

4991



CORTE DE CUENTAS DE LA REPÚBLICA

Dirección de Auditoría Cinco



INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA AL FONDO SOCIAL PARA LA VIVIENDA (FSV), POR EL PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MAYO DEL 2009.

Noviembre del 2009



INDICE

CONTENIDO	N° Pág.
1. ASPECTOS GENERALES. -----	1
1.1 RESUMEN DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.-----	1
1.1.1 TIPO DE OPINION -----	1
1.1.2 SOBRE ASPECTOS FINANCIEROS -----	1
1.1.3 SOBRE ASPECTOS DE CONTROL INTERNO -----	1
1.1.4 SOBRE ASPECTOS DE CUMPLIMIENTO LEGAL-----	1
1.1.5 ANALISIS DE INFORMES DE AUDITORÍA INTERNA -----	2
1.1.6 SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS ANTERIORES-	3
2. ASPECTOS FINANCIEROS -----	4
2.1 DICTAMEN DE LOS AUDITORES-----	4
2.2. INFORMACIÓN FINANCIERA EXAMINADA-----	5
3. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO -----	6
3.1 INFORME DE LOS AUDITORES-----	6
4. ASPECTOS DE CUMPLIMIENTO -----	8
4.1 INFORME DE LOS AUDITORES-----	8
5. ANALISIS DE INFORMES DE AUDITORÍA INTERNA Y FIRMAS PRIVADAS -----	9
5.1 AUDITORÍA INTERNA -----	9
5.2 FIRMAS PRIVADAS -----	19
6. SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS ANTERIORES -----	19
7. RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA -----	19



Ingeniero
Enrique Oñate Muyschondt,
Ex-Presidente del Fondo Social para la Vivienda
Presente.

El presente informe contiene los resultados de nuestra auditoría financiera al Fondo Social para la Vivienda, por el período del 1 de enero al 31 de Mayo del 2009.

1. ASPECTOS GENERALES

1.1 RESUMEN DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.

1.1.1 TIPO DE OPINIÓN

El presente informe revela una Opinión Limpia sobre los estados financieros.

1.1.2 SOBRE ASPECTOS FINANCIEROS

En nuestra opinión, los Estados Financieros mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera, los resultados de sus operaciones, el flujo de fondos y la ejecución presupuestaria de Fondo Social para la Vivienda por el período del 1 de enero al 31 de Mayo del año 2009, de conformidad con Principios y Normas de Contabilidad Gubernamental, establecidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda, los cuales se han aplicado uniformemente durante el período auditado, en relación con el período precedente.

1.1.3 SOBRE ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

Nuestra revisión del Sistema de Control Interno no necesariamente identifica todos los aspectos de control interno que podrían ser condiciones reportables y, además, no necesariamente revelaría todas las condiciones reportables que son también consideradas fallas importantes, tal como se define en el párrafo anterior.

1.1.4 SOBRE ASPECTOS DE CUMPLIMIENTO LEGAL

Los resultados de nuestras pruebas de cumplimiento legal indican que, con respecto a los rubros examinados, el Fondo Social para la Vivienda cumplió, en todos los aspectos importantes, con esas disposiciones. Con respecto a los rubros no examinados nada llamó nuestra atención que nos hiciera creer que el Fondo Social para la Vivienda no haya cumplido, en todos los aspectos importantes, con esas disposiciones.



1.1.5 ANALISIS DE INFORMES DE AUDITORÍA INTERNA Y FIRMAS PRIVADAS DE AUDITORIA

Auditoría interna

Se realizó una Auditoría Interna relacionada con el cumplimiento a los Arts. 58 y 70 de la LACAP y Arts.52 y 53 del RELACAP, el cual no contienen asuntos importantes que darle seguimiento, sin embargo se emitió Carta a la Gerencia con algunos asuntos de menor importancia.

Así también emitió Informe Especial relacionado a la Verificación de Denuncia de Cuatro Clientes del FSV, relacionadas al Proceso de Otorgamiento de Créditos, para lo cual se tomó una muestra aleatoria de 100 casos, cuyos avalúos fueron realizados por los peritos René Alvarado Portán, César Mauricio Renderos y Rosa Inés Escobar. Estos peritos fueron seleccionados debido a que los inmuebles financiados por el FSV en Col. La Joya y Lotificación San Pedro, han sido valuados por ellos el cual contiene los siguientes hallazgos:

1. Al verificar los expedientes de los 37 casos relacionados en su trámite y venta con el Sr. Manuel Rodríguez Rivera, se determinó lo siguiente:
 - a. 30 carecen del requisito de Solvencia Municipal emitida en los últimos sesenta días, tal como se piden en "Procedimientos para Gestión de Ventas". (Se suman 2 casos más determinados en Examen Especial complementario, de fecha 24/08/09).
 - b. Se determinó un caso que presenta una Solvencia Municipal extendida por la Alcaldía Municipal de Jayaque, departamento de La Libertad, del 01/12/06 en que se menciona que el inmueble no se encuentra calificado.
 - c. Identificamos dos casos en los cuales se menciona en el Avalúo, que las Viviendas son nuevas.
2. Mediante revisión de expedientes, y visitas de campo, se determinó que el Fondo Social para la Vivienda financió 21 viviendas bajo la línea Vivienda Usada, siendo estas Viviendas Nuevas. (Se suman 2 casos más determinados en Examen Especial complementarios del 24/08/09).
3. Al verificar en el Sistema Abank's y en el Procedimiento de Garantías Hipotecarias la asignación de Avalúos, de los 37 casos ya mencionados, determinamos que el 35% (13) fueron asignados por el Coordinador de Garantías Señor David Antonio Aguilar Escobar, y el 5% (2) fueron asignados por el Supervisor Técnico César Mauricio Renderos; el 60% restante (22), no aparece en el sistema Abank's el nombre del usuario que asignó los casos. (Se suma 1 caso mas determinado en Examen Especial complementario del 24/08/09)
4. Se determinó que el FSV financió 2 viviendas que están ubicadas en Colonia La Joya, a orilla de un barranco.
5. Así también se realizó valúo de vivienda que no existía. Se determinó que la vivienda financiada con préstamo N° 98635557 a nombre de Johana Betsy Morales Hernández a la fecha del valúo (22/11/07) y a la fecha en que se financió su adquisición (20/12/07) aún no había sido construida, ya que a la fecha del valúo (11/04/08) de la vivienda contigua, préstamo N° 98638585 puede observarse que no existía.



6. Por las deficiencias determinadas en el hallazgo 2, se concluye que existe deficiente control de calidad al trabajo presentado por los peritos externos, y falta de supervisión del Jefe del Área Técnica

Auditoría externa

No se han realizado auditorías por firmas privadas, por el período sujeto a examen.

1.1.6 SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS ANTERIORES

No se efectuó seguimiento a recomendaciones anteriores, debido a que el Informe de Auditoría Financiera por el período del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2008, realizada por la Corte de Cuentas, no contenía hallazgos ni recomendaciones.



2. ASPECTOS FINANCIEROS

2.1 DICTAMEN DE LOS AUDITORES.

Ingeniero
Enrique Oñate Muyschondt
Ex-Presidente del Fondo Social para la Vivienda
Presente.

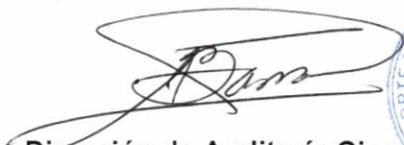
Hemos examinado el Estado de Situación Financiera, el Estado de Rendimiento Económico, el Estado de Flujo de Fondos y el Estado de Ejecución Presupuestaria, del Fondo Social para la Vivienda, por el período del 1 de enero al 31 de Mayo del 2009. Estos Estados Financieros, son responsabilidad de la Administración. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a nuestra auditoría.

Realizamos nuestro examen de conformidad con Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República. Estas Normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros examinados están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen en base a pruebas selectivas de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los Estados Financieros examinados, evaluación de los principios contables utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Entidad. Creemos que nuestro examen proporciona una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los Estados Financieros mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera, los resultados de sus operaciones, el flujo de fondos y la ejecución presupuestaria del Fondo Social para la Vivienda por el período del 1 de enero al 31 de Mayo del 2009, de conformidad con Principios y Normas de Contabilidad Gubernamental, establecidos por la Dirección General de Contabilidad Gubernamental del Ministerio de Hacienda, los cuales se han aplicado uniformemente durante el período auditado, en relación con el período precedente.

18 de noviembre de 2009.

DIOS UNION LIBERTAD


Dirección de Auditoría Cinco



2.2. INFORMACIÓN FINANCIERA EXAMINADA.

- a. ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Mayo de 2009.
- b. ESTADO DE EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA
Del 1 de enero al 31 de Mayo de 2009.
- c. ESTADO DE RENDIMIENTO ECONÓMICO
Del 1 de enero al 31 de Mayo de 2009.
- d. ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
Del 1 de enero al 31 de Mayo de 2009.

Nota: Estos estados financieros no presentan Notas, debido a que no son finales, y quedan anexos a los Papeles de Trabajo.



3. ASPECTOS DE CONTROL INTERNO

3.1 INFORME DE LOS AUDITORES

Ingeniero
Enrique Oñate Muyschondt
Ex-Presidente del Fondo Social para la Vivienda
Presente.

Hemos examinado los Estados de Situación Financiera, Rendimiento Económico, Flujo de Fondos y de Ejecución Presupuestaria del Fondo Social para la Vivienda, por el período del 1 de enero al 31 de Mayo del 2009 y hemos emitido nuestro informe en esta fecha.

Realizamos nuestro examen de conformidad con las Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República. Estas Normas requieren que planifiquemos y desarrollemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros, están libres de distorsiones significativas.

Al planificar y ejecutar la auditoría al Fondo Social para la Vivienda, tomamos en cuenta el Sistema de Control Interno, con el fin de determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de los procedimientos de auditoría, para expresar una opinión sobre los Estados Financieros presentados y no con el propósito de dar seguridad sobre dicho Sistema.

La Administración del Fondo Social para la Vivienda, es responsable de establecer y mantener el Sistema de Control Interno. Para cumplir con esta responsabilidad, se requiere de estimaciones y juicios de la Administración para evaluar los beneficios esperados y los costos relacionados con las Políticas y Procedimientos de Control Interno. Los objetivos de un Sistema de Control Interno son: Proporcionar a la Administración afirmaciones razonables, no absolutas de que los bienes están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposiciones no autorizadas y que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con la autorización de la Administración y están documentadas apropiadamente. Debido a limitaciones inherentes a cualquier Sistema de Control Interno, pueden ocurrir errores o irregularidades y no ser detectados. Además, la proyección de cualquier evaluación del Sistema a períodos futuros, está sujeta al riesgo de que los procedimientos sean inadecuados, debido a cambios en las condiciones o a que la efectividad del diseño y operación de las Políticas y Procedimientos pueda deteriorarse.

Una falla importante es una condición reportable, en la cual el diseño u operación de uno o más de los elementos del Sistema de Control Interno no reduce a un nivel relativamente bajo, el riesgo de que ocurran errores o irregularidades en montos que podrían ser significativos y no ser detectados por los empleados, dentro de un período, en el curso normal de sus funciones.



Corte de Cuentas de la República
Dirección de Auditoría Cinco

Nuestra revisión del Sistema de Control Interno no necesariamente identifica todos los aspectos de control interno que podrían ser condiciones reportables y además, no necesariamente revelaría todas las condiciones reportables que son también consideradas fallas importantes, tal como se define en el párrafo anterior.

18 de noviembre de 2009.

DIOS UNION LIBERTAD



Dirección de Auditoría Cinco



4. ASPECTOS DE CUMPLIMIENTO

4.1 INFORME DE LOS AUDITORES

Ingeniero
Enrique Oñate Muyshondt
Ex-Presidente del Fondo Social para la Vivienda
Presente.

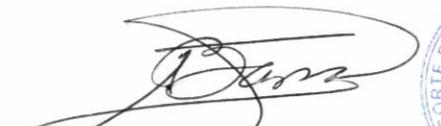
Hemos examinado los Estados de Situación Financiera, Rendimiento Económico, Flujo de Fondos y de Ejecución Presupuestaria del Fondo Social para la Vivienda, por el período del 1 de enero al 31 de Mayo del 2009 y hemos emitido nuestro informe en esta fecha.

Realizamos nuestro examen de conformidad con las Normas de Auditoría Gubernamental emitidas por la Corte de Cuentas de la República. Estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que podamos obtener una seguridad razonable de que los Estados Financieros examinados están libres de errores importantes. La auditoría incluye el examen del cumplimiento con leyes, regulaciones, contratos, políticas, procedimientos y otras normas aplicables al Fondo Social para la Vivienda, cuyo cumplimiento es responsabilidad de la Administración. Llevamos a cabo pruebas de cumplimiento con tales disposiciones; sin embargo, el objetivo de nuestra auditoría a los Estados Financieros, no fue proporcionar una opinión sobre el cumplimiento general con las mismas.

Los resultados de nuestras pruebas de cumplimiento legal indican que, con respecto a los rubros examinados, el Fondo Social para la Vivienda cumplió, en todos los aspectos importantes, con esas disposiciones. Con respecto a los rubros no examinados nada llamó nuestra atención que nos hiciera creer que el Fondo Social para la Vivienda no haya cumplido, en todos los aspectos importantes, con esas disposiciones.

18 de noviembre de 2009.

DIOS UNION LIBERTAD



Dirección de Auditoría Cinco



5. ANALISIS DE INFORMES DE AUDITORÍA INTERNA Y FIRMAS PRIVADAS DE AUDITORIA

Efectuamos análisis de los informes de auditoría interna y firmas privadas de auditoría, con los siguientes resultados:

1 AUDITORÍA INTERNA

La Unidad de Auditoría Interna realizó una auditoría interna relacionada con el cumplimiento a los Arts. 58 y 70 de la LACAP y Art.52 y 53 del RELACAP, el cual no contienen asuntos importantes que darle seguimiento, sin embargo se emitió Carta a la Gerencia con algunos asuntos de menor importancia.

Así también emitió Informe Especial relacionado a la Verificación de Denuncia de Cuatro Clientes del FSV, relacionadas al Proceso de Otorgamiento de Créditos, para lo cual se tomó una muestra aleatoria de 100 casos, cuyos avalúos fueron realizados por los peritos René Alvarado Portán, César Mauricio Renderos y Rosa Inés Escobar. Estos peritos fueron seleccionados debido a que los inmuebles financiados por el FSV en Colonia La Joya y Lotificación San Pedro, han sido valuados por ellos, identificándose 37 casos relacionados en su trámite y/o venta con el Sr. Manuel Rodríguez Rivera, el cual contiene los siguientes hallazgos:

1. REQUISITOS Y DOCUMENTACIÓN DE EXPEDIENTES DE CRÉDITOS.

Condición:

Al verificar los expedientes de los 37 casos relacionados en su trámite y venta con el Sr. Manuel Rodríguez Rivera, se determinó lo siguiente:

- 30 carecen del requisito de Solvencia Municipal emitida en los últimos sesenta días, tal como se piden en "Procedimientos para Gestión de Ventas", Adquisición de Vivienda Usada; que es una evidencia de que el inmueble está legalmente registrado en la Alcaldía Municipal respectiva; en su lugar, aparecen Solvencias de Alumbrado Público, y recibos de empresas eléctricas que no muestran consumo; lo que evidencia que las viviendas en trámite no son usadas.

No.	PRÉSTAMO	CLIENTE	APERTURA	MONTO (\$)	EJECUTIVO
1	98628908	MAURICIO CLAROS Y CLAROS	19/01/2007	14,550	SILVIA ANGELICA FLORES
2	98629747	JOSÉ EVELIO AYALA MENJÍVAR	23/02/2007	13,580	LILIAN DE ALFARO
3	98629745	SALVADOR ROBERTO RODRIGUEZ COCA	02/03/2007	15,675	SILVIA ANGELICA FLORES
4	98630635	MIRIAM ROXANA RIVAS GOMEZ	20/04/2007	16,020.80	SILVIA ANGELICA FLORES
5	98633777	JOSE MERLIN SALGADO	28/09/2007	14,550.00	BLANCA DE LOPEZ
6	98635382	EDGARDO ADAN ALVARADO ZELAYA	12/12/2007	11,349.00	BLANCA DE LOPEZ
7	98636535	JAVIER ALONSO GUZMAN MAJANO	28/03/2008	10,094	BLANCA DE LOPEZ
8	98638097	ANA MARCELA DELGADO VALIENTE (1)	23/04/2008	15,640.00	BLANCA DE LOPEZ
9	98639458	NORA MIRIAN BAUTISTA QUINTEROS (1)	28/05/2008	15,692.10	BLANCA DE LOPEZ
12	98634548	LAURA CAROLINA OTERO HERNANDEZ	29/10/2007	19,000.00	BLANCA DE LOPEZ
13	98634887	ANA ISBELA PEREZ	15/11/2007	11,155.00	RENE HERRERA
14	98635557	JOHANA BETSY MORALES HERNANDEZ	20/12/2007	12,058.94	BLANCA DE LOPEZ
15	98637847	MYRNA ABIGAIL MAYORGA DE CHAVEZ	11/04/2008	16,504.35	BLANCA DE LOPEZ
16	98638585	ELENA JOSE FLORES LAINEZ	26/04/2008	19,475.00	BLANCA DE LOPEZ
17	98639721	MARITZA TERESA VILLANUEVA ROSALES	19/06/2008	17,765.00	BLANCA DE LOPEZ
18	98632995	FRANCISCO ROMERO MENDEZ	31/07/2007	8,700.73	BLANCA ESTELA AREVALO DE LOPEZ
19	98637236	PRISCILA YOJAHYRA SOSA MEJIA	13/03/2008	10,300.00	BLANCA ESTELA AREVALO DE LOPEZ
20	98637237	SANTOS BENIGNO PONCE VASQUEZ	13/03/2008	13,580.00	BLANCA ESTELA AREVALO DE LOPEZ
21	98629368	NOE ALBERTO PEREZ SERRANO	31/01/2007	11,640.00	LILIAN LUCILA LOPEZ . DE ALFARO



No.	PRÉSTAMO	CLIENTE	APERTURA	MONTO (\$)	EJECUTIVO
22	98641944	ANA RUTH SANCHEZ	26/09/2008	15,932.45	RENE HERRERA PORTILLO
23	98631349	MEDARDO GALVEZ HERNANDEZ	15/05/2007	11,640.00	SILVIA ANGELICA FLORES MONTOYA
24	98631559	SANDRA ELIZABETH BONILLA DE GONZALEZ	29/05/2007	9,758.34	MARIA DE LOS ANGELES CASTANEDA DE MONTERROSA
25	98639526	WILFREDO SIMEI GUEVARA GONZALEZ	05/06/2008	14,550.00	RENE HERRERA PORTILLO
26	98644450	ANA MARGARITA RIVERA ACEVEDO	18/12/2008	15,200.00	JOSE MAURICIO GUERRERO
27	98634332	MIGUEL ANGEL MELARA SANCHEZ	12/10/2007	10,282.00	BLANCA ESTELA AREVALO DE LOPEZ
28	98643038	ROSA ELENA ANTONIO	10/11/2008	9020.87	RENE HERRERA PORTILLO
29	98644409	FERMIN ISIDRO ZECEÑA GUARDADO	22/12/2008	13256.02	NELSON DE JESUS ALVAREZ
30	98637736	JUAN CARLOS JOVEL CORTEZ	04/04/2008	12125	BLANCA DE LÓPEZ

- Se determinó un caso que presenta una Solvencia Municipal extendida por la Alcaldía Municipal de Jayaque, departamento de La Libertad, del 01/12/06 en que se menciona que el inmueble no se encuentra calificado.

Préstamo	Cliente	Apertura	Monto	Ejecutivo	Observaciones
98628733	Jaime Antonio Marroquin Cañas	09/01/2007	11393.69	Silvia Angelica Flores Montoya	Existe poder administrativo del 30/8/04. Notario Silvia Emilia González Escamilla Hay solvencia de Alcaldía del 01/12/06 a nombre de Roberto Torres Guillen en el que menciona que por el inmueble no se adeudan tributos municipales, y menciona que no se encuentra calificado. Hay factura de Del Sur de oct. 06 a nombre de Roberto Torres Guillen, si muestra consumo. Se cancela préstamo. A favor de CAMETRO. Existe certificación extractada del 30/11/06 emitida a solicitud del sr. Manuel Rodríguez. Gravamen a/f de CAMETRO. Existe escritura de compraventa del 25/8/04 en la cual la Sra. Rosa María Reyes de Rodríguez en representación de Amanda Alicia Arevalo Hernández vende al sr. Roberto Torres Guillen. Notario María Elena López Martínez. El perito no menciona si la vivienda es nueva o usada. Dice que se encuentra en buen estado con mejoras. no detalla daños. Atendió Jaime Marroquin.

- Identificamos dos casos en los cuales se menciona en el Avalúo, que las Viviendas son nuevas.

Préstamo	Cliente	Monto otorgado	Ubicación	Apertura	Ejecutivo	Observaciones
98643038	Rosa Elena Antonio	9,020.87	Col. Llano verde, colon, la libertad.	10/11/2008	María de los Ángeles Castaneda de Monterrosa	El perito (35) ing. Alfredo Chedraui menciona en las observaciones del avalúo lo siguiente: "vivienda nunca habitada, atendió Manuel Rodríguez".
98644409	Fermin Isidro Zeceña Guardado	13,256.02	Lot. Monte Lindo, Opico, la libertad	22/12/2008	Lilian Lucila López de Alfaro	La perito (26) Guadalupe de Pacheco, menciona que la siguiente vivienda es nueva y se encuentra en proceso de instalación de piso en cochera

Recomendación:

Sin perjuicio de lo que considere la Administración, se recomienda al Presidente y Director Ejecutivo gire instrucciones al Gerente General que ordene al Gerente Comercial mande al Jefe del Área de Servicio al Cliente instruya a los promotores de créditos y ejecutivos de atención a clientes, la debida revisión de requisitos y documentos de expedientes ingresados al trámite, en cumplimiento al Procedimiento para Gestión de Ventas.

Sin perjuicio de lo que considere la Administración, se recomienda al Presidente y Director Ejecutivo gire instrucciones al Gerente General que ordene al Gerente de Créditos mande a la Jefe del Área de Créditos instruya a los analistas de créditos, la debida revisión de requisitos y documentos de expedientes ingresados al trámite, en cumplimiento al Procedimiento para la Aprobación y Cesión de Créditos.



2. REVISIÓN DE EXPEDIENTES Y VISITAS DE CAMPO

Condición:

Mediante revisión de expedientes, y visitas de campo, se determinó que el Fondo Social para la Vivienda financió 21 viviendas bajo la línea Vivienda Usada, siendo estas Viviendas Nuevas. El detalle es el siguiente:

Préstamo	Cliente	Apertura	Monto otorgado	Perito	Sector	Municipio	Depto	Observaciones
98628908	Mauricio Claros y Claros	19/01/2007	14,550.00	2	Lotif. San Pedro	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98629747	José Evelio Ayala Menjivar	23/02/2007	13,580.00	2	Lotif. san pedro	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98629745	Salvador Roberto Rodríguez Coca	02/03/2007	15,675.00	2	Lotif. San Pedro	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98630635	Miriam Roxana Rivas Gómez	20/04/2007	16,020.80	2	Lotif. San Pedro	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98633777	José Merin Salgado	28/09/2007	14,550.00	2	Lotif. San Pedro	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98636535	Javier Alonso Guzmán Majano	28/03/2008	10,094.00	2	Lotif. San Pedro	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98634887	Ana Isbela Pérez	15/11/2007	11,155.00	2	Col. La Joya	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98641944	Ana Ruth Sánchez	26/09/2008	15,932.45	29	Lot. Monte Victor	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98631559	Sandra Elizabeth Bonilla de González	29/05/2007	9,758.34	2	Lotif. Monte Victor II	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98644450	Ana Margarita Rivera Acevedo	18/12/2008	15,200.00	5	Lot. Monte Victor	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98634332	Miguel Ángel Melara Sánchez	12/10/2007	10,282.00	2	Lotif. Monte Victor II	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98643038	Rosa Elena Antonio	10/11/2008	9,020.87	35	Colonia Llano Verde	Colon	La Libertad	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98644409	Fermin Isidro Zeceña Guardado	22/12/2008	13,256.02	26	Lotif. Monte Lindo	San Juan Opico	La Libertad	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98638585	Elena José Flores Lainez	26/04/2008	19,475.00	2	Col. la joya	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo. Adicionalmente el cliente en declaración jurada menciona que la vivienda nunca había sido habitada y que el vendedor la ofertó como nueva.
98643115	Maria de los Angeles Polanco Chávez	10/11/2008	10,670	4	Col Las Margaritas	colon	La Libertad	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo
98634548	Laura Carolina Otero Hernández	29/10/2007	19,000.00	2	Col. La Joya	Ayutuxtepeque	S:S:	Se visitaron los inmuebles y se observó que eran nuevas.



Corte de Cuentas de la República
Dirección de Auditoría Cinco

Préstamo	Cliente	Apertura	Monto otorgado	Perito	Sector	Municipio	Depto	Observaciones
98635557	Johana Betsy Morales Hernández	20/12/2007	12,058.94	12	Col. La Joya	Ayutuxtepeque	S:S:	Existe avalúo de fecha 22/11/07 en la que el perito (2) menciona que la vivienda se encuentra en excelente estado y tiene múltiples mejoras, la cual a la fecha del avalúo no existía.
98639721	Maritza Teresa Villanueva Rosales	19/06/2008	17,765.00	2	Col. La Joya	Ayutuxtepeque	S:S:	Se visitaron los inmuebles y se observó que eran nuevas. Adicionalmente el cliente en declaración jurada menciona que la vda. nunca había sido habitada y que el vendedor la ofertó como nueva.
98638097	Ana Marcela Delgado Valiente	23/04/2008	15,640.00	2	Lot. San Pedro	Ayutuxtepeque	S:S:	Se visitaron los inmuebles y se observó que eran nuevas. Adicionalmente el cliente en declaración jurada menciona que la vda. nunca había sido habitada y que el vendedor la ofertó como nueva.
98639458	Nora Miriam Bautista Quinteros	28/05/2008	15,692.10	2	Lot. San Pedro	Ayutuxtepeque	S:S:	El recibo de energía eléctrica no muestra historial de consumo. Se visitaron los inmuebles y se observó que eran nuevas. Adicionalmente el cliente en declaración jurada menciona que el vendedor la ofertó como nueva.
98637847	Myrna Abigail Mayorga de Chávez	11/04/2008	16,504.35	2	Col. La Joya	Ayutuxtepeque	S:S:	Se visitaron los inmuebles y se observó que eran nuevas. Adicionalmente el cliente en declaración jurada menciona que la vda. nunca había sido habitada y que el vendedor la ofertó como nueva.
			311,571.97					

CODIGO_PERITO	NOMBRE_PERITO
2	RENE ALVARADO PORTAN
4	FRANCISCO ORLANDO SURA ROMERO
5	JOSE GUSTAVO FUENTES
12	CESAR MAURICIO RENDERO
26	GUILLEN GUADALUPE
29	RAMON MARROQUIN FRANCISCO FERNANDO
35	CHEDRAUI CANALES JOSE ALFREDO



Recomendación:

Debido a que las causas mencionadas podrían ser constitutivas de delito, se recomienda al Presidente y Director Ejecutivo, además de lo que considere conveniente, que lo haga del conocimiento de la Fiscalía General de la República.

3. ASIGNACIÓN Y SUPERVISIÓN A PERITOS EXTERNOS.

Condición:

Al verificar en el Sistema Abank's y en el Procedimiento de Garantías Hipotecarias la asignación de Avalúos, de los 37 casos ya mencionados, determinamos que el 35% (13) fueron asignados por el Coordinador de Garantías Señor David Antonio Aguilar Escobar, y el 5% (2) fueron asignados por el Supervisor Técnico César Mauricio Renderos; el 60% restante (22), no aparece en el sistema Abank's el nombre del usuario que asignó los casos.

Recomendación:

Sin perjuicio de lo que considere la Administración, se recomienda al Presidente y Director Ejecutivo gire instrucciones al Gerente General que ordene al Gerente de Créditos mande a la Jefe del Área Técnica instruir al Coordinador de Garantías, cumplir el procedimiento establecido para la correcta distribución y registro de la asignación de rutas a los Peritos.

4. INSPECCIÓN DE CAMPO.

Condición:

- a) Se determinó que el FSV financió 2 viviendas que están ubicadas en Colonia La Joya, a la orilla de un barranco. Inicialmente se indica en este informe que son 6 viviendas ubicadas a la orilla de la quebrada, pero mediante un dictamen técnico, la Gerencia de Créditos a través del Área Técnica indican que solo son 2; y que corresponden a los préstamos que se detallan:

PRESTAMO	CLIENTE	MONTO OTORGADO	PERITO
98635557	JOHANA BETSY MORALES HERNANDEZ	12,058.94	2
98634548	LAURA CAROLINA OTERO HERNANDEZ	19,000.00	2
	TOTAL	31,058.94	

Recomendación:

Debido a que las causas mencionadas podrían ser constitutivas de delito, se recomienda al Presidente y Director Ejecutivo, además de lo que considere conveniente, que lo haga del conocimiento de la Fiscalía General de la República.

- b) Se realizó valúo de vivienda que no existía
Se determinó que la vivienda financiada con préstamo N° 98635557 a nombre de Johana Betsy Morales Hernández a la fecha del valúo (22/11/07) y que a la fecha en que se financió su adquisición (20/12/07) aún no había sido construida, ya que a la fecha del valúo (11/04/08) de la vivienda contigua Préstamo. N° 98638585 puede observarse que no existía.

PRESTAMO	CLIENTE	MONTO OTORGADO	PERITO	OBSERVACIONES
98635557	JOHANA BETSY MORALES HERNANDEZ	12,058.94	12	EN EXPEDIENTE APARECE VALUO DEL PERITO RENE PORTAN (2)

A la fecha de finalización de este informe, la vivienda ya está terminada.



En este punto, no se puede establecer el criterio, ya que no está considerado en la Ley, actos que no tienen un elemento real.

Recomendación

Por esta razón, en este informe los auditores se limitan a recomendar al Presidente y Director Ejecutivo ponerlo en conocimiento de la Fiscalía General de la República para que se califique e investigue la acción.

5. CONTROL DE CALIDAD DE AVALÚOS.

Condición:

Por las deficiencias determinadas en el hallazgo 2, se concluye que existe deficiente control de calidad al trabajo presentado por los peritos externos, y falta de supervisión del Jefe del Área Técnica.

Recomendación:

Que el Señor Presidente y Director Ejecutivo gire instrucciones al Gerente General que ordene al Gerente de Créditos mande a la Jefe del Área Técnica y al Supervisor Técnico, ejercer la debida supervisión.

Posteriormente al 31 de mayo de 2009, la Administración del Fondo Social para la Vivienda, instruyó a la Unidad de Auditoría Interna hacer una nueva revisión y profundización a la base de datos de préstamos, a fin de identificar más casos si hubieran, por lo que se realizó examen complementario al informe original del cual se emitió informe con fecha el 24 de agosto del corriente año, que contiene los hallazgos siguientes:

1. Requisitos y Documentación de Expedientes de Créditos.

Condición:

Al verificar los expedientes de los 2 casos relacionados en su trámite y venta con el Sr. Manuel Rodríguez Rivera, se determinó lo siguiente:

Carecen del requisito de Solvencia Municipal emitida en los últimos sesenta días, tal como se piden en "Procedimientos para Gestión de Ventas", Adquisición de Vivienda Usada; que es una evidencia de que el inmueble está legalmente registrado en la Alcaldía Municipal respectiva; en su lugar, aparecen Solvencias de Alumbrado Público, aseo, tasas e impuestos, y 1 caso muestra recibo de empresa eléctrica que no muestra consumo; lo que evidencia que las viviendas en trámite no son usadas.

PRESTAMO	CLIENTE	APERTURA	MONTO	PERI TO	INSC RITO	VENDEDOR	SECTOR	EJECUTIVO
98642146	GIL PUJOL RUIZ*	30/09/2008	18000	2	SI	MABEL ALVARENGA DE GUZMAN (a)	LOTIF. MONTE LINDO	MARIA DE LOS ANGELES CASTANEDA
98634846	OSCAR ALBERTO RIVERA GALDAMEZ	22/11/2007	13580	2	SI	ROGELIO RODRIGUEZ RIVERA (b)	LOTIFICACION EL ROSARIO, GUAZAPA	SILVIA ANGELICA FLORES MONTOYA



• Identificamos 1 caso en el cual no se menciona en el Avalúo, la edad del inmueble.

PRESTAMO	CLIENTE	APERTURA	MONTO (\$)	PERITO	INSCRITO	VENDEDOR	SECTOR	MUNICIPIO	DEPTO.	OBSERVACIONES
98634846	OSCAR ALBERTO RIVERA GALDAMEZ	22/11/2007	13580	2	SI	ROGELIO RODRIGUEZ RIVERA	LOTIFICACION EL ROSARIO, GUAZAPA	GUAZAPA	SAN SALVADOR	EN AVALÚO DEL 17/07/07 NO SE MENCIONA LA EDAD DEL INMUEBLE NO SE DETALLAN DAÑOS SOLO MEJORAS. SE MENCIONA COMO VALOR DE DEPRECIACIÓN \$0.00 Y EN LAS OBSERVACIONES SE DICE QUE EL INMUEBLE NO SE DEPRECIÓ POR ESTAR EN MUY BUEN ESTADO.

Recomendación:

Sin perjuicio de lo que considere la Administración, se recomienda al Presidente y Director Ejecutivo gire instrucciones al Gerente General que ordene al Gerente Comercial mande al Jefe del Área de Servicio al Cliente instruya a los promotores de créditos y ejecutivos de atención a clientes, la debida revisión de requisitos y documentos de expedientes ingresados al trámite, en cumplimiento al Procedimiento para Gestión de Ventas.

Sin perjuicio de lo que considere la Administración, se recomienda al Presidente y Director Ejecutivo gire instrucciones al Gerente General que ordene al Gerente de Créditos mande a la Jefe del Área de Créditos instruya a los analistas de créditos, la debida revisión de requisitos y documentos de expedientes ingresados al trámite, en cumplimiento al Procedimiento para la Aprobación y Cesión de Créditos.

2. Revisión de Expedientes y Visitas de Campo

Condición:

Mediante revisión de expedientes, y visitas de campo, se determinó que el Fondo Social para la Vivienda financió 2 viviendas bajo la línea Vivienda Usada, siendo estas Viviendas Nuevas. El detalle es el siguiente:

PRESTAMO	CLIENTE	APERTURA	MONTO	PERITO	INSCRITO	VENDEDOR	SECTOR	MUNICIPIO	DEPTO
98642146	GIL PUJOL RUIZ*	30/09/2008	18000	2	SI	MABEL ALVARENGA DE GUZMAN (a)	LOT. MONTE LINDO	SAN JUAN OPICO	LA LIBERTAD
Observaciones: EXISTE FACT. DE DEL SUR DE SEPT./08, A/N DE MABEL ALVARENGA DE GUZMAN, QUE MUESTRA COMO CARGOS SOLO LA TASA DE CONEXIÓN. NO HAY HISTORIAL DE CONSUMO									
98634846	OSCAR ALBERTO RIVERA GALDAMEZ	22/11/2007	13580	2	SI	ROGELIO RODRIGUEZ RIVERA (b)	LOTIFICACION EL ROSARIO, GUAZAPA	GUAZAPA	SAN SALVADOR
Observaciones: EN VISITA REALIZADA AL INMUEBLE SE OBSERVA QUE LA VDA. ES NUEVA. SE ENCUENTRA HABITADA; EN AVALÚO DEL 17/07/07 NO SE MENCIONA LA EDAD DEL INMUEBLE NO SE DETALLAN DAÑOS SOLO MEJORAS. SE MENCIONA COMO VALOR DE DEPRECIACIÓN \$0.00 Y EN LAS OBSERVACIONES SE DICE QUE EL INMUEBLE NO SE DEPRECIÓ POR ESTAR EN MUY BUEN ESTADO. EXISTE ESCRITURA DEL 30/08/07 DE DESMEMBRACIÓN EN CABEZA DE SU DUEÑO OTORGADA POR ROGELIO RODRIGUEZ RIVERA, A/F DE ÉL MISMO ANTE LOS OFICIOS DE LA NOTARIO ROSA MARÍA RODRIGUEZ CRUZ. DESMEMBRA INMUEBLE DE NATURALEZA RÚSTICA, EN SITIO VIEJO, LOTE 1, POLIG. A, LOTIFICACIÓN EL ROSARIO, GUAZAPA, LO DIVIDE EN 4 LOTES, (UNO A, UNO B, UNO C Y UNO D).									

Empleado del Fondo Social para la Vivienda
(a) Hermana del empleado Moisés Asdrúbal Alvarenga.
(b) No se pudo determinar si existe parentesco con el Sr. Manuel Rodríguez Rivera.



Recomendación:

Debido a que las causas mencionadas podrían ser constitutivas de delito, se recomienda al Presidente y Director Ejecutivo, además de lo que considere conveniente, que lo haga del conocimiento de la Fiscalía General de la República.

Se sugiere que la Fiscalía General de la República investigue si existe algún parentesco entre el Sr. Rogelio Rodríguez Rivera, vendedor del inmueble financiado con el N° 98634846 y el Sr. Manuel Rodríguez Rivera, relacionado ampliamente en este Informe.

3. Asignación y Supervisión a Peritos Externos.

Condición:

Al verificar en el Sistema Abank's y en el Procedimiento de Garantías Hipotecarias la asignación de Avalúos, de los 2 casos ya mencionados, determinamos que en 1 caso no aparece en el sistema Abank's el nombre del usuario que asignó los casos.

Recomendación:

Sin perjuicio de lo que considere la Administración, se recomienda al Presidente y Director Ejecutivo gire instrucciones al Gerente General que ordene al Gerente de Créditos mande a la Jefe del Área Técnica instruir al Coordinador de Garantías, cumplir el procedimiento establecido para la correcta distribución y registro de la asignación de rutas a los Peritos.

Se hace constar:

1. En este apartado, hacemos mención que el Presidente y Director Ejecutivo del Fondo Social para la Vivienda, en fecha 28 de mayo de 2009, hizo del conocimiento de la Fiscalía General de la República, de 37 casos, y que junto a éstos 2 vendrán a sumar 39 casos relacionados en su venta y trámite con el Sr. Manuel Rodríguez Rivera.

Al consultar con el Jefe de la Unidad de Auditoría Interna, sobre las acciones tomadas por la Administración del Fondo en consecuencia de los informes arriba mencionados, remitió evidencia de las siguientes acciones:

Documento	Fecha	Remitente	Destinatario	Contenido
Memorándum	27/05/2009	Gerente General	Gerente Comercial	Se instruya a los promotores de créditos y ejecutivos de atención al cliente la debida revisión de requisitos y documentos de expedientes ingresados al tramite, en cumplimiento al procedimientos para Gestión de Ventas
Memorándum	27/05/2009	Gerente General	Gerente de Créditos	Se Instruya a: a) La Jefe del Área de Aprobación de Créditos instruya a los analistas de créditos, la debida revisión de los requisitos y documentos de expedientes ingresados al trámite en cumplimiento al Procedimiento respectivo. b) La Jefe del Área Técnica instruya al



Corte de Cuentas de la República
Dirección de Auditoría Cinco

Documento	Fecha	Remitente	Destinatario	Contenido
				<p>Coordinador de Garantías, cumplir el procedimiento establecido para la correcta distribución y registro de la asignación de rutas a los peritos.</p> <p>c) La Jefe del Área Técnica y Supervisor Técnico, ejerzan la debida supervisión a los Términos del Contrato de "Elaboración de Avalúos de Bienes Inmuebles" celebrado con los peritos.</p>
Memorándum	26/05/2009	Presidente y Director Ejecutivo	Gerente Legal	Se Remita Informe Original y anexos para que se haga del conocimiento a la Fiscalía General de la República, como complemento a la demanda del 27/02/09
Memorándum	26/05/2009	Presidente y Director Ejecutivo	Gerente General	Darle estricto cumplimiento a las recomendaciones de control interno contenidas en los hallazgos 1, 2, 3 y 5 del Informe Verificación de denuncia de 4 clientes del FSV, relacionadas al proceso de otorgamientos de crédito.
Memorándum	29/05/09	Gerente de Créditos	Jefe Área Técnica	<p>Dar cumplimiento a las siguientes recomendaciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que gire instrucciones precisas al Coordinador de Garantías, para que de fiel cumplimiento al procedimiento establecido para la correcta distribución y asignación de rutas a los peritos valuadores externos... También se le instruye a revisar dicho procedimiento con el objeto de mejorarlo y para que quede definido dentro del sistema normativo del FSV, la(s) persona(s) que podrá(n) asignar dichas rutas en caso de ausencia del Coordinador - Ejerza la debida supervisión a los términos del contrato de "Elaboración de Avalúos de Bienes Inmuebles" y se le dé fiel cumplimiento al Mecanismo de Supervisión de Avalúos por Peritos Valuadores Externos."
Acta de Sesión de Junta Directiva No. JD 087/2009	03/06/09	Junta Directiva	Administración	<p>Acuerdo C):</p> <p>l) Presentar a la Fiscalía General de la República a la mayor brevedad posible el Informe de Auditoría, a fin que de que se tome en cuenta en la depuración de la denuncia que ya se</p>



Corte de Cuentas de la República
Dirección de Auditoría Cinco

Documento	Fecha	Remitente	Destinatario	Contenido
				<p>interpuso sobre el caso.</p> <p>II) Se solicite al Señor Fiscal General, se le de celeridad a la depuración del caso denunciado</p> <p>III) Que tomando como base los resultados que arroje la investigación de la Fiscalía General de la República, sobre posibles responsabilidades penales, y en consecuencia con los mismos, se tomen las medidas disciplinarias o administrativas que sean procedentes, en relación en relación con los empleados funcionarios del FSV o personal de "Servicios de Atención a Clientes del FSV" que resulten involucrados; y lo que corresponda con los peritos valuadores que pudieren tener también responsabilidad</p> <p>IV) A través de las Gerencias Comercial y de Créditos, adopte las medidas operativas administrativas que se estimen convenientes, a fin de contribuir a evitar en el futuro que casos como el auditado puedan volver a suceder, poniendo especial énfasis en que se garantice el cumplimiento de los controles existentes o adoptar controles adicionales para el otorgamiento de créditos. Y presentar una propuesta para el fortalecimiento del Área Técnica de la Gerencia de Créditos.</p> <p>V) A través de las Gerencias Comercial de Créditos, se ponga en conocimiento de cada empleado mencionado en el informe de Auditoría, las deficiencias en que han incurrido y que se cumplan las recomendaciones de Auditoría Interna</p>
Memorándum	28/05/09	Gerente Legal	Presidente y Director Ejecutivo, Gerente General y Auditor Interno	Remisión de copia de escrito presentado a la Fiscalía General de la República, presentado por el Asesor en materia Penal del FSV, al cual se le adjunta el Informe Especial de Auditoría interna "Examen Especial de



Documento	Fecha	Remitente	Destinatario	Contenido
				verificación de denuncia de 4 clientes del FSV, relacionado al otorgamiento de créditos"
Memorándum	03707/09	Gerente de Créditos	Gerente General y Auditor Interno	Remisión de Actas de Notificación debidamente firmadas de enterado de cada uno de los empleados mencionados en Informe, en cumplimiento a recomendaciones de Auditoría Interna y Acuerdo C numeral v de Junta Directiva JD 087/2009 del 25/05/09.

CONCLUSIÓN

En vista de las acciones tomadas por la Administración y la remisión del caso completo a la Fiscalía General de la República, los hallazgos de este Examen Especial no serán incorporados en el presente informe.

5.2 FIRMAS PRIVADAS

No se han realizado auditorías por firmas privadas, por el período sujeto a examen.

6. SEGUIMIENTO A RECOMENDACIONES DE AUDITORÍAS ANTERIORES

No se efectuó seguimiento a recomendaciones anteriores, debido a que el Informe de Auditoría Financiera por el período del 1 de enero al 31 de Diciembre de 2008, realizada por la Corte de Cuentas, no contenía hallazgos ni recomendaciones.

7. RECOMENDACIONES DE AUDITORÍA

En el presente informe de Auditoría, no se plantean recomendaciones.

