BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA

INFORME FINAL

AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE POSIBLE RESPONSABILIDAD EN LA DECLARACIÓN DE INCOBRABILIDAD DE FIDEICOMISOS

CE-ESP-002-2024

14 DE JUNIO 2024

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué examinamos?

Este trabajo se realizó con el propósito de cumplir el requerimiento de la Gerencia General de revisar diez expedientes correspondientes a fideicomisos y que finalizaron en declaratoria de incobrabilidad, de forma tal que se analice si se identifican responsabilidades administrativas por parte de los administradores del fideicomiso y gestionar las acciones correspondientes.

¿Por qué es importante?

Su realización es importante para el cumplimiento de la solicitud recibida, pero además, para identificar si existen responsabilidades por la mala administración de los fideicomisos que conllevaron a la declaratoria de incobrabilidad.

¿Cómo lo auditamos?

Se analizaron los expedientes correspondientes a los casos presentados a fin de analizar la documentación, la trazabilidad de la información y la individualización de responsabilidades.

¿Qué encontramos?

En términos generales, se determina que la composición de los expedientes, de los cuales no se tiene certeza de que contengan la totalidad de la documentación, no permite dar una trazabilidad adecuada a los trámites ni individualizar a los gestores de cada transacción, esto aunado a que los créditos se gestionaron en Instituciones Financieras que dejaron de existir y fueron trasladados en administración de otras entidades por medio de la figura del fideicomiso; por tanto, aun cuando en los expedientes se hace mención a faltas y omisiones en la gestión de los fideicomisos, no es posible individualizar ni determinar responsabilidades.

Por tanto, se determina que la gestión de supervisión y seguimiento se debió gestionar oportunamente por las Dependencias correspondientes en los momentos adecuados para designar responsabilidades, ya que actualmente no es posible su identificación.

INDICE

1 INTRODUCCIÓN **4**

1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA AUDITORÍA 4
1.2 OBJETIVO GENERAL 5
1.3 ALCANCE 5
1.4 METODOLOGÍA APLICADA 5

2 RESULTADOS **6**

3. CONCLUSIONES **9**

AUDITORÍA DE CARÁCTER ESPECIAL SOBRE POSIBLE RESPONSABILIDAD EN LA DECLARACIÓN DE INCOBRABILIDAD DE FIDEICOMISOS

1 INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación de la Auditoría

Esta evaluación se realiza en atención a las solicitudes presentadas por la Gerencia General según se detalla a continuación:

Tabla 1. Expedientes Presentados a Revisión

OFICIO	BENEFICIARIO	OPERACIÓN	FIDEICOMISO	Saldo Final*
BANHVI.GG.OF-0279-2023	Ronald Rodríguez Sánchez	53506622	008-2002	8 682 299,74
BANHVI-GG-OF-0379-2023	William Rojas Rodríguez	10001424	001-2010	29 360 915,04
BANHVI-GG-OF-0550-2023	Warnes Gerardo Monge Abarca	1900	004-1999	30 920 461,44
BANHVI-GG-OF-0622-2023	José Gerardo Madrigal Porras	6436	001-2010	25 796 931,15
BANHVI-DFNV-OF-0214-2023	Mario García Badilla	1689	004-1999	35 871 129,36
BANHVI-GG-OF-0796-2023	German Monroy Monroy	2002	004-1999	43 112 145,21
BANHVI-GG-OF-0795-2023	Juan Vargas Chacón	6475	001-2010	18 991 636,09
BANHVI-GG-OF-0620-2023	Randall Ruiz Zapata	4226	001-2010	14 989 406,04
BANHVI-GG-OF-0691-2023	Roberto Williams Guillen	5569	001-2010	46 398 145,65
BANHVI-GG-OF-0327-2023	Susy Sánchez Ajoy	17001160	001-2017	7 777 589,06
			TOTAL	**261 900 659**

* Monto en colones, Incluye el saldo de capital, intereses corrientes y moratorios, así como otros gastos

Fuente: Elaboración propia con base en la información facilitada por la Dirección FONAVI

1.2 Objetivo General

La solicitud general presentada en las notas previamente indicadas es investigar y determinar si existen responsabilidades de los administradores fiduciarios en estos casos.

1.3 Alcance

El alcance del estudio abarca los diez casos planteados por la Gerencia General, sin embargo, se identificaron limitaciones que impiden determinar e individualizar responsabilidades, específicamente:

- Los créditos fueron gestionados por entidades financieras que dejaron de existir y luego fueron entregados en administración de fiduciarios.
- El traslado de los expedientes entre sus administradores originales y finales provocó el extravío de parte de la documentación.
- La antigüedad de los casos dificulta la trazabilidad de los trámites y procesos efectuados.

1.4 Metodología aplicada

Este estudio fue elaborado considerando lo estipulado en el Manual de Procedimientos de la Auditoría Interna para la Fiscalización del Control Interno, de la Unidad de Auditoría del BANHVI. Además, el estudio se fundamentó en la revisión de los expedientes en cuestión, validando la documentación contenida y el registro de gestiones que detallan.

Se aplicaron técnicas de auditoria durante el desarrollo del trabajo, tales como: la planeación, ejecución, verificación, generación y comunicación del informe con las conclusiones.

2 RESULTADOS

Los resultados alcanzados se plasmaron en la siguiente matriz:

EXPEDIENTE	OBSERVACIONES
Fideicomiso 001-2010 José Gerardo Madrigal Porras Op N.: 6436	Este fideicomiso fue administrado inicialmente (1.997) por la Cooperativa Coovivienda R.L. y luego paso en administración a Mutual La Vivienda y finalmente a Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda. A partir del folio 2 del expediente de incobrabilidad se hace un recuento resumido del proceso llevado para el fideicomiso y se evidencia como el traslado de su administración de la Cooperativa a las Mutuales provocó una posible pérdida de documentación, además, la prescripción de la deuda se alcanzó en el año 2010. En cuanto al expediente, se determina que la documentación e información que contiene no es competente ni pertinente para poder determinar si hubo responsabilidad de los fiduciarios involucrados en el trámite de recuperación de la deuda ni se reflejan las acciones detalladas realizadas por parte del BANHVI en favor de un proceso exitoso.
Fideicomiso 004-1999 Mario García Badilla Op N.: 1689	El señor García se constituye en deudor de Coovivienda R.L. en 1.997 y se traslada la deuda a la Mutual La Vivienda como fiduciario del BANHVI en 1.999, presentando una mora desde 1.998. En el año 2002 se le comunica al demandado la cesión de los derechos litigiosos ya que inicialmente se gestionaron a favor de Coovivienda. En el año 2006 a causa de la fusión de Mutual La Vivienda y Mutual Alajuela, se traslada la administración del fideicomiso 04-1999 para el nuevo Grupo Mutual. Debido al tiempo transcurrido, en el año 2015 se hace referencia a la poca probabilidad de gestionar el cobro de la deuda y se señala una mayor probabilidad de declararla prescrita. En cuanto al expediente, se determina que la documentación e información que contiene no es competente ni pertinente para poder determinar si hubo responsabilidad por parte de los fiduciarios involucrados en el trámite de recuperación de la deuda ni se reflejan las acciones detalladas realizadas por parte del BANHVI en favor de un proceso exitoso.
Fideicomiso 008-2002 Ronald Rodríguez Sanchez Op N.: 53506622	El señor Ronald Rodríguez Sánchez se constituye en deudor en el año 1998 con Coovivienda R.L. pasando después a Mutual Alajuela y Grupo Mutual. En el año 2001 se gestiona sacar a remate el bien garantizado con la hipoteca. El expediente de incobrabilidad mantiene un recuento del proceso llevado por el bien desde el otorgamiento del crédito y se hace referencia hasta gestiones del 2016. Además, contiene documentos relacionados a la gestión del fideicomiso y del proceso de cobro judicial. No obstante, debido a que no se puede tener certidumbre de que el expediente de incobrabilidad contiene toda la documentación referente a las acciones ejecutadas por el fiduciario, ni contiene el detalle individualizado de las acciones y seguimientos del caso efectuado por el fiduciario y el BANHVI de forma que se pudieran individualizar acciones o responsabilidades, no es posible determinar probables responsabilidades administrativas o judiciales por parte del fiduciario.

Fideicomiso 004-1999 Warnes Gerardo Monge Abarca Op N.: 1900	El señor Monge Abarca se constituye en deudor de Covivienda R.L. en 1998 y se traslada al fideicomiso de Mutual Vivienda en 1999 y en el año 2006 debido a la fusión con Mutual Alajuela pasa a ser administrado por el Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda. El expediente de incobrabilidad presenta una reseña de las gestiones efectuadas para la operación, incluyendo en la página 2, una observación sobre el desconocimiento del paradero de la totalidad de la documentación referente al expediente. También incluye información del expediente de incobrabilidad de crédito y del proceso de cobro judicial. No obstante, debido a que no se puede tener certidumbre de que el expediente de incobrabilidad contiene toda la documentación referente a las acciones ejecutadas por el fiduciario, ni contiene el detalle individualizado de las acciones y seguimientos del caso efectuado por el fiduciario y el BANHVI de forma que se pudieran individualizar acciones o responsabilidades, no es posible determinar probables responsabilidades administrativas o judiciales por parte del fiduciario.
Fideicomiso 001-2010 William Rojas Rodriguez Op N.: 10001424	El crédito se constituye a favor de William Rojas Rodríguez y es otorgado por Coovivienda R.L, pasando a formar parte del fideicomiso administrado por Mutual Alajuela - La Vivienda. Dentro de los detalles señalados en el expediente de incobrabilidad se refiere a la imposibilidad de registrar la hipoteca debido a que la propiedad no le pertenece al deudor de la operación. No obstante, debido a que no se puede tener certidumbre de que el expediente de incobrabilidad contiene toda la documentación referente a las acciones ejecutadas por el fiduciario, ni contiene el detalle individualizado de las acciones y seguimientos del caso efectuado por el fiduciario y el BANHVI de forma que se pudieran individualizar acciones o responsabilidades, no es posible determinar probables responsabilidades administrativas o judiciales por parte del fiduciario.
Fideicomiso 001-2010 Roberto Williams Guillen Op N.: 5569	La operación del señor Williams Guillen se constituyó en 1997 con Coovivienda R.L. y se entrega en administración a Mutual La Vivienda en 1999 y posteriormente a Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda. El expediente de incobrabilidad presenta una reseña de las gestiones efectuadas para la operación, incluyendo en la página 2, una observación sobre el desconocimiento del paradero de la totalidad de la documentación referente al expediente. También incluye información del expediente de incobrabilidad de crédito y del proceso de cobro judicial. No obstante, debido a que no se puede tener certidumbre de que el expediente de incobrabilidad contiene toda la documentación referente a las acciones ejecutadas por el fiduciario, ni contiene el detalle individualizado de las acciones y seguimientos del caso efectuado por el fiduciario y el BANHVI de forma que se pudieran individualizar acciones o responsabilidades, no es posible determinar probables responsabilidades administrativas o judiciales por parte del fiduciario.
Fideicomiso 001-2010 Randall Ruiz Zapata Op N.: 4226	El señor Ruiz Zapata se constituye en deudor de Covivienda R.L. en 1997 y en 1998 el Consorcio Cooperativo de Vivienda y el Sistema Financiero Fedecrédito R.L. estuvieron encargados de presentar el caso a cobro judicial. En 1999 se traslada al fideicomiso de Mutual La Vivienda. El expediente de incobrabilidad presenta una reseña de las gestiones efectuadas para la operación, incluyendo en la página 2, una observación sobre el desconocimiento del paradero de la totalidad de la documentación referente al expediente. También incluye información del expediente de incobrabilidad de crédito y del proceso de cobro judicial. No obstante, debido a que no se puede tener certidumbre de que el expediente de incobrabilidad contiene toda la documentación referente a las acciones ejecutadas por el fiduciario, ni contiene el detalle específico de las acciones y seguimientos del caso efectuado por el fiduciario y el BANHVI de forma que se pudieran individualizar acciones o responsabilidades, no es posible determinar probables responsabilidades administrativas o judiciales por parte del fiduciario.

Fideicomiso 001-2010 Juan Vargas Chacón Op N.: 6475	La operación del señor Vargas Chacón se formalizó en mayo 1996, constituyéndose en deudor de Coovivienda RL y trasladada a Mutual La Vivienda. En agosto 2001 se le establece remate por un monto de ¢2,7 millones. En el folio número 4 punto 2, se hace referencia a que la documentación de los expedientes no estaba completa dado el traslado del fideicomiso de Mutual la Vivienda a la ahora, Mutual Alajuela - La Vivienda. El proceso se llevó a cobro judicial y en el 2014 se detecta que el número de expediente de la demanda no coincidía con el del Archivo Judicial. En septiembre 2014 el deudor presenta una excepción por prescripción, la cual es aceptada. Siendo que no se tiene certidumbres de que el expediente de incobrabilidad contiene toda la documentación referente a las acciones ejecutadas por el fiduciario, ni contiene el detalle específico de las acciones y seguimientos del caso efectuado por el fiduciario y el BANHVI de forma que se pudieran individualizar acciones o responsabilidades, no es posible determinar probables responsabilidades administrativas o judiciales por parte del fiduciario.
Fideicomiso 004-1999 German Monroy Monroy Op N.: 2002	El señor German Monroy Monroy se constituye en deudor de Coovivienda R.L. el 24-03-1998 y en el año 1999 se traslada en administración fiduciaria a Mutual La Vivienda de Ahorro y Préstamo (MLVAP) como parte del Fideicomiso N°04-99, Mutual que en 2006 se fusiona con el Grupo Mutual Alajuela La Vivienda y se administra bajo el Fideicomiso N°01-2010-FID, administrado por GMALV hasta junio de 2020, cuando se firmó el finiquito de los contratos de fideicomiso con esa Entidad. El bien fue vendido por el señor Monroy al señor Raúl Chacón Roldán y a causa de falta de pago, se sacó a remate. No obstante, el remate fue apelado ya que el nuevo dueño no fue notificado del proceso, dando razón el Juzgado al recurrente en el 2004, propiedad posteriormente vendida a la Sociedad 3- 101-617283 S.A y finalmente el proceso se declara prescrito. Tal como lo indica la Asesoría Legal del BANHVI mediante la nota BANHVI-DFNV-OF-0202-2023: "quizás hubo grave impericia o negligencia en la labor de todos o alguno de los Fiduciarios involucrados, especialmente durante el análisis del crédito y el trámite de recuperación del inmueble y de la deuda". Debido a que el expediente no cuenta con documentación suficientemente detallada con respecto a las acciones ejecutadas desde el otorgamiento del crédito y la administración por el fiduciario, ni contiene el detalle específico de las acciones y seguimientos del caso por parte del BANHVI de forma que se pudieran individualizar acciones o responsabilidades, no es posible determinar probables responsabilidades administrativas o judiciales por parte del fiduciario.
Fideicomiso 001-2017 Susy Sánchez Ajoy Op N.: 17001160	La señora Sánchez Ajoy se constituye deudora de Coovivienda R.L. por un monto de ¢4.750.000,00. En el año 1998 a causa de la intervención de la Cooperativa, se entrega el crédito en dación de pago al BANHVI y se firma un contrato de Fideicomiso para su administración con diferentes Entidades Autorizadas. En el 2009 se entrega en administración a MUCAP. Se indica que la información disponible del expediente es limitada no fue posible identificar pagos efectuados por la deudora en la tabla de plan pagos, ni determinar si los anteriores fiduciarios realizaron una readecuación de la deuda que justificara el aumento de capital del monto original de ¢4,750.000 a ¢5,876,264.18.Debido a que el expediente no cuenta con documentación suficientemente detallada con respecto a las acciones ejecutadas desde el otorgamiento del crédito y la administración por el fiduciario, ni contiene el detalle específico de las acciones y seguimientos del caso por parte del BANHVI de forma que se pudieran individualizar acciones o responsabilidades, no es posible determinar probables responsabilidades administrativas o judiciales por parte del fiduciario.

Fuente: Elaboración propia con base en los expedientes de crédito

3. CONCLUSIONES

Después de revisar los expedientes de incobrabilidad de los fideicomisos mencionados, se concluye que no es posible determinar las posibles responsabilidades administrativas o judiciales que llevaron a la declaratoria de incobrabilidad de estos fideicomisos. Esto se debe principalmente a la antigüedad de los casos y a la falta de evidencia documental completa y detallada. Los expedientes muestran inconsistencias, falta de documentación crucial y pérdidas de información derivadas de los múltiples traslados de administración entre diversas entidades fiduciarias a lo largo de los años.

En todos los casos, se observa que la documentación no es competente ni pertinente para establecer responsabilidades específicas de los fiduciarios involucrados en la recuperación de las deudas. En consecuencia, debido a la falta de certeza sobre la totalidad y precisión de la documentación referente a las acciones ejecutadas por los fiduciarios, y ante la ausencia de un detalle individualizado de las acciones y seguimientos del caso, no es factible concluir con precisión si hubo responsabilidades que pudieron influir en la incobrabilidad de los fideicomisos. La pérdida de documentación y el tiempo transcurrido desde la constitución de estos fideicomisos hasta la actualidad son factores determinantes que impiden un análisis exhaustivo y concluyente sobre posibles responsabilidades.

Firmado digitalmente por RONNY SANCHEZ FERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2024.06.14 15:38:10 -06'00'

Lic. Ronny Sánchez Fernández
Oficial 4, Auditoría interna

GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)

Firmado digitalmente por GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Fecha: 2024.06.17 11:01:22 -06'00'

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno