



**Fondo de Desarrollo del Sistema Financiero y de
Apoyo al Sector Productivo**

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

RESUMEN EJECUTIVO

AUDITORÍA ESPECIAL AL PROCESO DE TITULACIÓN, PERFECCIONAMIENTO DE GARANTÍAS Y ACTIVACIÓN DE CARTERA EN EL MARCO DEL PROGRAMA PVS – SUBPROGRAMA 3

*Cite: FSF-UAI-INF-3619/2018
UAI-INF-015/2018*

ANTECEDENTES

Mediante Decreto Supremo N.º 28794 de 12 de julio de 2006, se crea el Programa de Vivienda Social y Solidaria – PVS a cargo del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, como instrumento de la Nueva Política de Vivienda, para atender las necesidades habitacionales requeridas por los sectores de la población de menores ingresos, asegurando equidad. Transparencia y eficiencia en la administración de los aportes para vivienda y los recursos públicos.

En fecha 21 de noviembre de 2007, se suscribió el Contrato de Fideicomiso entre el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda – MOPSV y el Fondo de Desarrollo del Sistema Financiero y Apoyo al Sector Productivo – FONDESIF, cuyo objetivo fue constituir un Fideicomiso por parte del Fideicomitente, así como establecer las condiciones, destino, formas de administración, derechos y obligaciones de las partes, el cual es reemplazado por el nuevo Contrato de Fideicomiso suscrito en fecha 17 de agosto de 2009.

Mediante Decreto Supremo N.º 0986 de 21 de septiembre de 2011, se crea la Agencia Estatal de Vivienda (AEVIVIENDA) como entidad encargada de la dotación de soluciones habitacionales y hábitat a la población del Estado Plurinacional de Bolivia. Posteriormente en fecha 31 de diciembre de 2014 mediante Decreto Supremo N.º 2231 se autoriza a la AEVIVIENDA asumir, en calidad de Fideicomitente, los derechos y obligaciones emergentes del Contrato de Fideicomiso suscrito entre el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda y el Fondo de Desarrollo del Sistema Financiero y Apoyo al Sector Productivo – FONDESIF en el marco del Programa de Vivienda Social y Solidaria – PVS. Finalmente establece que la AEVIVIENDA queda autorizada a suscribir los contratos que correspondan a objeto de garantizar la recuperación de cartera de los créditos otorgados por el PVS y PFV.

Mediante Resolución del Consejo Superior N.º 002/2015 en fecha 01 de septiembre de 2015, se determinó aprobar la suscripción del Contrato entre la AEVIVIENDA y el FONDESIF en el marco del Programa de Vivienda Social y solidaria.

Es así, que en fecha 01 de septiembre de 2015 se suscribió el Contrato de Gestión de Recursos Residuales del Fideicomiso Programa de Vivienda Social y Solidaria PVS, cuyo objeto fue determinar y definir las condiciones, requisitos, derechos y obligaciones del FONDESIF para la recuperación de cartera activa, por activar y otros emergentes del Fideicomiso del Programa de Vivienda Social y Solidaria – PVS.

El Contrato de Gestión de Recursos Residuales del Fideicomiso Programa de Vivienda Social y Solidaria PVS respecto a la titulación (suscripción de minutas de otorgación de préstamo), perfeccionamiento de



Fondo de Desarrollo del Sistema Financiero y de
Apoyo al Sector Productivo

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

garantías (registro de la hipoteca en derechos reales) y activación de cartera (emisión del plan de pago y registro del préstamo en la Entidad Financiera para dar inicio a las amortización) establece:

“(...)

SEXTA (Obligaciones del FONDESIF): Constituyen obligaciones del FONDESIF las siguientes:

a) Gestionar la activación de cartera sea por medio de las EIF o de forma directa con los beneficiarios del PVS, debiendo para tal efecto, independientemente de la garantía real de la operación, suscribir, en nombre y por cuenta de la AEVIVIENDA, los contratos de reconocimiento de deuda y compromiso de pago que considere necesaria, para establecer la relación de mutuo con los beneficiarios (...) **(Titulación)**

(...)

d) Instruir a las Entidades de Intermediación Financiera, la activación de la cartera, de forma inmediata (...)

(...)

e) Gestionar el perfeccionamiento de la garantía real de las operaciones de crédito pendiente de activación, esto incluye el trabajo desde la verificación y seguimiento de la documentación actualizada legal y legítima de la parte vendedora elaboración de la minuta, hasta el registro público del derecho propietario y obtención del folio real, subsanando todas las observaciones de las instituciones correspondientes, en los casos en que los proyectos se encuentren paralizados por acciones judiciales, el FONDESIF... **(Perfeccionamiento de la garantía)**

En atención a memorándum FSF-UAI-M-N° 020/2018 de 09 julio de 2018 y el Informe FSF-UAI-INF-2463/2017 UAI-INF-INT-068/2017 “Relevamiento de Información Específica del Proceso de Activación de Cartera del Programa PVS Sub Programa 3”, el cual en su parte conclusiva señala:

“(...)

4. CONCLUSIÓN

En base a los procedimientos de la Unidad de Auditoría Interna emitida por la Contraloría General del Estado, se procedió a la elaboración del presente Relevamiento de Información Específica del Proceso de Activación de Cartera del Programa PVS – Sub Programa 3, en el cual determinamos que el Reglamento Operativo de la Unidad Técnica de Vivienda Social – Residual Agencia Estatal de Vivienda, aprobado mediante Resolución Administrativa N.º 048/2015 en fecha 09 de abril del 2015 no establece el procedimiento que debe ser efectuado por el FONDESIF para la titulación de las garantías, suscripción del contrato de crédito, notificación a las EIF’s para la activación y registro contable. En este sentido, dichas tareas no están siendo realizadas uniformemente lo que puede generar retrasos en su realización y representan un factor de riesgo que puede ocasionar que no se logre activar el importe planificado en el POA correspondiente a la gestión 2018.

En este sentido, se programará la ejecución de la “Auditoría Especial al Proceso de Titulación y Perfeccionamiento de Garantías en el marco del Programa PVS – Sub Programa 3” tal como se expone en el Anexo N.º 1 “Matriz de objetivos, Programas, Proyectos o Procesos de la Entidad”, del presente informe”.

Producto del análisis realizado, se consideró la complejidad de dicho proceso y la falta de estandarización



**Fondo de Desarrollo del Sistema Financiero y de
Apoyo al Sector Productivo**

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

de un procedimiento que permita establecer las acciones que debe realizar el FONDESIF para la titulación, perfeccionamiento de las garantías y activación de cartera. La mencionada falta de estandarización se presenta debido a la inexistencia del Manual de Procesos y Procedimientos que actualmente se encuentra en proceso de elaboración.

Consecuentemente, la aplicación de procedimientos informales para efectuar el proceso de titulación, perfeccionamiento de garantías y activación de cartera conllevaría a que no se logre colocar (activar) oportunamente la cartera programada. En consecuencia el riesgo identificado afectaría el logro de la acción de corto plazo.

Cabe aclarar que el FONDESIF inicia el proceso de titulación, perfeccionamiento de las garantías y activación de cartera una vez sea emitida la instrucción de activación realizada por la AEVIVIENDA. En este sentido, existen desembolsos pendientes de regularización que no fueron hasta la fecha instruidos para su activación y que en el FONDESIF son mantenidos en la cuenta contable “Cartera por activar”.

OBJETIVO DEL EXAMEN

El objetivo de la auditoría es emitir una opinión independiente sobre el Proceso de Titulación, Perfeccionamiento de Garantías y Activación de Cartera en el marco del Programa PVS – Sub Programa 3, en base a los lineamientos establecidos en el Contrato de Gestión de Recursos Residuales del Fideicomiso Programa de Vivienda Social y Solidaria – PVS de fecha 1 de septiembre de 2015 y en el Reglamento Operativo de la Unidad Técnica de Vivienda Social – Residual Agencia Estatal de Vivienda de fecha 9 de abril de 2015 y sus versiones de fechas 27 de enero de 2017, 1 de junio de 2017 y 28 de agosto de 2017, relacionados a dicho proceso.

OBJETO DEL EXAMEN

El objeto de la presente auditoría lo constituyen los siguientes documentos:

- Disposiciones legales aplicables y vigentes relacionadas al Programa de Vivienda Social y Solidaria – PVS.
- Contrato de Gestión de Recursos Residuales del Fideicomiso Programa de Vivienda Social y Solidaria – PVS.
- Reglamento Operativo de la Unidad Técnica de Vivienda Social – Residual Agencia Estatal de Vivienda de fecha 9 de abril de 2015 y sus versiones de fechas 27 de enero de 2017, 1 de junio de 2017 y 28 de agosto de 2017.
- Informes técnicos y legales relacionados al Programa de Vivienda Social y Solidaria –PVS.
- Nota Externa FSF-UAI-NE-2646/2018 UAI-NE-0047/2018, de solicitud de información de las Cartas de Instrucción de Activación de Cartera del 01 de septiembre de 2015 al 30 de junio de 2018, dirigida al Lic. Gonzalo Rodríguez Cámara, Director General Ejecutivo – Agencia Estatal de Vivienda de fecha 29 de agosto de 2018.
- Nota Interna FSF-UAI-NI-1488/2018, UAI-NI-047/2018, de solicitud de información de las Cartas de



**Fondo de Desarrollo del Sistema Financiero y de
Apoyo al Sector Productivo**

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

Instrucción de Activación de Cartera del 01 de septiembre de 2015 al 30 de junio de 2018 emitidas por la Agencia Estatal de Vivienda, dirigida al Dr. Álvaro Jáuregui Jinés, Director Jurídico – FONDESIF, de fecha 23 de agosto de 2018.

- Nota Externa FSF-UAI-NE-2823/2018 UAI-NE-0047/2018, de reiteración de solicitud de información de las Cartas de Instrucción de Activación de Cartera del 01 de septiembre de 2015 al 30 de junio de 2018, dirigida al Lic. Gonzalo Rodríguez Cámara, Director General Ejecutivo – Agencia Estatal de Vivienda de fecha 19 de septiembre de 2018.
- Nota de Comunicación N.º 220/2018 **“Detalle de Cartas de Comunicación de las gestiones 2015, 2016, 2017 y 2018”** elaborada por la Agencia Estatal de Vivienda, de fecha 03 de octubre de 2018.
- Nota Interna FSF-UAI-NI-1978/2018 **“Solicitud de Análisis Legal respecto a los alcances de artículos del Contrato de Gestión de Recursos Residuales del Fideicomiso Programa de Vivienda Social y Solidaria – PVS”**, dirigida al Dr. Mayk Lucana Siñani, Director Jurídico a.i. - FONDESIF, de fecha 12 de noviembre de 2018.
- Nota Externa FSF-UAI-NE-3143/2018 UAI-NE-0051/2018, de solicitud de aclaración a la solicitud de detalle de cartas de comunicación de Instrucción de Activación de Cartera del Programa PVS - Subprograma3, dirigida al Lic. Gonzalo Rodríguez Cámara, Director General Ejecutivo – Agencia Estatal de Vivienda de fecha 12 de noviembre de 2018.
- Nota Interna FSF-DFGC-NI-2033/2018 **“Información Programa de Vivienda Social y Solidaria PVS”** elaborada por la Dirección de Fortalecimiento y Gestión Crediticia del FONDESIF, de fecha 21 de noviembre de 2018, que detalla la cantidad de cartas de comunicación de instrucción de activación de cartera emitidas por la Agencia Estatal de Vivienda.
- Nota Interna FSF-DJ-NI-2146/2018 **“Análisis Legal de los alcances de artículos del Contrato de Gestión de Recursos Residuales del PVS”** elaborada por la Dirección Jurídica del FONDESIF, de fecha 10 de diciembre de 2018.
- Nota Externa FSF-UAI-NE-3439/2018 UAI-NE-0053/2018, de reiteración de solicitud de aclaración a la solicitud de detalle de cartas de comunicación de Instrucción de Activación de Cartera del Programa PVS - Subprograma3, dirigida al Lic. Gonzalo Rodríguez Cámara, Director General Ejecutivo – Agencia Estatal de Vivienda de fecha 12 de diciembre de 2018.
- Nota de Comunicación N.º 310/2018 **“Solicitud de aclaración detalle de cartas de comunicaciones enviadas a FONDESIF las gestiones 2015, 2016, 2017 y 2018”** elaborada por la Agencia Estatal de Vivienda, de fecha 20 de diciembre de 2018.
- Comprobantes Contables relacionados con las activación de cartera del Programa de Vivienda Social y Solidaria – PVS.
- Informes Mensuales de las Entidades de Intermediación Financiera (IDEPRO, SARTAWI, PAITITÍ y COOPERATIVA SAN MARTÍN DE PORRES).

RESULTADOS DEL EXAMEN



**Fondo de Desarrollo del Sistema Financiero y de
Apoyo al Sector Productivo**

UNIDAD DE AUDITORIA INTERNA

Como resultado de la Auditoría Especial sobre el Proceso de Titulación, Perfeccionamiento de Garantías y Activación de Cartera en el marco del Programa PVS – Sub Programa 3, durante el periodo comprendido entre el 01 de septiembre de 2015 al 30 de junio de 2018, se determinaron deficiencias de control interno, que se considera oportuno informar, para conocimiento y acción correctiva inmediata, que se detallan a continuación:

- **Comprobantes Contables sin documentación de respaldo suficiente para respaldar la operación.**
- **Inadecuado Registro Contable.**
- **Titulación y Perfeccionamiento de Garantías no concluidos.**
- **Beneficiarios que cuentan con instrucción de activación emitida por la AEVIVIENDA, cuyas operaciones aun no fueron activadas.**

CONCLUSIÓN

De acuerdo con los resultados de la Auditoría Especial al Proceso de Titulación, Perfeccionamiento de Garantías y Activación de Cartera en el marco del Programa PVS – Sub Programa 3, durante el periodo comprendido entre el 01 de septiembre de 2015 al 30 de junio de 2018, se concluye que la inexistencia del procedimiento formal para la titulación, perfeccionamiento de garantías y activación de cartera a ocasiona algunas deficiencias las cuales fueron reportadas en el punto 3 del presente informe, para la toma de decisiones en forma oportuna.

La Paz, 28 de diciembre de 2018