

# **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

## **AUDITORÍA INTERNA**

Informe No. FO-ESP-010-2015

23/03/2017

### **INFORME SOBRE FINANCIAMIENTO ADICIONAL PROYECTO BAJO TEJARES**

#### **1. INTRODUCCIÓN**

##### **1.1 Justificación de la Auditoría**

El presente estudio se sustenta en el artículo 35 de la Ley General de Control Interno No. 8292, el cual establece que los informes de auditoría interna versarán sobre diversos asuntos de su competencia y además, forma parte del Plan Anual de Trabajo de esta Auditoría Interna para el año 2015, fundamentado en el artículo 30 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en donde se establece que el Banco deberá contar con una auditoría para la vigilancia y fiscalización preventiva y la que corresponda posteriormente, de todas sus dependencias.

##### **1.2 Objetivo General**

Evaluar el procedimiento seguido en la evaluación y aprobación de solicitud de financiamiento adicional, presentado por la Fundación Costa Rica – Canadá, para el proyecto Bajo Tejares, ubicado en San Ramón, Alajuela.

##### **1.2.1 Objetivos específicos**

Con el propósito de alcanzar el objetivo general se han definido los siguientes objetivos específicos:

- Evaluar si a lo interno del Banco Hipotecario de la Vivienda, se cumplió con las disposiciones legales, técnicas y administrativas establecidas para el financiamiento de obras adicionales.
- Evaluar si la entidad autorizada denominada Fundación Costa Rica – Canadá, tramitó de manera adecuada la solicitud de financiamiento de obras adicionales para la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto Bajo Tejares.

### **1.3 ALCANCE**

Actividades realizadas y documentadas en el expediente administrativo del Proyecto Bajo Tejares bajo custodia de la Dirección del FOSUVI, presentadas entre enero del 2012 y octubre del 2015.

Para los efectos correspondientes se obtuvo evidencia documental de las siguientes áreas del Banco Hipotecario de la Vivienda:

- Gerencia General
- Subgerencia de Operaciones (Existente en la gestión del MBA Juan de Dios Rojas Cascante).
- Dirección del FOSUVI
- Dirección Administrativa
- Departamento Técnico del FOSUVI.

Igualmente, se obtuvo evidencia de la Fundación Costa Rica – Canadá, entidad autorizada encargada del trámite del proyecto Bajo Tejares.

Mediante oficio AI-OF-326-2015 y AI-OF-327-2015, ambos del 27 de noviembre del 2015, se remitió a la Gerencia General y a la Dirección del FOSUVI, el presente informe, con el propósito de obtener sus comentarios y observaciones. Igualmente se celebró la respectiva reunión de salida el 9 de diciembre del 2015.

Respecto de nuestra solicitud, recibimos oficio DF-OF-0052-2016 del 19/01/2016, el cual ha sido analizado por esta Auditoría Interna en el Anexo No. 1. Como producto de dicha evaluación, las recomendaciones emitidas en el presente informe se mantienen invariables.

## **2. ANTECEDENTES**

**2.1** Mediante oficio FVR-GG-145-2008 del 25/08/2008 la Fundación Costa Rica - Canadá, presentó el expediente del proyecto Bajo Tejares a consideración del BANHVI para que fuera sometido a la aprobación de la Junta Directiva del Banco.

De acuerdo con la documentación contenida en el expediente, la empresa responsable del desarrollo de las obras, fue VENTESA G.D.D. S.A., cuyo representante legal es el Sr. Guido Rojas Barquero. La responsabilidad de la Dirección Técnica del proyecto recayó en el Ing. Luis Guillermo Arguedas D. IC-4322.

**2.2** Mediante Acuerdo 1, Artículo 2, Sesión 85-2008 del 18/11/2008 y al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Junta Directiva del BANHVI aprobó financiamiento para el proyecto Bajo Tejares,

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

AUDITORIA INTERNA

Financiamiento Adicional Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – Proyecto Bajo Tejares

---

ubicado en el distrito San Juan, cantón San Ramón, provincia Alajuela, bajo las siguientes condiciones:

- Desarrollo de las obras de infraestructura por un monto de:  $\phi 734.528.656,73$ .
- Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra correspondientes a la infraestructura durante el periodo de ejecución del proyecto por:  $\phi 87.257.198,73$ .
- Construcción de 133 viviendas por un monto de:  $\phi 711.957.312,50$ .
- Previsión de recursos por posibles aumentos en el precio de materiales y mano de obra, correspondiente a las viviendas durante el periodo de ejecución del proyecto por:  $\phi 100.637.146,75$ .
- Gastos de formalización de las 138 operaciones todo por un monto de:  $\phi 29.062,418.96$ . La diferencia entre las viviendas construidas y la cantidad de casos a formalizar obedece a 5 casos únicamente de compra de lote.
- Gastos de Administración de la Entidad por un monto de:  $\phi 29,578,342.22$

Total aprobado por Junta Directiva del BANHVI:  $\phi 1,693,021,075.89$

**2.3** Mediante oficio DF-DT-OF-0159-2011 del 03/05/2011, el Ing. Roberto Jiménez Mata (Jefe del Departamento Técnico del BANHVI), atiende lo solicitado por la Ing. Giselle Castro Salazar, de la Contraloría General de la República, en donde el ente contralor requiere información sobre la situación de varios proyectos, entre éstos, Bajo Tejares:

*"Asimismo con respecto a la planta de tratamiento surgieron algunos cuestionamientos porque la construcción de ésta en un inicio no correspondía con los planos constructivos aprobados, de aquí que se tuvo que realizar nuevamente el proceso para que los planos aprobados correspondieran a lo efectivamente realizado, ocurriendo en esta ocasión que tanto el Ministerio de Salud como Acueductos y Alcantarillados (AyA) requirieron modificaciones, que de no cumplirse implicaban la detención del proceso constructivo. De hecho el Ministerio de Salud giró una orden sanitaria hasta que se cumplieran aspectos técnicos asociados a la planta de tratamiento, mientras que el AyA solicitó el cumplimiento de aspectos contenidos en un nuevo reglamento para la construcción de plantas de tratamiento."*

*"...En relación con el tema de la planta de tratamiento, la Entidad Autorizada informa que se han cumplido con los aspectos a mejorar destacados en la orden Sanitaria del Ministerio de Salud, y que además se está a la espera del aval por parte del AyA para construir las **obras adicionales** que se requieren, de acuerdo con los requerimientos indicados en el reglamento vigente que rige la materia de construcción"*

*de plantas de tratamiento; el Departamento Técnico se encuentra a la espera de la documentación pertinente a la planta de tratamiento, en la cual se pueda observar el aval de las instituciones competentes, y el cumplimiento de los aspectos técnicos requeridos tanto por el AyA como por el Ministerio de Salud.”*

(El destacado no es del original)

**2.4** Con Fecha 14/06/2011, personeros de Acueductos y Alcantarillados, Fundación Costa Rica – Canadá, Ministerio de Salud de la Oficina de San Ramón y representantes de los vecinos del proyecto Bajo Tejares, así como el Fiscal de Inversión, Ing. Marco Moya Rojas ICO-6814, procedieron a realizar una revisión de la planta de tratamiento de ese proyecto, con el fin primordial de evaluar el estado y la capacidad operacional de la citada estructura.

Como resultado de esa visita, el Ing. Moya Rojas emite informe, en cuyo pie de la portada se lee textualmente “Enero del 2012”, y en donde recomienda lo siguiente:

**“1.- La empresa desarrolladora se ha comprometido a iniciar los trabajos de reparación el día 30 de Enero del 2012, con el fin de minimizar la afectación ambiental.**

**2.- Por parte de la Fundación Costa Rica, continuar con las gestiones ante el BANHVI de modo que se pueda lograr el financiamiento necesario para construir las obras que a criterio de la Ingeniera González Palma (del AyA) se requieren para que la planta de tratamiento entre en operación en óptimas condiciones.**

**3.- Aprobar el presupuesto presentado por la empresa VENTESA para las obras nuevas a solicitud del ICAA<sup>1</sup>, con la siguiente recomendación, en cuanto al pago del traslado del contenido de la planta a la Planta El Coyol se haga contra presentación de los comprobantes de entrega que debe emitir el administrador de esa planta. Igualmente sería con la factura de electricidad. Con respecto al equipo nuevo de sopladores, se deberá verificar que los existentes están averiados de tal forma que no sea factible utilizarlos de nuevo.”**

(Los destacados no son del original)

### **3. RESULTADOS**

---

<sup>1</sup> Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados

**3.1** El Ing. Federico Granados Brenes, Jefe de la Oficina de Administración de Proyectos de la Fundación Costa Rica – Canadá, emite oficio FVR-GO-PMO-0055-212 del 02/01/2012, dirigido a la MBA Martha Camacho Murillo, Jefe de la Dirección del FOSUVI, recibido en esa dependencia el día 2 de febrero del 2012, en donde se lee lo siguiente:

***“En lo referente al trámite de solicitud de financiamiento de obras adicionales de la Planta de Tratamiento del Proyecto Bajo Tejares, la cual tiene como objetivo lograr la puesta en operación y posterior recepción del AyA entregada el día 19 de enero del 2012 mediante oficio FVR-GO-PMO-0023-2012, se procede a entregar el documento “Informe Técnico Propuesta de Reparación y Puesta en Marcha de la Planta de tratamiento Proyecto Bajo Tejares” del Fiscal de Inversión Ing. Marco Moya Rojas.”***

(El destacado no es del original)

Además del informe técnico adjunto al oficio en referencia, se observa un presupuesto sin fecha, por ¢19,123,610.00, para mejoras a planta de tratamiento, en donde consta la firma del Fiscal de Inversión, Ing. Marco Moya Rojas suscrita el 30/01/2012.

Según consta en el Acuerdo 9, Artículo 11, Sesión 71-2011 del 03/10/2011, la Junta Directiva del BANHVI, aprobó los formularios requeridos por las entidades autorizadas, para el trámite de obras extras y financiamiento adicional.

Con vista en el Acta No. 71-2011 del 03/10/2011, se observa que la MBA Martha Camacho Murillo, Jefe de la Dirección del FOSUVI, manifiesta a los señores miembros de la Junta Directiva del BANHVI, lo siguiente

***“La licenciada Camacho Murillo expone los alcances del referido informe, destacando que con los formularios propuestos, se estaría normando de forma expresa, todos los **requerimientos que deben presentarse al Banco para el trámite de obras extras y financiamiento adicional**, permitiendo que las entidades cuenten con absoluta claridad sobre la información que deben suministrar al Banco, **y estableciendo los parámetros para resolver solicitudes tendientes a financiar obras urgentes**, tal y como lo requirió la Junta Directiva.”***

(El destacado no es del original)

Verificada la documentación del expediente administrativo, en poder de la Dirección del FOSUVI, se detectó que la entidad autorizada, presentó su solicitud, a través de un formulario diferente al aprobado por la Junta Directiva del BANHVI, para el trámite de obras extras y financiamiento adicional o de obras urgentes, de

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

AUDITORIA INTERNA

Financiamiento Adicional Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – Proyecto Bajo Tejares

---

proyectos tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**3.2** En oficio FVR-GO-PMO-0023-2012 del 19/01/2012, emitido por el Ing. Mauricio Alvarado Herrera, Gerente de Operaciones de La Fundación Costa Rica-Canadá y dirigido a la MBA Martha Camacho Murillo, Jefe de la Dirección del FOSUVI, se lee:

*“Con el fin de lograr la puesta en operación y posterior recepción por parte del AyA de la Planta de tratamiento de Bajo Tejares, se procede a presentar el análisis del informe técnico SUB-G-GSP-UEN-RT-2011-509, de la ingeniera Rosa González Palma de la UEN Recolección y Tratamiento de la Subgerencia de Gestión de Sistemas Periféricos del Instituto de Acueductos y Alcantarillados, en donde solicita realizar mejoras, reparaciones **y construir obras adicionales** para proceder con la recepción y posterior operación y mantenimiento de la misma.*

*Basado en lo anterior y acorde a la visita realizada al proyecto en mención con el Lic. Juan de Dios Rojas Castillo (error en oficio), el Lic. Rodolfo Hernández y el Ing. Roberto Jiménez, **se solicita por medio de la presente el financiamiento extra por un monto de ¢19,123,610.00, correspondiente a las actividades que se consideran como obra nueva**, que son necesarias para la recepción de la planta de tratamiento del proyecto Bajo Tejares y que están basadas en el decreto para la recepción de plantas de tratamiento publicado en la gaceta No. 43 del 29 de febrero de 2008 y del respectivo informe técnico SUB-G-GSP-UEN-RT-2011-509.”*

(El destacado no es del original)

Adjunto al oficio en referencia se observa el informe emitido por la Subgerencia de Gestión de Sistemas Periféricos UEN Recolección y Tratamiento del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, denominado “Informe Visita Técnica Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Urbanización Bajo Tejares”, elaborado por la Ing. Rosa González Palma, en donde se observa que el día 14 de junio de 2011 a las 9:30 am, se realizó una visita de inspección a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales de Bajo Tejares.

**3.3** Con relación a la solicitud presentada por la Fundación Costa Rica – Canadá, el Ing. Roberto Jiménez Mata, Jefe del Departamento Técnico del FOSUVI, emite memorándum No. DF-DT-ME-0009-2012 del 23/01/2012, dirigido a la MBA Martha Camacho Murillo, Jefe de la Dirección del FOSUVI, en donde se lee:

*“La Entidad Autorizada Fundación para la Vivienda Costa Rica – Canadá, mediante el oficio FVR-GO-PMO-0023-2012 del 19 de enero*

*de 2012, solicitó el financiamiento de obras extras del proyecto Bajo Tejares, correspondientes a la realización de mejoras, reparaciones y obras adicionales en la planta de tratamiento existente en el sitio.*

*Al respecto le informo que entre los documentos remitidos por la Entidad Autorizada, no se incluyó informe técnico del fiscal de inversiones designado; asimismo, no se presentó aval alguno de dicho profesional en el presupuesto, especificaciones técnicas o planos constructivos de las obras a ejecutar, razón **por la cual no es posible realizar el análisis correspondiente solicitado.***

*(El destacado no es del original)*

**3.4** El 13 de febrero del 2012, el Fiscal de Inversión, Ing. Marco Moya Rojas realiza visita al sitio de la Planta y emite las siguientes observaciones:

*“La visita tiene la intención de verificar el cumplimiento de la realización de las actividades programadas en la documentación presentada al BANHVI.”*

*“Es importante mencionar aquí que la empresa desarrolladora ha decidido realizar todos los trabajos necesarios para poner la planta a trabajar debidamente, sin distinguir cuáles trabajos fueron omitidos en el proyecto de planta aprobado.*

*“Por esa razón hay actividades en proceso que todavía no se contemplaban en el cronograma elaborado en espera de aprobación por parte del BANHVI.”*

*“1.- Casetilla del guarda:*

*Se detecta variación con respecto al plano pues lo que se construyó es la casetilla en donde se ubicarán los controles de los sopladores, los cuales se reubicarán aquí. Con el fin de economizar, se remodelará lo existente con lo necesario para comodidad del operario. De esta variación no tenía conocimiento.”*

*“2.- Lecho de secado:*

*En proceso de construcción. No se detecta variación.”*

*“3.- Malla perimetral:*

*Reparada, pintada y colocado alambre navaja en todo el perímetro.”*

*“4.- Limpieza de tanques:*

*No se ha realizado, se requiere que el residuo del fondo se levante para bombearlo y no se ha podido por desperfecto de la bomba disponible. Según me mencionó el señor Torres, los sopladores están buenos pero no funcionan debido a que la tubería de PVC colocada deja escapar el aire en las juntas.”*

*“No se cuenta con este espacio para guardar algunas herramientas necesarias para la operación de la planta, como son: palas, rastrillos, etc. que no pueden estar en la casetilla. Propongo que el lecho de secado antiguo no sea demolido para ser utilizado de bodega.”*

*“El portón de acceso tiene 1.85 m. de ancho, lo cual no da espacio para que ingrese ningún vehículo. Propongo convertir el portón en uno de dos hojas con la sección fija de la malla que está adyacente al portón.”*

*“Con respecto a la remodelación de la casetilla, me parece bien la intención pero se debe cuidar que el área para uso de él cumpla con el objetivo de funcionalidad y confort que se requiere.”*

**3.6** El Ing. Marco Moya Rojas, Fiscal de Inversión del proyecto Bajo Tejares, emitió el “Informe Técnico Visita de Campo No. 2, Planta de Tratamiento Proyecto Bajo Tejares” realizada el 20 de febrero del 2012 y del cual extraemos la siguiente información:

*“4. Limpieza de tanques: Sigue sin realizarse. La intención es reparar las tuberías de los sopladores para levantar el sedimento y poder hacer una limpieza efectiva”*

**3.7** Retomando el análisis de la solicitud de financiamiento adicional presentado por la Fundación Costa Rica – Canadá, el Ing. Israel D’Oleo Ochoa, funcionario del Departamento Técnico del FOSUVI, emite informe técnico No. DF-DT-IN-0083-2012 del 21/03/2012, denominado “Observaciones de Solicitud de Obras Extras Proyecto Bajo Tejares, San Ramón”, en donde se expone lo siguiente:

*“La Entidad Autorizada Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, mediante el oficio FVR-GO-PMO-0023-2002 del 19 de enero del 2012, solicitó el financiamiento de obras extras del proyecto Bajo Tejares, correspondiente a la realización de mejoras, reparaciones y obras adicionales en la planta de tratamiento existente en el sitio.*

*Mediante oficio DF-DT-ME-0009-2012 del 23 de enero de 2012 se realizó una serie de observaciones que fueron parcialmente subsanadas mediante el oficio FVR-GO-PMO-0055-2012 recibido en la Dirección FOSUVI el 2 de febrero de 2012. Dada esta situación, a*

*continuación se destacan los aspectos que requieren ser subsanados para proseguir con el análisis y eventual recomendación de financiamiento de obras adicionales del proyecto Bajo Tejares:*

- 1. No se aportaron planos constructivos de las obras a desarrollar, avaladas por el fiscal de inversiones (indicado en el oficio DF-DT-ME-0009-2012).*
- 2. No se aportaron especificaciones técnicas de las obras a desarrollar, avaladas por el fiscal de inversiones (indicado en el oficio DF-DT-ME-0009-2012).*
- 3. Se aportó como adjunto del oficio aclaratorio FVR-GO-PMO-0055-2012 un presupuesto no detallado de obras adicionales, del cual no se puede realizar un análisis técnico apropiado (por ejemplo “Equipo nuevo de sopladores” por un monto global de ¢7,000.000, o “Caseta para equipo” por un monto global de ¢1,020,000.00) por lo que se requerirá el nivel de detalle que permita efectuar un análisis de costos unitarios o de mercado (el cual debe ser efectuado por el fiscal de inversiones).*
- 4. Se requiere la cantidad de láminas (planos constructivos) necesarias en las que se destaquen la totalidad de las obras complementarias que se pretenden financiar.*

*En relación con el informe del fiscal de inversiones, se tienen las siguientes observaciones:*

- a. Sobre el punto 1.1 “Malla Perimetral no cumple con el Acuerdo de Junta”, se deberá especificar a qué “Junta” y “acuerdo” se refiere.*
- b. Sobre el punto 13 “Equipo básico de medición” no se aporta análisis por la parte del fiscal, y únicamente se indicó que deberá instalarse el equipo básico de medición digital. La Auditoría Interna mediante oficio AI-OF-058-2012, solicitó que se analice si es procedente el financiamiento de este rubro por parte del BANHVI.*
- c. Se indica para los requerimientos de Acueductos y Alcantarillados (punto 2, 6, 7, 8, 9, 14, 15 y 18) que la empresa VENTESA asumiría la responsabilidad de ejecución de las solicitudes correspondientes, sin embargo no se ha remitido la información correspondiente al avance de las gestiones efectuadas por VENTESA.*

***Hasta tanto no se tengan por satisfechos los puntos descritos previamente, no se podrá continuar con la elaboración del informe de recomendación técnica de financiamiento de obras extras del proyecto Bajo Tejares.”***

(El destacado es del original)

Con respecto de lo indicado anteriormente, esta Auditoría Interna, mediante oficio AI-OF-257-2015 del 24/07/2015, consultó al Ing. Carlos Cortés Ortiz, Jefe del Departamento Técnico del FOSUVI, si los requerimientos documentales formulados en el informe DF-DT-IN-0083-2012, habían sido cumplidos por la entidad autorizada y analizados por el Departamento Técnico del FOSUVI, para lo procedente, respondiendo lo siguiente:

*“El informe del ingeniero D´Oleo no se tomó como insumo para realizar los trabajos que se nos solicitaron.”*

**3.8** Verificada la documentación incluida en el expediente administrativo del proyecto Bajo Tejares, esta Auditoría Interna observó, que en lo que respecta al cumplimiento de la Directriz No. DF-CI-0047-2010 del 18/01/2010, en donde se establecen una serie de requisitos para la tramitación de financiamientos adicionales, tenemos que, en los documentos aportados por la Fundación Costa Rica – Canadá, no se observa:

- Análisis de la variación final del precio de la solución habitacional, incluyendo todos los costos y gastos asociados producto de la variación.
- Análisis de, si producto de la realización de las obras extras solicitadas, se va a producir una modificación del plazo contractual para la finalización del proyecto.
- Addenda al contrato de financiamiento entre la Entidad Autorizada y el BANHVI.

**3.9** El Ing. Mauricio Alvarado Herrera, Gerente de Operaciones de la Fundación Costa Rica – Canadá, emite oficio FVR-GO-PMO-177-2012 del 05/06/2012, dirigido a la MBA Martha Camacho Murillo, Jefe de la Dirección del FOSUVI, en donde se lee:

*“Adjunto el presupuesto de las obras solicitadas por el AyA en el Formulario BANHVI P-002-04, para poder concluir la Planta de Tratamiento del proyecto Bajo Tejares e iniciar el plazo de mantenimiento de 6 meses.*

*Se adjunta además las especificaciones técnicas de la obra.*

*Los documentos van firmados por Guido Rojas como representante Legal de VENTESA, por el ingeniero responsable del proyecto Asdrúbal Morera, y por el Fiscal de Inversión Ing. Marco Moya.”*

(El destacado no es del original)

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

AUDITORIA INTERNA

Financiamiento Adicional Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – Proyecto Bajo Tejares

---

En este caso, debió aportarse el formulario aprobado por la Junta Directiva del BANHVI mediante Acuerdo 9, Artículo 11, Sesión 71-2011 del 03/10/2011, en donde se aprobó el denominado “Formulario de Trámite de Obras Extras y Financiamiento Adicional para Proyectos Tramitados al Amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Formulario F-DT-001-11)”, así como el “Formulario de Trámite de Obras Extras Urgentes para Proyectos Tramitados al Amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Formulario F-DT-002-11)”; sin embargo, el trámite se ejecuta utilizando formularios que no son los aprobados, para tales efectos.

Adjunto al precitado oficio, se observa lo siguiente:

- Formulario BANHVI P-002-04 denominado “FORMATO DE PRESUPUESTO DE MEJORAS A PLANTA DE TRATAMIENTO”, por un monto de ¢15,563,610.00.
- Oficio del 29/05/2012 emitido por VENTESA y suscrito por el Sr. Guido Rojas Barquero y el Ing. Asdrúbal Morera Solórzano ICO 3826, en donde se hace referencia a obras que ya habían sido ejecutadas.

De conformidad con la documentación analizada, a partir de este momento el proceso de análisis del financiamiento adicional solicitado por la Fundación Costa Rica – Canadá, es aparentemente archivado, sin que se encuentre documentada, la razón de dicha situación.

**3.10** No es sino hasta el 03/03/2014, que parece retomarse el asunto y se observa el informe técnico No. DF-DT-IN-0023-2014, emitido por el Ing. Gabriel Delgado Hidalgo, funcionario del Departamento Técnico del FOSUVI, de donde se extrae la siguiente información:

*“De acuerdo con los oficio FVR-GO-PMO-0023-2012, FVR-GO-PMO-0055-2012 y FVR-GO-PMO-0177-2012 de la Entidad Autorizada Fundación Costa Rica Canadá, **se da trámite a la liquidación** por los trabajos de ampliación en la Planta de Tratamiento del Proyecto Bajo Tejares. Dichos trabajos fueron llevados a cabo en los meses de abril y mayo del año 2012.”*

*“De acuerdo a lo indicado por la Fundación Costa Rica Canadá y según el presupuesto adjunto en el oficio FVR-GO-PMO-0177-2012, el monto adeudado al constructor es de ¢15,563,610.00.*

*Según la información presentada por la Fundación Costa Rica Canadá, está pendiente el pago por los trabajos adicionales realizados en la Planta de Tratamiento de Bajo Tejares. **Cabe aclarar que se toma como cierto lo indicado por la Entidad Autorizada quien fue la***

***encargada de fiscalizar las obras en la Planta de Tratamiento en ese momento. Para este proyecto no hubo inspección de calidad de las obras del BANHVI, además el suscrito no laboraba para dicha institución en ese momento, por lo tanto la responsabilidad de la Entidad Autorizada es total.***

*“En las visitas posteriores llevadas a cabo por el suscrito, se ha observado que el acceso vehicular indicado en el presupuesto no se construyó, por lo tanto se excluye ese ítem, que consiste en un acceso de 21 m<sup>2</sup> para vehículo por un monto de ¢325,000.00 más costos indirectos. Inicialmente el presupuesto estaba por un total de ¢15,563,610.00, pero al descontar el rubro de acceso vehicular se ha modificado para obtener un valor de ¢15,179,520.00.”*

*“Los rubros de Administración y Utilidad están acorde al presupuesto del proyecto. **De acuerdo al presupuesto se determina que está pendiente el pago de ¢15,179,520.00 por los trabajos adicionales llevados a cabo en la Planta de Tratamiento de Bajo Tejares.** Según los informes de la entidad Autorizada y del Fiscal de Inversión, las obras fueron construidas en el año 2012. Se debe tener el visto bueno de la Dirección FOSUVI y de la Jefatura del Departamento Técnico para la aprobación del pago pendiente.”*

*“Se recomienda llevar a cabo el pago pendiente por la realización de obras adicionales en la Planta de Tratamiento de Bajo Tejares por un monto de **¢15,179,520.00 como financiamiento adicional.**”*

**3.11** No se observan en el expediente del proyecto Bajo Tejares, en poder de la Dirección del FOSUVI, informes emitidos por el Departamento Técnico del FOSUVI, relacionados con visitas de campo para verificar la inversión de esos recursos por parte del BANHVI.

Por otro lado, tal y como se consigna de manera detallada en el Anexo No. 1, esta Auditoría Interna detectó que existen aspectos del informe del AyA que no fueron cubiertos en los informes del Fiscal de Inversiones, situación que no es analizada en el informe técnico No. DF-DT-IN-0023-2014, por ejemplo:

- No se hace una descripción concreta sobre la calibración del vertedero.
- No se hace referencia al tipo de pintura utilizada en la malla perimetral.
- No se guardaron los retiros correspondientes. En el informe de propuesta de reparación y puesta en marcha de la PTAR no se indica la razón por la cual no se cumplió con este retiro, o si por otro lado, dicho retiro se trataba de un requerimiento nuevo por parte del AyA.
- Con relación al cumplimiento de la normativa NEC, exigida en el informe del AyA, en el informe técnico No. 3 de marzo del 2012, el fiscal no hace

referencia a si se cumplió o no, con esa normativa una vez realizadas las labores sobre las cuales se solicitó el financiamiento adicional al BANHVI y cuyo propósito era habilitar la PTAR, según los requisitos del AyA.

- En el informe del fiscal, no se hace referencia a la construcción del desarenador.
- En el informe del fiscal, no se hace referencia, en cuanto a dotar a la PTAR de equipo básico de medición digital.
- En la limpieza de la PTAR, no se observa que se hayan aportado facturas que confirmen la cantidad de viajes y el monto cancelado al efecto. En el informe del Fiscal, se indica únicamente que la limpieza fue realizada pero que por falta de electricidad los tanques se estaban volviendo a recargar.
- En el informe del fiscal no se hace referencia a la falta de memoria de cálculo, manual de operación y tratamiento, así como de la copia de garantía de equipos, aspectos exigidos por el AyA en su informe técnico de junio del 2011, necesarios para la recepción de la PTAR.
- En el informe del fiscal, no se hace referencia a aspectos relacionados con la iluminación interna y externa, en cuanto a entubarse y trasladarse a subterráneo.
- Se incumplió con la construcción del portón de acceso, según dimensiones demandadas por el AyA. Este aspecto fue deducido del monto del financiamiento adicional.
- En el informe técnico No. 3 de marzo 2012, no se hace referencia a si se firmó el contrato de operación y mantenimiento por seis meses a un costo de ¢4,800,000.00 y si el mismo estaba siendo cumplido de conformidad y sobre todo en qué consistían las labores de mantenimiento.

**3.12** El Ing. Carlos Cortés Ortiz, Jefe del Departamento Técnico del FOSUVI, emite oficio DF-DT-ME-0136-2014 del 04/03/2014, dirigido a la MBA Martha Camacho Murillo, Jefe de la Dirección del FOSUVI, en donde se lee:

*“Remisión **informe de Financiamiento Adicional** Planta Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) del proyecto Bajo Tejares, San Ramón.”*

*“Se hace remisión formal del informe técnico DF-DT-IN-0023-2014 sobre financiamiento adicional de la PTAR de Bajo Tejares. **Dicho informe ha sido revisado y avalado por el suscrito.**”*

(Los destacados no son del original)

**3.14** Mediante oficio FVR-GO-PMO-0208-2014 del 16/06/2014, remitido a la MBA Martha Camacho Murillo, Jefe de la Dirección FOSUVI, el Ing. Federico Granados Brenes, Jefe de la Oficina de Administración de Proyectos de la Fundación Costa Rica – Canadá, solicita lo siguiente:

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

AUDITORIA INTERNA

Financiamiento Adicional Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – Proyecto Bajo Tejares

“Con relación al proyecto Bajo Tejares, hacemos del conocimiento que una vez revisado el presupuesto del proyecto, hay actividades que no se ejecutaron al 100% por lo que en la cuenta del proyecto que maneja la Fundación hay un saldo de ¢24,130,431.35 (veinticuatro millones ciento treinta mil cuatrocientos treinta y un colones con 35/100), los cuales podrían ser utilizados para cancelarle a la empresa VENTESA G.D.D.S.A lo que se tiene pendiente de pago por concepto de operación y mantenimiento de la planta de tratamiento solicitado con los oficios FVR-GO-PMO-0023-2012 con fecha 19 de enero del 2012 y FVR-GO-PMO-0177-2012 del 6 de junio del 2012 por medio del cual se hace entrega del presupuesto aprobado por el Fiscal de Inversión Ing. Marco Moya.

Las actividades del presupuesto aprobado que no se ejecutaron en un 100% son las siguientes:

ACTIVIDAD	SALDO
Fiscalización de Inversión	¢428,984.86
Segregación de Lotes	¢7,150,000.00
Desarrollador	¢12,476,024.49
Gastos Legales	¢1,495,422.00
Pruebas de Laboratorio	¢1,800,000.00
Permisos	¢780,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>¢24,130,431.35”</b>

**3.15** Con fecha 30/06/2014, el Ing. Carlos Luis Cortés Ortiz, emite informe DF-DT-IN-0408-2014, en donde se lee lo siguiente:

“De acuerdo a la solicitud enviada por la Entidad Autorizada Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá mediante oficio FVR-PMO-0208-2014, se ha procedido con la revisión de la situación presentada con respecto al financiamiento por operación y mantenimiento de la planta de tratamiento sanitario del proyecto Bajo Tejares, ubicado en el distrito San Juan del cantón de San Ramón en la provincia de Alajuela; con el propósito de aprobar el pago solicitado mediante un saldo a favor que posee la Fundación Costa Rica – Canadá en la cuenta del proyecto.”

“La Entidad Autorizada Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá, presenta una serie de actividades del presupuesto de obra del proyecto Bajo Tejares que no se ejecutaron en su totalidad, por lo que se cuenta con un saldo a favor de ¢24,130,431.35, **los cuales podrían ser utilizados para cancelar a la empresa VENTESA G.D.D Sociedad Anónima lo que se tiene pendiente de pago por**

**concepto de operación y mantenimiento de la planta de tratamiento sanitario del proyecto Bajo Tejares.”**

“La siguiente tabla desglosa las actividades del presupuesto aprobado que no se ejecutaron en un 100% y el saldo a favor:

ACTIVIDAD	SALDO
Fiscalización de Inversión	¢428,984.86
Segregación de Lotes	¢7,150,000.00
Desarrollador	¢12,476,024.49
Gastos Legales	¢1,495,422.00
Pruebas de Laboratorio	¢1,800,000.00
Permisos	¢780,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>¢24,130,431.35”</b>

“La solicitud se basa en los oficios FVR-GO-PMO-0023-2012, FVR-GO-PMO-0055-2012, FVR-GO-PMO-0057-2012, FVR-GO-PMO-0177-2012 y FVR-GO-PMO-0065-2014 donde se solicita el costo de operación y mantenimiento de la planta de tratamiento sanitario del proyecto Bajo Tejares.

El departamento técnico del BANHVI responde con el informe DF-DT-IN-0023-2014 realizado por el Ing. Gabriel Delgado Hidalgo, el día 03 de marzo del 2014, **donde se aprueba el pago por la realización de obras adicionales en la Planta de Tratamiento de Bajo Tejares por un monto de ¢15,179,520.00, como financiamiento adicional...**”

**“El suscrito considera razonable tomar el saldo a favor que posee la Entidad Autorizada Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá para realizar el respectivo pago de ¢15,179,520.00 a la empresa VENTESA G.D.D Sociedad Anónima por concepto de operación y mantenimiento de la planta de tratamiento sanitario del proyecto Bajo Tejares dejando un saldo a favor de ¢8,950,911.35”**

(El destacado no es del original)

**3.16** La MBA Martha Camacho Murillo, Jefe de la Dirección del FOSUVI, emite oficio DF-OF-0929-2014 del 29/07/2014, dirigido al Ing. Mauricio Alvarado Herrera, Gerente de Operaciones de la Fundación Costa Rica – Canadá y manifiesta lo siguiente:

“Me refiero a la solicitud realizada mediante oficio FVR-GO-PMO-0023-2012, FVR-GO-PMO-055-2012, FVR-GO-PMO-0177-2012 y FVR-GO-PMO-0208-2014 del 16 de junio del 2014, **sobre la reasignación de**

**saldos en el proyecto Bajo Tejares, el cual se ubica en San Juan de San Ramón, provincia de Alajuela.”**

“En informe DF-DT-IN-0023-2014, del Ingeniero Gabriel Delgado Hidalgo, del Departamento Técnico del FOSUVI, analiza y avala la solicitud para mantenimiento de la Planta de Tratamiento, para obras realizadas entre los meses de abril y mayo de 2012, por un monto de ¢15,179,520.00.”

“Adicionalmente en informe DF-DT-IN-0408-2014, el Ingeniero Carlos Cortés Ortiz, se avala **la reasignación de partidas** por un total de ¢24,130,431.35 (veinticuatro millones ciento treinta mil cuatrocientos y un colones con 35/100), para el pago de las obras de mantenimiento pendientes de financiar.

“Las obras descritas anteriormente se realizaron entre abril y mayo de 2012; sin embargo a la fecha están pendientes de pago por cuanto la planta de tratamiento presentó una serie de inconvenientes (resueltos en la actualidad), por lo que se consideró en su momento, posponer el cobro de las obras.”

“Los recursos disponibles en el proyecto por ¢24,130,431.35 (veinticuatro millones ciento treinta mil cuatrocientos treinta y un colones con 35/100), provienen de saldos de las siguientes actividades:”

ACTIVIDAD	SALDO
Fiscalización de Inversión	¢428,984.86
Segregación de Lotes	¢7,150,000.00
Desarrollador	¢12,476,024.49
Gastos Legales	¢1,495,422.00
Pruebas de Laboratorio	¢1,800,000.00
Permisos	¢780,000.00
TOTAL	¢24,130,431.35”

“Los montos anteriores, corresponden a saldos disponibles, posterior a la ejecución de las actividades citadas. Cabe destacar que no se refieren a actividades no ejecutadas, sino que el costo real de dichas tareas, fue menor a los montos presupuestados y aprobados inicialmente, por lo que se conformó un saldo a favor del proyecto.”

“Por lo anterior, esta Dirección avala la reasignación de saldos de las partidas mencionadas, para el pago de las obras pendientes de financiar para mantenimiento de la Planta de Tratamiento del proyecto Bajo Tejares.”

**“1. Se recomienda la reasignación de partidas por un monto de ¢24,130,431.35 (veinticuatro millones ciento treinta mil cuatrocientos treinta y un colones con 35/100), por recursos no invertidos en el proyecto Bajo Tejares.**

**2. Se autoriza aprobar un monto de ¢15,179,520.00 (quince millones ciento setenta y nueve mil quinientos veinte colones), para el financiamiento de obras ejecutadas entre abril y mayo de 2012, y mantenimiento en la planta de tratamiento de aguas residuales del proyecto Bajo Tejares, con recursos provenientes de la asignación de partidas.**

*3. La presente solicitud no conlleva erogación de recursos adicionales, por cuanto la Entidad Autorizada cuenta con los montos de la reasignación de partidas, de donde deberá proceder a cancelar a la empresa desarrolladora el monto de ¢15,179,520.00...”*

**“4. La Entidad Autorizada deberá depositar el saldo disponible por ¢8,950,911.35 (ocho millones novecientos cincuenta mil novecientos once colones con 35/100) en las cuentas del BANHVI y remitir el comprobante de depósito a la Dirección FOSUVI.”**

(Los destacados no son del original)

Verificada la normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, determinamos que no existe ninguna norma ni legal, ni reglamentaria, que haga referencia, en términos de financiamiento adicional, a acciones como “reasignación de partidas”.

Por su parte, se determinó que la Fundación Costa Rica – Canadá, no acató la orden emitida por la Dirección del FOSUVI en el sentido de reintegrar al BANHVI el saldo disponible por ¢8,950,911.35, por lo que incurrió en un incumplimiento del artículo 8 del Reglamento de Organización del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el cual establece que las entidades autorizadas están obligadas a:

*“g) Acatar en forma inmediata, las instrucciones y circulares que les fueren giradas por las autoridades competentes, sin perjuicio de los recursos legales pertinentes.”*

En entrevista realizada a la MBA Martha Camacho Murillo, Jefe de la Dirección del FOSUVI, con fecha 6 de octubre del 2015, se nos indicó que el actuar de esa Dirección, se encuentra sustentado en el Acuerdo 6, Artículo 7, Sesión 64-2012 del 17/09/2012, en donde la Junta Directiva del BANHVI aprobó el procedimiento P-FOS-DT-18, para la verificación de la calidad de las obras, en los proyectos

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

AUDITORIA INTERNA

Financiamiento Adicional Planta de Tratamiento de Aguas Residuales – Proyecto Bajo Tejares

financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En el precitado procedimiento, se observa en la actividad No. 13 que:

*“Para el trámite de obras extras urgentes, el Inspector de Calidad de Obras del BANHVI, junto con la Jefatura del Departamento Técnico podrá dar su consentimiento para su ejecución, cuando estas representen 5% o menos de la actividad constructiva a modificar, en caso de superar el 5% mencionado, la Entidad Autorizada deberá aplicar el procedimiento y normativa vigente emitida por el BANHVI para el trámite de obras extra y financiamiento adicional.”*

Este procedimiento fue sometido a aprobación de la Junta Directiva, mediante oficio GG-ME-0866-2012 del 14/09/2012, suscrito por el Lic. Jorge Madrigal Badilla, en calidad de Gerente General a.i. del BANHVI.

Analizado el alcance legal de dicho procedimiento, esta Auditoría Interna, considera dicha autorización como inviable, toda vez que, de conformidad con el artículo 59 de la Ley General del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, le corresponde únicamente a la Junta Directiva del BANHVI la aprobación de esos recursos, por lo tanto una aprobación por parte de la Administración Activa, de cualquier porcentaje de fondos que se deriven del Artículo 59 podría resultar en un acto de ilegalidad, según se desprende de la siguiente normativa (*Los destacados no son del original*):

**Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

**“Artículo 59: “Previa autorización debidamente motivada de la Junta Directiva, con fundamento en el estudio técnico correspondiente, en cada caso, el Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi) podrá destinar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi), para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia. “**

**Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

**“Artículo 1: El Banco Hipotecario de la Vivienda, en adelante BANHVI, mediante acuerdo razonado de su Junta Directiva y previo informe técnico de su Gerencia General, de la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda y de la respectiva Entidad Autorizada, podrá otorgar por excepción financiamiento adicional a un proyecto de vivienda tramitado al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y de conformidad con las siguientes disposiciones, las cuales no podrán ser modificadas ni derogadas para casos específicos.”**

**“Artículo 4: Toda solicitud de financiamiento adicional deberá ser presentada por el interesado ante la respectiva Entidad Autorizada, con la justificación correspondiente y de acuerdo con las características, especificaciones y costos aprobados originalmente para las obras faltantes. Los desarrolladores deben especificar con total detalle en el presupuesto del proyecto, el costo de los materiales a utilizar; caso contrario no podrán solicitar financiamiento adicional. La Entidad Autorizada procederá a su estudio y a la emisión de un informe técnico (mediante su Gerencia General o Dirección Ejecutiva) y lo remitirá a la Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda del BANHVI quien -de considerarlo procedente- presentará a su vez un informe a la Gerencia General para su remisión a la Junta Directiva de ésta última entidad, órgano que llevará a cabo su estudio, determinando su aprobación o rechazo de conformidad con las presentes disposiciones.**

**“Artículo 7: “Por aprobado un financiamiento adicional mediante acuerdo firme de la Junta Directiva del BANHVI, se hará el giro de los recursos a la Entidad Autorizada de conformidad con el cronograma de desembolsos que corresponde a la construcción de las obras faltantes. En ningún caso se reconocerán intereses o indexación sobre las sumas que correspondan a los financiamientos adicionales. El Desarrollador no podrá permitir la paralización de las obras, alegando la ausencia de recursos, conforme lo indicado en el artículo anterior.”**

### **Reglamento Organización del Sistema Financiero Nacional para Vivienda**

#### **Artículo 4.- Funciones y atribuciones de la Junta Directiva del Banco:**

**“b) Autorizar, por medio de las entidades Autorizadas y utilizando sus diversas fuentes de recursos, financiamiento puente o interino la ejecución de conjuntos habitacionales y para las obras y servicios complementarios, todo de conformidad con las normas que al efecto emita, mediante reglamento autónomo.”**

*“h) **Otorgar financiamiento** de diversa clase **a las Entidades Autorizadas**, para el mejor cumplimiento de las metas y objetivos del Sistema.”*

### **Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para Vivienda**

*“**Artículo 23.- Excepcionalidad.** De acuerdo con su naturaleza especial y con base en los fines perseguidos, se entiende que los programas previstos por las presentes normas se regirán por un principio de excepcionalidad y por condiciones preferenciales de crédito y subsidio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley, el presente Reglamento **y en cada acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI que apruebe los respectivos financiamientos.**”*

*“**Artículo 28.- Alcances del financiamiento.** El BANHVI, **mediante acuerdo razonado y motivado de su Junta Directiva, procederá a conocer, para su aprobación o rechazo, las solicitudes de financiamiento** de los proyectos regulados por las presentes normas, y establecerá los alcances de los subsidios de corto plazo y de los bonos familiares individuales que se podrán otorgar.”*

*“**Artículo 39.- Proyectos elegibles y porcentaje máximo de financiamiento de corto plazo.** Para recibir los beneficios de los programas regulados por el presente Reglamento, el proyecto deberá ser presentado al BANHVI por la entidad autorizada, cumpliendo con los requisitos usuales y debidamente documentado. En todo caso, solo serán elegibles aquellos proyectos que cumplan con las prioridades del Estado en materia de vivienda, para lo cual deberán contar con el aval o recomendación formal del MIVAH.*

*De conformidad con las características de cada proyecto, **la Junta Directiva determinará el monto del respectivo financiamiento de corto plazo y las condiciones del mismo.**”*

### **Acuerdo 1, Artículo 1, Sesión 14-2004 del 11/03/2004**

Aprobación del “Procedimiento para la verificación de costos para proyectos financiados al amparo del Artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas”. En el punto d) del precitado procedimiento, denominado “informe de cierre”, se lee que:

***“De existir un saldo en el financiamiento aprobado inicialmente, este deberá ser liquidado al BANHVI con las respectivas justificaciones.”***

**Directriz DF-CI-0047-2010 del 18/01/2010**

*“El BANHVI no está obligado al pago de ninguna obra extra **que no haya sido previamente aprobada por nuestra Junta Directiva.**”*

**Directriz DF-CI-1085-2011 del 05/07/2011**

*“Financiamiento Adicional: **son recursos no considerados** en la aprobación inicial del proyecto de vivienda de interés social, **causado** ya sea **por imprevistos** no cubiertos con el monto presupuestado (por haberse ejecutado en su totalidad la partida disponible), o **por obras extra. Dicho financiamiento puede ser aprobado únicamente por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda...**”*

*“Una vez que la Dirección FOSUVI remita la solicitud a la administración superior, se **quedará a la espera del aval por parte de la Junta Directiva del BANHVI;** una vez recibido el acuerdo de la Junta Directiva se remitirá a la Entidad Autorizada, para que ésta realice las gestiones que le sean de su competencia según lo indicado en el acuerdo.”*

De conformidad con la amplia normativa indicada anteriormente, la inclusión de esa autorización de financiamiento a nivel de una actividad procedimental, no es válida por cuanto, como ha quedado demostrado, riñe con la Ley 7052, sus Reglamento y Directrices emitidas al efecto.

**3.19** Otro aspecto que consideramos importante señalar es que el procedimiento P-FOS-DT-18, faculta al Inspector de Calidad de Obras del BANHVI junto con la Jefatura del Departamento Técnico, a dar su consentimiento para el trámite de obras extras urgentes, cuando éstas representen el 5% o menos de la actividad constructiva a modificar.

En este caso, la actividad constructiva a modificar era la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, con un costo original de ¢68,937,991.20, así aprobado por la Junta Directiva del BANHVI, mediante Acuerdo 1, Artículo 2, Sesión 85-2008 del 18/11/2008.

La autorización emitida por la Dirección del FOSUVI, corresponde a ¢15,179,520.00, lo cual representa un 22% de la actividad constructiva a modificar, o sea, se excede del 5% autorizado, aspecto que denota la inexistencia de controles detectivos para este tipo de situaciones especiales.

**3.20** Con el propósito de contar con un criterio legal, se procedió a formular la respectiva consulta al Lic. Rodolfo Mora Villalobos, quien en su calidad de Asesor

Legal del BANHVI, emitió el criterio legal AL-0094-2015 del 17/08/2015, del cual extraemos textualmente, lo siguiente:

*“El “Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, establece la normativa para otorgar por excepción financiamiento adicional a un proyecto de vivienda tramitado al amparo de dicha normativa. El procedimiento regulado en esa normativa contempla el financiamiento adicional por atrasos no imputables al desarrollador.*

*Por su parte, el artículo 8 de dicha reglamentación indica que: “...el financiamiento para la construcción de obras nuevas no previstas en la formulación original del proyecto se tramitará en la misma forma en que se tramita un proyecto en su génesis” (subrayado nuestro).*

*El financiamiento adicional es de carácter discrecional (artículos 2 y 6 de la citada reglamentación) por lo que las solicitudes correspondientes deben ser previas, no a posteriori. Como excepción a estos casos, **en situaciones de urgencia o de emergencia, consideramos que las solicitudes podrían ser conocidas a posteriori pero necesariamente requieren de la autorización de la Junta Directiva de esta entidad.** En ese orden, no conocemos que se encuentre debidamente regulada ninguna figura denominada “reasignación de partidas”, o “reasignación de saldos”, al menos no desde el punto de vista reglamentario.”*

(El destacado en negrita no es del original)

El criterio legal menciona el hecho de que en casos de emergencia, la Administración Activa podría estar facultada para atender los casos de financiamiento adicional; sin embargo, necesariamente requerirán la autorización de la Junta Directiva.

Por otro lado, en la autorización emitida en el 2014, a través de la Dirección del FOSUVI, encontramos que se trata del reconocimiento de labores ejecutadas por la constructora VENTESA en el año 2012, mediante la cual se instruye a la Fundación Costa Rica – Canadá a disponer del remanente de recursos del Artículo 59, autorizados originalmente por la Junta Directiva, amparado ese acto, en la actividad No. 13 del procedimiento P-FOS-DT-18 para la inspección de calidad de obras aprobado por la Junta Directiva del BANHVI mediante Acuerdo 6. Artículo 7, Sesión 64-2012 del 17/09/2012. A la fecha de emisión del presente informe de auditoría, ese financiamiento adicional, no ha sido del conocimiento de la Junta Directiva del BANHVI.

**3.21** El Ing. Mauricio Alvarado Herrera, Gerente de Operaciones de la Fundación Costa Rica – Canadá, emite oficio FVR-GO-UT-033-2015 del 11/02/2015, dirigido al MBA Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente General a.i. del BANHVI, en donde se lee:

*“Mediante Acuerdo #5, sesión 31-2013 del 13 de mayo del 2013 se aprobaron los recursos para volver a habilitar la planta de tratamiento del proyecto Bajo Tejares y un año de operación y mantenimiento el cual fue realizado por la empresa VENTESA con quien se firmó contrato el 21 de enero del 2014.*

*Durante este año de mantenimiento se ha estado gestionando ante la Municipalidad de San Ramón la aprobación y donación de área adicional para poder ampliar la planta, lo cual es indispensable para poder tratar todas las aguas que le han conectado ilícitamente a la planta de tratamiento.*

*Actualmente la municipalidad está solicitando la propuesta, la cual se podría presentar una vez que se adjudique y apruebe la empresa ganadora del concurso de Ampliación y Construcción de la Planta de Tratamiento el cual esperamos poder publicar en los próximos días.*

*El año que financió el BANHVI ya venció y no quisiéramos que se suspenda el proceso que se ha venido llevando a cabo para que la planta trabaje adecuadamente, en el entendido de que no se está cumpliendo con el Reglamento de Vertido y Re Uso de aguas residuales hasta tanto no se amplíe la capacidad del sistema, sin embargo la planta permanece limpia, funcionando y sin mayores problemas de olores o de quejas de las familias.*

*Por asunto de Salud Pública consideramos necesario que no se suspenda el servicio y que mientras terminamos de definir la empresa que va a hacer la ampliación de dicha planta, podamos continuar con el mantenimiento y operación que la empresa VENTESA le ha venido dando.*

*El proyecto de vivienda Bajo Tejares, el cual ya se había hecho el cierre técnico y liquidación con la empresa VENTESA, tiene un saldo contable por obras que no se ejecutaron por un monto de ₡8,950,911.35 (ocho millones novecientos cincuenta mil novecientos once colones con 35/100). Este saldo está en la cuenta del proyecto que maneja la Fundación y como parte del cierre técnico financiero y liquidación de este proyecto ante el BANHVI tenemos que devolver ese saldo.*

*Sin embargo, ante la necesidad de no suspender el proceso de operación y mantenimiento de la planta, solicitamos la autorización para utilizar estos fondos para continuar con el proceso, y poder darle la indicación a la empresa VENTESA de que no apague las bombas y nos entregue las llaves y de lo contrario que sigan operando bajo las mismas condiciones y cláusulas del contrato firmado.”*

**3.22** En oficio FVR-GO-UT-033-2015 archivado en el expediente del proyecto Bajo Tejares, el cual es custodiado por la Dirección del FOSUVI, se observa hoja de trámite emitida por el MBA Juan De Dios Rojas Cascante, Gerente General a.i., y dirigida a la MBA Martha Camacho Murillo, Directora del FOSUVI, en donde textualmente se lee:

*“Martha, lo podemos manejar como una orden de cambio?. Para no ir a Junta. Gracias.”*

**3.23** Mediante oficio SO-OF-0073-2015 del 11/02/2015 , el MBA Juan de Dios Rojas Cascante, Gerente General a.i. del BANHVI, atiende lo solicitado por el Ing. Mauricio Alvarado Herrera, Gerente de Operaciones de la Fundación Costa Rica – Canadá, en su oficio FVR-GO-UT-033-2015, en los siguientes términos:

*“Al respecto, le informo que este Despacho coincide con esa Entidad, en el sentido de que se financie el mantenimiento y operación de la planta de tratamiento de este proyecto habitacional; a fin de salvaguardar la salud pública del lugar. Para ello se autoriza disponer de los recursos del saldo del financiamiento otorgado.*

*Es importante que todos los pagos que se realicen por este concepto, sean debidamente documentados.”*

En este caso, la autorización proviene de la Gerencia General a.i., no se tiene posibilidades de conocer la posición del MBA Juan de Dios Rojas Cascante, por cuanto ya no labora para el Banco Hipotecario de la Vivienda.

Al igual que la autorización brindada por la Jefatura de la Dirección del FOSUVI, consideramos que en este caso también se incumple con la normativa legal y reglamentaria, así como con las directrices establecidas, por cuanto consideramos que la aprobación de recursos de artículo 59, es únicamente resorte de la Junta Directiva del BANHVI. Sin embargo, el criterio Legal AL-0094-2015 del 17/08/2015, menciona que en casos de emergencia se podría actuar de esa forma, señalando que necesariamente debe ser aprobado a posteriori por la Junta Directiva. En este caso, a la fecha del presente informe, el acto ejecutado por el MBA Juan de Dios Rojas Cascante, aún no cuenta con la autorización de la Junta Directiva del BANHVI.

## 4. CONCLUSIONES

**4.1** Realizada la evaluación del informe técnico No. DF-DT-IN-0023-2014 del 03/03/2014, elaborado por el Ing. Gabriel Delgado Hidalgo, funcionario del Departamento Técnico del FOSUVI, fundamentado en los oficios de la Fundación Costa Rica – Canadá FVR-GO-PMO-0023-2012, FVR-GO-PMO-0055-2012 y FVR-GO-PMO-0177-2012 y con lo cual se le da el trámite de liquidación por trabajos de ampliación en la Planta de Tratamiento del Proyecto Bajo Tejares, podemos concluir lo siguiente:

- Los trabajos fueron realizados en los meses de abril y mayo del año 2012
- De acuerdo con lo informado por la entidad autorizada, estaba pendiente el pago de obras adicionales realizadas en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto Bajo Tejares.
- Se toma como cierto lo indicado por la Entidad Autorizada, quien fue la encargada de fiscalizar las obras.
- Durante el desarrollo de las obras que motivaron la solicitud de financiamiento adicional, no hubo visitas técnicas para corroborar la efectiva inversión de los recursos, según presupuestos.
- Durante el desarrollo de las obras, el Ing. Gabriel Delgado Hidalgo no laboraba para el BANHVI, por lo tanto asignó en el informe, una responsabilidad total a la entidad autorizada.
- El Ing. Gabriel Delgado Hidalgo, hizo visitas posteriores; sin embargo, de tales visitas lo único que se determina es que no se construyó el acceso vehicular presupuestado en ¢325,000.00, rebajándose ese monto de lo solicitado por la Entidad Autorizada.
- Se hace referencia a informes del Fiscal de Inversión; sin embargo, el informe DF-DT-IN-0023-2014, se fundamenta en presupuestos, propuestas técnicas y estudio del AyA.
- Se recomienda llevar a cabo el pago pendiente por la realización de obras adicionales en la Planta de Tratamiento de Bajo Tejares por un monto de ¢15,179,520.00 como financiamiento adicional.

**4.2** Al analizar el alcance del informe técnico DF-DT-IN-0023-2014, esta Auditoría Interna considera que el mismo presenta debilidades por las siguientes razones:

- Se trata de trabajos ya ejecutados, que la entidad autorizada indicó como pendientes de pago; sin embargo en el referido informe técnico, no se hizo referencia alguna a si el BANHVI había autorizado previamente la ejecución de las mismas, lo cual habría generado necesariamente condicionamientos técnicos que garantizaran la calidad de las obras ejecutadas por VENTESA. No hemos encontrado evidencia, de que el BANHVI se haya comprometido a cancelar el costo de esas obras, con posterioridad a su desarrollo.

- No hace referencia al cumplimiento de las recomendaciones técnicas del informe DF-DT-IN-0083-2012 del 21/03/2012. Según lo indicado por el Ing. Carlos Cortés Ortiz, el contenido del referido informe no fue requerido como insumo en las actividades de control posteriores.
- El informe se sustenta en lo indicado por la entidad autorizada, de tal manera que, no se trata de un informe derivado de una inspección técnica que hubiera permitido comprobar la inversión efectiva de los recursos públicos, sino de un documento fundamentado en lo que la entidad autorizada señaló como cumplido, lo cual debilita su contenido para la toma de decisiones.
- Igualmente, el informe se sustentó en oficios emitidos por la entidad autorizada, cuyo soporte documental está conformado por propuestas técnicas e informes del AyA sobre aspectos a considerar en los trabajos de la Planta de Tratamiento.
- El Ing. Gabriel Delgado Hidalgo, no logra demostrar en su informe, que los recursos fueron efectivamente invertidos, dado que no es posible demostrarlo con documentos que corresponden a presupuestos y propuestas técnicas, basando su criterio en los informes del fiscal.

**4.3** No obstante lo indicado en las conclusiones 4.1 y 4.2, se concluye que:

- Se trata de obras ya realizadas, en un escenario atípico o sea diferente al cotidiano, en donde lo normal es solicitar recursos para el desarrollo de obras constructivas.
- No se observa la existencia de un procedimiento formal, para la atención de este tipo de situaciones a lo interno de la Dirección del FOSUVI, que sirva de guía para los efectos pertinentes, lo cual deja el análisis, al criterio del profesional responsable.

**4.4** Con respecto a la no utilización de los formularios aprobados por la Junta Directiva del BANHVI, denominados “Formulario de Trámite de Obras Extras y Financiamiento Adicional para Proyectos Tramitados al Amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Formulario F-DT-001-11)”, así como el “Formulario de Trámite de Obras Extras Urgentes para Proyectos Tramitados al Amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Formulario F-DT-002-11)”, se concluye que no existen controles que, a lo interno de la Dirección FOSUVI, permitan detectar incumplimientos a la norma, ya que ninguno de los profesionales que tuvieron bajo su responsabilidad el análisis de la solicitud presentada por la Fundación Costa Rica – Canadá, durante el año 2012, pudo percatarse que la solicitud se estaba presentando, mediante el formulario P-002-04, diferente al aprobado por la Junta Directiva del BANHVI.

**4.5** En lo atinente a la revisión y aval emitido por el Ing. Carlos Cortés Ortiz, en calidad de Jefe del Departamento Técnico del BANHVI, mediante oficio DF-DT-

ME-0136-2014 del 04/03/2014, respecto del informe técnico No. DF-DT-IN-0136-2014, concluimos lo siguiente:

- El informe DF-DT-IN-0023-2014 el cual sirve de base para tomar una decisión de aprobar el uso de recursos remanentes del artículo 59, no se encuentra debidamente sustentado en documentación que confirme la efectiva inversión de los recursos, sino en cálculos anticipados de costos de obras adicionales para reparar la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto Bajo Tejares, o sea en un presupuesto, así como en estudios y propuestas técnicas, con lo cual salvo mejor criterio, consideramos poco factible dictaminar si los recursos fueron debidamente invertidos tal y como se consigna en el papel. Se cuenta con un informe del Fiscal, el cual como ha sido demostrado en el Anexo No. 1, no abarcó todos los aspectos solicitados por el AyA. De hecho, el Ing. Delgado Hidalgo hace la salvedad de no haber inspeccionado la obra y de tomar como verdad absoluta lo que le dice la entidad autorizada, a través del fiscal de inversión.
- Existen debilidades en el proceso de revisión al que hace referencia el Ing. Cortés Ortiz, en su oficio DF-DT-ME-0136-2014, por cuanto no se detectó el insuficiente sustento del informe DF-DT-IN-0023-2014.

**4.6** Pese a lo indicado en el punto 4.4, se concluye que la actuación del Ing. Carlos Cortés Ortiz, se encuentra amparada en el procedimiento P-FOS-DT-18 para la verificación de la calidad de obras, aprobado por la Junta Directiva del BANHVI; sin embargo, se observa la inexistencia de controles que permitan detectar excesos sobre el 5% autorizado en dicho procedimiento, lo cual permitió que se presentara una autorización por encima de ese límite. En ese sentido, es responsabilidad del Titular Subordinado y la Administración Activa, el establecimiento y perfeccionamiento de los controles, según lo dicta la Ley General de Control Interno No. 8292.

**4.7** En lo que respecta finalmente, a la autorización emitida por la MBA Martha Camacho Murillo, mediante oficio DF-OF-0929-2014 del 29/07/2014, para el uso de \$15,179,520.00 correspondiente a un remanente del financiamiento originalmente aprobado por la Junta Directiva del BANHVI, con el propósito de financiar obras adicionales ya realizadas en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, ejecutadas entre abril y mayo de 2012, así como el mantenimiento de dicha planta, al amparo de figuras de financiamiento denominadas: “*reasignación de saldos*” y “*reasignación de partidas*”, concluimos que:

- La aprobación y autorización por parte de la Jefatura de la Dirección del FOSUVI, para el uso de recursos remanentes del financiamiento originalmente aprobado por la Junta Directiva, al amparo del Artículo 59, representa un típico financiamiento adicional de obras, requerido para la ejecución de reparaciones a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

del proyecto Bajo Tejares, que no cumplió de manera integral con el trámite y procedimientos para financiamiento adicional, establecido en el “*Reglamento para Solicitud de Financiamiento Adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*”, aprobado por la Junta Directiva del BANHVI mediante Acuerdo 2, Artículo 6, Sesión 25-2006 del 30/03/2006. Igualmente dicha acción se contrapone a lo dispuesto en las directrices DF-CI-0047-2010 del 18/01/2010 y DF-CI-1085-2011 del 05/07/2011, emitidas por la misma Jefatura de la Dirección del FOSUVI y lo dispuesto por la Junta Directiva del BANHVI a través del Acuerdo 9, Artículo 11, Sesión 71-2011 del 03/10/2011.

- Considerando el Principio General del Derecho, en cuanto a que “*lo accesorio sigue la suerte de lo principal*”, únicamente la Junta Directiva del BANHVI, tiene la potestad legal de autorizar el uso de recursos remanentes de proyectos financiados al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda No. 7052, cuyo destino natural es su liquidación y reintegro al Banco Hipotecario de la Vivienda, según lo dispuesto por ese mismo Órgano Colegiado mediante Acuerdo 1, Artículo 1, Sesión 14-2004 del 11/03/2004, en donde se aprobó el “Procedimiento para la verificación de costos para proyectos financiados al amparo del Artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas”.
- La autorización emitida por la MBA Camacho Murillo, se basa en el informe técnico DF-DT-IN-0023-2014 emitido por el Ing. Gabriel Delgado Hidalgo, funcionario del Departamento Técnico del FOSUVI, avalado por el Jefe del Departamento Técnico, Ing. Carlos Cortés Ortiz, así como en el procedimiento P-FOS-DT-18.

**4.8** En lo referente al reintegro por  $\text{¢}8,950,911.35$ ; que debía ejecutar la Fundación Costa Rica – Canadá, la evidencia obtenida señala que la instrucción emitida por la Dirección del FOSUVI no fue acatada, tampoco se fijó un plazo cierto para su reintegro, lo cual dejó sin efecto la aplicación del procedimiento P-FOS-14, denominado “Control y Seguimiento de Oficios remitidos con plazos a las Entidades Autorizadas”, lo que permite concluir que en esta materia, no existen controles que garanticen a lo interno de la Dirección del FOSUVI la culminación exitosa del proceso.

**4.9** En lo que respecta a la autorización emitida por el MBA Juan de Dios Rojas Cascante, en su calidad de Gerente General a.i., para el uso del remanente por  $\text{¢}8,950,911.35$ , destinados al mantenimiento y operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto Bajo Tejares, la consideramos improcedente, ya que a pesar de existir un procedimiento, el mismo de acuerdo con el criterio de esta Auditoría Interna, no es concordante con lo que establece la Ley y los Reglamentos, en donde la Junta Directiva del BANHVI, es el único ente autorizado para aprobar financiamientos al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. . A la fecha del presente informe,

esta situación no ha sido del conocimiento de la Junta Directiva del BANHVI, para lo correspondiente.

**4.10** Compartimos la posición de la Asesoría Legal, en cuanto a que en casos de emergencia o urgencia, debe existir un mecanismo ágil, expedito, eficiente y eficaz para la tramitación de situaciones de esa naturaleza; sin embargo, consideramos que requiere de una norma de mayor jerarquía a la de un simple procedimiento a nivel de Administración Activa, así como una clara definición del término “emergencia” o “urgencia” u otros que fueren requeridos.

El procedimiento P-FOS-DT-18, autoriza la aprobación de financiamientos hasta de un 5% de la actividad constructiva a modificar, cuando el inspector de calidad o el Jefe del Departamento Técnico, consideren esas obras como “urgentes”, sin que se defina el término “urgente”, aspecto que puede derivar en una interpretación según criterio y perspectiva personal, de una situación en particular, lo cual ha quedado evidenciado en el presente informe, en donde las autoridades de la Dirección del FOSUVI, apoyadas en un procedimiento, han ejecutado una serie de acciones que han considerado como correctas.

Para ilustrar lo anterior, citamos el artículo No. 6 de la Ley General de la Administración Pública No. 6227, en donde la jerarquía de las fuentes del ordenamiento jurídico en Costa Rica, se establece en el siguiente orden:

- a) La Constitución Política;
- b) Los tratados internacionales y las normas de la Comunidad Centroamericana;
- c) Las leyes y los demás actos con valor de ley;
- d) Los decretos del Poder Ejecutivo que reglamentan las leyes, los de los otros Supremos Poderes en la materia de su competencia;
- e) Los demás reglamentos del Poder Ejecutivo, los estatutos y los reglamentos de los entes descentralizados; y
- f) Las demás normas subordinadas a los reglamentos, centrales y descentralizadas.

La autorización conferida a la Dirección del FOSUVI para autorizar hasta un 5% de recursos para obras extra urgentes, emana de un procedimiento y los procedimientos, son documentos que contienen la descripción de actividades que deben seguirse para la realización de una función determinada, orientada al cumplimiento de políticas institucionales, ligadas a Leyes, Reglamentos y/o decretos del Poder Ejecutivo, por lo tanto, reiteramos que una autorización de esta naturaleza debe provenir de una norma de mayor jerarquía, debidamente justificada y alineada con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

**4.12** Como conclusión final, tenemos que a lo interno del BANHVI, no se cumplió con las disposiciones legales, técnicas y administrativas establecidas para el

financiamiento de las obras adicionales a que hace referencia el presente informe, partiendo del hecho fundamental de que el mismo análisis de la solicitud presentada por la Fundación Costa Rica – Canadá, trascendió de manera extraordinaria los plazos establecidos en la directriz DF-CI-1085-2011 del 05/07/2011, extendiéndose a lo largo de aproximadamente 2.5 años (19/01/2012 al 29/07/2014), a esto se le suma el hecho de que no se tramitó mediante los formularios aprobados por la Junta Directiva del BANHVI.

No obstante lo anterior, el proceso en sí, se trataba de una situación atípica y aparte de eso, concluimos que el mismo procedimiento P-FOS-DT-18 aprobado por la Junta Directiva, al presentar las debilidades ya señaladas por esta Auditoría Interna, se constituye inevitablemente, en un elemento importante a considerar, si se pretendiera establecer algún género de responsabilidad administrativa.

**4.13** La aplicación del procedimiento P-FOS-DT-18, reveló carencia de controles en su ejecución, lo que desembocó en una aplicación errónea del mismo procedimiento, concretamente en materia de porcentaje autorizado para financiar en casos de urgencia.

**4.14** En materia de forma, y al no tramitar la solicitud de financiamiento adicional haciendo uso de los formularios establecidos al efecto en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, concluimos que la Fundación Costa Rica – Canadá no tramitó adecuadamente el financiamiento adicional para las actividades requeridas en la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto Bajo Tejares.

**4.15** En cuanto al fondo de la materia, o sea el financiamiento para las obras adicionales, la misma directriz DF-CI-0047-2010 del 18/01/2010, se constituyó en un portillo que permitió a la Fundación Costa Rica – Canadá, ejecutar obras bajo su entera responsabilidad, que luego fueron aprobadas administrativamente por el BANHVI, pues aunque dicha directriz establece que: *“No se podrá llevar a cabo la construcción de ninguna obra extra o modificación de obras, si de previo no media el aval por escrito del BANHVI”* y que *“...Cualquier obra extra realizada en sitio que no haya sido aprobada por el BANHVI, quedará bajo la entera responsabilidad de la Entidad Autorizada...”*, lo cierto del caso es que amparado al Procedimiento P-FOS-DT-18, se autorizó el uso de un remanente para cubrir actividades propias de un financiamiento adicional, que debieron seguir en su momento el curso normal y ser aprobado por la Junta Directiva del BANHVI.

**4.16** Un aspecto que se ha manejado como justificación, ha sido la necesidad de corregir a la mayor brevedad la situación sanitaria de los beneficiarios del proyecto Bajo Tejares, de tal manera que todo el actuar administrativo tanto a nivel del BANHVI, como de la Entidad Autorizada gira en torno a ese concepto de “urgencia”.

Esta Auditoría Interna comparte el hecho de que la solución a la problemática sanitaria del proyecto Bajo Tejares, implica la toma de medidas urgentes; sin embargo, esto no significa que deba hacerse al margen de las Leyes, Reglamentos que regulan el quehacer institucional del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, normas que están muy por encima de los procedimientos internos del banco.

## **5. RECOMENDACIONES**

De conformidad con la Ley General de Control Interno No.8292:

“Artículo 37.—**Informes dirigidos al jerarca.** Cuando el informe de auditoría esté dirigido al jerarca, este deberá ordenar al titular subordinado que corresponda, en un plazo improrrogable de treinta días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, la implantación de las recomendaciones. Si discrepa de tales recomendaciones, dentro del plazo indicado deberá ordenar las soluciones alternas que motivadamente disponga; todo ello tendrá que comunicarlo debidamente a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente.” (El destacado es del original)

### **5.1 A la Junta Directiva del BANHVI**

Recomendamos a la Junta Directiva del BANHVI, ordenar a la Gerencia General, lo siguiente:

**5.1.1** Solicitar a la Asesoría Legal del BANHVI, un dictamen jurídico sobre la viabilidad legal de delegar a la Administración Activa la aprobación, previo al conocimiento y ratificación de la Junta Directiva del BANHVI, de recursos del Artículo 59, para casos excepcionales de urgencia y/o emergencia, que requieran de acciones inmediatas

#### ***Nivel del riesgo: Alto***

**5.1.2** Con base en el criterio legal correspondiente y en caso de que sea viable la delegación excepcional de aprobación de recursos del artículo 59 por parte de la Administración, se recomienda:

**5.1.2.1** Incorporar al denominado “Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, un capítulo exclusivo para las aprobaciones administrativas con carácter excepcional, de financiamientos adicionales en casos de emergencia y/o urgencia.

- 5.1.2.2** Definir de manera concreta los conceptos y/o terminología utilizada para los efectos de la aplicación correcta de la norma, citamos el ejemplo del término “urgencia”, en donde se requiere establecer las características que debe reunir una determinada situación, para ser considerada como un caso de urgencia, que deba necesariamente tramitarse por una vía excepcional.
- 5.1.2.3** Que por tratarse de situaciones excepcionales, la aprobación de estos casos, requieren de acuerdo con el criterio de la Auditoría Interna, de la participación del máximo Titular Subordinado del BANHVI, o sea la Gerencia General; por lo tanto, recomendamos que sean tramitados por la Dirección del FOSUVI, pero aprobados únicamente por la Gerencia General, para posteriormente ser ratificados por la Junta Directiva del BANHVI, en un plazo que debe quedar establecido a nivel del respectivo reglamento.
- 5.1.2.4** Establecer un formato de informe especial, el cual deberá ser emitido por el Departamento Técnico del FOSUVI, con el aval de la Jefatura de la Dirección del FOSUVI, referido al cumplimiento de todas y cada uno de las disposiciones técnicas y administrativas contenidas específicamente en el “Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, en materia de aprobación excepcional de financiamientos adicionales a nivel administrativo.
- 5.1.2.5** Que el porcentaje máximo de aprobación, respecto de la actividad constructiva a modificar, se sustente en un estudio debidamente documentado y esté disponible para lo que se considere pertinente en materia de fiscalización. Actualmente es de un 5%.
- 5.1.2.6** Fijar una política de revisión periódica del porcentaje de aprobación, con base en parámetros objetivos y estudios de actualización, que permitan mantener ese porcentaje en una categoría de “razonable”.
- 5.1.2.7** Establecer un plazo máximo para el trámite administrativo correspondiente, en donde deberá considerarse que, por tratarse de financiamientos excepcionales debidamente fundamentados en cuanto a su urgencia, deberán gozar de prioridad a nivel de análisis, aprobación y desembolso; por lo tanto, estamos ante una situación que, por su urgencia, podría omitirse el principio de “*Primero en tiempo, primero en derecho.*”

**5.1.2.8** El uso obligatorio y sin excepción de los formularios establecidos para casos que, por su probada urgencia, deban tramitarse por vía excepcional.

***Nivel de riesgo: Alto***

**5.1.3** Debido a que no es posible para el BANHVI, establecer un proceso de inspección que garantice la correcta y efectiva inversión de recursos públicos del FOSUVI, así como la calidad en obras en aquellos casos en donde ya las mismas, han sido ejecutadas por cuenta y riesgo del desarrollador y/o constructor, recomendamos eliminar ese portillo abierto a través de la Directriz DF-CI-0047-2010 del 18/01/2010, en donde se indica que cualquier obra extra realizada en el sitio y no aprobada por el BANHVI queda bajo responsabilidad de la entidad autorizada, por cuanto en el “Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, deberá establecerse de manera clara y concreta que los casos de probada urgencia deberán ser tramitados de forma ágil, oportuna y expedita, pero adecuadamente documentados y justificados, mediante informes basados en situaciones actuales y no como sucedió para el caso del proyecto Bajo Tejares, en donde el informe técnico se basó en documentación de dos años antes.

***Nivel de riesgo: Alto***

**5.1.4** El “Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, en la materia que nos ocupa, o sea el financiamiento adicional tramitado excepcionalmente por la vía administrativa en casos de probada urgencia, deberá contar con los procedimientos de control que garanticen su estricto cumplimiento en tiempo, forma y fondo.

***Nivel de riesgo: Alto***

**5.1.5** La Gerencia General deberá presentar a la Junta Directiva del BANHVI, un informe del uso de los recursos remanentes por ¢15,179,520.00 y ¢8,950,911.35, aprobados a nivel administrativo, en donde quede debidamente detallado la inversión de esos fondos, así como su justificación, para lo que la Junta Directiva estime pertinente.

***Nivel de riesgo: Medio.***

**5.1.6** En lo sucesivo, cualquier instrucción que la Dirección del FOSUVI gire a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, deberá contar con un plazo cierto para su ejecución y/o cumplimiento de manera tal que,

pueda hacerse efectivo el procedimiento P-FOS-14 denominado “Control y Seguimiento de Oficios remitidos con plazo a las Entidades Autorizadas”.

***Nivel de riesgo: Bajo***

**5.1.7** En tanto se emite el criterio de la Asesoría Legal solicitado en la recomendación 5.1.1, consideramos prudente dejar sin efecto, la autorización que tiene la Administración Activa, a través del Procedimiento P-FOS-DT-18, para aprobar recursos del Artículo 59 de la Ley No. 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

***Nivel de riesgo: Alto***

**5.1.8** Con la inclusión de un capítulo exclusivo para el financiamiento adicional por obra extra urgente, dentro del “Reglamento para la solicitud de financiamiento adicional a proyectos de vivienda tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”, que contemple todos los aspectos relacionados con este tipo de financiamiento adicional incluido en directrices administrativas giradas con anterioridad, debe generar la derogación de esas directrices, para que en un solo cuerpo reglamentario sea regulado este tipo de financiamiento, como sí lo es, el financiamiento adicional por reajuste de precios.

***Nivel de riesgo: Alto***

MBA. Gustavo Flores Oviedo  
Auditor Interno