtenidos, se 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 desvalorización de los inmuebles.
- 3.2. Así las cosas, es indispensable que se consideren las situaciones descritas en este informe, con el objetivo de mejorar la administración, disposición y venta de bienes realizables en procura de promover de manera planificada y eficiente la recuperación de estos recursos.

4. Disposiciones

- 4.1. De conformidad con las competencias asignadas en los artículos 183 y 184 de la Constitución Política, los artículos 12 y 21 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N° 7428, y el artículo 12 inciso c) de la Ley General de Control Interno N° 8292, se emiten las siguientes disposiciones, las cuales son de acatamiento obligatorio y

deberán ser cumplidas dentro del plazo o en el término conferido para ello, por lo que su incumplimiento no justificado constituye causal de responsabilidad.

- 4.2. Para la atención de las disposiciones incorporadas en este informe deberán observarse los “Lineamientos generales para el cumplimiento de las disposiciones y recomendaciones emitidas por la Contraloría General de la República en sus informes de auditoría”, emitidos mediante resolución N° R-DC-144-2015, publicados en La Gaceta N° 242 del 14 de diciembre del 2015, los cuales entraron en vigencia desde el 4 de enero de 2016.
- 4.3. El Órgano Contralor se reserva la posibilidad de verificar, por los medios que considere pertinentes, la efectiva implementación de las disposiciones emitidas, así como de valorar el establecimiento de las responsabilidades que correspondan, en caso de incumplimiento injustificado de tales disposiciones.

AL LICENCIADO DAGOBERTO HIDALGO CORTÉS EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA O A QUIEN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO

- 4.4. 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, una certificación en donde se acredite la definición y oficialización de la estrategia de venta y disposición requerida; y al 31 de marzo de 2021, un informe de avance sobre la implementación de la estrategia. (Ver párrafos 2.10 al 2.15).
- 4.5. Definir, oficializar e implementar un mecanismo de control que permita asegurar el cumplimiento de las políticas, normas y procedimientos para la administración, venta y disposición de los bienes realizables, lo anterior considerando las debilidades expuestas relacionadas con la ejecución de procedimientos y la conformación de los expedientes. Remitir al Órgano Contralor, a más tardar el 30 de noviembre de 2020, una certificación en donde se acredite la definición y oficialización del mecanismo de control requerido; y, al 30 de abril de 2021, una certificación en donde se acredite su implementación. (Ver párrafos 2.1 al 2.15).

Licda. Jessica Víquez Alvarado
Gerente de Área



Licda. Natalia Romero López
Asistente Técnica

Lic. Gonzalo González Arce
Fiscalizador

ddv
G: 2019004261-1