BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA

INFORME FO-CON-001-2021
AUDITORIA CONTINUA SOBRE EFECTOS DE LA EMERGENCIA CAUSADA POR EL COVID-19 EN EL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

08 DE JUNIO 2021

RESUMEN EJECUTIVO

La Auditoria se realizó con el propósito de establecer de acuerdo con los riesgos identificados y emergentes que se presenten durante la evaluación, un control permanente sobre las operaciones que se consideren eventualmente afectadas por las condiciones generadas por la emergencia del COVID-19 en las finanzas y gestiones operativas del BANHVI, así como aquellas condiciones externas que afecten directamente la capacidad de respuesta del Banco para atender sus obligaciones.

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2021 de conformidad con las disposiciones del artículo 31 de la Ley 7052 y el artículo 22 de la Ley 8292 y no define una fecha específica de corte, por cuanto se trata de una auditoría continua.

En la evaluación realizada se identifica primordialmente el efecto de la improbación parcial del presupuesto extraordinario 01-2021 solicitado por el BANHVI ante la Contraloría General de la República mediante el oficio No GG-OF-0191-2021, esto por un monto de ¢28.000 millones, lo cual repercute en la capacidad del Banco de gestionar Bonos de Vivienda (BFV), comunicando públicamente el 30 de abril la suspensión temporal de la recepción de solicitudes de BFV, aplicándose de forma inmediata los correspondientes al artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y a partir del mes de junio de 2021 los correspondientes a de bono ordinario. Esta condición atenta contra la adecuada atención que el BANHVI debe brindar a sus obligaciones sociales.

Por otra parte, se efectúa una reseña de los efectos de la condición señalada en los estados financieros de la organización y un recuento del avance de la matriz de riesgos elaborada por la Administración para atender y dar seguimiento a los posibles efectos que la pandemia puede representar.

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**

ASPECTOS EXTERNOS RELEVANTES 5
EFECTOS INTERNOS RELACIONADOS AL COVID-19 6

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA **11**

APROBACIÓN PARCIAL DEL PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO N° 1-2021 DEL BANHVI11
EFECTOS EN LA SITUACIÓN FINANCIERA 13

3. CONCLUSIONES **17**

5. ANEXOS **18**

AUDITORIA CONTINUA SOBRE EFECTOS DE LA EMERGENCIA CAUSADA POR EL COVID-19 EN EL BANHVI ABRIL 2021

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

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

1.3 Alcance

La evaluación comprende un análisis de la situación nacional actual ante la segunda ola del virus COVID-19, el efecto que esto provoca en los principales indicadores económicos y las repercusiones para el BANHVI. Por otra parte, se analiza la afectación sufrida por la improbación del presupuesto extraordinario 01-2021 por un monto de ¢28.000 millones y el avance de la matriz de riesgos elaborada por la Administración.

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 Financiero Contable, la Secretaría de Junta Directiva, la Subgerencia Financiera y la contenida

en los medios electrónicos de los que dispone el Banco Hipotecario de la Vivienda (Intranet y página Web), así como la generada por la propia Auditoría interna.
Los resultados obtenidos del análisis y las pruebas realizadas fueron incluidos en los respectivos papeles de trabajo. Las debilidades detectadas en la revisión de auditoría se detallan en el apartado de Resultados.

2 RESULTADOS

Aspectos externos relevantes

La COVID-19 es la enfermedad causada por el coronavirus conocido como SARS-CoV-2 y que se convirtió en pandemia desde los inicios del año 2020. Dicho coronavirus ha mutado en al menos cinco variantes que presentan diferentes síntomas y afecciones para los seres humanos, aumentando la tasa de mortalidad. Estas cepas se han conocido como la B.1.1.7 identificada en Reino Unido, B.1.351 identificada en Sudáfrica, P1 de Brasil, B.1.526 de Nueva York y actualmente se detectó una nueva cepa en India.

Esta nueva ola pandémica está llevando al Gobierno Central a tomar nuevamente medidas rigurosas en aspectos laborales, comerciales y de salud, las cuales a su vez tienen efectos directos e indirectos en la situación país y en la gestión operativa, administrativa y estratégica del BANHVI.

A nivel país, se observa que la tasa básica pasiva se ha mantenido a la baja desde enero 2021 tal como se puede observar a continuación:

Periodo	TBP calculada por el BCCR
Semana del 11/02/2021 al 17/02/2021	3.50
Semana del 18/02/2021 al 24/02/2021	3.45
Semana del 25/02/2021 al 03/03/2021	3.45
Semana del 04/03/2021 al 10/03/2021	3.45
Semana del 11/03/2021 al 17/03/2021	3.40
Semana del 18/03/2021 al 24/03/2021	3.40
Semana del 25/03/2021 al 31/03/2021	3.40
Semana del 01/04/2021 al 07/04/2021	3.35
Semana del 08/04/2021 al 14/04/2021	3.20

Periodo	TBP calculada por el BCCR
Semana del 15/04/2021 al 21/04/2021	3.25
Semana del 22/04/2021 al 28/04/2021	3.25
Semana del 29/04/2021 al 05/05/2021	3.30

En cuanto al tipo de cambio, se observa un aumento continuo del valor del dólar con respecto al colón, pasando de ¢608,16 a ¢613,35 el precio de compra para el periodo comprendido del 01 al 30 de abril 2021 y de ¢615.13 a ¢619,44 el valor de venta para el mismo periodo.

En cuanto a la tasa de desempleo, el 8 de abril el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos señala que la tasa de desempleo abierto para el trimestre comprendido entre diciembre 2020 y febrero 2021 alcanza un 18,5% de la población total (14,1% hombres y 25% mujeres en la población laboral disponible) y se alcanza para el mismo periodo un 17,1% de población con subempleo (15% hombres y 20,5% mujeres en la población laboral disponible).

Efectos internos relacionados al COVID-19

La Dirección Fondo Nacional de Vivienda presentó mediante la nota GG-ME-0357-2020 un análisis sobre los posibles efectos de la emergencia nacional generada por el COVID-19 y sus implicaciones para el BANHVI para el periodo 2020-2021, en donde señala los siguientes eventos potenciales y sus respectivos efectos:

Evento	Efecto en el BANHVI
1) Reducción en los ingresos esperados del FOSUVI producto de la disminución en la recaudación de planillas ante la contracción de la actividad económica de país.	• Reducción en los ingresos operativos del BANHVI por concepto de comisiones sobre BFV para atención de la operativa institucional. • Disminución en la cantidad esperada de soluciones de vivienda generadas mediante el otorgamiento de BFV. • Rezago en el desarrollo de los proyectos de vivienda en trámite, así como en la formalización de casos individuales de BFV.
2) Subejecución de los recursos presupuestarios del FOSUVI por limitaciones operativas en el BANHVI, las Entidades Autorizadas u otros actores del Sistema.	
3) Disminución en tasas de interés de mercado ante la aplicación de medidas monetarias y financieras para la contención de los efectos de la crisis.	• Reducción en la tasa de interés de la Cartera de crédito, en los ingresos financieros generados por esta Cartera y en los réditos asociados. • Reducción en el rendimiento del portafolio de Inversiones y en los ingresos financieros generados por ese Portafolio. • Reducción en el gasto financiero por captaciones sobre aquella proporción que cuenta con tasa de interés variable (41.0%).

[1] Ante la emergencia de COVID-19 el Gobierno de la República se encuentra gestionando la cooperación ante organismos financieros multilaterales como la Organización de las Naciones Unidas (ONU), el Banco Mundial, el Fondo Monetario Internacional (FMI), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID),el Banco de Desarrollo de América Latina (CAF) y del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE); en particular, el BCIE ya autorizó el desembolso de US$90 millones para fortalecer la liquidez de la banca estatal de Costa Rica.

Evento	Efecto en el BANHVI
4) Restricción en la colocación de nuevos créditos por afectación de la demanda de crédito para vivienda en las Entidades Autorizadas o bien por limitaciones operativas en el BANHVI, Entidades Autorizadas u otros actores del Sistema.	• Crecimiento en el saldo de la Cartera de crédito inferior a la meta establecida. • Disminución en la generación de ingresos financieros por Cartera de crédito respecto de proyecciones del periodo y en los réditos asociados. • Reducción en el requerimiento de nuevas captaciones. • Disminución en el gasto financiero sobre obligaciones respecto de las proyecciones del periodo.
5) Aplicación voluntaria u obligatoria de moratoria en el pago de principal e intereses de la Cartera de crédito por un periodo determinado.	• Restricción en flujos de efectivo del FONAVI. • Incremento en el monto de la captación para la compensación de las sumas que no serán recibidas. • Aumento en el saldo de la captación y en el gasto financiero asociado.
6) Aplicación voluntaria u obligatoria de suspensión en la generación de intereses sobre Cartera de crédito por un periodo determinado.	• Disminución en ingresos financieros de la cartera de crédito y en los réditos asociados.

7) Limitaciones financieras u operativas en el BANHVI para la continuidad de proyectos institucionales en proceso.	• Afectación sobre el presupuesto de gasto e inversión para proyectos institucionales: • Desarrollo de proyectos de tecnología de información (SAGF RH, Expediente electrónico, Rediseño del Sistema de Vivienda, etc.). • Proyecto de reforzamiento estructural del edificio.
8) Imposibilidad de Entidades deudoras para la atención de obligaciones con el BANHVI.	• Incremento en el indicador de morosidad de la Cartera de crédito. • Aumento en el gasto por estimaciones de la Cartera crediticia. • Reducción en los traslados de réditos sobre ingresos de Cartera de crédito para atención de operativa institucional.
9) Requerimiento de superávits de periodos anteriores por parte del Gobierno para la atención del gasto incremental asociado a la emergencia COVID-19.	• Reducción en el portafolio de inversiones de la Cuenta General y en los ingresos financieros asociados a ese activo.

Los escenarios de referencia fueron generados utilizando información real al mes de febrero de 2020 e información proyectada para los que resta del periodo 2020 y todo el año 2021.

Al respecto, la Firma Crowe Horwath CR, S.A. en su informe de auditoría al FOSUVI, con fecha del 07 de octubre 2020, señala los riesgos y retos que enfrenta el BANHVI para hacerle frente a la situación actual.

Dentro de los aspectos más relevantes a destacar se encuentran los siguientes:

- Modificar los términos del Plan estratégico y operativo pre-COVID alineándolos con los riesgos país post-COVID.
- Decantar en los análisis entre riesgos de corto plazo COVID y riesgos permanentes ya sea pre-COVID o COVID, con el fin de establecer estrategias claras en naturaleza, oportunidad y forma de administrarlos.
- Implementación del teletrabajo y seguridad cibernética.
- Es necesario medir el impacto del COVID en los proyectos actuales en desarrollo de vivienda, con relación a posibles incrementos de los costos y el manejo de la pandemia por parte de las Entidades Autorizadas y los desarrolladores.

Con respecto a las estrategias de acción para atender los posibles efectos de la pandemia, el BANHVI planteo una matriz con 16 propuestas para dar una respuesta apropiada a las necesidades de la población vulnerable. A continuación, se presenta un resumen de esta matriz, la cual puede ser analizada en su totalidad en el anexo 1.

	Propuesta	Porcentaje de Avance
1	Priorización de proyectos en desarrollo según nueva estimación de presupuesto FOSUVI 2020-2021	100%
2	Redistribución/reducción de recursos a las entidades según nueva estimación de presupuesto FOSUVI	100%
3	Necesidad de brindar facilidades de pago a las entidades deudoras: Moratoria en pago de cuotas mensuales de Cartera de crédito hasta por 4 meses	100%
4	Realizar ajustes en las tasas de interés de los créditos únicamente en los casos que presentan tasa piso y a solicitud de la Entidad deudora	100%
5	En función de la reducción en ingresos, será necesario valorar la posibilidad de realizar ajustes en el gasto administrativo del Banco, análisis de partidas específicas	100%
6	Bajo los escenarios más complejos, el BANHVI podría verse obligado a modificar los alcances de algunos de los proyectos institucionales en proceso de desarrollo: Reforzamiento estructural del edificio, Modernización tecnológica, etc.	50%
7	Valoración de opciones para la creación de un programa de crédito blando a las Entidades Autorizadas, para que a su vez estas brinden préstamos a los desarrolladores para capital de trabajo, y estos pueden aumentar la productividad de la ejecución de los proyectos	40% - 50%
8	Control de flujos de efectivo e indicadores de liquidez	100%
9	Garantizar la continuidad operativa interna del Banco y la prestación de los servicios relevantes para asegurar el fin público institucional	100%
10	Revisar, mejorar y reforzar procesos de desembolso de los recursos del BFV - casos individuales y proyectos	50%
11	Revisar flujo de fiscalización y realizar propuestas para evitar atrasos en avance de obras, realizando un protocolo de construcción que permita asegurar la salud del personal de las obras, las EA y los funcionarios del Banco	100%
12	Gestionar en mesas de trabajo instauradas desde Casa Presidencial la urgencia la agilización de trámites y aumento en vigencia de documentos emitidos por distintas instituciones: AyA, Ministerio de Salud, Municipalidades, INVU, Bomberos, etc.	100%

13	Entregar previo análisis, en comodato unidades habitacionales de proyectos que posean servicios básicos, a familias que las ocuparán y representan foco de riesgo de propagación Covid-19	50%
14	Utilizar todas las plataformas digitales disponibles para agilizar trámites	75%
15	Simplificar el procedimiento de verificación y liquidación del IVA en soluciones de BFV individual	100%
16	Establecer un protocolo de seguridad en la construcción de los proyectos y casos individuales, que se ejecutan con los recursos del SFNV	100%
Fuente: *Elaboración propia con base en información brindada por la Subgerencia de Finanzas*		

Tal como se observa en la matriz, el BANHVI ha venido gestionando tanto a lo interno como con Entes externos, acciones pertinentes para la atención de su población meta y para su adecuada operación en todos los niveles organizacionales.

Análisis de la Situación Financiera

Aprobación parcial del presupuesto extraordinario N° 1-2021 del BANHVI

El BANHVI remitió a la Contraloría General de la República el oficio No GG-OF-0191-2021, mediante el cual se solicita incorporar al presupuesto vigente un aumento en los ingresos por intereses sobre títulos valores por ₡1.825,3 millones, otros ingresos no tributarios por ₡1.956,1 millones, transferencias de capital por ₡33.547,0 millones y financiamiento por ₡79.787,9 millones; una disminución de gastos de capital por ₡507,5 millones, así como un aumento de gastos en las partidas de transferencias corrientes y de capital por ₡106.391,8 millones y de cuentas especiales por ₡10.724,5 millones.

Dicho presupuesto extraordinario fue aprobado parcialmente y notificado al BANHVI el 24 de marzo 2021 mediante el documento DFOE-EC-0338, indicando que se imprueba "… la suma de ₡28.000,0 millones por concepto de transferencias de capital, incluidas en la Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el ejercicio económico 2021, N° 9926, según registro presupuestario 70106 001 2310 3160 200 y su aplicación en transferencias corrientes por la suma de ₡2.172,1 millones y en Transferencias de capital por ₡25.827,9 millones; por cuanto dicha norma legal adolece de la coletilla que indica el destino o la finalidad para la cual se

otorgan dichos recursos en el presupuesto del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos . Lo anterior, en atención a los principios de especificidad y de legalidad".

Con respecto a la improbación, se tiene por cierto que la ley omitió la coletilla que señala el destino específico de esos fondos, no obstante, este error material fue subsanado por los señores Diputados mediante la consignación en actas de su manifestación clara en cuanto a que la partida por ¢28.000 millones estaba destinada a ser utilizada en subsidios de vivienda a través del FOSUVI, quedando así consignado expresamente el "espíritu del legislador. Sin embargo, el Ministerio de Hacienda ha sido claro en su postura al respecto, señalando que dicha transferencia de capital debe volver a conocimiento de la Asamblea Legislativa, en un próximo presupuesto extraordinario.

Ante esta situación, la Junta Directiva del BANHVI acordó en la sesión 26-2021 del ocho de abril 2021 "…instruir a la Gerencia General, para que le exponga al señor Ministro de Hacienda, todos los temas institucionales que se han dado en torno a la partida de ¢28.000 millones, contenida en la Ley N° 9926 para subsidios de vivienda a través del FOSUVI, y le solicite que, de conformidad con lo dispuesto por la Contraloría General de la República en el oficio DFOE-EC-0338 y en los términos señalados por la Dirección General de Presupuesto Nacional de ese Ministerio, en el oficio DGPN-0211-2021, proceda con el trámite y publicación del Decreto Ejecutivo, para incorporar la coletilla con el destino final de esos recursos".

Este acuerdo fue debidamente cumplido por la Gerencia General mediante la nota **GG-OF-0485-2021** remitida el 12 de abril 2021 al Ministro de Hacienda, señor Elian Villegas Valverde.

De igual manera, mediante nota **GG-OF-0496-2021** del 15 de abril 2021, la Gerencia General emitió una solicitud a la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, señora Irene Campos Gómez, solicitándole su mediación ante el Ministro de Hacienda para que se tramite con carácter de urgencia el Presupuesto Extraordinario ante la Asamblea Legislativa y se incorpore en el Presupuesto Extraordinario únicamente la asignación de los recursos por la suma de ¢28.000 millones de colones para los programas de vivienda del Fondo de Subsidios para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda, solicitud que fue cumplida mediante el documento MIVAH-DMVAH 0198-2021.

La gestión efectuada por la Alta Administración del BANHVI ante el Ministerio de Hacienda y la Asamblea Legislativa propició que el 13 de mayo 2021 se aprobara en primer debate la cuarta modificación legislativa de la ley Nº 9926, “Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el Ejercicio Económico 2021 y sus Reformas”, tramitada bajo el expediente 22.489, el cual fue votado en segundo debate el día 18 de mayo.

Efectos en la Situación Financiera

El Departamento Financiero Contable (DFC) señala que la emergencia Nacional por la pandemia de COVID-19 ha tenido repercusión en la gestión financiera del Banco, principalmente por el descenso en las tasas de interés. Estos efectos se ven reflejados en la disminución de flujos de efectivo, disminución de resultados y disminución de ingresos presupuestarios.

Por lo anterior, el DFC identifica como amenazas las siguientes:

- Menor nivel de tasas de Interés y su efecto en rentabilidad, flujos de efectivo y Réditos a Cuenta General.
- Menor ingreso FOSUVI para compromiso y ejecución 2021-2022 y su efecto en Comisiones a Cuenta General.
- Suficiencia de fuentes de ingresos de operación para dar contenido a la operación administrativa.

Análisis de los Estados Financieros

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
por los periodos de un año terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020
(En millones de colones)

	Absoluto		Composición		Variación	
	2021	2020	2021	2020	Absoluta	Relativa
Ingresos Financieros	8,956	12,718	53%	69%	-3,762	-30%
Gastos Financieros	-3,103	-5,022	-18%	-27%	1,919	-38%
RESULTADO FINANCIERO NETO	**5,853**	**7,696**	34%	42%	**-1,844**	**-24%**
Otros Ingresos de Operación	8,019	5,617	47%	31%	2,402	43%
Otros Gastos de Operación	-292	-256	-2%	-1%	-35	14%
Gastos Administrativos	-4,725	-4,474	-28%	-24%	-252	6%
RESULTADO OPERACIONAL NETO	**8,855**	**8,583**	52%	47%	**272**	**3%**
Participaciones sobre la Utilidad	-95	-129	-1%	-1%	34	-27%
RESULTADO NETO DEL PERIODO	**8,760**	**8,454**	52%	46%	**306**	**4%**
Excluyendo efecto "extraordinario" de Fideicomisos						
Ingresos por Participaciones	*2,688*	*147*	*16%*	*1%*	*2,542*	*1734%*
Egresos por Participaciones	*34*	*38*	*0%*	*0%*	*-4*	*-12%*
RESULTADO NETO sin "Fideicomisos"	***6,106***	***8,346***	*36%*	*46%*	***-2,240***	***-27%***

Menor nivel de Tasas de Interés, tendencia a la baja.

Ingresos por recuperación Extraordinaria de Fideicomisos compensan temporalmente, tendencia a la baja.

Excluido efecto de Fideicomisos, descenso de Resultados, tendencia a la baja.

El estado de resultados Integral muestra un leve aumento del 4% en el resultado neto del periodo, el cual se debe mayormente a los ingresos de operación. No obstante, si se excluyera de este análisis el efecto de los fideicomisos, el resultado sería negativo.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de marzo de 2021 y 2020
(En millones de colones)

	Absoluto		Composición		Variación	
	2021	2020	2021	2020	Absoluta	Relativa
Total Activo	**164,990**	**160,038**			**4,953**	**3%**
Activo Productivo	161,427	157,438	98%	98%	3,988	3%
Activo No Productivo	3,564	2,599	2%	2%	964	37%
Total Pasivo y Patrimonio	**164,990**	**160,038**			**4,953**	**3%**
Pasivo con Costo	49,718	54,883	30%	34%	-5,166	-9%
Otros Pasivos	905	718	1%	0%	187	26%
Patrimonio	114,367	104,436	69%	65%	9,931	10%
Otras Cuentas de Orden Deudoras	*1,502,673*	*1,419,850*			*82,823*	*6%*
Garantía BANHVI	*1,086,590*	*981,949*	*72%*	*69%*	*104,642*	*11%*
Activos de Recursos FOSUVI	*147,547*	*187,266*	*10%*	*13%*	*-39,720*	*-21%*
Activos del Fondo de Garantías	*41,425*	*37,555*	*3%*	*3%*	*3,869*	*10%*
Otras Cuentas de Orden	*227,111*	*213,080*	*15%*	*15%*	*14,031*	*7%*

Aumento de Disponibilidades, Cartera e Inmuebles revaluados.

Disminución de captación a partir de utilidades.

Aumento por Utilidades del Periodo y Revaluación (IPC 0.47%).

Aumento de garantía de captaciones de EA, de Activos Fondo de Garantías y disminución de recursos FOSUVI.

El Estado de Situación Financiera muestra un aumento del 10% en el patrimonio de la Institución en marzo 2021 con respecto al periodo anterior, observándose además una disminución del pasivo con costo y aumentos en los activos productivos y no productivos.

Activos de Recursos FOSUVI
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de marzo de 2021 y 2020
(En millones de colones)

	Absoluto		Composición		Variación	
	2021	2020	2021	2020	Absoluta	Relativa
Total Activo	**147,547**	**187,266**			**-39,720**	**-21%**
Activo Productivo	24,755	23,206	17%	12%	1,549	7%
Activo No Productivo	122,792	164,060	83%	88%	-41,269	-25%
Cartera de Créditos	*50,359*	*56,515*	*41%*	*34%*	*-6,156*	*-11%*
Otros Activos	*72,433*	*107,545*	*59%*	*66%*	*-35,113*	*-33%*
Total Pasivo y Patrimonio	**147,547**	**187,266**			**-39,720**	**-21%**
Otros Pasivos	12,830	8,873	9%	5%	3,958	45%
Patrimonio	134,716	178,394	91%	95%	-43,677	-24%

Disminución por mayor nivel de egresos que ingresos.

Aumento por retenciones de Proyectos S-002

Diferencia "neta" de Ingresos – Egresos contables.

El estado de situación financiera del FOSUVI con corte al 31 de marzo 2021 en comparación a la misma fecha del 2020, evidencia una disminución de la cartera de crédito por ser mayor los egresos que los ingresos y una disminución relativa de un 24% en el patrimonio.

Ejecución Presupuestaria Proyección 2021 – Cuenta General

Al 31 de Marzo de 2021
- en millones de colones -

	Presupuesto Anual	Ejecución 2021			
		Real Mar	Proyectada Abr-Dic	Proyección Total 2021	%
INGRESOS					
Cuenta General	759	174	643	817	108%
Réditos FONAVI	1,751	371	712	1,083	62%
Comisión FOSUVI	7,376	1,241	3,319	4,560	62%
Superávit de PeR. Anteriores	910	910	0	910	100%
Total Ingresos	**10,796**	**2,696**	**4,674**	**7,370**	**68%**
EGRESOS					
Gasto Administrativo	6,539	1,242	3,624	4,866	74%
Bienes Duraderos	676	7	356	363	54%
Sumas Sin Asignac. Presup.	3,581	0	0	0	0%
Total Egresos	**10,796**	**1,249**	**3,624**	**5,229**	**48%**
SUPERÁVIT (DÉFICIT)		**537**	**1,050**	**1,231**	**19%**

Considera el financiamiento de Egresos Corrientes con Ingresos Corrientes.

Supuesto de leve descenso en colocación FOSUVI 2021 e ingreso de Comisión FOSUVI por parte de recursos de 28mil mm.
Expectativa: Posible

Supuesto de aumento en ejecución de egresos sobre comportamiento reciente.
Expectativa: Disminución

Resultado positivo por menor ejecución de egresos, presupuestados.
Expectativa: Posible

Escenario de reducción de Ingresos: -25%

	Presupuesto Anual	Ejecución 2021			
		Real Mar	Proyectada Abr-Dic	Proyección Total 2021	%
INGRESOS					
Cuenta General	*759*	*174*	*482*	*656*	*86%*
Réditos FONAVI	*1,751*	*371*	*534*	*905*	*52%*
Comisión FOSUVI	*7,376*	*1,241*	*2,489*	*3,730*	*51%*
Superávit de PeR. Anteriores	910	910	0	910	100%
Total Ingresos	**10,796**	**2,696**	**3,505**	**6,201**	**57%**
EGRESOS					
Gasto Administrativo	6,539	1,242	3,624	4,866	74%
Bienes Duraderos	676	7	356	363	54%
Sumas Sin Asignac. Presup.	3,581	0	0	0	0%
Total Egresos	**10,796**	**1,249**	**3,624**	**5,229**	**48%**
SUPERÁVIT (DÉFICIT)	**0**	**537**	**1,050**	**62**	**1%**

- Menor rentabilidad afecta ingresos Cuenta General (-¢161mm) y FONAVI (-¢178mm)
- Menor desembolsos BFV afecta ingresos de Comisión FOSUVI (-¢830mm, incluyen -¢431mm de Supuesto de no ingreso de 28mil mm)

Resultado positivo aún con disminución extraordinaria de ingresos.

En cuanto a la proyección de la ejecución presupuestaria se observa el posible efecto del no desembolso de los ¢28.000 millones de colones que no fueron aprobados en el presupuesto extraordinario, disminuyendo el ingreso de comisiones al FOSUVI por y un aumento del superávit ante una menor ejecución de egresos presupuestados. Sin embargo, ante una reducción del 25% de los ingresos, se considera posible un descenso en la colocación del FOSUVI y disminución de comisiones y un impacto directo en la capacidad de desembolso de Bonos de Vivienda Familiar.

3. CONCLUSIONES

Estamos enfrentando una nueva ola del COVID-19 que lleva al Gobierno a tomar nuevamente medidas comerciales y laborales restrictivas, aunque en esta ocasión con menor capacidad de recursos financieros y con una economía debilitada, lo cual recrudece las necesidades de la población más vulnerable y por ende se hace de vital importancia la capacidad de respuesta que el BANHVI debe ofrecer. Ante esta situación, el adecuado uso de los recursos existentes y su aplicación eficiente para atender las necesidades de la población son aspectos que se deben atender con prontitud.

Es por esto que la retención de presupuesto por parte del Ministerio de Hacienda no solo afecta directamente las finanzas del BANHVI, sino la capacidad de hacerle frente a su obligación legal y razón de ser, la cual es ser el medio de ayuda para que las familias más vulnerables puedan encontrar resguardo en una vivienda digna.

A pesar de que la situación operativa y financiera se mantienen en un grado de relativa normalidad, es relevante hacer énfasis en la necesidad de contar con los recursos financieros necesarios para atender las obligaciones del Banco, las cuales desde ya se están viendo afectadas al suspender de forma temporal la recepción de solicitudes de bono de vivienda.

Firmado digitalmente por GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Fecha: 2021.06.08 15:37:08 -06'00'

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

1. ANEXOS

Estrategia de Acción por Crisis de COVID-19

Propuestas de Acción

Propuesta	Acciones Concretas	Responsable	Plazo	% Avance	Observaciones
Medidas Generales					
1. Priorización de proyectos en desarrollo según nueva estimación de presupuesto FOSUVI 2020-2021	Definir mecanismo de priorización. Solicitar a EAs proyección de colocación de recursos de BFV - individuales y proyectos -. Informar a la JD sobre el mecanismo de priorización.	Gerencia General FOSUVI FONAVI	2da semana Mayo	**100%**	1. Se realizó solicitud formal a la totalidad de Entidades Autorizadas para la revisión de planes de trabajo, revisión de proyecciones y análisis de proyectos en trámite. 2. Se analizó la información proporcionada por las Entidades Autorizadas a partir de lo cual se establecieron los criterios de priorización. 3. Se realizó sesión de trabajo de la Comisión integrada, en la que se efectuó la valoración de todos los proyectos de cara al segundo semestre del año 2020. 4. La priorización establecida fue

	Establecer mecanismos de seguimiento para la priorización.				aprobado por la Junta Directiva mediante Acuerdo N°2 de la sesión 70-2020. 5. Se actualiza la propuesta de priorización según comportamiento y resultado del análisis presupuestario 2020.
2. Redistribución/reducción de recursos a las entidades según nueva estimación de presupuesto FOSUVI.	Dar seguimiento a comportamiento de los recursos asignados.	Gerencia General FOSUVI	Mensual	**100%**	Se mantiene en ejecución continua.
	Analizar la evolución de la colocación según índice de eficiencia en EAs.				
	Realizar nueva asignación de recursos por EA.		jul-20	**100%**	Aprobado por la Junta Directiva en sesión del lunes 08 de junio de 2020. Además, la CGR aprobó el I presupuesto extraordinario.
3. Necesidad de brindar facilidades de pago a las entidades deudoras: Moratoria en pago de cuotas mensuales de Cartera de crédito hasta por 4 meses.	Realizar cálculos y escenarios del impacto financiero para el Banco.	FONAVI	Ejecutado	**100%**	A la fecha se analizaron y aprobaron las solicitudes de prórroga para pago de obligaciones de 5 EAS: Fundación CR Canadá, Coopeande N°1, MUCAP, Coopealianza y Grupo Mutual. Grupo Mutual y MUCAP
	Presentar propuesta a JD.				

	Comunicación a las entidades.				no utilizaron la facilidad aprobada. No se considera medidas adicionales.
4. Realizar ajustes en las tasas de interés de los créditos únicamente en los casos que presentan tasa piso y a solicitud de la Entidad deudora.	Realizar cálculos y escenarios del impacto financiero para el Banco. Comunicación a las entidades.	FONAVI	A solicitud de la Entidad	**100%**	Se realizó el análisis de eliminación de los pisos en las tasas de interés de los créditos que presentan esa condición. A partir del análisis realizado la Gerencia General aprobó la propuesta de ajuste solicitada por Coopealianza R.L. y Coocique R.L. y se procedió con el ajuste correspondiente.
5. En función de la reducción en ingresos, será necesario valorar la posibilidad de realizar ajustes en el gasto administrativo del Banco,	Aplicación de medidas de contención del gasto. Realizar escenarios de reducción adicional de gastos.	Gerencia General DFC	Seguimiento permanente	**100%**	1. Se giró instrucción a todas las Jefaturas y encargados de área para la contención del gasto administrativo del Banco según memorando GG-ME-0398-2020 del 13 de abril de 2020, señalando

análisis de partidas específicas.	Valorar el impacto de las medidas.				la necesidad de velar porque los gastos en que se incurra sean estrictamente los necesarios para la adecuada operación del Banco, sin detrimento del cumplimiento de los objetivos institucionales. 2. Mediante memorando GG-ME-1033-2020 del 09 de setiembre de 2020 se realiza una reiteración y ampliación de la instrucción de referencia. 3. Se ha determinado que por el momento no corresponde la ejecución de ajustes adicionales dado que el presupuesto de gasto administrativo no contempla holguras significativas.
6. Bajo los escenarios más complejos, el BANHVI podría verse obligado a modificar los alcances de algunos de los proyectos institucionales en proceso de desarrollo: Reforzamiento estructural del edificio, Modernización tecnológica, etc.	Valorar impacto de las medidas, por razones de seguridad y compromisos con la CGR. Analizar el impacto de limitar avance en procesos como el Plan Estratégico y otros. Analizar escenarios alternativos. Presentar propuestas alternativas a JD	Gerencia General DFC UPI	En función de necesidades	**50%**	Sobre este aspecto, tenemos: 1. Se mantiene en análisis el proyecto de reforzamiento estructural del edificio, para el 2021. 2. Se aplazó el proyecto de modernización institucional. 3. Se mantiene en ejecución el proyecto de Sistemas Informáticos.

7. Valoración de opciones para la creación de un programa de crédito blando a las Entidades Autorizadas, para que a su vez estas brinden préstamos a los desarrolladores para capital de trabajo, y estos pueden aumentar la productividad de la ejecución de los proyectos.	Explorar con entidades financieras multilaterales opciones de financiamiento en condiciones blandas.	Gerencia General FONAVI	jun-20	**40%**	El BANHVI está valorando la posibilidad de mejorar las condiciones del Programa de crédito de corto plazo que se mantiene a disposición de las EAs a efecto de facilitar el acceso a los recursos. Además, se presentará propuesta para fortalecer el Programa de Ingresos Medios.
	Presentación a JD de opciones de financiamiento y condiciones potenciales del programa de crédito de corto plazo.				
	Estrategia de implementación.				
	Valoración de propuesta para la aplicación del artículo 66 bis.	Gerencia General FOSUVI	jun-20	**50%**	Se cuenta con una propuesta del procedimiento que se mantienen en análisis. La conclusión de esta actividad ha debido posponerse debido a la atención de otras prioridades institucionales.
	Aprobación de procedimiento por parte de la JD.				
8. Control de flujos de efectivo e indicadores de liquidez	Seguimiento diario de flujo de caja	FONAVI	Seguimiento permanente	**100%**	Seguimiento permanente a la situación de liquidez y requerimientos de los distintos

	Monitoreo de Indicadores de Liquidez Identificación de requerimientos de captación y fuentes de recursos				fondos. La captación se ha realizado de conformidad con los requerimientos identificados.
9. Garantizar la continuidad operativa interna del Banco y la prestación de los servicios relevantes para asegurar el fin público institucional.	Implementación de medidas de control y prevención para mitigar el riesgo de contagio de los funcionarios que realizan trabajo presencial en las instalaciones del BANHVI. Emisión de lineamientos con respecto a la modalidad de trabajo virtual	Gerencia General Dirección Administrativo	Seguimiento permanente	**100%**	El 11 de marzo de 2020 se emitieron los Lineamientos institucionales de actuación para la prevención de riesgos frente al virus Covid-19. Desde entonces se han emitido 9 adendas al documento ajustando, la última de las cuales fue emitida el 30 de octubre anterior con vigencia para los meses de noviembre y diciembre de 2020, siempre que no resulte necesario modificarlos en función del comportamiento del Covid-19 a nivel nacional.

	Mantenimiento de las Plataformas de comunicación virtual en tiempo real, almacenamiento y telecomunicaciones desde la NUBE como herramientas fundamentales para garantizar la operativa de la Entidad bajo las condiciones actuales.	DTI	Seguimiento permanente	**100%**	Se mantiene en ejecución protocolos de atención de contingencias de los sistemas y plataformas a efecto de garantizar la operatividad requerida.
Medidas de Gestión Operativa					
10. Revisar, mejorar y reforzar procesos de desembolso de los recursos del BFV - casos individuales y proyectos.	Revisión de proceso actual. Generación de nuevo flujo de desembolsos propuesto. Comunicación a EA	Gerencia General FOSUVI	may-20	**50%**	Se realizó el análisis de los procesos de desembolso en lo que corresponde a los casos individuales. Se encuentra en análisis la propuesta de reformulación del proceso de desembolso para proyectos.

11. Revisar flujo de fiscalización y realizar propuestas para evitar atrasos en avance de obras, realizando un protocolo de construcción que permita asegurar la salud del personal de las obras, las EA y los funcionarios del Banco.	Realizar una propuesta de protocolo. (Ver la propuesta del CFIA) Comunicación de directriz a EA.	Gerencia General FOSUVI Departamento Técnico	abr-20	**100%**	El 27 de abril se comunicó el protocolo del CFIA. Se realizó protocolo de visitas de fiscales de calidad interno comunicado mediante oficio DF-DT-OF-0326-2020. Adicionalmente se confeccionó borrador de protocolo de fiscalización por medios virtuales y fotográficos en caso de que llegara a ser necesario. Por otro lado, el 12 de junio de 2020 se comunicó a Entidades Autorizadas y Departamento Técnico el protocolo emitido por el Ministerio de Salud.
12. Gestionar en mesas de trabajo instauradas desde Casa Presidencial la urgencia la agilización de trámites y aumento en vigencia de documentos emitidos por distintas instituciones: A y A, Ministerio de Salud, Municipalidades, INVU, Bomberos, etc.	Solicitar a Casa Presidencial los espacios para la negociación. Solicitar un representante de cada institución para realizar propuestas concretas y dar seguimiento a las mismas. Establecer un mecanismo de avance y seguimiento de las iniciativas.	Gerencia General FOSUVI	Ejecutado	**100%**	El BANHVI está integrado en las mesas de trabajo de vivienda instauradas desde Casa Presidencial

13. Entregar previo análisis, en comodato unidades habitacionales de proyectos que posean servicios básicos, a familias que las ocuparán y representan foco de riesgo de propagación Covid-19.	Definir proyectos listado de proyectos concluidos y próximos a terminar. Análisis de disponibilidad de servicios. Verificación de cumplimiento de requisitos de las familias para la obtención del BFV. Definición de protocolo de traspaso.	Gerencia General FOSUVI	jun-20	**50%**	Se realizó el análisis de las implicaciones de la firma de comodatos. A la fecha, está en proceso la implementación del comodato en 4 proyectos.
14. Utilizar todas las plataformas digitales disponibles para agilizar trámites.	Firma convenio con el CFIA y la utilización de la plataforma de APC. Verificar cualquier otra plataforma que nos permita utilizar documentos digitales.	Gerencia General FOSUVI Departamento Análisis y Control	may-20	**75%**	En lo referente a casos individuales, se utilizan distintas herramientas digitales para completar requisitos. Para casos de art 59, se logró firmar convenio con el SINIRUBE por parte del BANHVI. Además, un equipo técnico se encuentra analizando juntamente con el CFIA las alternativas para potenciar el uso del APC.

15. Simplificar el procedimiento de verificación y liquidación del IVA en soluciones de BFV individual.	Realizar un análisis de lo actuado. Realizar una propuesta de simplificación. Comunicación de nuevo procedimiento a EA.	Gerencia General FOSUVI	abr-20	**100%**	El procedimiento fue automatizado.
16. Establecer un protocolo de seguridad en la construcción de los proyectos y casos individuales, que se ejecutan con los recursos del SFNV.	Realizar una propuesta de protocolo. Analizar la propuesta con los Desarrolladores. Realizar ajustes negociados con los Desarrolladores. Comunicación de directriz a EA y Desarrolladores.	Gerencia General FOSUVI Departamento Técnico	abr-20	**100%**	El 27 de abril se comunicó el protocolo del CFIA. Se realizó protocolo de visitas de fiscales de calidad interno comunicado mediante oficio DF-DT-OF-0326-2020. Adicionalmente se confeccionó borrador de protocolo de fiscalización por medios virtuales y fotográficos en caso de que llegara a ser necesario. Por otro lado, el 12 de junio se comunicó a entidades y Departamento Técnico el protocolo emitido por el Ministerio de Salud.