



CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA

Gerencia de Sociedades de Auditoría

“Año de la Infraestructura para la Integración”

CONCURSO PÚBLICO DE MÉRITOS N°04-2005-CG

Información General de la Entidad

Razón Social

FONDO HIPOTECARIO DE PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA - FONDO MIVIVIENDA

R.U.C. : N° 20414671773

Representante Legal : Cecilia Esteves Dejo – Secretaría Ejecutiva

Domicilio Legal

Dirección : Av. Paseo de la República N° 3121, San Isidro

Teléfono : 211-7373

Fax : 422-5152

I. TÉRMINOS DE REFERENCIA

a. **Antecedentes de la entidad**

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA es creado mediante Ley N° 26912 publicada el 16 de enero de 1998, la misma que es luego modificada por las Leyes N° 27089, 27511 y 27792 publicadas el 20 de abril de 1999, 28 de agosto de 2001 y 25 de julio de 2002, así como por los Decretos de Urgencia N° 025-98, 091-2000, 020-2001, 072-2001 y 008-2002 publicados el 17 de junio de 1998, 11 de octubre de 2000, 17 de febrero de 2001, 23 de junio de 2001 y 15 de febrero de 2002, respectivamente.

El Reglamento de su ley de creación es aprobado por Decreto Supremo N° 006-2002-EF publicado el 09 de enero de 2002, sufriendo sucesivas modificaciones a través de los Decretos Supremos N° 046-2002-EF, 084-2002-EF, 001-2002-VIVIENDA, 006-2002-VIVIENDA, 009-2004-VIVIENDA y 011-2004-VIVIENDA publicados respectivamente el 13 de marzo de 2002, 26 de mayo de 2002, 16 de agosto de 2002, 01 de octubre de 2002, 12 de junio de 2004 y 05 de julio de 2004.

Recientemente, por Ley N° 28579 publicada el 9 de julio de 2005, se dispone la conversión del Fondo MIVIVIENDA en una sociedad anónima denominada Fondo MIVIVIENDA S.A. La conversión dispuesta en esta Ley entrará en vigencia al día siguiente de la fecha de la escritura pública de conversión del Fondo MIVIVIENDA S.A. en la que deberá constar su estatuto. En ese contexto, le será de aplicación el régimen de la Ley N° 27170, Ley de Fondo Nacional de Financiamiento de la actividad empresarial del Estado – FONAFE, Ley N° 26702, Ley General del Financiero y del Sistema de Seguros y

Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades y sus normas modificatorias, complementarias, ampliatorias.

Naturaleza jurídica

El Fondo MIVIVIENDA es en la actualidad un organismo público descentralizado adscrito al Sector Vivienda, Construcción y Saneamiento. En la celebración de sus actos y contratos, el Fondo MIVIVIENDA se rige por la legislación aplicable a las personas jurídicas de derecho privado.

Actividad principal

El Fondo MIVIVIENDA tiene como objeto facilitar la construcción y adquisición de viviendas, especialmente las de interés social.

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA son destinados a complementar el financiamiento del sistema financiero dentro del marco del programa económico del país, a través de mecanismos que aseguren la transparencia y competencia en su asignación, en proyectos promovidos y ejecutados por el sector privado.

Estructura orgánica

De acuerdo con el Reglamento de Organización y Funciones del Fondo MIVIVIENDA, la estructura orgánica de la entidad es la siguiente:

- Órganos de Dirección

Directorio, con la siguiente conformación:

- a) El Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, quien lo preside;
- b) El Ministro de Economía y Finanzas;
- c) El Viceministro de Vivienda y Urbanismo;
- d) Un representante del Poder Ejecutivo designado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento;
- e) Un representante de la Corporación Financiera de Desarrollo – COFIDE; y,
- f) Dos representantes del Sector Privado, elegidos entre una terna propuesta por la Confederación Nacional de Instituciones Empresariales Privadas-CONFIEP.

Comité Ejecutivo, con la siguiente conformación:

- a) Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento quien lo preside;
- b) El Ministro de Economía y Finanzas; y,
- c) Un representante del Sector Privado designado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El Secretario Ejecutivo del Fondo MIVIVIENDA se constituye como Secretaria Técnica del Comité Ejecutivo.

Comité de Inversiones

- Órgano de Gestión

Secretaria Ejecutiva

: Sra. Cecilia Esteves Dejo

- **Órgano de Asesoría**
Oficina de Asesoría Jurídica : Sra. Evelyn Aliaga Vizcarra
- **Órgano de Apoyo**
Gerencia de Administración y Presupuesto : Sra. María Luisa Funegra Vela
- **Órganos de Línea**
 - Gerencia de Inversiones : Sra. Marilú Gonzáles Acosta
 - Gerencia de Operaciones : Sr. Rodolfo Bragagnini Zamora
 - Gerencia de Desarrollo : Sr. Jorge Ratto Cuneo
 - Gerencia de Promoción : Sr. Pedro Sevilla Almeida
- **Órgano de Control**
Órgano de Control Interno : Sr. Carlos Paico Miranda

Recursos

- Mil Quinientos Millones de Nuevos Soles (S/. 1,500'000,000.00) provenientes del Fondo Nacional de Vivienda - FONAVI. (Ley N° 26912).
- Rentabilidad y recuperación de los recursos del Fondo MIVIVIENDA, deducido el costo que demande su administración, el mismo que se financia con los intereses que generen sus colocaciones e inversiones.
- Otros aportes, inversiones y financiamiento que obtenga del sector público o privado y de la cooperación nacional e internacional, entre tales, las recuperaciones que se deriven de la aplicación de la Ley N° 26969, así como la recaudación de los montos pendientes de pago de la Contribución al FONAVI, excepto las recuperaciones de los recursos del FONAVI que administra el Banco de Materiales. (Ley N° 26969, artículo 8°)

Los recursos del Fondo MIVIVIENDA son intangibles.

Presupuesto aprobado para el Ejercicio 2005

S/. 47'328,557.00 (Son Cuarenta y siete millones trescientos veintiocho mil quinientos cincuenta y siete y 00/100 Nuevos Soles).

b. Descripción de las actividades principales bajo examen

- Ejercer la evaluación y clasificación de la cartera de los créditos de la entidad, mediante metodologías de medición, revisión, clasificación y seguimiento del deudor, de acuerdo a las exigencias de la Superintendencia de Banca y Seguros, determinando las provisiones.
- Ejercer el control de los riesgos de la entidad, principalmente en los riesgos de créditos, de mercado y operativos, mediante metodologías de medición, revisión y seguimiento que le permitan ubicarse dentro de los límites y ratios permitidos.
- Planificar, organizar, coordinar y ejecutar las actividades relacionadas con las operaciones de canalización de recursos de la entidad, así como de coordinar las actividades de recuperación de acreencias.

- Planificar, organizar, coordinar y ejecutar las actividades relacionadas con el uso de recursos financieros de la entidad en operaciones de inversión en el mercado financiero.
- Realizar las acciones necesarias encaminadas a desarrollar la oferta de viviendas enmarcada en los programas a cargo del Fondo MIVIVIENDA, así como la asignación del Bono Familiar Habitacional del Programa Techo Propio.
- Desarrollar y administrar el planeamiento estratégico de la entidad, identificar segmentos del mercado de vivienda no atendidos, y desarrollar procesos, mecanismos y productos para vivienda.
- Diseñar y ejecutar la estrategia de imagen y comunicación de la entidad, así como medir la calidad del servicio, proponiendo medidas para alcanzar un elevado nivel de satisfacción de los clientes.
- Prestar asesoría jurídica a las unidades orgánicas de la entidad con el fin de que sus actividades se realicen de acuerdo a la legislación vigente.
- Administrar los recursos presupuestales y financieros, asignados para el financiamiento crediticio; así como realizar el planeamiento y determinar el registro contable de la totalidad de operaciones de la entidad.
- Proveer los sistemas de soporte tecnológico a las actividades de la entidad, a fin de que éstas sean ágiles y seguras, dotándolas de herramientas y equipos informáticos de alta tecnología, así como de programas y procesos óptimos, que permitan su ejecución y operación dentro de estándares de seguridad.
- Gestionar y controlar los recursos administrativos necesarios para el desarrollo de las actividades de la entidad, contratando los servicios y/o efectuando las compras requeridas.
- Administrar los recursos humanos de la entidad con el fin de lograr el mayor provecho de éstos en base a la satisfacción de sus necesidades y constante evaluación de los mismos.

c. Áreas críticas a evaluar

Los auditores externos durante la fase de planeamiento deberán efectuar procedimientos para identificar las áreas críticas a evaluar, definiendo el tipo de pruebas a aplicar las que serán desarrolladas en el Memorando de Planeamiento.

d. Alcance y período de la auditoría

d.1 Tipo de Auditoría

Financiera – Operativa

d.2 Período de la Auditoría

Ejercicio Económico 2005

e. Objetivo de la auditoría

Objetivos de la Auditoría Financiera

Objetivo General

- e.1 Emitir opinión sobre la razonabilidad de los Estados Financieros e Información Complementaria, así como de los estados financieros de los fideicomisos, preparados por el Fondo MIVIVIENDA al 31 de Diciembre de 2005, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones legales vigentes.

Objetivos Específicos

- e.1.1 Determinar si los estados financieros preparados por la entidad, presentan razonablemente su situación financiera, los resultados de sus operaciones y flujo de efectivo, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados.

Objetivos del Examen Especial de la Información Presupuestaria

Objetivo General

- e.2 Emitir opinión sobre la razonabilidad de la información presupuestaria preparada por el Fondo MIVIVIENDA al 31.DIC.2005 para la Cuenta General de la República, en cumplimiento a lo establecido en la Directiva N° 013-2001-CG/B340, aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 117-2001-CG de 27.JUL.2001.

Objetivos Específicos

- e.2.1 Evaluar la aplicación del cumplimiento de la normativa vigente en las fases de programación, formulación, aprobación, ejecución y evaluación del presupuesto institucional teniendo en cuenta las medidas complementarias de austeridad o restricción del gasto público.
- e.2.2 Establecer el grado de cumplimiento de los objetivos y metas previstos en el presupuesto institucional, concordantes con las disposiciones legales vigentes.

Objetivos de aspectos operativos

- e.3 Evaluar la gestión de la entidad en cuanto al cumplimiento de las metas y objetivos previstos y resultados esperados, de acuerdo a lo establecido en la Directiva N° 013-2001-CG/B340, aprobada mediante Resolución de Contraloría N° 117-2001-CG de 27.JUL.2001.
- e.4 Evaluar si el Sistema Informático y Software con que cuenta la entidad se adecua a sus requerimientos, verificando que las diferentes unidades operativas y/o gerencias se encuentren interconectadas, a fin de que exista un óptimo aprovechamiento del Sistema.
- e.5 Evaluar la adquisición de bienes y servicios efectuados con o sin proceso licitatorio (incluyendo los sujetos a exoneración), a fin de verificar su sustento legal y contractual, y si fueron efectuados en términos de transparencia, economía y oportunidad, y si los mismos son utilizados para los fines que fueron previstos y se encuentran en condiciones adecuadas que no signifiquen riesgo de deterioro o despilfarro.

- e.6 En cuanto a las inversiones efectuadas mediante el otorgamiento de Préstamos Hipotecarios, Depósitos a Plazos y el Portafolio en otros instrumentos financieros, determinar si:
- a) En la evaluación de la operatividad y efectividad de los créditos hipotecarios otorgados en virtud del Convenio de Fideicomiso celebrado con COFIDE, se ha cumplido con los requisitos y condiciones para intermediar los recursos del Fondo MIVIVIENDA;
 - b) Los Depósitos a Plazos en Moneda Nacional, mediante Subastas, fueron efectuados dentro del marco de la legalidad y transparencia en concordancia con las normas y directivas contenidas en el Decreto de Urgencia N° 052-98, disposiciones reglamentarias y modificatorias;
 - c) Las inversiones efectuadas en otros instrumentos financieros se sujetaron al marco de la legalidad y transparencia, establecido en la Política de Inversiones en Valores del Fondo MIVIVIENDA, según acuerdo del Comité de Inversiones llevado a cabo en la Sesión 1-2001;
 - d) En la evaluación se emplearon los criterios de inversión, seguridad, liquidez, rentabilidad y accesibilidad de las inversiones en el Mercado de Valores; y,
 - e) Se ha evaluado la correcta Clasificación de Riesgo, de acuerdo con las regulaciones de la Superintendencia de Banca y Seguros.
- e.7 En cuanto al producto financiero Cobertura de Riesgo Crediticio y Premio al Buen Pagador – CRC y PBP, evaluar los siguientes procesos:
- a) Administración de los portafolios de inversiones en valores que respaldan al CRC y PBP y que serán parte del fideicomiso bancario (procesos de adquisición de valores, cobro de cupones y cobro al vencimiento), cumplimiento de las políticas de inversiones aprobadas por el Directorio, aplicación de procedimientos y funcionamiento del sistema;
 - b) Cobro de comisiones: revisión de importes devengados, cobrados, confirmación de depósitos, ingreso y registro de estos importes en el fideicomiso, aplicación de procedimientos y funcionamiento del sistema; y,
 - c) Pago de eventos coberturados, aplicación de procedimientos, funcionamiento del sistema, pago efectivo a las entidades financieras y afectación al fideicomiso.
- e.8 Evaluar la implementación, desarrollo y operatividad del Programa Techo Propio, creado por Resolución Ministerial N° 054-2002-VIVIENDA, sus ampliaciones y modificaciones, como sigue: Techo Propio, Techo Propio Deuda Cero, Postulación Individual y Postulación Conjunta.
- e.9 Evaluar la administración y otorgamiento del Bono Familiar Habitacional (BFH) creado por Ley N° 27829 y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 008-2002-VIVIENDA, sus

ampliaciones y modificaciones, y determinar si se han llevado a cabo con objetividad y transparencia en:

- a) Promoción y convocatorias;
 - b) Operatividad;
 - c) Verificación de información;
 - d) Calificación del postulante;
 - e) Otorgamiento del BFH;
 - f) Traslado de Ahorro de los beneficiarios adjudicatarios;
 - g) Desembolso del BFH; y,
 - h) Fianzas y garantías.
- e.10 Determinar si los ingresos que se captan por diferentes conceptos están debidamente registrados y administrados, verificando que la venta de inmuebles de propiedad o administración de la entidad, se efectúa salvaguardando sus intereses económicos y respetando la normativa vigente.
- e.11 Determinar si los Convenios suscritos por la entidad se han celebrado en concordancia a la normativa legal aplicable, y verificar el cumplimiento de las cláusulas que en ellos se estipulan.

f. Informes de auditoría

Al término de la auditoría, la Sociedad presentará al titular de la entidad examinada los siguientes ejemplares debidamente suscritos, sellados y visados en cada folio, dentro de los plazos señalados en el contrato:

- Cinco (05) ejemplares del Informe Corto de Auditoría Financiera.
- Cinco (05) ejemplares del Informe Largo de Auditoría Financiera y aspectos operativos.
- Cinco (05) ejemplares del Informe del Examen Especial a la Información Presupuestaria.

Asimismo, deberán elevar en forma simultánea a la Contraloría General, un (01) ejemplar de cada informe emitido, adjuntando un disquete 3.5 H.D. versión Word For Windows, conteniendo los informes desarrollados.

Adicionalmente, deberá remitir al titular de la Entidad y a la Contraloría General, un disquete conteniendo el Resumen del Informe de Auditoría en el Sistema de Auditoría Gubernamental – SAGU, según corresponda en cumplimiento de la Directiva N° 009-2001-CG/B180, aprobada por Resolución de Contraloría N° 070-2001-CG de 30.MAY.2001.

II. CARACTERÍSTICAS DEL TRABAJO

a. Lugar y fecha de inicio de la auditoría

La auditoría se inicia previa suscripción del Contrato de Locación de Servicios Profesionales en la sede institucional del Fondo MIVIVIENDA, el día de la firma del Acta de Instalación de la Comisión de Auditoría.

Para la ejecución de la auditoría, la Sociedad efectuará dos (2) visitas de trabajo en la siguiente forma:

(a) Primera visita de revisión preliminar de los estados financieros al cierre del mes de setiembre de 2005, la que podrá iniciar, previo acuerdo con la entidad, al día siguiente de suscrito el contrato de locación de servicios profesionales o, a más tardar, el 20 de noviembre de 2005; y,

(b) Visita final, la que iniciará a la recepción de los estados financieros de la entidad al 31 de diciembre de 2005, a más tardar el 15 de febrero de 2006.

b. Plazo de realización de la auditoría y fecha de entrega de informes por la Sociedad.

La entrega de los informes deberá efectuarse en el siguiente plazo:

- Informes Corto de Auditoría Financiera, Largo de Auditoría Financiera y aspectos operativos, y Examen Especial de la Información Presupuestaria: A los cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados a partir de la fecha de inicio de la auditoría.

Con anticipación no menor de cinco (05) días hábiles a la fecha de entrega de los referidos informes, la Sociedad de Auditoría deberá realizar reuniones de lectura de los respectivos borradores, proporcionando 3 (tres) copias de los mismos a la entidad. De las reuniones se sentará un acta, en la que se consignarán en especial las observaciones y aclaraciones que efectúe la entidad, a fin que sean tomadas en cuenta en la elaboración de los informes finales.

c. Fecha de Entrega de información

La información previa que requiera la Sociedad de Auditoría para cumplir con su labor será entregada a requerimiento por escrito de los auditores: **al inicio de la Auditoría.**

Los Estados Financieros, Notas, Anexos e Información Complementaria y Presupuestaria al 31.DIC.2005, serán entregados a la Sociedad de Auditoría: a más tardar **el 15.FEB.2006.**

d. Costo de la Auditoría

El costo de la auditoría solicitada comprende:

Retribución Económica	S/.	151,260.50
Impuesto General a las Ventas (IGV)	S/.	28,739.50
TOTAL	S/.	180,000.00

Son: Ciento ochenta mil y 00/100 Nuevos Soles.

El monto de los honorarios establecidos incluye los costos y gastos de viáticos, pasajes, servicio de fotocopia, útiles de escritorio y cualquier otro concepto que directa o indirectamente resulte necesario para el cumplimiento de los fines de la labor a realizar.

La forma de pago de la retribución económica será conforme al siguiente detalle:

- 50% de adelanto de la retribución económica, previa presentación de carta fianza.
- 50% se cancela a la presentación de todos los informes de auditoría.

e. Conformación del equipo de auditoría

Los Auditores integrantes del equipo de Auditoría propuesto deben contar con experiencia y capacitación en auditoría, requiriéndose que el Supervisor y el Jefe de Equipo sean de condición permanente en la Sociedad y tener experiencia en auditoría a entidades del sistema financiero.

Los mismos que desarrollaran sus labores en el horario normal de las actividades de la entidad.

El equipo como mínimo deberá estar integrado por diez (10) miembros, y deberá contar con la participación de un Socio responsable de la auditoría y un Gerente.

f. Requerimiento de especialistas

El equipo auditor debe contar con los siguientes especialistas, quienes acreditarán experiencia y capacitación afines a su profesión:

- Un (01) Economista, con especialidad en Finanzas.
- Un (01) Profesional en Informática, preferentemente Ingeniero de Sistemas, con experiencia en auditorías de sistemas y énfasis en operaciones bancarias y financieras.
- Un (01) Abogado, con experiencia en aspectos bancarios y financieros, laborales, tributarios y administrativos.

g. Presentación del Plan de Auditoría y Programa de Auditoría

La Sociedad debe remitir a la Contraloría General el plan y programa de auditorías ajustadas en base al diagnóstico, análisis de riesgos de auditoría realizado, determinación de criterios de materialidad, alcance y ámbito geográfico, así como la determinación de objetivos específicos, cronograma de ejecución, en un plazo de quince (15) días calendario contados desde la fecha de inicio de la auditoría. Dicha información también se entrega en dispositivo de almacenamiento magnético o digital.

h. Garantías Aplicables al Contrato

Los auditores otorgarán a favor del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA:

- A la firma del Contrato, una Carta Fianza incondicional, irrevocable, solidaria y de realización automática en el país a solo requerimiento de la

entidad, sin beneficio de excusión, emitida por Institución Bancaria o Financiera autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros por el 20% del monto total del Contrato (retribución económica, IGV y gastos); válida hasta (60) días calendario después de la entrega del último informe de auditoría del período examinado.

- De ser el caso, en su oportunidad otra Carta Fianza en las mismas condiciones, por el equivalente al monto de adelanto de la retribución económica más IGV, válida hasta la fecha de entrega del último informe de auditoría del período examinado.

i. Reembolso de Gastos de Publicación

La Sociedad que obtenga la designación deberá abonar en la Tesorería de la Contraloría General o mediante depósito bancario dentro de los diez (10) días calendario de publicada la resolución, la parte proporcional del importe de los gastos de publicación (CONVOCATORIA) del presente Concurso, que será fijado de acuerdo al monto de la retribución económica de cada auditoría adjudicada de conformidad con lo establecido en el Art. 43° del Reglamento para la Designación de Sociedades de Auditoría.

j. Aspectos de Control

Si durante la ejecución de la auditoría se evidencian indicios razonables de la comisión de delito así como excepcionalmente, la existencia de perjuicio económico no sujeto a recupero administrativo, la comisión auditora, en cautela de los intereses del Estado y sin perjuicio de la continuidad de la respectiva acción de control, comunicará a la Contraloría General de la República los hechos detectados, acompañando la documentación sustentatoria, para su evaluación y acciones pertinentes.

El desarrollo de la Auditoría; así como, la evaluación del Informe resultante, se debe efectuar de acuerdo a la normativa vigente de control. La Contraloría General, de acuerdo al Art. 24°, de la Ley N° 27785 - Ley Orgánica del Sistema Nacional de Control y de la Contraloría General de la República, podrá disponer su reformulación, cuando su elaboración no se haya sujetado a la normativa de control.

Normas mínimas a ser aplicadas en la auditoría:

- Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas –NAGAs.
- Normas Internacionales de Auditoría – NIAS, en especial el Tema 510 – Trabajos Iniciales – Balance de Apertura, para la validación de los saldos iniciales del período auditado.
- Normas de Auditoría Gubernamental – NAGU, aprobada con Resolución de Contraloría N° 162-95-CG de 22.SET.95 y sus modificatorias.
- Manual de Auditoría Gubernamental – MAGU, aprobada con Resolución de Contraloría N° 152-98-CG de 18.DIC.98.
- Directiva N° 013-2001-CG/B340, aprobada con Resolución de Contraloría N° 117-2001-CG de 27.JUL.2001.
- Guías de Auditoría y Disposiciones de Control emitidas por la Contraloría General de la República.

Asimismo, la Contraloría General puede efectuar, en cualquier momento y en forma inopinada, visitas de trabajo a la entidad examinada y/o a las sociedades con los fines de supervisión de auditoría.

k. Representante

De acuerdo a lo previsto en el Artículo 24° del Reglamento de Designación de Sociedades de Auditoría, aprobado por la Resolución de Contraloría N° 140-2003-CG, el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo MIVIVIENDA designa como Coordinador General ante la Contraloría General de la República, a la **CPC. María Luisa Funegra Vela**, Gerente de Administración y Presupuesto.

Dicha representante se encargará igualmente de visar las credenciales que sean presentadas por las Sociedades al momento de visitar la entidad, para cuyo efecto se otorgarán las facilidades del caso.

Nota.- Los Anexos N° 01 y 02 serán entregados con la Venta de Bases.