BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORIA INTERNA

INFORME NO. FO-OP-FI-002-18
EVALUACIÓN GESTIÓN BIENES ADJUDICADOS
FIDEICOMISO 001-2010
GRUPO MUTUAL ALAJUELA LA VIVIENDA

15 DE NOVIEMBRE DEL 2018

CONTENIDO

RESUMEN EJECUTIVO 3

1. INTRODUCCION 4

1.1 ORIGEN DE LA AUDITORÍA 4
1.2 OBJETIVO DE LA AUDITORÍA 4
1.3 NATURALEZA Y ALCANCE DE LA AUDITORÍA 4
1.4 METODOLOGÍA APLICADA 4

2. RESULTADOS 5

2.1 PROYECTO CALLE RONDA 5
2.2 PROYECTO POTRERILLOS 29
2.3 PROYECTO SAN MARTÍN II 52
2.4 EVALUACIÓN CASOS INDIVIDUALES 63

3. CONCLUSIONES 89

4. RECOMENDACIONES 105

*4.1 JUNTA DIRECTIVA **106***

RESUMEN EJECUTIVO

La auditoría se realizó con el propósito de evaluar la gestión del fideicomiso FID-01-2010, suscrito entre el Banco Hipotecario de la Vivienda y Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, en materia de colocación de bienes adjudicados, tomando como fecha de corte el 30 de junio del 2018.

El estudio obedece a la normativa derivada de la Ley General de Control Interno No. 8292, la cual obliga a la Auditoria Interna a fiscalizar el uso adecuado de los recursos públicos custodiados por el BANHVI.

Con relación al tema objeto de nuestro estudio y con base en el análisis de los proyectos Calle Ronda, Potrerillos y San Martín II, así como 21 casos individuales, se determinaron debilidades en las gestiones tanto a nivel de la Administración Activa del BANHVI, como del Fiduciario, sobre todo en lo que respecta al manejo de plazos y cumplimiento de acciones tendientes a solucionar las diversas problemáticas.

En nuestro informe se detallan todas y cada una de las situaciones que sustentan nuestra posición.

1. INTRODUCCION

1.1 Origen de la auditoría

La auditoría se realizó con fundamento en las competencias que le confieren a la Auditoría Interna el Artículo 31 de la Ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y el Artículo 22 de la Ley No. 8292, Ley General de Control Interno.

1.2 Objetivo de la auditoría

Evaluar la gestión del Fiduciario Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, respecto de los planes de colocación de bienes, a través del fideicomiso FID-01-2010, así como del Banco Hipotecario de la Vivienda, mediante el Departamento de Fideicomisos.

1.3 Naturaleza y alcance de la auditoría

El presente estudio comprende la gestión ejecutada por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a través del fideicomiso FID-01-2010 y por la Administración Activa del Banco Hipotecario de la Vivienda, mediante el Departamento de Fideicomisos, con corte al 30 de junio del 2018 relacionada con la colocación de bienes adjudicados (proyectos y casos invididuales). Sin embargo, por la naturaleza del estudio se incorporan fechas subsecuentes.

Para efectos de nuestro estudio, se tomaron en consideración los proyectos Calle Ronda, Potrerillos y San Martín II, así como 21 casos individuales en proceso de colocación por parte del Fiduciario.

1.4 Metodología aplicada

Se aplicó la metodología establecida en el Manual para el ejercicio de la práctica de la Auditoría Interna del BANHVI.

Se analizó la documentación aportada por las siguientes unidades administrativas:

- Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda
- Departamento de Fideicomisos, perteneciente a la Dirección del FONAVI del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Los resultados de las pruebas realizadas y su documentación respaldo, se mantienen como papeles de trabajo, en el expediente electrónico custodiado en el Sistema de la Auditoria Interna.

Mediante oficio AI-OF-166-2018 del 12/09/2018, esta Auditoría Interna convocó a la Gerencia General del BANHVI, a reunión para comunicarle los resultados del informe y a su vez remitió el informe borrador correspondiente. Mediante oficio GG-OF-0972-2018 del 16/10/2018, la Gerencia General respondió a esta Auditoría Interna, estableciendo su posición oficial respecto de nuestro informe.

Los comentarios y observaciones de la Gerencia General, han sido analizados por esta Auditoría Interna e incorporados al presente informe, mediante el Anexo No. 2.

2. RESULTADOS

2.1 Proyecto Calle Ronda

El proyecto Calle Ronda ha venido presentando una serie de situaciones que han provocado demoras en su desarrollo. Seguidamente se hace un recuento de hechos que han afectado la gestión de ese proyecto.

A. Demoras ocasionadas en la gestión del certificado de uso de Suelos

2.1.1 En correo electrónico del 3 de febrero del 2016, remitido por la Secretaría de APROCARO a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, se observa que la Junta de esa Asociación había logrado obtener el uso de suelo correspondiente, siguiendo según se lee en dicho documento, los protocolos que demandaba la respectiva solicitud, como lo era el procedimiento de uso de suelos y viabilidad del proyecto.

2.1.2 El 16 de julio del 2016 en correo electrónico remitido por la Gerencia General del BANHVI a la Junta de APROCARO, se lee que un año antes, concretamente el 3 de julio del 2015 se había logrado obtener el uso de suelo, el cual fue otorgado por la Municipalidad de Santo Domingo, mediante resolución 572-15.

2.1.3 El 13 de diciembre 2016 mediante oficio SGF-ME-0292-2016, la Subgerencia Financiera del BANHVI informó a la Jefatura del Departamento Técnico del FOSUVI, que el certificado de suelo resolución 572-15, junto con otra documentación adjunta, ya se encontraba prescrito y que era necesario su renovación.

2.1.4 Mediante correo electrónico del 21 de diciembre 2016, La Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, que según lo indicado por la Municipalidad, SETENA estaba a la espera de los informes técnicos de SENARA, dado que esta última institución requería la presentación de los estudios de Vulnerabilidad Hidrogeológica por parte del Municipio. Se señaló en dicho correo que la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, había dejado de darle seguimiento a lo del Plan Regulador, debido a que el proyecto ya contaba para ese entonces, con un certificado de uso de suelo aprobado mediante resolución 572-15 del 3/07/2015, en donde se hacía constar que el proyecto Calle Ronda debía desarrollarse como urbanización. El certificado de suelo contenía las especificaciones para su desarrollo.

2.1.5 Con fecha 4 de setiembre del 2017 y mediante oficio SFID-316j-2017, la Gerencia General del Grupo Mutual, solicitó a la Municipalidad de Santo Domingo, la actualización de uso de suelos para el inmueble folio Real #61402, referencia resolución No. 572-15 del Departamento de Catastro de la Municipalidad de Santo Domingo.

2.1.6 Mediante correo electrónico del 3 de octubre del 2017, la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, remitió a la Subgerencia Financiera del BANHVI, el certificado de uso de suelo actualizado para la propiedad folio real #4-61402, resolución #939-17 del 2 de octubre 2017, emitida por el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Santo Domingo, en donde se lee que de la resolución No. 572-15 a la No. 939-17, los parámetros y lineamientos permanecieron invariables.

2.1.7 6 meses después, concretamente el 3 de abril de 2018, la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual trasladó al área de proyectos de esa entidad autorizada, el uso de suelos emitido el 2 de octubre 2017, por la Municipalidad de Santo Domingo para el proyecto Calle Ronda, referencia No. 939-17.

2.1.8 Con fecha 22 de mayo del 2018 y mediante documento CT-CONSTANCIA-013-2018, suscrito por el encargado de Catastro y Topografía de la Municipalidad de Santo Domingo, se hizo constar que la resolución de suelo 939-17 del 2 de octubre 2017 presentaba errores en su emisión, puesto que la zonificación en donde se encuentra la propiedad con número de finca folio real #4-61402 es una Zona Especial de Protección y no una Zona de crecimiento urbano, como se indica en la resolución, además de que el uso de suelo se emitió de carácter Conforme debido a un acuerdo municipal tomado por el Concejo Municipal mediante la Sesión SCM-0070-15 del 19 de febrero 2015; sin embargo, de conformidad con lo indicado por el Departamento Legal Municipal, para realizar algún desarrollo en la Zona Especial de Protección era necesario contar de

antemano con el visto bueno del INVU y no del Concejo Municipal, por lo tanto, para poder realizar el desarrollo residencial se debía cumplir con lo estipulado por la Dirección de Urbanismo del INVU.

2.1.9 La situación actualizada del uso de suelos fue comunicada a la Sección de Fideicomisos por la Unidad de Proyectos-Colocación del Grupo Mutual, en correo electrónico del 22 de mayo 2018 y en esa misma fecha, también le fue comunicada esa situación al Departamento de Fideicomisos del BANHVI.

2.1.10 Ante consulta formulada por la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual a la Unidad de Proyectos-Colocación de esa entidad, por la situación derivada del documento CT-CONSTANCIA-013-2018, la que literalmente dice "¿Qué sigue ahora'", (4 de junio 2018), la Unidad de Proyectos-Colocación respondió que:

> "*El tema está muy complicado se le solicitó el viernes vía correo a Alexander que BANHVI pida una reunión en dicha municipalidad para que tengan claro el panorama y a partir de esa reunión que se tome la decisión si está de acuerdo en invertir todo lo que se requiere sin tener certeza de que se va a aprobar este proyecto*."

2.1.11 Con base en la situación descrita anteriormente, esta Auditoría Interna, formuló varias consultas a la Sección de Fideicomisos, con el propósito de aclarar aspectos derivados de tal situación y tener un mejor panorama de la gestión ejecutada por las partes involucradas:

En primer lugar consultamos si la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual tuvo conocimiento de si la posición de la oficina de Catastro y Topografía de la Municipalidad de Santo Domingo, respecto de los certificados de uso de suelo No. 572-15 y No. 939-17, obedeció a algún cambio normativo ocurrido dentro del plazo en que esas certificaciones estuvieron vigentes, o si por el contrario, se trató más bien de un error originalmente incurrido por el Concejo Municipal de Santo Domingo, al emitir esas certificaciones en contraposición a la normativa INVU.

La respuesta se transcribe seguidamente:

> *"El suscrito carece de conocimiento respecto a qué aconteció para que la Oficina de Catastro de la Municipalidad de Santo Domingo comunicara que el uso de suelo 939-17 presenta errores en su emisión. De la literalidad del documento "CT-Constancia-013-2018" del 22 de mayo, podemos notar la existencia de un pronunciamiento del Departamento Legal de ese Municipio."*

Sobre este aspecto específico y con fecha 6 de setiembre del 2018, el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, informó a esta Auditoría Interna que en reunión del 5 de junio del 2018, sostenida con el Alcalde de Santo Domingo de Heredia y en donde participaron la Subgerencia Financiera y esa Jefatura, a fin de consultar lo informado en el documento CT-CONSTANCIA-013-2018, se les indicó que el certificado de uso de suelo había sido aprobado mediante un acuerdo del Concejo Municipal en el año 2015 y que el mismo debía ser aprobado por el INVU al estar el terreno en una Zona Especial de Protección.

Señala además la Jefatura del Departamento de Fideicomisos, que de acuerdo con lo indicado por el Alcalde *"…hasta el momento nadie ha objetado el mismo"* y que se siguiera con el trámite correspondiente en cuanto a permisos, con el riesgo de rechazo por parte del INVU y que la Municipalidad se encontraba en ese momento en proceso de concluir con el Plan Regulador, el cual posiblemente se estaría presentando el próximo año.

En virtud de lo anterior, informa la Jefatura del Departamento de Fideicomisos, que el 9 de julio del año en curso se realizó una reunión entre la Subgerencia Financiera del BANHVI y la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, en donde se expuso la necesidad de que esa entidad autorizada, realizara todos los estudios requeridos de factibilidad de desarrollo del proyecto.

2.1.12 Con relación al desarrollo del proyecto, en correo del 4 de setiembre del 2018 y en respuesta a instrucción girada por el BANHVI el 6 de agosto del 2018, el Fiduciario expuso las razones por las cuales consideraba que no podía participar en el desarrollo del proyecto, a través del artículo 25 del Reglamento de Operaciones del SFNV, en los siguientes términos:

> *"Grupo Mutual no puede participar en el esquema propuesto, debido a que, los pagos que realice a profesionales para generar los diversos estudios iniciales, deberán quedar registrados en cuentas por cobrar, las cuales, en cumplimiento a las políticas contables establecidas por la SUGEF, deben estimarse, con la consecuente generación de gastos que afectarían las utilidades de esta empresa.*
>
> *Por lo anterior, a fin de apoyar al Banco en el desarrollo del proyecto Calle Ronda, Grupo Mutual podría participar siempre y cuando quede establecido que se implementará el mecanismo aplicado para el desarrollo del proyecto El Portillo, es decir, que las actividades Banhvi las vaya pagando conforme van siendo requeridas."*

Igualmente en dicho documento, que forma parte de documentación suministrada a esta Auditoría Interna por parte de la Jefatura del Departamento de Fideicomisos, el Fiduciario manifestó su posición respecto del pago de sus comisiones, toda vez que según correo del 6 de agosto del 2018 emitido por el Departamento de Fideicomisos del BANHVI no procedería el pago de comisión de venta. Igualmente en dicho correo, como en otros, se menciona una coordinación con la Dirección del FOSUVI; sin embargo, no se observa copia remitida a esa Dirección para lo pertinente, ni tampoco se suministró documentación en ese sentido.

2.1.13 Como parte de la gestión del fiduciario, para esta Auditoría Interna, es de suma importancia conocer las razones del porqué, si la certificación de suelo No. 572-15, ya se encontraba prescrita en diciembre del 2016, la entidad autorizada solicitó su actualización hasta setiembre del 2017, o sea casi 9 meses.

A nuestra consulta, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual respondió que:

> *"De la lectura de la resolución 572-15, no se infiere su prescripción. La actualización fue solicitada al Municipio, a efectos de incorporar al expediente de Calle Ronda una resolución de uso de suelo fechada más recientemente."*

Consideramos no satisfactoria la respuesta de la Jefatura de la Sección de Fideicomisos, amparados a la sentencia No. 4336-1999 de las 14:24 horas del 4 de junio de 1999, emitida por la Sala Constitucional, en donde se lee:

> "IV.- **Certificados de uso del suelo**.-"" ….Este requisito, surge de los llamados reglamentos de zonificación, concebidos en el artículo 21 y desarrollados en los artículos 24 y siguientes de la Ley de Planificación Urbana. Concretamente, el artículo 28 señala que es prohibido aprovechar o dedicar terrenos, edificios o estructuras a cualquier uso que sea incompatible con la zonificación vigente; por ello, los propietarios deben poseer un certificado municipal que acredite la conformidad de uso…" "el artículo 12 señala que todo interesado debe obtener previamente el certificado correspondiente en el que se haga constar el uso permitido, que **tendrá una vigencia de un año natural desde el momento en que se expide,** agregando el artículo 12.4 que **en caso de no haber iniciado las obras en el año de vigencia, se deberá renovarse el permiso**. Luego el artículo 13 señala: "El certificado indicará el uso y **no se interpretará como un permiso definitivo para hacer uso**, ocupación, ampliaciones, remodelaciones, construcción o fraccionamiento. El Alineamiento y **el Certificado de**

Uso de suelo tendrán una vigencia de un año a partir de su emisión""". (El destacado no es del original)

Queda sin explicación el hecho del porqué, el fiduciario demoró cerca de 9 meses para gestionar la actualización del certificado de uso de suelos del proyecto Calle Ronda.

2.1.14 Igualmente, es de interés para esta Auditoría Interna, conocer qué otras gestiones diferentes a contar con el certificado de uso de suelo, accionó el fiduciario con el objeto de lograr la más pronta solución a la problemática habitacional de los beneficiarios del proyecto Calle Ronda, obteniéndose la siguiente respuesta:

"Durante el periodo de casi nueve meses, comprendido entre diciembre 2016 a setiembre 2017, el fiduciario no realizó acciones diferentes a contar con el uso de suelo municipal, para continuar con el desarrollo del proyecto Calle Ronda, debido a que como usted anotó en una consulta anterior para este proyecto: ***"...la respuesta a la consulta formulada por su representada, fue emitida con aproximadamente 1 año y tres meses de demora."****, ese lapso por usted señalado inició en noviembre 2016 (oficio C-955-DC-16, consultas de Grupo Mutual a Banhvi) y finalizó en febrero 2017 (oficio GG-OF-0183-2018, respuestas de Banhvi a Grupo Mutual), es decir, el periodo de 9 meses que usted consulta en este ítem, está dentro del lapso (de un año y tres meses) durante el cual, Banhvi mantuvo en estudio las preguntas de esta empresa, por lo cual, no procedía realizar ninguna acción por parte de Grupo Mutual."*

(El destacado no es del original)

2.1.15 Otro aspecto considerado importante por esta Auditoría Interna, dentro del proceso de evaluación de este proyecto, se refiere a la necesidad de conocer las razones del porqué la resolución No. 939-7, se trasladó a la Unidad de Proyectos-Colocación del Grupo Mutual con una demora de 6 meses respecto de su obtención por parte de la misma entidad autorizada. La respuesta de la Jefatura de la Sección de Fideicomisos, se transcribe seguidamente:

"El uso de suelo otorgado a la finca del proyecto Calle Ronda por parte de la Municipalidad de Santo Domingo mediante resolución 939-17 no fue traslada con demora de seis meses como usted lo indicó en este ítem, sino que fue enviada ***oportunamente,*** *una vez que el Jefe de la Sección Proyectos-Colocación la solicitó, lo cual, dicha jefatura estuvo facultado a realizar, luego que Banhvi contestara las consultas*

planteadas en noviembre 2016 y atendidas en febrero 2018." (El destacado no es del original)

2.1.16 Finalmente, se consultó a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos, si esa dependencia ha realizado una estimación de costos contemplando el cumplimiento de las disposiciones normativas de la Dirección de Urbanismo del INVU y si el resultado de ese ejercicio fue trasladado al Departamento de Fideicomisos del BANHVI, a lo que respondió de la siguiente manera:

"No existe un estimado de costos para el cumplimiento de las disposiciones normativas de la Dirección de Urbanismo del INVU, en su lugar, lo que está trasladado a Banhvi es la respuesta del nivel Gerencia de Grupo Mutual sobre la disposición de esta empresa de ejercer el rol de desarrollador para el proyecto Calle Ronda y los términos, esto mediante correo del 13 de julio remitido al MBA. Alexander Sandoval, Subgerente Financiero del Banco."

B. Demoras ocasionadas por la Administración del BANHVI

Caso Acuerdo 19, Sesión 61-2016

2.1.17 Mediante correo del 27 de junio del 2018, esta Auditoría Interna procedió a consultarle a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, acerca del cumplimiento del Acuerdo No. 19 de la Sesión No. 61-2016, comunicado mediante oficio JD-772-2016 del 20/09/2016, en donde se dispuso lo siguiente:

"Trasladar a la Administración, para que presente a esta Junta Directiva un informe sobre la situación actual del proyecto y el plan de acción que se sigue para gestionar su desarrollo, el oficio del 17 de agosto de 2016, mediante el cual la Junta Directiva de la Asociación de Desarrollo Específica de Vivienda Calle Ronda, solicita la intervención de esta Junta Directiva para que, con base en los documentos que se adjuntan a dicha nota, impulse el desarrollo del proyecto Calle Ronda, respetando el diseño original que fue aprobado por el INVU (para 53 familias) y permitiendo la participación del desarrollador que ha venido gestionando el proyecto desde años atrás."

Caso respuesta al oficio C-955-DC-16

2.1.18 Por su parte, con fecha 8 de noviembre del 2016, Grupo Mutual remitió al BANHVI, el oficio C-955-DC-16, en respuesta al oficio GG-OF-0849-2016, suscrito por la Gerencia General de este Banco y por medio del cual se

instruía a su representada para iniciar las labores inherentes al desarrollo del proyecto en referencia, con base en el Acuerdo No. 6 de la Sesión No. 47-2013, de la Junta Directiva del BANHVI.

En virtud de la instrucción girada por el BANHVI, el Grupo Mutual fundamentado en el artículo 4 del Procedimiento para la Generación e inicio de Proyectos en Terrenos del BANHVI, indicó que correspondía al BANHVI por medio de su Gerencia General y de la Dirección del FOSUVI, detallar inicialmente y como mínimo los aspectos que a continuación se señalan y que son vinculantes:

- Tipo de proyecto que se plantea (Conjunto Residencial, Urbanización, Condominio, etc)
- Necesidad de realizar la mayor cantidad de edificaciones en dos niveles que incluyan dos soluciones habitacionales, para densificar y optimizar el uso del terreno.
- Cantidad estimada de soluciones que se proyectan llevar a cabo.
- Disponibilidad de suministro de agua potable, evacuación de aguas negras, evacuación pluvial, energía eléctrica, calles de acceso adecuadas para dar servicio al proyecto, entre otros.
- Afectaciones por servidumbres de paso, servidumbres eléctricas, servidumbres de tuberías, etc.

Por lo anterior, la entidad autorizada señaló que era necesario que el BANHVI emitiera las instrucciones necesarias sobre los puntos antes mencionados. No obstante y de acuerdo con el criterio de la entidad autorizada, *"… dada la dinámica que ha tenido este proyecto, algunos de los puntos enumerados son desconocidos en este momento (8 de noviembre 2016), tanto por el Banhvi como para mi representada, por lo que sugerimos que los aspectos sobre los cuales no se pueden pronunciar en este momento, sean incluidos en la contratación de la pre-factibilidad que estimamos necesario realizar."*

Sobre los puntos 5 y 6 del Procedimiento indicado, se menciona un proceso de licitación para el diseño y escogencia de la empresa constructora, por lo que la entidad autorizada procedió a solicitar se le aclarara si la licitación a la que se refieren los puntos indicados, correspondía a un concurso público para la contratación privada del diseño y construcción basados en la Ley de Contratación Administrativa o bien, a un concurso basado en los principios generales de la contratación administrativa y si ambas gestiones podían realizarse en un solo concurso a la vez, o si este Banco solicita concursos por separado.

Finalmente, Grupo Mutual solicitó confirmación al BANHVI, en el sentido de si, conforme lo establece el artículo 8 del Procedimiento para la Generación e Inicio de Proyectos de Vivienda en Terrenos BANHVI, la entidad autorizada podía o no

confeccionar de forma directa con sus profesionales de planta o por medio de profesionales externos inscritos en el registro de proveedores, el diseño del proyecto Calle Ronda.

Seguimiento ejecutado por el Fiduciario

2.1.19 Con respecto del Acuerdo 19, Sesión 61-2016 y del oficio C-955-DC-16 y con base en la documentación contenida en el expediente del proyecto Calle Ronda, suministrado a esta Auditoría Interna por la entidad autorizada, observamos que la Jefatura de la Sección de Fideicomisos de la misma, solicitó de manera reiterada una respuesta, al cumplimiento tanto del acuerdo, como del oficio, según consta en el siguiente cuadro analítico:

Fecha de comunicado	Remitente	Destinatario	Contenido
Correo electrónico del 6 de febrero 2017	De: Marcela Pérez Valerín (BANHVI)	Para: Jorge Maldonado Larios (Grupo Mutual)	"…en atención a su consulta se indica que la respuesta **al oficio JD-772-2016, se encuentra en revisión por parte de la Jefatura de este departamento** para ser remitido a la administración superior, y sobre el análisis del documento **C-955-DC-16 y SGF-ME-0292-2016** estamos a la espera del informe por parte del departamento técnico." El destacado no es del original.
Correo electrónico del 7 de marzo 2017	De: Jorge Maldonado Larios (Grupo Mutual)	Para: Marcela Pérez Valerín (BANHVI)	"...me permito por favor solicitar su valiosa colaboración con el objetivo de actualizar la condición de los pronunciamientos Banhvi respecto al proyecto Calle Ronda, en cuanto a: **1- Oficio JD-772-2016 del 20 de setiembre 2016** (documento enviado por el Secretario de JD de Banhvi a la JD de esta asociación), los puntos indagados son: La presentación de un informe por parte de la administración a la Junta Directiva y manifestar si se respetará el diseño de sitio existente." El Destacado no es del original

Correo electrónico del 7 de marzo 2017	De: Marcela Pérez Valerín (BANHVI)	Para: Jorge Maldonado Larios (Grupo Mutual)	"…en atención a su solicitud se indica que con relación **al oficio JD-772-2016, el informe se encuentra pendiente de presentación a Junta Directiva de este Banco,** y sobre el análisis del Departamento Técnico se encuentra en revisión por parte de la Subgerencia Financiera. En cuanto contemos con las respectivas respuestas se estará informando." El destacado no es del original.
Correo electrónico del 15 de mayo 2017	De: Jorge Maldonado Larios (GM)	Para: Mariela Calderón Román (BANHVI)	"...favor informar sobre el avance de los siguientes pronunciamientos pendientes por parte de ese Banco respecto al proyecto Calle Ronda: 1- **Oficio JD-772-2016 del 20 de setiembre 2016** (documento enviado por el Secretario de JD de Banhvi a la JD de esta asociación), los puntos indagados son: La presentación de un informe por parte de la administración a la Junta Directiva y manifestar si se respetará el diseño de sitio existente." El destacado no es del original.

2.1.20 Considerando las acciones ejecutadas por el Fiduciario, esta Auditoría Interna procedió a consultar mediante correo interno del 28/06/2018, la posición de la Jefatura del Departamento de Fideicomisos, respecto del oficio JD-772-2016 del 20/09/2016 de la Secretaría de Junta Directiva del BANHVI y del oficio C-955-DC del 08/11/2016, obteniéndose la siguiente respuesta:

> *"El 20 de febrero de 2017, se emitió el memorando DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017[1], denominado "Informe situación actual y plan acción para desarrollo del Proyecto Calle Ronda".*
>
> *Es importante indicar que en reuniones sostenidas con la Subgerencia Financiera por parte de este departamento y la señora Tricia Hernández quincenalmente con el fin de dar seguimiento a los proyectos y asuntos varios,* ***se le consultó a don Alexander por este documento, quién nos indicó que aún no trasladaba dicho oficio***

[1] **Este informe aún no ha sido elevado a conocimiento de la Gerencia General, por lo tanto para efectos de esta Auditoría Interna, tiene carácter de borrador.**

hasta contar con el informe técnico solicitado mediante nota N°SGF-ME-0292-2016 del 13-12-16 *al Departamento Técnico del Banco al qué se adjuntó una serie de documentos entregados por la Asociación.*

Con respecto al oficio C-955-DC-16 del 8-11-16 emitido por Grupo Mutual, en el cual solicita al BANHVI instrucciones sobre lineamientos iniciales para desarrollo del proyecto, sería respondido una vez contara también con dicho informe."

(El destacado no es del original)

Análisis del informe DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017 del 20/02/2017

2.1.21 El informe DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017 del 20/02/2017 de la Subgerencia Financiera y la Dirección del FONAVI, fue emitido en respuesta al Acuerdo de la Junta Directica del BANHVI número 19, Artículo 15°, de la sesión 61-2016, celebrada el 29 de agosto de 2016; sin embargo, de conformidad con información suministrada por la Secretaría de Junta Directiva, a pesar de la existencia de ese informe, al 27 de junio del año en curso, el precitado Acuerdo se encontraba en estado de "**Incumplido",** desde el 20 de setiembre del 2016, o sea por poco menos de dos años."

2.1.22 En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en el oficio JD-772-2016 del 20/09/2016 y desde la perspectiva del fiduciario, en correo electrónico del 6 de febrero del 2017, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, recibió solicitud de audiencia por parte de la Junta Directiva de Aprocaro, por lo que el Fiduciario procedió a solicitar al Departamento de Fideicomisos del BANHVI, la colaboración en el sentido de conocer el estado sobre consulta realizada por Aprocaro, contenida en el oficio JD-772-2016 del 20/09/2016.

Sobre este particular, con fecha 24 de julio del 2018, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual informó a esta Auditoría Interna, lo siguiente:

"Ante la solicitud de la JD de Aprocaro, el suscrito efectuó reunión con dicha junta el 10 de febrero 2017 en las oficinas de esta empresa, el resultado fue que Grupo Mutual informó a APROCARO que en lo referente a respetar el diseño de sitio existente, el tema había sido elevado en consulta a Banhvi, consecuentemente, una vez el Banco remitiera su pronunciamiento, el fiduciario aplicaría lo correspondiente."

"Respecto a la atención por parte del Departamento de Fideicomiso de Banhvi, ambas áreas trataron el tema durante el año 2017, la decisión

> *era de alto nivel, tal y como puede constatarse en la minuta de setiembre 2017, en la cual, quedó consignado:* ***"Todavía se está en espera del análisis de la Subgerencia Financiera del Banco sobre la intención de traspaso al IMAS para hacer un parque y un campo ferial, o del Ministro de Vivienda de hacer torres en el terreno y también el parque."*** *La decisión de Banhvi sobre cómo continuaría el desarrollo del proyecto Aprocaro fue comunicada el 28 de febrero a la Gerencia de Grupo Mutual, mediante oficio GG-OF-0183-2018."*

(Los destacados son del original)

2.1.23 Verificado el contenido del informe DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017, se determinaron las siguientes observaciones:

2.1.23.1 En lo referente a la "*Situación actual del proyecto Calle Ronda*", y según dicho informe "El Proyecto Calle Ronda **se mantiene a la espera de la aprobación del Plan Regulador** por parte de la Municipalidad de Santo Domingo, debido a que se encuentra en una zona de protección, según se define en el Plan Regulador de la Gran Área Metropolitana (GAM), decreto 25902." (El destacado no es del original)

Sobre este tema, en correo electrónico del 21 de diciembre del 2016 suscrito por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual (dos meses antes del informe DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017 del 20/02/2017), y dirigido a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, se informa que, **con relación a la promulgación del plan regulador del cantón**, la sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, **había dejado de darle seguimiento al asunto**, (sin indicar de manera concreta, desde cuándo se había dejado de hacer esa gestión), debido a que el proyecto contaba con uso de suelo aprobado por resolución 572-15, cuyo ámbito de aplicación había sido explicado en oficio CAT-EXTERNO-080-15-CVG del municipio y en el cual se indicaba que el proyecto Calle Ronda debía ser desarrollado como urbanización, siendo que, en el certificado de "*uso de suelo*", estaban descritas las especificaciones para su desarrollo. Este "*uso de suelo*" fue renovado en setiembre del 2017 y finalmente cuestionado por las mismas autoridades del Municipio en mayo del 2018, cuando se señaló que para el desarrollo del proyecto debía cumplirse con los requisitos establecidos por la Dirección de Urbanismo del INVU.

2.1.23.2 Con relación al Plan de Acción para el Desarrollo del Proyecto, se indica en el informe DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017 del 20/02/2017, que el fiduciario se encontraba en esa **fecha revisando la documentación del Proyecto en coordinación con el área de proyectos de Grupo Mutual**, a

efectos de determinar qué permisos o documentos se debían tramitar o actualizar.

De la anterior aseveración, surgen ciertos cuestionamientos por parte de esta Auditoría Interna, ya que durante el año 2017 y según consta en abundante evidencia documental contenida en el expediente del fiduciario, encontramos que las principales actividades ejecutadas fueron fundamentalmente, las siguientes:

- Vigilancia del terreno a fin de evitar posibles invasiones por parte de terceros.
- Solicitudes reiteradas al BANHVI para pronunciamiento respecto del oficio JD-772-2016 del 20/09/2016
- Solicitudes reiteradas al BANHVI para pronunciamiento respecto del oficio C-955-DC-16 del 08/11/2016.
- Remisión de avalúos y fichas técnicas del proyecto.
- Actualización de "uso de suelo" para el inmueble folio real #4-61402 (octubre 2017)
- Recepción de modificaciones a información de núcleos familiares (información remitida por Aprocaro)
- Atención inconclusa de requerimiento originado en Acuerdo 15, Artículo 12, Sesión 53-2017 del 08/08/2017 (sobre este tema nos referiremos en punto aparte).

Igualmente y como respaldo a lo señalado por esta Auditoría Interna, tenemos que, con fecha 25 de abril del 2018, la Unidad de Proyectos-Colocación del Grupo Mutual, le informó a la Sección de Fideicomisos de esa entidad, que con respecto al proyecto Calle Ronda: "…*para nuestros efectos no es más que un lote en verde, se está partiendo de cero por lo tanto estamos iniciando con las reuniones en las cuales vamos definiendo los pasos a seguir*". Esta aseveración, se originó como producto de una consulta formulada por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, en el sentido de que ya se contaba con una nueva certificación de uso de suelo trasladada en esa fecha a la Unidad de Proyectos-Colocación de la entidad autorizada[2] y que por lo tanto la Sección de Fideicomisos, requería conocer qué pasos había que seguir a partir de ese momento.

Además de lo indicado anteriormente, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, solicitó en esa misma fecha a la Unidad de Proyectos-Colocación de esa entidad autorizada, un cronograma de actividades tendientes al desarrollo de la finca en verde del proyecto Calle Ronda, obteniendo como

[2] **Nótese que el uso de suelos fue actualizado en octubre del 2017 y trasladado al Área de Proyectos del Grupo Mutual, seis meses después, o sea en abril del 2018**

respuesta: *"…De esto no hay forma a estas alturas de un cronograma ya que ni siquiera tenemos claro aún las actividades a ejecutar."*

2.1.23.3 En el informe DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017 del 20/02/2017, se indica que era necesario que la Dirección FOSUVI brindara información requerida por el Grupo Mutual en relación con los lineamientos iniciales para el desarrollo del Proyecto, de conformidad con lo establecido en el procedimiento para la generación e inicio de proyectos en terrenos del BANHVI.

Respecto de lo indicado en el párrafo anterior, se formulan las siguientes consideraciones:

- En el informe aportado participan tanto la Jefatura de la Dirección del FONAVI, como la Subgerencia Financiera, quien mediante oficio SGF-ME-0292-2016 del 13/12/2016, solicitó de manera directa a la Jefatura del Departamento Técnico del BANHVI, atender el oficio C-955-DC-16 del 08/11/2016 del Grupo Mutual, según artículo 4 del Procedimiento para la Generación de inicio de Proyectos de Vivienda en Terrenos del BANHVI. Es importante destacar que, en dicho oficio puede leerse que los documentos aportados ya se encontraban prescritos y que era necesario gestionar su renovación. Sobre el análisis de los documentos aportados nos referiremos más adelante.
- Mediante correo electrónico del 25 de enero del 2017, la Ing. Quirós Espinoza, remitió a la Subgerencia Financiera, el informe borrador, con el criterio técnico referido a la maduración del proyecto Calle Ronda y solicitó instrucciones para su impresión como "informe final", sin que hubiera una respuesta por parte de la Subgerencia Financiera.
- Llama la atención que el estudio técnico de diciembre 2017, no fuera gestionado por la Subgerencia de Operaciones (encargada de la Dirección del FOSUVI), Ing. Larry Alvarado Ajún, sino directamente por la Subgerencia Financiera y que por ende, la evaluación del informe técnico emitido por la Ing. Quirós Espinoza, fuera ejecutada por una instancia más bien de orden administrativa[3].

<u>Atención al oficio SGF-ME-0292-2016 del 13/12/2016</u>

2.1.23.4 En lo que respecta a la atención del oficio SGF-ME-0292-2016 del 13/12/2016, con fecha 25 de enero del 2017, la Jefatura del Departamento Técnico del BANHVI, emitió informe borrador denominado *"DF-DT-IN-0000-2017 – Maduración Calle Ronda (Aprocaro)",* mediante el cual se atendieron las consultas formuladas por el Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, mediante oficio

[3] **Reunión del 08-03-2017 (DFID-OF-0083-2017). El Departamento Técnico del Banco revisó y analizó una serie de documentos del proyecto, cuyos resultados -informe borrador- fueron remitidos en enero de 2017 a la Subgerencia Financiera, <u>quien se encuentra en revisión del mismo,</u> para posteriormente indicar lo que corresponda a la entidad autorizada".**

C-955-DC-16 del 08/11/2016, referente a las instrucciones por parte del BANHVI sobre los lineamientos para el desarrollo del Proyecto Calle Ronda.

En dicho informe se incluyen las siguientes observaciones, respecto de la documentación remitida por la Subgerencia Financiera, para el dictado de instrucciones iniciales por parte del BANHVI:

- Para el Departamento Técnico del BANHVI este diseño no estaba a satisfacción ya que se desconocían las razones del alcance del proyecto y a cuáles familias se les iba a dar solución habitacional, así como la debida justificación para el conjunto de soluciones habitacionales propuestas.
- Con relación a la evacuación de aguas negras, el reporte Geotécnico INF-026-15 se presentó sin firma del profesional responsable, planteándose el tratamiento de aguas negras mediante el uso de sistema de tanque séptico con líneas de drenaje. Además, dicho estudio no cumplía con la Directrices emitidas por el BANHVI, según lo establecido en el Código de Cimentaciones de Costa Rica, razón por la cual el Departamento Técnico solicitó en su informe borrador, realizar un nuevo estudio que cumpliera con los lineamientos establecidos al efecto.
- Se adjuntó al expediente un diseño de sitio con una propuesta de diseño eléctrico de la urbanización, en apariencia elaborado por la CNFL, la cual no estaba firmada por ningún profesional, por lo que se desconocía la naturaleza del documento.
- En lo referente a afectaciones por servidumbres, no se incluyó en el expediente información sobre tales aspectos, por lo cual el Departamento Técnico solicitó en su informe borrador, la necesidad de aportar la información requerida, indicando cualquier tipo de afectación.
- Con respecto de estudios técnicos necesarios para la etapa de pre factibilidad, no se adjuntaron estudios topográficos, por lo que el Departamento Técnico solicitó en su informe borrador, la documentación requerida para tal fin.
- No se aportó la documentación relacionada con estudios hidrogeológicos y diseños de medidas de mitigación.
- En materia de Estabilidad de Taludes y diseño de obras de adecuación, en el informe INF-026-15 emitido por Ingeotecnia, además de carecer de firma del respectivo profesional, no se hizo referencia a los Taludes, indicando solo que: “Debido a que el Terreno no posee pendientes mayores al 15% no se realiza el análisis de Estabilidad de Taludes”.
- No se aportó documentación respecto de los riesgos asociados al inmueble que se pretende desarrollar.
- El diseño de Sitio aportado en el expediente no se realizó en coordinación con la Dirección FOSUVI del BANHVI y fue gestionado por la Asociación de

Desarrollo de Santo Domingo de Heredia y firmado por el Ing. Edwin Aguilar Vargas IC-8245.

- No se aportó la documentación relacionada con el Cartel de Licitación para servicios de consultoría de diseño.
- No se aportó la documentación para la escogencia de la empresa encargada de diseñar el proyecto habitacional y se remitieron planos constructivos de una vivienda de 42 metros cuadrados, de la empresa Construmack del Sol, con número de Registro CFIA CC-07260, los cuales no están firmados por ningún profesional y tampoco se completó la información del cajetín.

2.1.23.5 En cuanto al traslado de este informe a la Subgerencia Financiera, esta acción se ejecutó mediante correo electrónico del 25 de enero del 2017, señalando que quedaba a la espera de instrucciones para su impresión y agregando además, la siguiente leyenda *"Podríamos tener muchas más consultas sobre lo presentado, pero no sabemos cuál es el alcance de esta valoración preliminar".*

El 28 de junio del 2018, la Jefatura del Departamento Técnico informó a esta Auditoría Interna, que a esa fecha aún no se había recibido instrucción alguna, ya que el tema había sido retomado por la Gerencia General.

El Artículo 3 del *"PROCEDIMIENTO PARA LA GENERACIÓN E INICIO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN TERRENOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA",* establece que:

> *"**Artículo 3.** De previo a girar las instrucciones, el BANHVI realizará una recopilación a nivel documental **e in situ**, de la información que existe sobre los inmuebles, con el fin de obtener, analizar e integrar aquellos documentos y estudios que permitan el análisis y desarrollo del proyecto." (El destacado no es del original)*

2.1.23.6 En su respuesta, el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, informó que efectivamente el Departamento Técnico había revisado la documentación aportada por la Subgerencia Financiera y cuyos resultados, fueron remitidos en un informe borrador a dicha instancia, para su revisión en enero del 2017.

Sin embargo la Subgerencia Financiera no trasladó el Informe de la situación actual y plan de acción para el desarrollo del proyecto preparado por el Departamento de Fideicomisos, dado que había surgido una petición del IMAS al Ministro de Vivienda de donar el lote del proyecto Calle Ronda, para de desarrollar un mercado de artesanías. Sobre tal petición el Departamento de

Fideicomisos del BANHVI no cuenta con documentación soporte[4]., dado que según lo indicado por esa instancia, esos temas fueron tratados entre el Ministro de Vivienda y la Subgerencia Financiera.

2.1.23.7 En cuanto al tema del desarrollo del proyecto y la presentación del informe, el Departamento de Fideicomisos indicó a esta Auditoría Interna, que se mantuvo en seguimiento durante el año 2017, dado que tanto el IMAS como la Municipalidad de Santo Domingo solicitaban la donación del terreno, agregando además ese departamento, que de acuerdo con información de la Subgerencia Financiera, el tema fue cancelado por cuanto se comunicó al IMAS y a la Municipalidad de Santo Domingo, que este Banco no podía hacer dicha donación y que la operación únicamente podía darse a través de una venta, concluido este proceso, se emitió el oficio GG-OF-0183-2018 del 26/02/2018, con el dictado inicial para el desarrollo del proyecto Calle Ronda.

2.1.23.8 Respecto del *"PROCEDIMIENTO PARA LA GENERACIÓN E INICIO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN TERRENOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA*", podemos citar también el oficio GG-OF-0849-2016 del 04/10/2016, en donde la Gerencia General del BANHVI, en desconocimiento de la precitada norma, ordenó al Grupo Mutual el inicio de labores de desarrollo del proyecto Calle Ronda, de conformidad con el Acuerdo No. 6 de la Sesión No. 47-2013, que fue la sesión en donde precisamente se aprobó dicho procedimiento y en el cual se establece vía artículo 4, que corresponderá exclusivamente al BANHVI, mediante su **Gerencia General y su Dirección FOSUVI**, girar las instrucciones necesarias a la Entidad Autorizada o a su Fiduciario para dar inicio a los procedimientos administrativos y concursales necesarios para el cumplimiento del procedimiento en mención. El desconocimiento de la norma fue lo que precisamente obligó al Grupo Mutual a emitir el oficio C-955-DC-16 del 08/11/2016, el cual como ya se indicó, fue atendido un año y tres meses después con el oficio GG-OF-0183-2018 del 26/02/2018.

El oficio GG-OF-0849-2016 del 04/10/2016, es citado en el informe DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017 del 20/02/2017, preparado por la Subgerencia Financiera y la Dirección del FONAVI, como parte del Plan de Acción para el desarrollo del proyecto Calle Ronda, sin percatarse que dicho oficio incumplía de por sí, el "*PROCEDIMIENTO PARA LA GENERACIÓN E INICIO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN TERRENOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE*

[4] **Reunión del 13-09-2017 (DFID-OF-0003-2018). Todavía se estaba a la espera del análisis de la Subgerencia Financiera del Banco sobre la intención de traspaso del IMAS para hacer un parque y un campo ferial, o del Ministro de Vivienda de hacer torres en el terreno y también el parque.**

Reunión del 14-06-2017 (DFID-OF-0115-2017). Se comentaba que el IMAS quería hacer un parque y un campo ferial, mientras que el Ministro de Vivienda consideraba hacer torres en el terreno y también el parque; lo cual estaba siendo analizado con la Subgerencia Financiera del Banco.

LA VIVIENDA", concretamente en lo que se refiere a la norma técnica contenida en el artículo 4 de ese procedimiento.

2.1.23.9 Finalmente y mediante oficio GG-OF-0183-2018 del 26/02/2018, la Gerencia General atendió con una demora de un año y tres meses, el oficio C-955-DC-16 del 08/11/2016 del Grupo Mutual, girando una serie de instrucciones técnicas para el inicio del desarrollo del proyecto Calle Ronda. Durante ese período, se incurrieron en gastos del orden de ¢2.122.526,85, por conceptos tales como impuestos, avalúos y limpieza (ver Anexo No. 1).

En el siguiente cuadro, se realiza una confrontación entre el oficio GG-OF-0183-2018 y el informe técnico preparado por el Departamento Técnico, a solicitud de la Subgerencia Financiera:

CONSULTA GRUPO MUTUAL	RESPUESTA GERENCIA GENERAL BANHVI	INFORME DEPARTAMENTO TÉCNICO **Criterio técnico no remitido a la entidad autorizada**
Tipo de proyecto que se plantea (Conjunto Residencial, Urbanización, Condominio, etc)	El tipo de proyecto a plantear es una urbanización normal. Tal condición en el tanto el plan regulador de la zona del desarrollo no disponga de otro tipo.	Urbanización Residencial, según la Certificación de Uso de Suelo y Alineamiento de la Municipalidad de Santo Domingo, con número de resolución 572-15 con fecha del 03 de julio del 2015, copia adjunta en el expediente del proyecto[7].
Necesidad de realizar la mayor cantidad de edificaciones en dos niveles que incluyan dos soluciones habitacionales, para densificar y optimizar el uso del terreno.	Sobre la cantidad de soluciones habitacionales, es requerido maximizar el uso de la tierra, no obstante, el tema de áreas verdes debe estar totalmente apegado al ordenamiento jurídico como mínimo, de manera que en caso de ser recomendado una cantidad mayor de áreas verdes para mejorar la calidad de vida de los beneficiarios se debe plantear así en el diseño.	Según la Certificación de Uso de Suelo y Alineamiento de la Municipalidad de Santo Domingo, con número de resolución 572-15 con fecha del 03 de julio del 2015, se indica una densidad de 83 viviendas por hectárea, teniendo en cuenta que el terreno dispone de un área de 10.901,53m² (hectárea y Fracción) es posible la construcción de 83 soluciones habitacionales, pero en el diseño de sitio del proyecto solo se plantean 53 soluciones de un nivel, razón por la cual se deberá justificar el criterio por el cual no se contempla el aprovechamiento del terreno según lo otorgado por la municipalidad.
Cantidad estimada de soluciones que se proyectan llevar a cabo.	Fue respondida con la anterior.	Se remite al BANHVI un anteproyecto con diseño de sitio visado por el Departamento de Urbanismo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) del año 1998, en el

[7] **Para esta fecha esa resolución se encontraba desactualizada, por lo que Grupo Mutual Gestionó la actualización del uso de suelos, la cual fue emitida el 3 de octubre del 2017, Resolución 939-17**.

		cual se muestra un diseño urbanístico de 53 soluciones habitacionales; para el Departamento Técnico del BANHVI este diseño no está a satisfacción ya que se desconoce las razones del alcance del proyecto, a cuales familias se les va a dar solución habitacional y la debida justificación para el conjunto de soluciones habitacionales propuestas.
Disponibilidad de suministro de agua potable, evacuación de aguas negras, evacuación pluvial, energía eléctrica, calles de acceso adecuadas para dar servicio al proyecto, entre otros.	Los permisos para la disponibilidad de agua potable, evacuación de aguas negras, evacuación pluvial, energía eléctrica, calles de acceso adecuadas para dar el servicio al proyecto, entre otros, deberán ser tramitados por su representada en su condición de fiduciario del proyecto.	Según la disponibilidad de agua potable otorgada por la Municipalidad de Santo Domingo la cual está condicionada a la construcción de un tanque de agua de 100m³, se deben de aclarar los siguientes aspectos: 1. Ubicación del tanque (se generaran servidumbres en el proyecto y se plantea construir fuera del mismo) 2. Quien le dará mantenimiento al tanque de almacenamiento (Municipalidad, AyA o la Asociación de Vecinos) 3. El uso de este tanque es para uso exclusivo del proyecto residencial o no. 4. Es necesario detallar las obras complementarias y sus características técnicas. 5. Aclarar si la disponibilidad de 53 pajas de agua condicionadas, pueden llegar a ser 83 pajas si se indica una densidad de 83 viviendas por hectárea. Se cuestiona además la evacuación de aguas negras, la evacuación de aguas pluviales, disponibilidad de servicio eléctrico.
Afectaciones por servidumbres de paso, servidumbres eléctricas, servidumbres de tuberías, etc.	En caso de que lo anterior, derive en la necesidad de la conformación de alguna servidumbre, se deberá considerar dentro del desarrollo del proyecto.	En relación a este aspecto no se incluye en el expediente del proyecto información sobre varios puntos, por lo cual se deberá aportar la información complementaria correspondiente indicando cualquier tipo de afectación.
"… dada la dinámica que ha tenido este proyecto, algunos de los puntos enumerados son desconocidos en este momento (8 de noviembre 2016), tanto por el Banhvi como para mi	Tomando en cuenta que algunos de los aspectos señalados anteriormente pueden en este momento no estar tan claros, los mismos se	Estudios técnicos necesarios, como insumo para la etapa de pre factibilidad 1. Estudios topográficos: no se adjunta en el expediente, se solicita sea aportada la

representada, por lo que sugerimos que los aspectos sobre los cuales no se pueden pronunciar en este momento, sean incluidos en la contratación de la prefactibilidad que estimamos necesario realizar.”	pueden considerar en una eventual contratación de pre factibilidad.	información requerida para tal fin. 2. Estudios de mecánica de suelos, de acuerdo con las Directrices emitidas por el BANHVI y según lo establecido en el Código de Cimentaciones de Costa Rica: se aporta el Reporte Geotécnico INF-026-15 de Febrero de 2015 el cual no está firmado por ningún Profesional Responsable además de no cumplir con las Directrices emitidas por el BANHVI y según lo establecido en el Código de Cimentaciones de Costa Rica para tales efectos razón por la cual se solicita realizar un nuevo estudio que cumpla con los lineamientos establecidos. 3. Estudio de capacidad de infiltración del terreno que se planea desarrollar: en el Reporte Geotécnico elaborado por Ingeotecnia de El General, se hace referencia a la capacidad de infiltración del terreno, sin embargo estos ensayos se realizaron a 90 cm de profundidad, teniendo en cuenta que el mismo estudio recomienda una remoción del material existente de 1.5m se considera necesario aclarar dicha situación. 4. Estudios hidrogeológicos y diseño de las medidas de mitigación: no se aporta la documentación requerida 5. Estabilidad de Taludes y diseño de las obras de adecuación: el Reporte Geotécnico elaborado por Ingeotecnia de El General sin firma del profesional que lo elaboró, se hace referencia a los Taludes y se Indica: *“Debido a que el Terreno no posee pendientes mayores al 15% no se realiza el análisis de Estabilidad de Taludes”*

Por su parte y sobre los puntos 5 y 6 del Procedimiento indicado, se menciona un proceso de licitación para el diseño y escogencia de la empresa constructora, por lo que la entidad autorizada procedió a solicitar se le aclarara si la licitación a la que se refieren los puntos indicados, correspondía a un concurso público para la contratación privada del diseño y construcción basados en la Ley de Contratación Administrativa o bien, a un concurso basado en los principios generales de la contratación administrativa y si ambas gestiones podían realizarse en un solo concurso a la vez, o si este Banco solicita concursos por separado.	Las gestiones de diseño y construcción se pueden realizar de manera conjunta, según los procedimientos de contratación administrativa que su representada ya ha realizado para este tipo de desarrollos.	1. Cartel de Licitación para servicios de consultoría de diseño: no se aporta la documentación. 2. Proceso de licitación para la escogencia de la empresa que va a diseñar el proyecto habitacional: no se aporta la documentación para la escogencia de la empresa y se remite en el expediente planos constructivos de una vivienda de 42m² de la Empresa Construmack del Sol con número de Registro CFIA CC-07260, los cuales no están firmado por ningún profesional y tampoco se completó la información del cajetín.

Reiteramos que en la gestión y tramitación del criterio técnico, no participó la Subgerencia de Operaciones, o sea el superior jerárquico de la Dirección del FOSUVI, tal y como lo establece el artículo 4 del *"PROCEDIMIENTO PARA LA GENERACIÓN E INICIO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN TERRENOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA"*.

2.1.23.10 Igualmente, con respecto del cuadro anterior, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó a esta Auditoría Interna que al 23 de julio del 2018, todavía no había definido, la cantidad de soluciones habitacionales de este proyecto, reiterándose además que, corresponderá al BANHVI, a través de su Gerencia General y de la Dirección FOSUVI, detallar inicialmente los aspectos referentes a:

- Disponibilidad de suministro de agua potable
- Evacuación de aguas negras
- Evacuación pluvial
- Energía eléctrica
- Calles de acceso adecuadas para dar servicio al proyecto
- Afectaciones por servidumbres de paso
- Servidumbres eléctricas
- Servidumbres de tuberías

Además, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos constató que al 23 de julio del año en curso, no se estaba ejecutando ningún tipo de gestión para la contratación de la pre-factibilidad y selección de constructor.

2.1.23.11 Respecto del traslado del informe final a la Gerencia General, la respuesta de la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, da cuenta de que con fecha 20 de febrero de 2017, se emitió el memorando DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017, denominado "*Informe situación actual y plan acción para desarrollo del Proyecto Calle Ronda",* el cual no fue remitido por la Subgerencia Financiera a la Gerencia General y que a la fecha de esa corte del presente informe (30/06/2018), se mantenía pendiente.

2.1.23.12 Finalmente, en lo que respecta a la atención de la solicitud formulada por el Fiduciario, para el dictado de inicio del proceso, la Jefatura del Departamento de Fideicomisos informó que en reuniones posteriores a las consultas de los correos del Fiduciario se comentó con éste, la situación de dichos documentos. Posteriormente en oficio GG-OF-0183-2018 del 26-02-2018, la Gerencia General del BANHVI remitió a Grupo Mutual los lineamientos iniciales para desarrollo del proyecto; sobre lo cual el Área de Proyectos-Colocación de esa Mutual, estaba realizando las actividades preliminares para definir los pasos a seguir, y gestionando por parte de este Banco reunión con la Municipalidad de Santo Domingo, dado el pronunciamiento de ésta sobre el uso de suelo, tal como se indicó en correo remitido a esta Auditoria el día 27/6/18.

Efectivamente, como ya se indicó en párrafos anteriores, el oficio GG-OF-0183-2018 del 26/02/2018, emitido en respuesta al oficio C-955-DC-16 del 08/11/2016, se remitió con una demora de un año y tres meses, por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Esta Auditoría Interna consultó a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, que si la demora de un año y tres meses, pudo haber afectado la gestión en cuanto a las acciones necesarias para la resolución de la problemática del proyecto Calle Ronda, respondiendo con fecha 23 de julio del 2018, que dado el grado de complejidad para el desarrollo del proyecto, no le era posible determinar si esa demora afectó o no, el proceso.

2.1.23.13 Mediante correo del 27 de junio del 2018, esta Auditoría Interna consultó a la Gerencia General las razones del porqué se demoró un año y tres meses en atender la solicitud del Grupo Mutual, igualmente esta oficina planteó un análisis de su respuesta, en donde se incluyen cuestionamientos a la misma.

En el siguiente cuadro se incluye un análisis del oficio GG-OF-0183-2018 del 26/02/2018, en donde se evidencia lo señalado en el párrafo anterior.

CONSULTA GRUPO MUTUAL	RESPUESTA BANHVI	OBSERVACION AUDITORIA INTERNA
Tipo de proyecto que se plantea (Conjunto Residencial, Urbanización, Condominio, etc)	El tipo de proyecto a plantear es una urbanización normal. Tal condición en el tanto el plan regulador de la zona del desarrollo no disponga de otro tipo.	En oficio DF-0401-2013 del 18/03/2003 y con respecto al inicio de estudios de las solicitudes de financiamiento presentadas por Mutual Alajuela para este proyecto y con base en documentos sobre el origen, antecedentes, grado de avance y la situación a ese momento, se concluyó que el proyecto contaba con un amplio historial en el SFNV y con grado de maduración. Igualmente en el expediente del proyecto, se observar una importante participación de los potenciales beneficiarios, quienes han aportado y actualizado listas.
Necesidad de realizar la mayor cantidad de edificaciones en dos niveles que incluyan dos soluciones habitacionales, para densificar y optimizar el uso del terreno.	Sobre la cantidad de soluciones habitacionales, es requerido maximizar el uso de la tierra, no obstante, el tema de áreas verdes debe estar totalmente apegado al ordenamiento jurídico como mínimo, de manera que en caso de ser recomendado una cantidad mayor de áreas verdes para mejorar la calidad de vida de los beneficiarios se debe plantear así en el diseño.	La respuesta es de tipo general, no es precisa en cuanto a la cantidad de soluciones para el proyecto. El apego al ordenamiento jurídico es obligatorio.
Cantidad estimada de soluciones que se proyectan llevar a cabo.	Fue respondida con la anterior.	No hubo respuesta concreta, solo se limita a indicar que se debe maximizar el uso de la tierra, lo que refleja un análisis superficial del asunto.
Disponibilidad de suministro de agua potable, evacuación de aguas negras, evacuación pluvial, energía eléctrica, calles de acceso adecuadas para dar servicio al proyecto, entre otros.	Los permisos para la disponibilidad de agua potable, evacuación de aguas negras, evacuación pluvial, energía eléctrica, calles de acceso adecuadas para dar el servicio al proyecto, entre otros, deberán ser tramitados por su representada en su condición de fiduciario del proyecto.	Respuesta previsible, en cuanto a que las gestiones deberá realizarlas la entidad autorizada. Sobre este aspecto y en respuesta a una consulta formulada por esta oficina, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó que al 23 de julio del 2018, que correspondía al BANHVI, través de su Gerencia General y de la Dirección FOSUVI, **detallar inicialmente**

		esos aspectos. La respuesta de la Gerencia General no puede considerarse como detallada.
Afectaciones por servidumbres de paso, servidumbres eléctricas, servidumbres de tuberías, etc.	En caso de que lo anterior, derive en la necesidad de la conformación de alguna servidumbre, se deberá considerar dentro del desarrollo del proyecto.	Respuesta previsible, en cuanto a que situaciones de esta naturaleza deban considerarse dentro del desarrollo del proyecto. Sobre este aspecto y en respuesta a una consulta formulada por esta oficina, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó que al 23 de julio del 2018, que correspondía al BANHVI, través de su Gerencia General y de la Dirección FOSUVI, **detallar inicialmente** esos aspectos. La respuesta de la Gerencia General no puede considerarse como detallada.
"… dada la dinámica que ha tenido este proyecto, algunos de los puntos enumerados son desconocidos en este momento (8 de noviembre 2016), tanto por el Banhvi como para mi representada, por lo que sugerimos que los aspectos sobre los cuales no se pueden pronunciar en este momento, sean incluidos en la contratación de la pre-factibilidad que estimamos necesario realizar."	Tomando en cuenta que algunos de los aspectos señalados anteriormente pueden en este momento no estar tan claros, los mismos se pueden considerar en una eventual contratación de pre factibilidad.	Se repite lo indicado por la Entidad Autorizada y se da por aceptada la sugerencia de la entidad autorizada para la contratación de un estudio de pre factibilidad.
Por su parte y sobre los puntos 5 y 6 del Procedimiento indicado, se menciona un proceso de licitación para el diseño y escogencia de la empresa constructora, por lo que la entidad autorizada procedió a solicitar se le aclarara si la licitación a la que se refieren los puntos indicados, correspondía a un concurso público para la contratación privada del diseño y construcción basados en la Ley de Contratación Administrativa o bien, a un concurso basado en los principios generales de la contratación administrativa y si ambas gestiones podían realizarse en un solo concurso a la vez, o si este Banco solicita concursos por separado.	Las gestiones de diseño y construcción se pueden realizar de manera conjunta, según los procedimientos de contratación administrativa que su representada ya ha realizado para este tipo de desarrollos.	Se hace referencia a las gestiones en un solo concurso (de manera conjunta), sin embargo, no se aclara si corresponde a un concurso público para la contratación privada del diseño y construcción basado en la Ley de Contratación Administrativa, o bien, a un concurso basado en los principios generales de esa Ley.

A la fecha de emisión del presente informe, no hemos recibido respuesta a nuestro requerimiento por parte de la Gerencia General del BANHVI, lo cual podría constituirse en una infracción a la Ley General de Control Interno No. 8292.

2.2 Proyecto Potrerillos

El proyecto en referencia, ha venido presentado igualmente, problemas en su tramitología. Seguidamente se hace una exposición de ciertos hechos presentados. que motivaron la formulación de consultas por parte de esta Auditoría Interna, a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, a fin de formarnos un mejor criterio de la situación:

2.2.1 Tenemos que, mediante oficio C-PU-D-414-2013 del 01/07/2013, el INVU aceptó los alegatos del recurrente Ing. Marcos Sequeira Lépiz (conocido más adelante como el desarrollador del proyecto), y por lo tanto revocó el rechazo de la boleta # 07-03-01-13, en cuanto al uso de suelo otorgado por la Municipalidad de San Rafael de Heredia, ordenando la revisión del proyecto con base en el certificado de uso de suelo No. MSRH-DCU-456-2011, señalando además que se debía solicitar el Visto Bueno del Concejo Municipal de San Rafael de Heredia y velar por el cumplimiento de la Ley 8640, Ley Especial para Titulación de Vivienda en Precarios y Zonas de Desarrollo Urbano No reconocidas, así como los estudios ambientales de SETENA, para la protección de los mantos acuíferos.

2.2.2 En correo electrónico del 5 de agosto 2013, remitido a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, por parte del Ing. Marco Sequeira Lépiz, se le informó a esa Jefatura, que el Alcalde ya tenía en su Despacho la información para la ratificación del uso de suelo del proyecto; sin embargo no se había realizado ninguna gestión, por lo tanto se solicitó la intervención de la Mutual.

2.2.3 Un mes después, 3 de setiembre 2013 y mediante oficio C-349-SFID-2013, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos remitido al Presidente del Concejo Municipal de San Rafael de Heredia, Sr. Berni Valerio Hernández, solicitó información acerca del trámite de ratificación del uso de suelo.

2.2.4 Con fecha 8 de noviembre 2013, la Secretaría del Concejo Municipal de San Rafael de Heredia, mediante oficio SCM-0904-2013, comunicó al Alcalde Municipal, Sr. Jorge Isaac Herrera Paniagua, así como al Sr. Leonel Rosales Maroto, Director de Urbanismo del INVU, que el Concejo Municipal reconocía el valor y vigencia del uso de suelo No. MSRH-DCU-456-2011 del Departamento de Desarrollo y Control Urbano de esa Municipalidad, señalando que dicho acto no

había sido ni revocado, ni anulado por lo tanto se consideraba **VIGENTE**, además se reconocía la existencia de derechos adquiridos de buena fé por parte de los beneficiarios del proyecto Potrerillos y se ordenaba a la Administración y al Departamento de Desarrollo y Control Urbano darle fiel seguimiento a las recomendaciones del oficio C-PU-414-2013 del 01/07/2013 del INVU y especial atención, a los estudios ambientales requeridos por SETENA.

2.2.5 Sobre la secuencia de hechos descrita anteriormente referida a un plazo de 4 meses del año 2013, se consultó al fiduciario, si había recibido instrucciones específicas por parte del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, y si además, se habían ejecutado algunas otras gestiones debidamente documentadas, esto con el propósito de valorar con qué grado de celeridad se estaba manejando este asunto.

La respuesta obtenida del Fiduciario con fecha 8 de agosto del 2018, hace referencia a que el BANHVI, instruyó a la Mutual a enviar oficio a la Municipalidad como recordatorio del trámite en curso, conforme lo sugerido por el desarrollador.

Respecto de otras gestiones, la respuesta del Fiduciario señaló que se habían formulado consultas al desarrollador, sobre el avance de las gestiones que permanecían en trámite ante la Municipalidad de San Rafael de Heredia.

El análisis del plazo de 4 meses obedece a que, desde la revocatoria al rechazo de la boleta # 07-03-01-13 (oficio C-PU-414-2013 del 01/07/2013), hasta la declaratoria de vigencia por parte de la Municipalidad de San Rafael de Heredia, transcurrieron aproximadamente 4 meses.

Como hecho importante se debe señalar que a la fecha de los eventos descritos, el BANHVI aún no había ratificado como desarrollador del proyecto, al Ing. Marco Sequeira Lépiz.

2.2.6 En correo electrónico del 22 de noviembre 2013, el Ing. Marcos Sequeira Lépiz, informó a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, que ya se había presentado al INVU el plano de anteproyecto y el Acuerdo Municipal en donde se ratificaba la vigencia del uso de suelo C-PU-D-414-2013 del 01/07/2013 e instruyó al fiduciario con los pasos a seguir:

a) Proceder con los planos de construcción definitivos por medio del APC del CFIA, para posterior trámite de permisos municipales de construcción y financiamiento del BANHVI.
b) Iniciar el trámite ante el BANHVI para financiamiento vía artículo 59.

2.2.7 Con fecha 17 de diciembre del 2013 la Sección de Fideicomisos solicitó al Ing. Marco Sequeira Lépiz, mediante correo electrónico, informar acerca del avance respecto de la revisión de anteproyecto por parte el INVU. En esa misma fecha, el Ing. Sequeira Lépiz respondió que el INVU había vuelto a rechazar el anteproyecto. Esto a pesar de que ya existía una nota del oficio C-PU-D-414-2013 del 01/07/2013, emitida por el mismo INVU.

2.2.8 Con fecha 16 de enero del 2014, el Ing. Sequeira Lépiz indicó al Fiduciario que a esa fecha, o sea un mes después de informar sobre el rechazo del INVU, los planos de anteproyecto habían reingresando a esa entidad, con las modificaciones solicitadas, pero que persistía (según la percepción del Ing. Sequeira Lépiz), una posición negativa respecto del anteproyecto.

2.2.9 En correo electrónico del 23 de enero del 2014, la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, consultó al Ing. Sequeira Lépiz acerca de la presentación de apelación ante el INVU y solicitó suministrar la documentación de respaldo de dicha gestión.

2.2.10 El 8 de setiembre 2014 el Ing. Marco Sequeira Lépiz informó que los planos de anteproyecto seguían en poder del INVU (desde el 16 de enero 2017, o sea por espacio de ya casi 8 meses), que además se había obtenido una prórroga por seis meses de la Empresa de Servicios Públicos de Heredia, dado que los permisos de dotación de agua habían caducado el 20/03/2014. Recomendando que no se ejercieran acciones de tipo legal contra el INVU, porque se estaban operando cambios de jerarca en el INVU y que era mejor dar un tiempo prudencial.

2.2.11 En esa misma fecha, o sea el 08/09/2014, el Ing. Marco Sequeira Lépiz informó a la Subgerencia del Grupo Mutual que era necesario la intervención de Grupo Mutual, dado que los planos seguían en el INVU y habían sido remitidos a la nueva Directora de Urbanismo. En dicho solicitud, se mencionaron los derechos adquiridos por los beneficiarios de Potrerillos haciendo referencia al uso de suelos conforme y al dictamen legal del mismo INVU del 01/07/2013.

2.2.12 Con fecha 24 de octubre 2014, la Sección de Fideicomisos consultó al Ing. Sequeira Lépiz en qué consistía el APC y en qué sentido debía hacerse la intervención de Grupo Mutual ante el INVU, requiriendo además, se le remitiera la resolución C-PU-D-414-2013 del 01/07/2013.

2.2.13 Mediante correo electrónico del 19 de febrero 2015, la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó a la Subgerencia de esa entidad autorizada que, el Ing. Sequeira Lépiz venía trabajando en el desarrollo del proyecto y que era necesario realizar reunión para coordinar acciones a seguir,

siendo el tema de fondo, la presentación del anteproyecto desde hacía varios meses.

2.2.14 El 26 de febrero 2015, se siguió con el tema de coordinar reunión con el INVU, así consignado en correo electrónico remitido por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos a la Subgerencia de la entidad autorizada.

2.2.15 El 13 de marzo 2015, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos informó a la Subgerencia del Grupo Mutual que, con respecto de la cita con el INVU, el punto a tratar era la falta de pronunciamiento de ese ente respecto del anteproyecto presentado meses atrás por el Ing. Marco Sequeira Lépiz.

2.2.16 Finalmente en correo electrónico del 16 de marzo del 2015, remitido a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos, por parte de funcionario interno del Grupo Mutual, se puede observar que la reunión con el INVU ya había sido realizada.

2.2.17 Como puede observarse en la secuencia de hechos, desde la presentación del anteproyecto al INVU, con fecha del 22/11/2013, hasta la fecha en que se realizó la reunión con ese ente regulador, para aclarar los asuntos referentes al rechazo del anteproyecto (información del 16/03/2015), transcurrieron aproximadamente un año y cuatro meses, razón por la cual solicitamos a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos, los justificantes del caso, en los siguientes términos:

2.2.17.1 Instrucciones giradas por el BANHVI, durante ese período de 1 año y 4 meses respecto de la problemática de los planos de anteproyecto.

Sobre este punto, la respuesta del Fiduciario emitida el 8 de agosto del 2018, fue la siguiente:

> *"Banhvi instruyó a Grupo Mutual mantener el seguimiento al ingeniero Marcos Sequeira, desarrollador del proyecto, y que el fiduciario mantuviera informado al Banco sobre los trámites gestionados por el ingeniero ante el INVU."*

2.2.17.2 Solicitud al BANHVI, por parte del Fiduciario, para intervenir en la situación de la demora en la aprobación del anteproyecto por parte del INVU.

> *"No, debido a que el desarrollador estaba gestionando la aprobación del anteproyecto con el INVU, puntualmente con la Dirección de Urbanismo de ese instituto. Sin embargo, en el momento que el*

ingeniero Sequeira solicitó la intervención de Grupo Mutual, esta empresa así lo hizo en conjunto con Banhvi."

2.2.17.3 Participación del BANHVI en la reunión con el INVU para aclarar lo de la demora en la aprobación del anteproyecto.

"…el Subgerente Financiero del Banco y la Subgerente General de esta empresa, ambos asistieron a la reunión con el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo."

2.2.17.4 Razones por las cuales si tal y como lo afirma el Ing. Marco Sequeira Lépiz, los plazos para pronunciarse por parte del INVU ya habían prescrito, no se formularon de manera oportuna las acciones legales correspondientes. Y si el BANHVI fue informado de posibles acciones legales, para lo que se estimara pertinente.

"…el desarrollador consideró inconveniente las acciones legales, con fundamento en los cambios de jerarcas a lo interno del INVU que en ese momento estaban ocurriendo, aunado a que este proyecto tiene un alto riesgo de rechazo por su ubicación geográfica, consecuentemente, agregó el ingeniero Sequeira "es necesario ser muy cuidadosos en cuanto a exigencias en plazos"."

2.2.18 En correo electrónico interno del Grupo Mutual, fechado 16 de marzo 2015, se le informó a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos de esa entidad autorizada que:

- El GAM de 2013-2030 había sido revocado, por lo tanto, el vigente era el de 1982.
- El correspondiente a 1982 permitía construir en los 200 metros de la línea GAM.
- Con el GAM de 1982 había un decreto que aplicaría a este proyecto.

En virtud de lo anterior, se giraron las siguientes disposiciones:

- **Aparentemente** había un uso de suelo ambiguo, por lo tanto el Ing. Sequeira Lépiz debía ejecutar las respectivas gestiones ante la Municipalidad de San Rafael de Heredia, indicando que había un grupo de beneficiarios desde hacía mucho tiempo y que se habían realizado muchas gestiones.

- Debía coordinarse con el Ing. Marco Sequeira Lépiz, la búsqueda del recurso y el decreto citado para estar al tanto de dicha situación legal.

2.2.19 En correo electrónico del 23 de marzo del 2015, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó al Departamento de Fideicomisos del BANHVI, acerca de la reunión sostenida con el INVU, en los siguientes términos:

- El Asesor Legal del Fideicomiso estaba localizando los documentos del GAM 1982 y las resoluciones que revocaron la reforma al GAM 2013-2030.
- El Ing. Marco Sequeira Lépiz iba a tramitar ante la Municipalidad de San Rafael de Heredia el aval (nuevamente) del uso de suelo con fecha actualizada y con base en el GAM 1982.
- Si se lograba obtener el aval del uso de suelo, el Ing. Sequeira Lépiz presentaría los diseños por medio del sistema APC, pues apegado a la normativa de 1982, **el Ing. Sequeira Lépiz indicó que el proyecto cumpliría con todos los requisitos legales.**

2.2.20 Mediante oficio DPUS-MSRH-0275-2015 del 14/05/2015, el Departamento de Planificación Urbana de la Municipalidad de San Rafael de Heredia calificó el uso de suelo solicitado como NO CONFORME, por ubicarse la propiedad dentro de la Zona Especial de Protección, disposición que quedó ratificada con la publicación del Plan GAM 2013 mediante Decreto No. 38334.

2.2.21 Con fecha 25 de mayo del 2015, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó al Departamento de Fideicomisos del BANHVI, mediante oficio C-139d-SFID-2015, acerca de que el proyecto estaba regulado por el Plan de Desarrollo Urbano, haciendo referencia al GAM de 1982, pero que ahora existía un plan actualizado 2013-2030, así como una acción de inconstitucionalidad contra este último, que aún no había sido resuelta y que la zona en donde se pretendía desarrollar el proyecto era agrícola.

Igualmente a esa fecha se informó al BANHVI que el Departamento de Planificación Urbana de la Municipalidad de San Rafael había indicado que el uso de suelo solicitado era NO CONFORME. También se informó al BANHVI que de acuerdo a lo recomendado por la Asesoría Legal de Grupo Mutual, por la forma en que se expuso la acción de inconstitucionalidad y por su extensión, resultaba oneroso realizar un estudio especial, por lo que se le propuso al BANHVI solicitarla al MIVAH.

2.2.22 Con fecha 18 de agosto del 2015 y mediante oficio No. DPU-MSRH-087-2015 emitido por los Departamento de Planificación Urbana y de Desarrollo Socio Urbano y Gestión Vial (ambos de la Municipalidad de San Rafael de Heredia), se

revalidó el uso de suelo No. MSRH-DCU-456-2011, para la ejecución del proyecto Potrerillos.

En la línea de tiempo, observamos un lapso de aproximadamente 5 meses, entre la reunión Grupo Mutual – INVU e Ing. Marco Sequeira Lépiz (marzo 2015) y la respectiva revalidación del uso de suelo No. No. MSRH-DCU-456-2011 (agosto 2015), en donde en resumen, los aspectos más importantes tienen que ver con los resultados de la citada reunión, los trámites del Ing. Sequeira Lépiz en la Municipalidad de San Rafael de Heredia, la emisión y revalidación de uso de suelo, la acción de inconstitucionalidad contra el GAM 2013-2030 y su comunicación al BANHVI.

A criterio de esta Auditoría Interna, era dable esperar que las situaciones técnicas descritas a partir de la reunión con el INVU, fueran conocidas con antelación por parte del Grupo Mutual, dado que eventos de tal trascendencia podían afectar tanto al proyecto Potrerillos, como a otros proyectos, surgiendo la duda de si esa era la razón por la cual no se podía tramitar el anteproyecto, o sea el GAM 2013-2030.

Con fecha 9 de agosto del 2018 y respecto de lo indicado en el párrafo anterior, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, respondió a esta Auditoría Interna, lo siguiente:

> *"Las situaciones que fueron conocidas a partir de la reunión con el INVU, se conocen en la misma, por cuanto ese instituto las comunica ante la solicitud de visto bueno al anteproyecto del diseño de sitio. La calificación hacia el proyecto ocurre por la solicitud del desarrollador, debe tenerse presente que no existe* ***una precalificación anterior que permitiera conocer los elementos que condicionan el desarrollo del proyecto,*** *es precisamente el trámite del anteproyecto, el que genera la valoración e información, obtenidas en la reunión de Grupo Mutual y Banhvi con el INVU."* (El destacado no es del original)

Además, de acuerdo con lo indicado por el Fiduciario, no era dable esperar que Grupo Mutual conociera de estas situaciones. En primer lugar, debido a que el proyecto había sido financiado por Coovivienda en octubre 1996, no por el fiduciario. La segunda consideración fue que el contrato suscrito entre Grupo Mutual y Banhvi, tiene como finalidad la administración de los bienes fideicometidos, con acciones tales como: identificar los activos, registrarlos en un sistema contable totalmente separado del propio, recuperar las deudas que constituyen parte del patrimonio del Fideicomiso así como vender los bienes inmuebles y en caso que estas acciones requieran la contratación de profesionales, tales como técnicos, el pago es con cargo al fideicomiso, previa

autorización del Banhvi. Adicionalmente, al personal técnico del fiduciario no le corresponde realizar las valoraciones técnicas, estas labores son responsabilidad del desarrollador, y en todo caso, si la intención fuera el contratar estas verificaciones por aparte, cabe destacar que se duplicarían los esfuerzos, por cuanto, esa labor le corresponde al desarrollador. Finalmente, la obtención de permisos y visados, ante las instituciones reguladoras es un alcance que debe ejecutar el desarrollador y no el fiduciario.

Igualmente, confirmó el Fiduciario a esta Auditoría Interna que, con fundamento en lo comunicado a partir de la reunión con el INVU, mencionada en el correo del 16 de marzo 2015, efectivamente el asunto referido al GAM 2013-2030, así como la ambigüedad del uso de suelo, se constituyeron en las razones por las cuales no se podía tramitar el proyecto Potrerillos.

2.2.23 Para esta Auditoría Interna, es importante determinar si el Fiduciario, verificó en qué consistía la ambigüedad del uso de suelo No. MSRH-DCU-456-2011 y si se informó al BANHVI de manera documentada y con suficiente detalle dicha situación, respondiendo el Fiduciario lo siguiente:

> *"El uso de suelo fue revalidado por la administración municipal de San Rafael de Heredia el 18 de agosto del 2015, así quedó establecido en el oficio DPU-MSRH-087-2015."*

La respuesta no es congruente con lo consultado.

2.2.24 Se observa que el uso de suelo No. MSRH-DCU-456-2011 databa del 2011, lo que hace pensar sobre la posibilidad de que al menos para las instancias técnicas del Grupo Mutual, se tuviera claro que podía construirse en los 200 metros de la línea GAM. A nuestra consulta, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos, respondió que:

> *"…no era dable que las instancias técnicas de Grupo Mutual mantuvieran claridad sobre posibilidades constructivas, por cuanto al personal técnico del fiduciario no le corresponde realizar las valoraciones técnicas, estas labores son responsabilidad del desarrollador."*

2.2.25 Considera esta Auditoría Interna que a esas alturas de la gestión de este proyecto y estimando que el mismo podía gestionarse mediante el GAM de 1982, era dable esperar que el fiduciario conociera que existía un decreto que aplicaba a este proyecto. En ese sentido, la respuesta del Fiduciario, fue la siguiente:

"…no era dable esperar que Grupo Mutual como fiduciario conociera la existencia de un decreto que aplicaba a este proyecto. A estas alturas de la gestión del proyecto Potrerillos, el desarrollador es el responsable de la obtención de permisos y visados, ante las instituciones reguladoras y son estas quienes otorgan o niegan los trámites con fundamento en el bloque de legalidad que debe ser acatado, incluyendo la existencia de un decreto aplicable al proyecto."

2.2.26 Se solicitó informar a esta oficina si con base en el correo electrónico del 23 de marzo del 2015, en donde se menciona la reunión en el INVU, el BANHVI giró instrucciones específicas al Fideicomiso. Sobre este aspecto el Fiduciario respondió que: *"Banhvi instruyó a Grupo Mutual mantener el seguimiento al ingeniero Marcos Sequeira, desarrollador del proyecto, y que el fiduciario mantuviera informado al Banco sobre los trámites gestionados por el ingeniero ante la Municipalidad de San Rafael de Heredia."*

2.2.27 Esta Auditoría Interna consultó al Fiduciario, si el BANHVI había gestionado el estudio referente a la acción de inconstitucionalidad interpuesta al GAM 2013-2030. Y si una vez obtenido dicho documento, qué utilidad se le había dado al mismo por parte del Fiduciario, considerando que fue esto, una recomendación emanada de la entidad autorizada. La respuesta se transcribe seguidamente:

"A Grupo Mutual no le consta que Banhvi gestionara el estudio referente a la acción de inconstitucionalidad interpuesta contra el GAM-2013-2030. Además, el desarrollador implementó la línea de acciones establecida en el correo del 16 de marzo 2016, remitido por la asistente de la Subgerencia General, las gestiones fueron decididas en la reunión con INVU, revalidar el uso de suelo y presentarlo a la APC."

2.2.28 Para esta Auditoría Interna, llama la atención no haber observado dentro de la documentación evaluada, un cronograma de actividades de la gestión que ejecutaba en ese momento el Ing. Marcos Sequeira Lépiz, considerado el Desarrollador del Proyecto Potrerillos. Esta inquietud fue respondida por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, en los siguientes términos:

"El ingeniero Marcos Sequeira trabajaba sin cronograma, debido a que en ese momento no se había normado la implementación de ese instrumento de control. No obstante lo anterior, eso no significa que Grupo Mutual no diera seguimiento estricto a las gestiones del ingeniero Sequeira, los seguimientos al desarrollador y las

participaciones en las reuniones necesarias para impulsar el desarrollo del proyecto, han sido realizadas oportunamente por esta empresa."

2.2.29 Mediante correo electrónico del 24 de agosto 2015, el Ing. Marco Sequeira Lépiz, le informó a la Subgerencia del Grupo Mutual que ese mismo día "lunes" estaba enviando nota al INVU para retirar los planos de anteproyecto y presentarlos a la Municipalidad de San Rafael de Heredia para su aprobación, proponiendo a la entidad, el siguiente curso de acción: Continuar rápido con los planos constructivos y actualización de documentos para lo cual propuso 6 meses de plazo o bien, presentar al MIVAH y BANHVI de una vez la solicitud de autorización y continuar con el diseño aprobado conforme reglamento de maduración de proyectos

2.2.30 Con fecha 6 de noviembre del 2015, el Ing. Marco Sequeira Lépiz remitió a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, **el plano de anteproyecto aprobado por el INVU**, Salud y AyA. En esa misma fecha el Ing. Sequeira Lépiz informó que estaba en trámite de ratificación, los derechos como desarrollador del proyecto.

2.2.31 En correo del 26 de noviembre 2015, el Ing. Marco Sequeira Lépiz, consultó a la Gerencia de Grupo Mutual, sobre las gestiones con el BANHVI sobre su nota relacionada con los derechos y aceptación para continuar con los trámites del proyecto Potrerillos.

2.2.32 El 1 de diciembre 2015, la Empresa de Servicios Públicos de Heredia, volvió a declarar caducidad sobre la solicitud de dotación de servicios de agua potable por no haber avance en el proyecto.

2.2.33 Mediante correo electrónico del 9 de febrero del 2016, remitido por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, al Ing. Marco Sequeira Lépiz, se observa que aun a esa fecha se seguía con los trámites de ratificación de ese profesional, como desarrollador del proyecto Potrerillos.

2.2.34 En oficio SFID-086j-2016, Grupo Mutual solicitó a la SUGEF prórroga para la venta del terreno del proyecto, bajo el justificante de que el mismo se encontraba en análisis por parte del BANHVI.

2.2.35 Mediante oficio SFID-115d-2016 del 01/03/2016, remitido por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos al Departamento de Fideicomisos del BANHVI, se observó el envío de documentación para respaldar al Ing. Marco Sequeira Lépiz, como desarrollador del proyecto Potrerillos.

2.2.36 El 17 de mayo se emitió dictamen legal en Grupo Mutual, en donde se lee que la no designación del Ing. Marco Sequeira Lépiz, podría ocasionar el reclamo de derechos adquiridos con base en la misma reglamentación y el consecuente perjuicio para el proyecto y las familias que habitan el mismo, sobre todo por las expectativas de derecho generadas a esa fecha.

2.2.37 Mediante oficio JD-859-2016 del 18/10/2016 dirigido al Ing. Marco Sequeira Lépiz, se le informó que la Junta Directiva del BANHVI, mediante Acuerdo 3, Sesión, 73-2016 del 13/10/2016, había dispuesto autorizar a la empresa Inmobiliaria SYNSA de ese profesional, para continuar con el trámite del proyecto habitacional Potrerillos.

2.2.38 El Acuerdo indicado en el punto anterior, le fue comunicado por parte del Fiduciario al Departamento de Fideicomisos del BANHVI, en correo electrónico del 20 de octubre del 2016.

2.2.39 Mediante correo electrónico del 20 de octubre del 2016, ya habiendo sido ratificado el Ing. Marco Sequeira Lépiz como desarrollador del proyecto Potrerillos, el Departamento de Fideicomisos del BANHVI le indicó textualmente a la Jefatura de Fideicomisos del Grupo Mutual, lo siguiente: *"…en atención a su consulta relacionada a las instrucciones directas y específicas de cómo continuar con el proceso de desarrollo del proyecto Potrerillos, una vez consultado con don Alexander, se indica que el FOSUVI girará las instrucciones al respecto, por lo que las mismas serán directamente a la Gerencia General…"*

Con base en la secuencia de hechos descrita anteriormente, esta Auditoría Interna formuló una serie de consultas a la Jefatura de la Sección de Fideicomiso del Grupo Mutual, la cual atendió nuestros requerimientos el pasado 10 de agosto.

2.2.39.1 Considerando que la reunión con el INVU había sido en marzo del 2015, esta Auditoría Interna requiere conocer qué avances hubo en materia de la aprobación del anteproyecto entre marzo y agosto del 2015, o sea 5 meses.

> *"El avance que hubo fue que el uso de suelo fue revalidado por la administración municipal de San Rafael de Heredia el 18 de agosto del 2015, así quedó establecido en el oficio DPU-MSRH-087-2015."*

2.2.39.2 Fecha en que fueron retirados los planos de anteproyecto del INVU, con su aprobación:

"El plano de anteproyecto fue retirado del INVU en noviembre 2015 y contaban con la aprobación del INVU, de acuerdo con lo indicado en el memorándum del ingeniero Sequeira del 06 de noviembre 2015."

2.2.39.3 Fecha en que fueron presentados a la Municipalidad para su aprobación, así como fecha de aprobación por parte de la Municipalidad de San Rafael de Heredia.

"Las situaciones que fueron conocidas a partir de la reunión con el INVU, se conocen"

Esta respuesta no es suficientemente clara por parte del Fiduciario.

2.2.39.4 Cuál de los cursos de acción propuestos por el Ing. Sequeira Lépiz, fue el acogido. En caso de que hubiere sido el de *"continuar rápido con los planos constructivos y actualización de documentos",* se requiere conocer si se analizó el plazo de 6 meses propuesto por ese profesional, para determinar su razonabilidad, así como la aprobación de ese plazo por parte del BANHVI.

"El curso de acción que se siguió fue el actualizar los documentos vencidos agua, electricidad, SETENA, entre otros. El plazo de seis meses era razonable considerando el tipo de renovaciones que debían realizarse. El Banhvi a partir de junio 2015 inició con el análisis sobre el nombramiento del ingeniero Marcos Sequeira como desarrollador del proyecto, por ello, el tema no fue visto con el Banco, considerando además que el plazo de seis meses era razonable. El análisis sobre el nombramiento del ingeniero Marcos Sequeira como desarrollador del proyecto concluyó en octubre 2016."

Para ambas propuestas se requiere conocer si el desarrollador cumplió con los plazos y si fue instruido por el BANHVI:

"… El ingeniero Sequeira concluyó parcialmente con las actividades en el plazo, debido al análisis que Banhvi estaba realizando sobre el nombramiento de él como desarrollador del proyecto."

"No (fue instruido por el BANHVI), debido a que Banhvi desde abril 2015 hasta octubre 2016 mantuvo en revisión el nombramiento del ingeniero Marcos Sequeira como desarrollador del proyecto y el correo del ingeniero Sequeira es de agosto 2015, en ese momento el Banco estaba realizando el análisis mencionado anteriormente."

2.2.39. 5 Con relación al oficio SFID-086j-2016, se solicitó detallar qué tipo de análisis se encontraba ejecutando el BANHVI. Igualmente se consultó si el

expediente técnico se encontraba ya en la Dirección del FOSUVI y si finalmente el BANHVI había girado instrucciones al Fiduciario, respecto de las acciones a seguir.

> *"En febrero 2016 mediante el oficio SFID-086j-2016, Grupo Mutual le solicitó a SUGEF prórroga, e indicó que como dificultad para la venta, que Banhvi estaba analizando cómo determinar el método de adjudicación para el proceso constructivo. Esto refiere al análisis iniciado por Banhvi en abril 2015, sobre el nombramiento del ingeniero Marcos Sequeira como desarrollador del proyecto, el desarrollador del proyecto es el encargado del proceso constructivo."*

> *"Grupo Mutual no remitió un expediente técnico al Banco, lo que esta empresa envió a Banhvi fue la documentación archivada desde 1999 hasta el 21 de abril del 2015, en atención a la solicitud del Departamento de Fideicomisos-Banhvi. Referencia oficio C-117d-SFID-2015."*

> *"El resultado del análisis es que la Junta Directiva de Banhvi en el oficio JD-859-2016 del 18 de octubre 2016 autorizó a la empresa Inmobiliaria SYNSA, que pertenece al ingeniero Marcos Sequeira Lépiz, para continuar con el desarrollo del proyecto Potrerillos."*

2.2.39.6 Considerando que no fue sino hasta en octubre del 2016 que el BANHVI dispuso autorizar a la empresa SYNSA para continuar con el trámite del proyecto Potrerillos, para esta Auditoría Interna es importante conocer en calidad de qué el Ing. Marco Sequeira Lépiz, estuvo realizando gestiones para el proyecto Potrerillos, antes de dicha autorización.

> *"En octubre 2016 la Junta Directiva de Banhvi autorizó para continuar como desarrollador a la empresa Inmobiliaria SYNSA, del ingeniero Marcos Sequeira, es decir, que continúo o mantuvo la condición que ya tenía, no fue un nombramiento nuevo."*

2.2.39.7 Se consultó sobre el procedimiento que se siguió para la ratificación del Ing. Marco Sequeira Lépiz como desarrollador del proyecto Potrerillos y sobre la existencia de plazos para la aplicación de dicho procedimiento, asi como su formalidad y las causas del porqué se demoró aproximadamente un año para la ratificación.

> *"De acuerdo con lo indicado en el oficio JD-859-2016, el procedimiento seguido consistió en preparar el informe de los*

antecedentes del proyecto, el cual, fue conocido por la Junta Directiva de Banhvi, instancia colegiada que ratificó el nombramiento."

"La aplicación del procedimiento que fue implementado y que finalmente concluyó con la ratificación del nombramiento de la empresa Inmobiliaria SYNSA como constructora del proyecto Potrerillos, fue iniciado a solicitud de parte, el Asesor Legal de Banhvi, licenciado Rodolfo Mora, por ello, el suscrito desconoce si existen plazos establecidos internamente en Banhvi para atender una solicitud de revisión planteada por un funcionario del mismo Banco."

"sí en el oficio JD-859-2016 del 18 de octubre 2016 remitido por el Secretario de la Junta Directiva de Banhvi."

"Grupo Mutual remitió mediante los oficios C-117d-SFID-2015 de abril y C-135d-SFID-2015 de mayo toda la documentación del proyecto Potrerillos a Banhvi, conforme lo solicitado por el Banco al fiduciario, a partir de ese momento, la administración de Banhvi es quien tiene a su cargo la gestión, por ello, a Grupo Mutual no le corresponde informar las razones del tiempo que tomó este proceso."

2.2.39.8 Tomando en cuenta que el anteproyecto con la aprobación del INVU fue el escollo que impidió el avance del proyecto entre el 2013 y el 2015, además que dicho anteproyecto debidamente aprobado por el INVU le fue remitido a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos el 6 de noviembre del 2015 y la ratificación del Ing. Marco Sequeira Lépiz, como desarrollador de ese proyecto no fue otorgada por el BANHVI sino hasta el 13 de octubre del 2016 (o sea casi un año después), esta Auditoría Interna, solicitó un detalle de las acciones ejecutadas entre noviembre 2015 y octubre del 2016 para acelerar el desarrollo del proyecto Potrerillos. Igualmente, es de interés para esta oficina, conocer si existían otros factores que impidieran en ese lapso de casi un año, gestionar el desarrollo del proyecto fluidamente.

"Durante el período en que Banhvi estaba analizando el nombramiento del ingeniero Marcos Sequeira como desarrollador del proyecto Potrerillos, no se podía continuar con las gestiones del proyecto. Debido a que las actividades que debían ejecutarse son responsabilidad del desarrollador y no del fiduciario."

2.2.39.9 Finalmente, y para efectos de evaluar la gestión, esta Auditoría Interna solicitó al Fiduciario, le indicara que instrucciones específicas había recibido esa entidad autorizada de parte de la Dirección del FOSUVI, para proseguir con el proceso del proyecto Potrerillos.

"Las instrucciones que la Dirección FOSUVI remitiría no eran para la Jefatura del Fideicomiso de esta empresa sino para el Gerente General de Grupo Mutual, así lo indicó Fideicomisos de Banhvi al suscrito. Las instrucciones fueron comunicadas en reunión sostenida el 13 de diciembre de 2016 en el Banhvi, con la presencia del ingeniero Marcos Sequeira de Synsa, la ingeniera Pamela Quirós y el MBA. Alexander Sandoval, junto a la Subgerente General de Grupo Mutual, licenciada Mayela Rojas. Y fueron las siguientes:

1) *Una charla de requisitos de bonos familiar de vivienda en el que tenemos que ser exhaustivos en el tema de cuáles son los requisitos y condiciones que se solicitan y que los mismos son por ley, con el objetivo de que las personas estén informadas y las que no estén dentro de las condiciones se auto excluyan al saber que tienen que quedar con una deuda porque no califican para el bono, claro está, destacando que las familias han evolucionado en su situación socioeconómica*
2) *Que ese día se aproveche para hacer la charla de finanzas familiares para que presupuesten el dinero que se requiere para el momento respectivo. En razón de lo anterior, se solicita al área de Bonos de Oficinas Centrales que coordine con la Dirección de Ventas las charlas anteriormente mencionadas."*

2.2.40 Mediante correo electrónico del 3 de abril del 2017, el ahora ratificado desarrollador Ing. Marco Sequeira Lépiz, le informó a la Subgerencia de Grupo Mutual, que se estaban realizando análisis de las familias del proyecto, con resultados esperados en cuanto a los ingresos y núcleos, por lo que se esperaban familias mixtas (artículo 59, bono crédito, bono diferido). En ese momento el desarrollador indicó la necesidad de resolver cuál sería la presentación del proyecto para afinar las listas de posibles beneficiarios. En esa misma fecha la precitada Subgerencia respondió al desarrollador, que la entidad autorizada iba a determinar la composición de las familias para ver si se adaptaba a S-01 u otro.

2.2.41 Con fecha 4 de abril mediante correo interno se le informó a la Subgerencia del Grupo Mutual, que se trataba de un proyecto S-01, en artículo 59 con una solución superior a los ¢20 millones y que se debía plantear al BANHVI, la exclusión de las familias que para ese entonces ya no calificaban, así como la lista de sustitutos. Esto había que definirlo a la brevedad, toda vez que el desarrollador lo requería para seguir con el trámite de planos.

2.2.42 En correo del 25 de abril 2017, la entidad autorizada, le informó al desarrollador Ing. Marco Sequeira Lépiz, que inicialmente se tenía previsto un planteamiento al BANHVI para solicitar la sustitución de familias y que en ese momento la Gerencia de Grupo Mutual estaba analizando la situación de dichas familias para saber si definitivamente se solicitaba la sustitución de las mismas y se tramitaba como articulo 59 puro. Se indicó que para esa semana se esperaba tener una respuesta definitiva.

2.2.43 El 25 de abril 2017, mediante correo interno se le informó a la Subgerencia del Grupo Mutual, que la mayoría de las familias aspirantes a un crédito no estaban calificando para dicho proyecto de acuerdo con estudios en la SUGEF y DATUN.

2.2.44 Mediante correo electrónico del 2 de mayo del 2017, la Subgerencia de la entidad autorizada instruyó a la Sección de Fideicomisos para que el desarrollador replanteara el precio del proyecto, por ser en terreno BANHVI, con base en el último avalúo realizado por el Ministerio de Hacienda.

2.2.45 En correo del 3 de julio del 2017, la Subgerencia Financiera del BANHVI, solicitó al desarrollador un estado actualizado a ese momento, de las acciones para el desarrollo del proyecto Potrerillos.

2.2.46 En correo del 4 de julio del 2017 el Desarrollador respondió a la Subgerencia del BANHVI que, en materia de lo SOCIAL, los expedientes bajo la normativa artículo 23 se encontraban en estudio en la entidad autorizada, con el fin de definir si el proyecto iba mixto o artículo 59 puro. Señaló el desarrollador que sin ese estudio, las familias propuestas no podían tomar una decisión para quedarse o renunciar.

Como producto de los hechos descritos anteriormente, esta Auditoría Interna, formuló a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, una serie de consultas aclaratorias, las cuales se describen seguidamente y que fueron atendidas el pasado 10 de agosto:

2.2.46.1 Se consultó si ya se había planteado ante el BANHVI la exclusión de las familias y cuál había sido la respuesta del ente rector. Igualmente, en materia de gestión, para esta Auditoría Interna también es muy importante conocer la fecha en que fue definida esta situación y en qué fecha se le comunicó al Desarrollador, para continuar con los trámites de los planos.

> *“No (se planteó exclusión de familias), debido a que debe considerarse que el valor del avalúo será tomado solo en un 50%, según lo instruido por Banhvi en reunión efectuada en la última semana de setiembre con*

el desarrollador y colaboradores del área de Proyectos-Colocación de Grupo Mutual. Lo anterior, dada el área de este terreno que no es aprovechable."

Al no indicarse fecha exacta, todo parece indicar que el Fiduciario, se refiere a setiembre del 2017.

2.2.46.2 Se consultó al Fiduciario qué avances sustanciales se presentaron, entre abril del 2017 y el 30 de junio del 2018, en materia de lista de beneficiarios y definición del tipo de proyecto y qué instrucciones había girado el BANHVI a ese respecto.

"En el periodo consultado, abril 17 a junio 18, el desarrollador ha concentrado esfuerzos en la tramitología técnica, como por ejemplo el INVU."

"Banhvi en reunión efectuada en la última semana de setiembre con el desarrollador y colaboradores del área de Proyectos-Colocación de Grupo Mutual, instruyó que el valor del avalúo será tomado solo en un 50%, dada el área de este terreno que no es aprovechable."

2.2.46.3 Para esta Auditoría Interna, resulta de importancia conocer si existió alguna razón que impidiera realizar este tipo de evaluación de los beneficiarios en el tiempo en que se estaba tramitando la aprobación del anteproyecto por parte del INVU

"Sí, en caso que la tramitología técnica dure más que la vigencia de los documentos que los beneficiarios deben aportar para ser evaluados, a las familias les tocaría aportar la documentación que venza."

2.2.46.4 Finalmente se solicitó al Fiduciario, información actualizada respecto del tema de las familias y/o lista de beneficiarios del proyecto Potrerillos.

"El tema de las familias que serán postuladas permanece en espera de la resolución de la tramitología técnica del proyecto."

2.2.47 En correo del 3 de julio del 2017 la Subgerencia Financiera del BANHVI, solicitó al desarrollador un estado actualizado de las acciones relacionadas con el desarrollo del proyecto Potrerillos.

2.2.48 En correo del 4 de julio del 2017 el Desarrollador respondió a la Subgerencia del BANHVI que, en materia de lo TECNICO se estaba aclarando

tema de permeabilidad por recarga acuífera exigido por SENARA, aspecto que afectó el diseño.

Igualmente se informó que la Empresa de Servicios Públicos de Heredia insistía en solicitar la construcción de dos sistemas de tratamiento (Planta de Tratamiento y Estación de bombeo, por lo que tales aspectos estaban proyectando el presupuesto en ¢22 millones de colones por solución).

En cuanto a TIEMPOS, la respuesta del desarrollador era que todo dependía de la resolución de SETENA, la cual quedaría presentada la primera semana de julio del 2017.

El desarrollador directamente al BANHVI le estableció los siguientes plazos: En 30 días (o sea el 4 de agosto 2017 ya estarían presentado APC los planos), En 60 días (o sea 4 de setiembre 2017, segunda presentación) y en 90 días (o sea el 4 de octubre 2017 a la entidad autorizada)

2.2.49 Mediante correo del 7 de setiembre del 2017, el Fiduciario solicitó al desarrollador, una actualización del estado de las acciones para el desarrollo del proyecto Potrerillos.

2.2.50 En correo del 14 de setiembre 2017, el Desarrollador informó al Fiduciario que aún no se contaba con respuesta de SETENA y que estaba en apelación una doble obra solicitada por la Empresa de Servicios Públicos de Heredia.

2.2.51 Mediante correo electrónico del 4 de octubre 2017 el Desarrollador informó al Fiduciario que "*Se incluye en presupuesto el 50% y tal y como lo hemos tratado hasta el momento*". La respuesta del Fiduciario fue: *"…por favor me podría aclarar a qué se refiere su estimable persona, al indicar que se incluye el 50%*", contestando el Desarrollador que eso era un tema que el BANHVI le había indicado en una reunión anterior en donde se instruyó que debía trabajarse con el 50% del avalúo, dada el área de este terreno que no es aprovechable.

Esta disposición, según lo indicado por el Desarrollador no quedó documentada; sin embargo fue confirmada por el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, en correo electrónico del 4 de octubre 2017.

2.2.52 En correo electrónico del 2 de noviembre 2017, la entidad autorizada le informa al Desarrollador que: *"De acuerdo a lo conversado en la visita generada en campo, para este proyecto se mantiene lo indicado en el CU-59-2017, con la salvedad de que para este caso se acepta que no se realice la construcción de la estación de bombeo, sin embargo sí se debe de instalar la tubería de impulsión hasta la calle principal…"*

2.2.53 En correo electrónico del 4 de diciembre del 2017, el Fiduciario solicitó al Desarrollador actualizar el estado de acciones referentes al desarrollo del proyecto Potrerillos. En ese sentido el Desarrollador respondió que a esa fecha, los planos constructivos estaban en consulta en las instituciones por medio del sistema APC del CFIA, que el ampo técnico estaba casi listo (no indica porcentaje) y que los expedientes los tenía el departamento de BONOS del Grupo Mutual y que SETENA ya había salido aprobado.

2.2.54 En correo electrónico del 1 de marzo 2018, el Fiduciario solicitó al Desarrollador los plazos correspondientes a las etapas para el desarrollo del proyecto y ese mismo día el Desarrollador respondió que los planos ya habían sido revisados en el APC y que se estaban realizando algunas observaciones que había solicitado el INVU y el AyA y que esa semana reingresaban.

2.2.55 En correo electrónico del 6 de junio 2018, el Desarrollador informa a la Unidad de Proyectos-Colocación del Grupo Mutual, que Erika Marie Lutz Cruz del INVU, mantenía su posición de no aceptar la resolución legal que había autorizado el anteproyecto correspondiente y que dio pie al acuerdo de Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Artículo II Inciso 3), del acta de sesión Ordinaria No. 5661 Memorando JD-032-2006.

Esta resolución se había dado mediante dictamen emitido por el Dr. Fabián Volio Echeverría, Abogado constitucionalista, sobre los derechos del terreno y el uso de suelo.

2.2.56 Finalmente, y con respecto al punto anterior, el 12 de junio del 2018 y mediante correo electrónico el Desarrollador informó al Fiduciario que se iba a presentar una apelación en línea de APC.

2.2.57 Con base en los hechos secuenciales descritos anteriormente, esta Auditoría Interna requirió de la Jefatura de la Sección de Fideicomisos, una ampliación con fundamento en los siguientes temas, obteniendo repuesta de la entidad autorizada, el 10 de agosto del año en curso:

2.2.57.1 Documentación referente a si el Fiduciario había solicitado al desarrollador, copia de los documentos que fueron presentados a SETENA originalmente, para darles algún tipo de seguimiento.

> *"El fiduciario no solicitó copia al desarrollador de los documentos presentados ante SETENA, debido a que Grupo Mutual realiza los seguimientos al ingeniero Sequeira por medio de correos, en los cuáles él informa los resultados de sus gestiones."*

2.2.57.2 En cuanto a los requerimientos de la Empresa de Servicios Públicos de Heredia, referente a la construcción de dos sistemas de tratamiento, parece existir una contradicción, dado que el desarrollador ya había informado al BANHVI, que la solicitud de doble obra era inapelable.

> *"Respecto al trámite ante la ESPH para el tratamiento de las aguas, más allá de una contradicción sobre la posibilidad o no de apelar las obras solicitadas inicialmente por ese proveedor de servicios públicos, lo que es posible de observar en las comunicaciones intercambiadas con el funcionario de la ESPH y el ingeniero Sequeira, es que en visita de campo fue analizado las condiciones físicas y la ESPH analizó la propuesta del desarrollador y le aceptó no construir la estación de bombeo."*

2.2.57.3 Se consultó al Fiduciario, si se tenía conocimiento de que el BANHVI realizaba reuniones y acuerdos directamente con el desarrollador, esto por cuanto la única comunicación oficial con que se cuenta sobre la disposición de trabajar con el 50% del valor del avalúo, corresponde al correo electrónico del 4 de octubre 2017, remitido por el Desarrollador.

> *"El área de Fideicomisos de Grupo Mutual sí tenía conocimiento que sus compañeros del área de Proyectos-Colocación se reunían en Banhvi con el desarrollador, a efectos de tratar temas técnicos de la tramitología que debe seguirse para impulsar el desarrollo del proyecto Potrerillos."*

> *"Sí efectivamente, la instrucción fue comunicada en reunión efectuada en Banhvi en la última semana de setiembre con el desarrollador y colaboradores del área de Proyectos-Colocación de Grupo Mutual, instruyó que el valor del avalúo será tomado solo en un 50%, dada el área de este terreno que no es aprovechable."*

2.2.57.4 En lo que respecta a la aceptación de la Empresa de Servicios Públicos de Heredia, de no construir la estación de bombeo, se solicitó al Fiduciario, el correspondiente oficio de autorización, en donde constara tal aceptación, así como la sustitución por tubería de impulsión.

> *"En el expediente del proyecto Potrerillos que resguarda la Sección Fideicomiso de Grupo Mutual, está archivado el correo de 02 de noviembre 2017 remitido por el desarrollador Marcos Sequeira al ingeniero José Pablo Muñoz Orozco del área de atención de solicitudes Agua Residual de la ESPH, con la solicitud de una nota oficio para*

efectos de Banhvi. El oficio solicitado por el ingeniero Sequeira a la ESPH debe ser incluido en el ampo técnico, para el análisis correspondiente, gestión que no compete al fideicomiso, de ahí que no fue solicitada una copia, por cuanto implicaría duplicar la documentación."

2.2.57.5 Con fecha 4/7/17 el Desarrollador había informado que para el 4 de agosto ya estarían presentados los planos constructivos en el sistema APC, para el 4 de setiembre ya estaría la segunda presentación y para el 4 de octubre ya estarían en la Entidad; sin embargo, informó finalmente que al 4/12/2017 aún estaban en consulta.

Sobre este hecho, se solicitó al Fiduciario informar a esta Auditoría Interna, si se había ejecutado un seguimiento detallado, en cuanto al compromiso de cumplimiento de plazos por parte del desarrollador.

"Sí, Grupo Mutual mantuvo seguimiento al ingeniero Sequeira, quien en correo del 14 de setiembre 2017 informó que aún estaba pendiente la respuesta de SETENA."

2.2.57.6 Para esta Auditoría Interna, no es procedente la aceptación de respuestas tan generales, a la formulación de solicitudes de avance al desarrollador. Ejemplo: Respuestas tales como "casi listo para enviar…"

"La indicación "casi listo para enviar" comunicada por el desarrollador, la hizo con referencia la conformación del ampo técnico, en ese mismo correo, el de fecha 04 de diciembre 2017, al que esa auditoría refiere, también el ingeniero Sequeira comunicó tres aspectos más: que estaba con los presupuestos, que el D-1 viabilidad ambiental SETENA ya salió aprobado y que los planos constructivos estaban en consulta en las instituciones por medio del sistema APC del colegio federado. En conclusión, si bien es cierto que la información remitida por el ingeniero carecía de un dato porcentual, las solicitudes de avance no "fueron tan generales" como indica la auditoría, puesto que como puede leerse en esta respuesta, el seguimiento contenía la información de varios elementos que integran el trámite que en ese momento se está ejecutando."

2.2.57.6 Se solicitó información referente a la fecha y oficio, con que fueron remitidos los expedientes de los beneficiarios al Grupo Mutual, así como su estado actualizado.

"La información de los posibles beneficiarios fue remitida por el ingeniero Sequeira al área de Bonos-Colocación el 27 de enero 2017, mediante un cuadro con los núcleos familiares y los ingresos versus reporte de la CCSS."

"El tema de las familias que serán postuladas permanece en espera de la resolución de la tramitología técnica del proyecto.

2.2.57.7 En correo electrónico del 4/7/17 el Desarrollador indicó que *"en cuanto a TIEMPOS*", se dependía de la resolución de SETENA. El 4 de diciembre, o sea 5 meses después señala el Desarrollador que ya se contaba con SETENA, entonces esta oficina solicitó al Fiduciario informar por qué no se requirió en ese preciso momento, la estimación de tiempos para el trámite y desarrollo del proyecto, si ya se disponía de uso de suelos, anteproyecto aprobado por el INVU y viabilidad ambiental.

"La Sección Fideicomiso de Grupo Mutual no solicitó en diciembre 2017 al ingeniero Sequeira una estimación de tiempos, debido a que en ese momento se contaba con el D-1 viabilidad ambiental SETENA ya aprobado, sin embargo, no con el anteproyecto aprobado por el INVU."

De acuerdo con la información recabada (ver punto No. 2.2.30), con fecha 6 de noviembre del 2015 el Ing. Marco Sequeira Lépiz, había remitido a la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, el plano de anteproyecto aprobado por el INVU (ver punto 2.2.55)

En correo electrónico del 6 de junio del 2018, es cuando el Desarrollador vuelve a informar a la Unidad de Proyectos-Colocación del Grupo Mutual, acerca de problemas con este requisito, debido a que una funcionaria del INVU mantenía una posición de no aceptar la resolución legal que había autorizado el anteproyecto correspondiente.

2.2.57.8 Esta Auditoría Interna solicitó al Fiduciario indicar las razones por las cuales no fue sino hasta el 1 de marzo 2018 que se le solicita al Desarrollador los plazos de las etapas para el desarrollo del proyecto. Igualmente, se solicitó al Fiduciario indicar si esa instancia estuvo informada de cuáles observaciones había formulado el INVU y el AyA a los planos constructivos, ya que el Desarrollador no es específico en ese punto.

"No fue hasta el 01 de marzo 2018 en que el Fiduciario le solicitó al desarrollador los plazos de la etapas para el desarrollo del proyecto, ya en otras ocasiones Grupo Mutual le había solicitado al señor Sequeira,

como por ejemplo el 11 de enero 2017, es decir, más de un año antes de la fecha mencionada por esa auditoría."

"No, por cuanto esas observaciones son aspectos técnicos, mismos que una vez subsanados en los planos constructivos y avalados por INVU y AyA, cuanto en el ampo técnico que el desarrollador debe presentar al área de Proyectos-Colocación, quedan incorporados los planos subsanados y avalados por las instituciones antes mencionadas."

Independientemente de la respuesta y aun y cuando basamos nuestra consulta en la documentación tenida a la vista, está claro que el desarrollador no fundamentaba su gestión en cronogramas para el cumplimiento de sus tareas.

2.2.57.9 Esta Auditoría Interna consultó al Fiduciario, sobre acciones tendientes a valorar la posibilidad de emprender acciones legales contra el INVU, por la aprobación y desaprobación del anteproyecto

"El emprender acciones legales contra el INVU, ya habían sido valoradas por el desarrollador, quien consideró inconveniente las acciones legales, con fundamento en que este proyecto tiene un alto riesgo de rechazo por su ubicación geográfica."

2.2.57.10 Respecto de la apelación en línea de APC, se consultó al Fiduciario si dicha apelación fue gestionada, así como sus resultados.

"Sí, el 05 de julio el ingeniero Sequeira informó a la Sección Fideicomiso que el área del APC del INVU rechazó la petición, por lo cual, él apeló en última instancia al superior del área del APC del INVU, sea el arquitecto Sancho de urbanismo de ese instituto, esto en fecha 02 de julio.

El 16 de julio ante consulta de Grupo Mutual, el desarrollador contestó que indagó con instancias superiores en el INVU y que aún no había decisión, por ello, el señor Sequeira iba a otorgar dos semana más para volver a indagar ante el Superior.

A esta fecha 10 de agosto, el ingeniero Marcos Sequeira mantiene pendiente responder la consulta planteada el 31 de julio, por la jefatura de fideicomisos del fiduciario sobre cuál fue el pronunciamiento del superior hacia la apelación presentada."

2.2.58 Mediante correo electrónico del 23 de agosto del 2018, el Desarrollador informó a la Subgerencia Financiera del BANHVI, que el INVU había aceptado la apelación con relación al uso de suelo del proyecto Potrerillos, estableciendo el cronograma transcrito seguidamente:

> *"CRONOGRAMA...*
>
> *Arreglar en planos algunas pequeñas nuevas inconsistencia que el mismo INVU acota en esta última revisión nada de fondo.. 15 días.*
> *Revisar y dar respuesta al estudio técnico que me envío Grupo Mutual 8 días.*
> *Revisar lista de familias, ya que algunos pasan a condición de adultos mayores, y esto me trastorna el presupuesto general.*
>
> *Tiempo que dure la entidad en revisar y postular a BANHVI...*
>
> *Contrato con AMANCO para la planta de tratamientos.....*
>
> *Trataremos de tenerlo en la corriente BANHVI en un mes, finales de setiembre...para ver si aplicamos al presupuesto 2018.....*
>
> *a la orden... gracias.."*

2.3 Proyecto San Martín II

2.3.1 En correo electrónico del 7 de enero del 2016, el Sr. Oscar Alvarado (MIVAH), le indicó al Fiduciario que en conversación telefónica sostenida con el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, se había señalado que para reactivar el Fideicomiso, Grupo Mutual debía hacerse la corrección del número de catastro que aparece en el diseño de sitio en el Registro, consultándole si dicho proceso ya había sido ejecutado.

2.3.2 En correo electrónico del 11 de enero 2016, el Fiduciario responde al Sr. Oscar Alvarado (MIVAH), que para el mes de enero 2016, el Grupo Mutual estimaba realizar una cotización para que, mediante levantamiento topográfico, se determinaran las diferencias entre el diseño de sitio original y la actualidad del proyecto.

2.3.3 En correo electrónico del 11 de enero 2016, el Fiduciario le aclaró al Sr. Oscar Alvarado (MIVAH) que la documentación remitida por ese Ministerio al Grupo Mutual era un croquis del asentamiento y no el diseño de sitio y se le informó además que, Grupo Mutual iba a preparar los términos de invitación a

profesionales para ejecutar las labores topográficas, previa autorización del BANHVI.

2.3.4 El 8 de marzo del 2016 la empresa CASTITOPO S.A. presentó oferta al Grupo Mutual por ¢800,000.00. El 10 de marzo 2016 también presentó oferta el Ing. Sergio Madrigal López por ¢3,629,000.00 y finalmente en esa misma fecha también presentó oferta el Ing. Erick Soto Méndez por ¢12,498,589.44.

2.3.5 Mediante oficio SFID-249j-2016 del 2 de junio 2016, el Fiduciario le informó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI que de 6 profesionales invitados habían participado tres topógrafos con las ofertas ya indicadas en el punto No. 2.3 4, señalando además que las características técnicas de las ofertas carecían de homogeneidad y que por lo tanto, el tema había sido analizado internamente por Grupo Mutual y que lo procedente era contratar con cargo al fideicomiso un profesional en topografía que se encargara de preparar la invitación, consignar términos, definir alcances, establecer especificaciones, forma de pago, plazos esperados y cualquier otro tema de interés. En dicho oficio se solicitó autorización al BANHVI para ejecutar lo recomendado.

2.3.6 Mediante correo electrónico interno del Grupo Mutual del 22 de julio 2016, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, remitió al Sr. Pablo Morera Barquero, documento denominado "*Invitación para cotizar labores topográficas relacionadas con el asentamiento Barrio San Martín II*", indicándole que el plazo para recepción de ofertas estaría venciendo a las 16 horas del lunes 8 de agosto del 2016.

2.3.7 En correo electrónico del 13 de setiembre 2016, el Fiduciario le informó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI que los vecinos de San Martín iban a contratar por su cuenta al topógrafo Sr. Wilfredo Rojas Rojas y que una vez obtenido los planos, dichos vecinos iban a donar el terreno al BANHVI para continuar con las segregaciones y los traspasos registrales.

2.3.8 Mediante oficio SGF-0224-2016 del 20 de setiembre 2016, La Subgerencia Financiera del BANHVI solicitó al INVU dar el visado al diseño de sitio del proyecto para proseguir con la segregación de lotes y posterior entrega a beneficiarios. Solicitud que fue denegada por apartarse de la normativa legal.

2.3.9 Mediante correo electrónico del 16 de noviembre 2016 el Fiduciario le indicó a Nielsen Pérez Pérez del Proyecto San Martín II que a esa fecha el BANHVI aún estaba a la espera del diseño de sitio para ser remitido al INVU tal y como se había comprometido la Asociación.

2.3.10 Con fecha 17 de noviembre 2016, la Asociación de Vecinos Barrio San Martín II de Coronado, entregó al Departamento de Fideicomisos del BANHVI, el Diseño de Sitio elaborado por el topógrafo Ing. Wilfredo Rojas Rojas ITP 1274, para trámite ante el INVU. Se indicó en el oficio, que tal diseño fue revisado por la Municipalidad de Vázquez de Coronado.

2.3.11 Mediante oficio SGF-OF-0286-2016 del 08 de diciembre 2016, la Subgerencia Financiera del BANHVI, dirigido a la Sra. Evelyn Conejo Alvarado, Directora de Urbanismo del INVU, remitió copia del diseño de sitio actualizado del proyecto San Martín II, asociado al plano de catastro SJ-1532678-2011, elaborado por el Ing. Wilfredo Rojas, contratado por la Asociación de vecinos.

2.3.12 Según consta en oficio DFID-OF-0196-2016 del 14/12/2016, el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, remitió al Fiduciario Copia del diseño de sitio actualizado del proyecto San Martín II, así como copia de la nota GP-230-0528-2016 del 14/11/2016 emitida por el Ing. Francisco Pérez Morales de la Municipalidad de Vázquez de Coronado referente al ancho de vías y aceras a lo interno del residencial y la no objeción del diseño de sitio actualizado, para que se prosiguiera con las etapas restantes para poner a derecho la urbanización.

Igualmente se incluyó nota del 24 de octubre 2016 del Ing. Wilfredo Rojas Rojas sobre plano actualizado del diseño de sitio y la relación comparativa de éste con el diseño de sitio visado en el año 1998 por el INVU.

2.3.13 En oficio DUV-036-2017 del 7 de febrero 2017, la Dirección de Urbanismo del INVU rechazó el diseño de sitio por cuanto en el mismo se consignaban situaciones no coincidentes con la realidad o incumplimientos con normativa legal vigente. Por ejemplo, no se cumplía con dimensiones mínimas de lote, además debía aclararse cuál era el sistema de tratamiento de aguas residuales y había incongruencia entre 154 lotes, según plano, contra diseño de sitio original en donde se consignaban 130 lotes. Diseño de sitio no contaba con zonas destinadas a áreas verdes, juegos infantiles y parques, ni tampoco contaba con áreas destinadas a facilidades comunales. Se emitieron una serie de recomendaciones técnicas.

2.3.14 En correo electrónico del 16 de febrero 2017, el Fiduciario le sugirió al Departamento de Fideicomisos que las recomendaciones técnicas emitidas por el INVU en oficio DUV-036-2017 del 7/2/2017, le fueran comunicadas a la Junta Directiva de la Asociación del proyecto San Martín II, a fin de que dicha instancia coordinara con el topógrafo la ejecución de las acciones indicadas en dicho oficio.

2.3.15 En oficio SGF-OF-113-2017 del 19/05/2017, la Subgerencia Financiera del BANHVI, solicitó a la Presidencia Ejecutiva del INVU dar el

resellado al diseño de sitio del proyecto y dispensar el proyecto de cumplir el lineamiento sobre ancho de calles y exonerarlo de la Ley 7600.

2.3.16 Mediante oficio del 30/05/2017, la Sra. Yamileth Benavides Cordero (Presidenta asociaciones vecinos San Martin), le solicita al BANHVI una certificación de declaratoria de interés social del proyecto San Martín II (dada según plano de diseño de sitio, con fecha 19 de mayo de 1998 No. 225-98), la cual era requerida para el resello de planos, por tratarse de un proyecto consolidado.

2.3.17 En correo del 1 de junio 2017, la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI tramitó ante la entidad autorizada, copia escaneada de la declaratoria de interés social, la cual fue atendida mediante correo electrónico del 6 de junio.

La declaratoria fue enviada por correo electrónico el 9 de junio del 2017 suscrito por la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI.

2.3.18 Según consta en correo electrónico del 14 de setiembre del 2017, de los vecinos del proyecto San Martín II, para el Fiduciario, se hace un seguimiento a reunión del 7 de setiembre del 2017, en la sala del Concejo Municipal de Coronado, en donde se hace un breve recuento de línea en el tiempo.

> *"El 22 de noviembre de 2016 la Asociación de Vecinos San Martín #2-Coronado hizo llegar el Diseño de Sitio al Banhvi.*
>
> *El 08 de diciembre de 2016 el Banhvi envió el oficio SGF-OF-0286-2016, con el diseño de Sitio actualizado del proyecto San Martín II, al INVU.*
>
> *Hasta el 03 de febrero de 2017 el Grupo Mutual envía el oficio SFID-026j-2017 al INVU, en seguimiento a las gestiones realizadas por el Banhvi.*
>
> *Mi intención no ha sido ni es afectar la relación de trabajo que nos ha caracterizado, por el contrario, un llamado a actuar con mayor diligencia…"*

Respecto de lo anterior, mediante correo electrónico del 14 de setiembre del 2017, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, respondió que:

"Profundizando en la diligencia con la cual, Grupo Mutual tramitó la nota de seguimiento INVU, me permito exponer puntos importantes por considerar:

1. *La presentación del diseño de sitio al INVU estuvo a cargo de Banhvi no de Grupo Mutual y lo efectuó mediante oficio SGF-OF-0286-2016 de fecha 08 de diciembre 2016, en este punto debe considerar el período de vacaciones del sector estatal por motivo del fin y principio de año.*
2. *Banhvi como contratante de Grupo Mutual, instruyó efectuar seguimiento al INVU para finales de enero, así fue indicado por la jefatura de fideicomisos del Banco en correo del 05 de enero 2017.*

El oficio de seguimiento remitido por parte de esta empresa, fue recibido por el INVU el 07 de febrero, claramente podemos notar que nuestro accionar fue diligente, por cuanto no transcurrieron varios meses para el seguimiento por parte de Grupo Mutual al INVU."

2.3.19 En correo electrónico del 19 de setiembre del 2017, el Ingeniero de la Municipalidad de Coronado le informó al Fiduciario que:

"…ese día se ha logrado reunir con el topógrafo Wilfredo Rojas y se le ha explicado la labor de ampliación al levantamiento topográfico por realizar.

Dicho profesional indicó que para el 10 de octubre 2017 se tendría la información requerida por el equipo técnico que elaboró el informe inicial.

Esto se informó a Alexander Sandoval Loria (BANHVI) mediante correo electrónico del 3 de octubre 2017 suscrito por Jorge Maldonado Larios (GM) agregando que. "…una vez tenga la ampliación del levantamiento topográfico se comunicará con INVU y MIVAH para visitar nuevamente el sitio y emitir la recomendación final…"

2.3.20 Mediante correo electrónico del 11 de octubre del 2017, el Fiduciario hizo un seguimiento a la reunión técnica del ingeniero municipal y el topógrafo. En ese sentido, el Ing. Francisco Pérez en correo electrónico del 11 de octubre le informó que: *"Efectivamente el topógrafo ya hizo entrega de los datos solicitados, incluso ya coordiné con los técnicos del INVU y del MIVAH y ha hemos fijado una*

fecha para hacer la validación de la información en el campo, esta va a ser el día viernes 20 de octubre a las 9:30 am"

2.3.21 El 23 de octubre del 2017, el Fiduciario ejecutó otro seguimiento y obtuvo respuesta del Ing. Francisco Pérez de la Municipalidad de Coronado, en correo electrónico del 25 de octubre, en los siguientes términos:

> *"Efectivamente el pasado viernes hicimos la verificación de campo.*
>
> *Para el próximo lunes 30 de octubre vamos a tener una reunión técnica para discutir los hallazgos encontrados en el sitio y comenzar la redacción de la ampliación al informe que hicimos en setiembre y de ser necesario una serie de nuevas recomendaciones.*
>
> *Pero le adelanto que la visita estuvo muy positiva.*
>
> *Le estaré informando el martes 31 de octubre, la fecha para l cual podemos estar entregando la ampliación al informe, el cual deseamos tener lo más rápido posible para finalizar con esta etapa que se nos ha encomendado."*

2.3.22 Mediante correo del 1 de noviembre 2017, el Fiduciario ejecutó el respectivo seguimiento y obtuvo del Ing. Francisco Pérez de la Municipalidad de Vásquez de Coronado, la siguiente respuesta.

> *"le comento que efectivamente nos logramos reunir el pasado lunes 30 de octubre, en estos momentos estamos trabajando en el borrador de la ampliación del informe, para ser presentado en una reunión que el MIVAH estará convocando para entre el 15 y 17 de noviembre."*

2.3.23 Como hecho importante, en setiembre del 2017 se emitió por parte del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, el informe denominado "Informe técnico de pre-factibilidad para regularización y consolidación" del proyecto San Martín de Coronado.

2.3.24 Con fecha 8 de noviembre del 2017, la Subgerencia Financiera del BANHVI, emitió oficio SGF-OF-206-2017, dirigido a la Presidencia Ejecutiva del INVU, en donde se hace un seguimiento al oficio seguimiento al oficio SFG-OF-0113-2017 del 19 de mayo 2017 y SGF-OF-0153-2017 del 10 de julio 2017 proyecto San Martín II y Villas Paraiso respectivamente.

2.3.25 En noviembre del 2017, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, emitió el informe denominado "Informe técnico de visita y revisión de

levantamiento topográfico" del proyecto San Martín de Coronado, en donde se recomienda:

- *"Una vez que el levantamiento topográfico se encuentre listo, el Grupo Mutual debe emprender los trámites para la regularización y consolidación del Barrio San Martín de Coronado detallados en el informe respectivo (la hoja de ruta propuesta). El grupo Mutual y la Asociación deben establecer un diálogo constante que permita avanzar en el proceso.*

- *Se recomienda al Grupo Mutual dar prioridad en la evaluación de las familias que se encuentran en condición de tugurio, así como invadiendo las zonas de retiro del río en los lotes 17ª, 112, 111 y 110. La condición de estas familias incide directamente en las posibilidades de regularización de todo el asentamiento. Se considera importante realizar los análisis respectivos para determinar las posibilidades de las familias de ser atendidas por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.*

- *Es necesario que Grupo Mutual en coordinación con la Asociación del Barrio San Martín realicen las gestiones necesarias para continuar con los procesos de demolición y remoción de las estructuras que se encuentran invadiendo las zonas de retiro del río Ipís. Estas labores deben completarse previo a la presentación de los planos para resello al INVU.*

- *El establecimiento de una comisión a nivel político que brinde el apoyo necesario al Grupo Mutual con el objetivo de completar el procedimiento de formalización de Barrio San Martín y los respectivos requisitos ante las diferentes instituciones. Se sugiere que la conformación de dicha comisión cuente con un personero del Despacho de la Viceministra de Vivienda, la Alcaldía de Vázquez de Coronado, la Dirección de Urbanismo del INVU, la Gerencia del BANHVI y por supuesto de la Mutual."*

2.3.26 En minuta de reunión del 17 de enero del 2018, en donde participaron Pedro Carranza Solano (Grupo Mutual), Marcela Pérez Valerin (BANHVI), Jorge Maldonado Larios (Grupo Mutual), Mayela Rojas Solórzano (Grupo Mutual), Manuel García Murillo (Alcaldía Coronado), Francisco Pérez Morales (Municipalidad Vázquez de Coronado), Mac Donald Bolaños Araya (INVU), Yamileth Benavides (presidenta Asociación), Rodrigo Valverde Solano (Asociación Vecinos) y Roy Allan Jiménez Céspedes (MIVAH), se acordó:

1. *"Se socializarán los informes realizados por una comisión técnica vía correo electrónico junto con la minuta de la reunión.*

2. *Se trabajará en conjunto entre el Ministerio de Vivienda, el IMAS y el Grupo Mutual para realizar los estudios necesarios y buscar las soluciones*

para las 2 o tres familias que no pueden quedar ubicadas en el proyecto San Martín II.

3. *La Asociación coordinará los cambios solicitados en el levantamiento topográfico según lo descrito en el informe II.*

4. *A más tardar la próxima semana se realizarán estos cambios y se remitirá el plano de levantamiento de sitio al Grupo Mutual.*

5. *El Grupo Mutual remitirá al concejo municipal de Vázquez de Coronado la solicitud de resello del plano. Los compañeros de la municipalidad se ofrecen a apoyar al Grupo Mutual en la elaboración de la solicitud.*

6. *Una vez otorgado el visado de la municipalidad, se coordinará una reunión con Evelyn Conejo Directora de Urbanismo del INVU, para informarle del caso antes del análisis respectivo.*

7. *El MIVAH junto con la Asociación ubicarán los estudios sociales hechos por el IMAS y serán remitidos al BANHVI y al Grupo Mutual."*

2.3.27 En correo electrónico, fechado 31 de enero del 2018, el abogado Carlos Quesada, le informó a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual que la declaratoria de interés social ya no se encontraba vigente.

2.3.28 El 31 de enero 2018 el Lic. Carlos Quesada, informó a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual que el sustento es el propio documento de declaratoria de interés social, que indica claramente su vigencia, de manera que, transcurrida esa fecha, el mismo no puede generar nuevos efectos jurídicos.

Sobre este punto en correo del 31 de enero 2018, el Fiduciario le informó al Lic. Quesada que: "*…La jefa del Fideicomiso en Banhvi me indicó que ella había indagado el tema internamente en el Banco, y le indicaron que las declaraciones no vencen."* Esta aseveración fue replicada por el Lic. Quesada en los siguientes términos: *"Desconozco quien podría haber emitido ese criterio, y con cuál sustento. Lo cierto es que si el propio documento estipula una vigencia, el acto administrativo que contiene está sujeto a la misma, conforme a su propia literalidad."* (sustentado en los artículos 134, y 145 de la Ley General de la Administración Pública)

2.3.29 En correo electrónico del 1 de feb 2018 suscrito por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, y respecto de este mismo tema, se lee que: *"…visualizando a futuro los trámites por realizar para el barrio San Martín II, este documento será necesario para aquellos beneficiarios que*

tramitarán el beneficio del bono familiar de vivienda (BFV), con el objetivo de financiar la compra del terreno, por ende, dentro del proceso de postulación al BFV será el momento para gestionar la declaratoria de interés social a favor de cada núcleo familiar solicitante del bono".

2.3.30 En correo electrónico del 31 de enero del 2018, suscrito por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual y dirigido al Sr. Allan Jiménez del MIVAH, se lee:

> *"Respecto del diseño de sitio remitido en autocad por parte del MIVAH se solicita colaboración para conocer el proceso a seguir, toda vez que de acuerdo con lo convenido en reunión del 17 de enero Grupo Mutual debe presentar ese diseño al Concejo Municipal de Vázquez de Coronado y se tiene la duda de si el plano debe presentarse en digital o físico."*

La respuesta del Sr. Roy Allan Jiménez se dio ese mismo día indicando que iba a solicitar la atención de esa consulta al Ing. Francisco Pérez de la Municipalidad de Coronado, quien en correo del 1 de febrero le informó a GM que *"debe ser remitido en físico, con 3 juegos y cado uno firmado por el profesional responsable."* (esto mismo fue confirmado en oficio MIVAH-DVMVAH-0005-2018 del 2 de feb 2018 suscrito por la Sra. Marian Pérez Gutiérrez Viceministra)

2.3.31 Mediante oficio SFID-096j-2018 del 19/02/2018, el Grupo Mutual, solicitó a la Sra. Mariam Pérez, Viceministra de Vivienda, la información de las familias que no podían quedar ubicadas dentro del Barrio San Martín II y que además, se solicitó se le informara del resultado de la gestión del MIVAH ante el IMAS para la ubicación de los estudios realizados por ese instituto.

2.3.32 Mediante correo electrónico del 28/02/2018 dirigido al MIVAH, la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del Grupo Mutual, practicó un seguimiento al oficio SFID-096j-2018 del 19/02/2018. Igualmente, el 07/03/2018, se realizó un nuevo seguimiento, obteniéndose del Sr. Allan Jiménez Céspedes del MIVAH, la siguiente respuesta:

> *"Con relación a los estudios socioeconómicos realizados a las familias por parte del IMAS, ya nos encontramos ubicándolos en conjunto con el IMAS para remitirlo tan pronto sea posible al BANHVI y al Grupo Mutual."*

Las tres familias son:

Lote No. 17 Caldera Centeno Elsa

Lote No. 50 Loría Muñoz Maria Lourdes
Lote No. 51 Porras Marín Galdis María

2.3.33 En oficio CM-100-130 del 27/02/2018, la Secretaría del Concejo de la Municipalidad de Vásquez de Coronado, informó a la Gerencia del Grupo Mutual, lo siguiente:

> *"Acuerdo 2018-97-17: Se acoge informe de la Comisión de Asuntos Jurídicos que a la letra dice: Referencia acuerdo municipal nro. 2018-95-08: traslado a la Comisión de Asuntos Jurídicos del oficio nro. SIFD-087j-2018, de la Gerencia General del Grupo Mutual que, solicita al Concejo Municipal aprobación al nuevo mosaico catastral del Barrio San Martín II que fue referido y actualizado mediante levantamiento topográfico, con el fin de gestionar la titulación a favor de las familias que habitan esta comunidad."*
>
> *"Recomendaciones.*
>
> *Primero – De cara a la solicitud realizada, y con el fin de contar con respaldo técnico interno, gestionar ante la Administración Activa Municipal, en cita a la Dirección de Planificación urbana y Control Constructivo que, presente criterio técnico sobre trámite gestionado, y su viabilidad técnica correspondiente. Se le brinda plazo de 10 días hábiles."*

2.3.34 Mediante correo electrónico del 14/03/2018, el MIVAH remite al BANHVI, Grupo Mutual, Municipalidad de Vásquez de Coronado, Asociación de Vecinos del Proyecto San Martín II e INVU, el listado realizado por el IMAS actualizado al mes de marzo del 2017.

2.3.35 Con fecha 20/03/2018, la Secretaría del Concejo de la Municipalidad de Vásquez de Coronado, envió al Alcalde Municipal, Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda y a la Junta Directiva de la Asociación de Vecinos del proyecto San Martín II, la aprobación del mosaico catastral del Barrio San Martín II e instruyó a iniciar los procesos para verificar el respeto de las áreas a entregar como públicas, además de las zonas de protección marcadas dentro del mosaico.

2.3.36 En correo electrónico del 13/04/2018, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, le informa al MIVAH que las áreas habitadas en zona de riesgo deben ser desalojadas antes de solicitar al INVU el sellado de la lámina. Se solicitó también, un informe sobre el estado actualizado de la reubicación de cuatro familias:

- Marianela Sancho Núñez
- Elsa Caldera Centeno
- María Lourdes Loría Muñoz
- Gladis Maria Porras Marín

2.3.37 Según consta en oficio GP-230-0177-2018 del 16/04/2018, el ingeniero municipal Francisco Pérez Morales, entrega a la Gerencia del Grupo Mutual, el mosaico catastral debidamente visado, de conformidad con el acuerdo municipal 2018-100-19 del 19 de marzo del 2018, agregando la siguiente leyenda:. *"Se le indica que una vez que este mosaico sea inscrito en el Catastro Nacional se deberán hacer llegar a esta Dirección los planos catastrados de cada uno de los lotes, esto para emitir el visado municipal para segregación."*

2.3.38 Con fecha 23 de abril del 2018 y a través del oficio SFID-182j-2018, Grupo Mutual Alajuela volvió a consultarle al MIVAH sobre el tema de las cuatro familias que no pueden permanecer ubicadas en esa comunidad por estar en zona de riesgo, de acuerdo con los convenios alcanzados el 17 de enero 2018. Es importante conocer la condición de reubicación de las cuatro familias para continuar con los trámites ante el INVU.

2.3.39 Mediante oficio SFID-189j-2018 del 27 de abril 2018 suscrito por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual y dirigido a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, se le hace saber la situación de los cuatro desalojos así como del procedimiento a seguir para el resello del INVU.

Se solicitó programar reunión en Despacho de Viceministra de Vivienda para lo relativo al desalojo de cuatro familias y así poder continuar con la solicitud de sellado del INVU, caso contrario no sería posible para el Fiduciario continuar con la regularización del proyecto San Martín II, eso en acato a lo instruido por el INVU.

2.3.40 En correo electrónico del 11/05/2018, el Lic. Carlos Quesada Hernández (abogado asesor del Grupo Mutual), dirigido a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, se lee que:

> *"Consultada la normativa pertinente al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, no se desprende que dicho instituto tenga entre sus potestades condicionar el resello de planos al requisito de practicar previamente desalojos. Tal parece que se trata de una decisión administrativa.",*

2.3.41 Por lo indicado en el punto 2.3.38, el procedimiento a seguir según correo del 14 de mayo del 2018 del Lic. Quesada Hernández, dirigido a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, es el siguiente:

> *"….presentar la solicitud con los requisitos y cuando el INVU se pronuncie, dependiendo de lo que indique, recurrir el acto si hubiera rechazo con sustento en requisitos no previstos en la normativa vigente,.."""…lo anterior porque no es posible recurrir a criterios administrativos como tales, sino que los mismos deben aparecer ya en actos administrativos, que son lo que pueden ser objeto de recurso."*

2.3.42 En correo del 04/06/2018, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, indica al Departamento de Fideicomisos, que el Arq. Roy Jiménez Céspedes del MIVAH, no ha respondido a la consulta sobre el avance alcanzado en las gestiones de reubicación de 4 familias del proyecto San Martín II. El último correo remitido data del 7 de marzo del 2018.

2.3.43 los resultados más actualizados sobre el proyecto San Martín II, respecto del resello de planos, corresponden al jueves 06/09/2018, fecha en que la Jefatura del Departamento de Fideicomisos informó a esta Auditoría Interna, lo siguiente:

> *"No se ha tenido respuesta oficial por parte del INVU, sin embargo, extraoficialmente se nos indicó que la posición es que tiene que cumplir con la normativa que aplican para proyectos nuevos, lo cual es imposible al ser un proyecto ya consolidado, para lo cual la Directora de Urbanismo señora Evelyn Conejo nos está convocando a reunión el próximo viernes, una vez contemos con la respuesta formal se procederá a su apelación, si corresponde."*

2.4 Evaluación casos individuales

2.4.1 Operación No. 4003254 – José Noguera Ruiz – Folio Real 6-057348-000 y Operación No. 4213043 – Octavio Arias Vargas – Folio Real 6-051317-000

Mediante correo del 17 de agosto del 2016, emitido por la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, y dirigido a la Sra. Ivannia Calderón Zamora de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, le comunica que:

> *"En referencia a los lotes que se encuentran ubicado en Puntarenas, Proyecto Linda Vista …""se requiere la colaboración del Fiduciario de*

solicitar adicionalmente la cotización de dos lotes más que se encuentran ubicados en dicha urbanización y que pertenecen a la Cartera Fiduciaria de Grupo Mutual, con el objetivo de que todos los levantamientos sean realizados por un mismo topógrafo a fin de no obtener diferencias de criterios en su valoración."

Con fecha 8 de setiembre del 2016, la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, remitió correo electrónico a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, informándole que el Departamento Técnico del BANHVI, había realizado un avalúo a las propiedades del Fideicomiso que se mantenían en la cartera de Mutual Cartago, ubicadas en la Urbanización Linda Vista determinándose en sitio, que el plano no correspondía a las características reales del inmueble, por una diferencia del orden de 5 metros con respecto a la referencia a esquina aparente, mencionándose además que, tanto el derecho de vía de la calle pública de acceso, así como la dimensión del frente del lote eran distintas entre lo real y lo mostrado en el plano de catastro, por lo que se recomendó un replanteamiento topográfico de todos los lotes ubicados en esa zona y debido a que los casos evaluados en este punto, forman parte de la referida urbanización, se solicitó a MUCAP la contratación de un topógrafo para el levantamiento de los casos que se encontraban en ambas carteras fiduciarias, por lo que en esa oportunidad se solicitó al Grupo Mutual, el envío de los planos de las propiedades de los señores Noguera Ruiz y Arias Vargas.

Según consta en correo electrónico del 30 de enero del 2017, el Fiduciario Alajuela La Vivienda, por intermedio de la Jefatura de la Sección de Fideicomisos, solicitó al Departamento de Fideicomisos del BANHVI información sobre el estado de las labores topográficas que serían ejecutadas por MUCAP.

En atención a la referida solicitud, la Sra. Shirley Mena Monge del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, respondió en correo del 31 de enero del 2017: *"…informo que los levantamientos topográficos se encuentran en proceso, una vez se cuente con los informes correspondientes se estarán remitiendo para su respectiva gestión"*

Con fecha 9 de marzo del 2017, el Fiduciario volvió a solicitar al Departamento de Fideicomisos sobre el estado del levantamiento topográfico encomendado a MUCAP. Esta petitoria se volvió a repetir el 22 de mayo del 2017, mediante correo electrónico suscrito por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual.

Con fecha 31 de mayo del 2017, la Jefatura de Fideicomisos del Grupo Mutual, mediante oficio SFID-177g-2017, recomendó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANVHI, que los bienes adjudicados correspondientes a los

señores Noguera Ruiz y Arias Vargas, fueran administrados por el fiduciario MUCAP, en virtud de que la Jefatura del Fideicomiso había propuesto desde el 1 de abril del 2013 analizar la posibilidad de vender ambos terrenos a sus ocupantes actuales, con la intención de evitar el desalojo de las familias que habían estado habitándolos por más de 17 años.

De conformidad con el criterio de la Jefatura de Fideicomisos del Grupo Mutual, su recomendación coadyuvaría a evitar discrepancias y a consolidar actividades, una vez que deben emprenderse las recomendaciones del topógrafo.

La respuesta a las reiteradas solicitudes del Grupo Mutual, llegó el 4 de abril del 2018, en los siguientes términos:

> *"En atención del estado actual de los **bienes adjudicados de los exdeudores José Noguera Ruiz y Octavio Arias Vargas**, cuyos lotes se ubican en el **Proyecto Linda Vista** en Puntarenas, y en referencia al oficio SFID-177g-2017 del 1-6-7, mediante el cual solicitaban el traspaso de los mismos a MUCAP, entidad que atiende el trabajo topográfico de varios bienes adjudicados del proyecto incluyendo los de Grupo Mutual fiduciario, se indica lo siguiente:*
>
> - *Fue realizado el levantamiento topográfico de los casos que se encuentran en fideicomisos de MUCAP y GMALV, sobre lo cual se determinó entre otros aspectos, la invasión de cercas de los beneficiarios entre los lotes del proyecto, sobre lo cual se solicitó a estos el corrimiento correspondiente con el fin de poder delimitar los lotes conforme los planos de catastro y poder gestionar su valoración y venta; entre estos, uno de los dos casos de Grupo Mutual fue corregido, otro está pendiente.*
> - *Se debe realizar un nuevo levantamiento topográfico para corroborar dichas correcciones y otros aspectos.*
> - *Una vez corregidos los aspectos de topografía para dentro de dos meses aproximadamente, se estaría comunicando al fiduciario para que proceda con la valoración de los bienes, y así se realizará la venta de los lotes a los beneficiarios actuales a través de la postulación del BFV"*

(Los destacados son del original)

En la comunicación del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, no se especifica cuál de los dos casos es el que fue corregido.

Con fecha 7 de mayo del 2018 y mediante oficio SGF-1332-2018, la Dirección General de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales, atendiendo petición formulada por el Grupo Mutual, en cumplimiento del artículo 72 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional vigente, otorgó prórroga del plazo para la venta del activo cuyo ex – deudor es el Sr. José Noguera Ruiz. Se autorizó una prórroga hasta el 18 de febrero del 2020, bajo la justificación de que se trata de una propiedad invadida por precaristas y la cual se espera vender a los ocupantes actuales mediante postulación al Bono Familiar de la Vivienda.

Sobre este caso, se consultó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, los siguientes puntos:

Consulta Auditoría Interna	**Respuesta Departamento de Fideicomisos BANHVI del 09/07/2018**
Justificación del porqué transcurrieron aproximadamente 1 año y 8 meses para las gestiones del levantamiento topográfico por parte del Departamento de Fideicomisos del BANHVI.	"…las gestiones relacionadas en torno a la solución de la problemática presentada en los lotes de referencia a llevado a realizar dos levantamientos topográficos en menos de dos años, contratación que ocasionó retrasos en el proceso, aunado a que la solución debe efectuarse en forma integral dada la problemática presentada en cuanto a que los lotes se encuentran traslapados por lo que si se hacen planos nuevos en caso de no poder solucionar los traslapes con los vecinos éstos afectan otros inmuebles que no son propiedad del Fideicomiso y no son de nuestra competencia solucionar, actualmente se están haciendo las consultas respectivas a fin de valorar cual es la mejor solución y tomar las decisiones."
Razones por las cuales no se atendió la solicitud del Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, de trasladar estos bienes al fideicomiso con MUCAP.	"Respecto a la solicitud del Fiduciario de trasladar los dos Bienes a la Cartera de Mutual Cartago, no se consideró la alternativa dado que : 1) no se había concluido el proceso del levantamiento topográfico a fin de

	conocer la problemática y si la misma era de fácil solución, 2) las carteras Fiduciarias se encuentran en un proceso de liquidación y los fiduciarios se encuentran en la tareas de solucionar los problemas existentes de su carteras a fin de cumplir con los cronogramas de trabajo y no aceptando bienes con problemas tan serios como los que presenta este bien, hasta tanto se encuentren soluciones viables a las mismas.”
Con fecha 4 de abril se le indicó al grupo mutual que en un plazo de 2 meses, o sea 4 de junio 2018, estarían corregidos los aspectos de topografía para proceder con la valoración de los bienes y su venta con el BFV. Esto se hizo?	“Actualmente no se han girado instrucciones al Fiduciario dado que la problemática debe solucionarse en forma integral para todos los lotes como se mencionó anteriormente y en apariencia dos casos (6-57367-6-51317) tiene aún problemas por traslapes y otro no fue localizado dado que la información de referencia del folio real y plano no coinciden en sitio, este tema será consultado nuevamente con el Departamento Técnico del Banco, una vez contemos con el criterio de nuestros ingenieros lo elevemos a nuestra jefatura a fin de tomar las decisiones e instruir al fiduciario. Es importante indicar que el departamento de Fideicomisos actualmente se encuentra en un proceso de atención de prioridades, algunas asignadas por parte de nuestros superiores o bien de la Junta Directiva, estas labores han ocasionado atrasos que no han permitido dar los seguimientos respectivos para algunos de los casos, sin embargo este departamento en coordinación con el Fiduciario cuenta

	con Planes de Trabajo y un cronograma de actividades para la revisión y atención de estos activos.”

Preocupa a esta Auditoría Interna que, con fecha 4 de abril del 2018, el Departamento de Fideicomisos del BANHVI indicó que ya había sido realizado el levantamiento topográfico de los casos, determinándose los problemas señalados en cuanto a traslapes, que se iba a realizar un nuevo levantamiento topográfico para corroborar las correcciones del caso y que una vez corregidos esos aspectos en dos meses, o sea para junio del 2018, se girarían las instrucciones correspondientes para la valoración de los bienes; sin embargo, se indica el 9 de julio del 2018, que se volvería a consultar al Departamento Técnico, sin indicar fecha cierta para tal gestión y que una vez que se contara con el respectivo criterio técnico sería elevado a la Jefatura para la decisión que corresponda. A la fecha de emisión del presente informe, esta Auditoría no ha recibido ningún tipo de información subsecuente, relacionada con este caso.

2.4.2 Operación No. 1005413 – Luis Rojas Rodríguez – Folio Real 5-092347-000

Con fecha 8 de marzo del 2017 y mediante oficio SFID-053g-2017, la Jefatura de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, lo siguiente:

> *“La casa está habitada por el exdeudor. El señor Rojas ha amenazado de muerte a los asesores externos que se han apersonado al sitio para cumplir sus labores, esto fue informado por el abogado director del cobro judicial, licenciado Edwin Alvarez, y el perito valuador, ingeniero Andrés Molina. En cuanto al proceso de donación, al amparo de la ley 8693, el señor Rojas no presentó solicitud para tramitar este beneficio.*
>
> *El licenciado Oscar Espinoza informó en correo del 17 de febrero 2017, que está a la espera de la autorización de notificación por notario, para tal fin, él aportó copia del plano catastrado de la propiedad ante el Ministerio de Seguridad.*
>
> *Es importante tener claro que esta propiedad está localizada en Guanacaste, cantón de Abangares, distrito Sierra en el asentamiento llamado Cañitas.”*

De acuerdo con correo electrónico interno del 1 de junio del 2018, emitido en la entidad autorizada por el Sr. Oscar Espinoza Sing, Subdirector de la Dirección

Legal, para esta operación ya se presentaron los escritos en proceso de desahucio administrativo.

2.4.3 Operación No. 1005413 – Jesús María Pérez Mora – Folio Real 2-254023-000

Con fecha 8 de marzo del 2017 y mediante oficio SFID-053g-2017, la Jefatura de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, lo siguiente:

> *"El inmueble está habitado por el señor Isaías Fernández Carballo, debido a cambio de propiedades que él realizó con el señor Elvin Chaves Araya. Por su parte el señor Elvin Chaves Araya había adquirido esta propiedad del ex deudor Jesús Pérez Mora.*
>
> *El trámite del proceso de desahucio administrativo estuvo suspendido desde abril del 2012 hasta setiembre del 2014, debido a medida cautelar ordenada por el Tribunal Contencioso Administrativo, ante solicitud del ocupante de la vivienda, señor Fernández.*
>
> *El licenciado Oscar Espinoza informó en correo del 17 de febrero 2017, que la policía de Aguas Claras de Upala, indicó que para efectos de realizar el desahucio, requieren de un oficio con fecha reciente, toda vez que el expedido indica ser del año 2015. Debido a lo anterior, se está a la espera del oficio por parte del Ministerio de Seguridad.*
>
> *Es importante tener claro que esta propiedad está localizada en Alajuela, cantón de Upala, distrito Aguas Claras en el asentamiento llamado Colonia Blanca.*

Con vista en el expediente, se observó correo interno del 23 de mayo del 2018 emitido por el Sr. Oscar Espinoza Sing, Subdirector de la Dirección Legal del Grupo Mutual, dirigido a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, en donde se lee que nuevamente el Sr. Isaías Fernández Carballo, había formulado un recurso de Reposición argumentando haber interpuesto una medida cautelar en el Juzgado Mixto de Upala, en razón de que el inmueble se encontraba en litigio porque lo había comprado desde 1994 al señor Jesús María Pérez Mora.

En virtud de lo anterior, el Juzgado le otorgó nuevamente un plazo para demostrar lo anterior, lo cual no hizo y al no haber orden de un juez se procedió a rechazar el recurso, esto con fecha 28 de marzo del 2018, A la fecha del correo interno se estaba coordinando el desalojo y puesta en posesión.

Procedimos a consultar a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos, sobre el documento actualizado, referido en el párrafo anterior, y se nos indicó que el 30 de abril del 2018, la Dirección Legal de Grupo Mutual informó que el demandado opuso varios recursos que no prosperaron. Ya se encuentra dictada la orden de desalojo, en consecuencia dicha Dirección está coordinando la puesta en posesión. Sin otro particular, quedo a sus órdenes y suscribo.

La respuesta de la Sección de Fideicomisos no es satisfactoria, toda vez que no indica una fecha cierta o al menos, aproximada de la culminación de una gestión que lleva años, sino que hace referencia a que ya se está coordinando la puesta en posesión.

2.4.4 Operación No. 1003893 – Rigoberto Godoy Ulloa – Folio Real 6-071041-000

Con fecha 8 de marzo del 2017 y mediante oficio SFID-053g-2017, la Jefatura de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, lo siguiente:

> *"La casa está habitada, con fundamento en la documentación del expediente, el 22 de junio de 2005 la autoridad policial puso en posesión del inmueble (folios 120 y 121) y el 08 de agosto de ese mismo año, el Gerente de la Sucursal Liberia de esa época firmó opción de compra-venta con el señor Carlos Argueda Sandí, la cual no se concretó. No obstante lo anterior, en el avalúo realizado por el perito de Banhvi, ingeniero Luis Alfredo Oreamuno, el 12 de agosto 2009, dentro de sus observaciones él anotó: "En la vivienda vive la familia del exdeudor".*
>
> *Aunado a lo expuesto, el proceso de desahucio administrativo está pendiente de ser notificado al ocupante del inmueble, por lo cual, existe certeza de quien habita la vivienda.*
>
> *El licenciado Oscar Espinoza informó en correo del 17 de febrero 2017, que "Se está a la espera de la autorización de notificación por Notario, se gestionó nuevamente el recordatorio y se aportó copia del plano del inmueble".*
>
> *Es importante tener presente que esta propiedad está localizada en Puntarenas, cantón de Puntarenas, distrito Lepanto, de la entrada a Corozal 550 metros al oeste."*

Mediante correo electrónico del 23 de mayo del 2018, el Sr. Oscar Espinoza Sing, informó a la Jefatura de Fideicomisos del Grupo Mutual que si bien, a esa fecha no existía una resolución que autorizara la notificación a través de Notario, a través de la resolución del día 13 de abril del 2018 se indicaba que en los desahucios administrativos podían aplicarse todos los medios legales disponibles, lo cual respalda esa acción a través de un Notario, por tal razón se estaba coordinando con el Notario Mario Morales la realización del proceso de notificación.

Sobre esta situación, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos informó a esta Auditoría Interna que, la Dirección Legal de Grupo Mutual notificó notarialmente del traslado de resolución al Ministerio de Seguridad, el pasado 27 de mayo; sin embargo, no se indica un estado actualizado de ese proceso, considerando que ya han transcurrido aproximadamente tres meses de esa notificación.

2.4.5 Operación No. 1642 – Leonardo Brenes Ramírez – Folio Real 1-459910-000

De acuerdo con correo electrónico del 4 de setiembre del 2017, suscrito por la Jefatura de Fideicomisos del Grupo Mutual y dirigido a la Jefatura de Fideicomisos del BANHVI, se le solicita a esta última considerar el criterio técnico del perito que valoró este inmueble, en el sentido de que la propiedad estaba requiriendo muchas reparaciones y mejoras, especialmente en lo que respecta al muro de retención que es necesario construir al frente para seguridad de la vivienda. Continúa indicándose en dicho correo electrónico que, como es conocido, las otras 5 viviendas localizadas en la urbanización María Beatriz, contaban con un pronunciamiento del Departamento Técnico del BANHVI para su demolición y nueva construcción, por lo que se recomendó que dicho pronunciamiento fuera extendido a este bien adjudicado, por cuanto el valor dado al mismo era de 1.7 millones de colones, considerando además que se pretendía financiar con el mecanismo del Bono Familiar de la Vivienda.

Por su parte y según consta en oficio SFID-357g-2017 del 9 de noviembre del 2017, la Jefatura de Fideicomisos del Grupo Mutual, informó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI que, para el bien adjudicado "*Leonardo Brenes*", la Sra. Yorleny Méndez Montero había ofertado la suma de 16 millones de colones solicitando visitar el inmueble ubicado en urbanización María Beatriz, antes de iniciar los trámites para el préstamo, coordinándose dicha visita para el 13 de noviembre.

En dicho oficio puede leerse más adelante lo siguiente: "*Asimismo, esta empresa continuará con la venta de uno de los dos bienes adjudicados: Leonardo Brenes y José Acuña a la señora Yorleni Méndez Montero, por cuanto para ninguno de*

ellos ingresó oferta alguna, aunado a que la señora está ofreciendo un monto mayor al precio base de venta publicado. "Dado lo anterior, y con fundamento en el proceso de liquidación del fideicomiso, aprobado e instruido por el Banhvi, mediante oficio SGF-OF-0103-2015, solicito aprobar la primera rebaja del 25% a los siguientes bienes adjudicados publicados pero no vendidos".

Con base en lo anterior, se solicitó reajustar el precio del bien adjudicado "*Leonardo Brenes",* Folio Real 1-459910-000, a la suma de 14.082.835.32 colones.

Con fecha 29 de enero del 2018, la entidad autorizada volvió a solicitarle al Departamento de Fideicomisos del BANHVI la colaboración con el objetivo de obtener pronunciamiento del BANHVI en cuanto a solicitud de rebajo de precio primer 25% para varios bienes adjudicados, entre éstos el de Leonardo Brenes. La respuesta a esta solicitud fue emitida el 29 de enero, por parte de la Jefatura del Departamento de Fideicomisos, en los siguientes términos*: "En atención a su consulta se indica que el documento de rebaja se encuentra en revisión por parte de la Jefatura en cuanto se haya dado el trámite respectivo se estará enviando el comunicado."*

En correo electrónico del 12 de febrero del 2018, la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, informó a la Jefatura de Fideicomisos del Grupo Mutual que: *"…en atención a su consulta se indica que el documento se encuentra en revisión en cuanto sea presentado a la Junta Directiva de este Banco para su aprobación se estará enviando la información respectiva."*

La respectiva autorización fue aprobada por la Junta Directiva del BANHVI, mediante Acuerdo 5, Artículo 7, Sesión 12-2018 del 22 de febrero del 2018 y comunicado a la entidad autorizada mediante oficio JD-161-2018 del 2 de marzo del 2018.

Se solicitó aclaración respecto de lo indicado en el oficio SFID-357g-2017 del 9 de noviembre del 2017, en donde se consigna haber recibido una oferta superior al precio base y posteriormente se solicita un rebajo del 25% del valor del bien. A este respecto, la respuesta de la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual fue que en el oficio de marras fue indicado que la misma persona ofreció por dos propiedades y que había solicitado visitar los inmuebles, los dos bienes adjudicados son: Leonardo Brenes y José Acuña; en vista que al momento de enviar el oficio SFID-357g-2017 aún no estaba definido cuál de los dos casos compraría la oferente, Grupo Mutual solicitó a Banhvi aprobar el primer 25% de rebajo, esto considerando el tiempo que toma este trámite. Finalmente, la oferente compró el bien adjudicado José Acuña y para el otro caso, sea Leonardo Brenes, fue aprobada la rebaja del 25% en el de precio.

El BANHVI no cuenta con un procedimiento detallado para la aplicación del 25% de rebajo del valor del bien en donde se establezcan plazos para tal fin. Con lo que se cuenta es con la aprobación de esa mecánica por parte de la Junta Directiva en Acuerdo 1, Sesión 50-2015.

2.4.6 Operación No. 1002170 – Carlos Guevara Mora – Folio Real 6-022399-000

En oficio del 7 de mayo del 2018 No. SGF-1333-2018, emitido por la Dirección General de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales, en donde se autoriza prorrogar el plazo de venta de este activo hasta el 30 de abril del 2020, se observa que la justificación de dicha solicitud es por cuanto existen limitaciones para la venta, dado que la propiedad se encuentra en zona marítimo- terrestre.

Con vista en el expediente, encontramos oficio del topógrafo Sr. John Cascante Lizano Lic. TA 2687, fechado 17 de febrero del 2015, en donde se lee:

> *"Una vez presentado el respectivo plano, ante Catastro Nacional, lamentablemente, dicha institución aplica una directriz de la Contraloría General de la República, en aplicación de la ley de la zona Marítimo Terrestre, sin tomar en cuenta la existencia del título inscrito ante el Registro Público de la propiedad, estableciendo que dicha propiedad se encuentra afectada por dicha ley y que lo procedente es indicar que el inmueble se encuentra en administración de la Municipalidad de Puntarenas en concesión de uso a la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo."*

2.4.7 Operación No. 1653 – Erith Valerín Ortiz – Folio Real 1-459844-000

Se trata de un caso en trámite de venta con el Sr. Rodrigo Barrantes Vargas, quien con su núcleo familiar habita la vivienda No. 8-A de la urbanización María Beatriz, localizada en Purral de Goicoechea, en calidad de comodato y en cuyo caso se está gestionando el financiamiento al amparo del artículo 59 de la ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Mediante oficio SFID-155g-2017 del 23 de mayo del 2017, la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del Grupo Mutual, solicitó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, el apoyo de las diferentes áreas del BANHVI a fin de que casos como el presente, fueran tratados de forma preferencial, considerando entre otros aspectos el hecho de que la propiedad se encontraba habitadas por la familia, en precarias condiciones constructivas,

según informes técnicos emanados del mismo BANHVI en donde se recomendó incluso su demolición.

Con fecha 7 de junio del 2018 y según consta en correo electrónico del Departamento de Fideicomisos del BANHVI y recibido por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, se tiene que para este caso el informe de Junta Directiva del BANHVI estaría preparado para la semana siguiente; sin embargo, quedaría pendiente de aprobación hasta el nombramiento de la nueva Junta Directiva.

Con fecha 9 de julio, se solicitó al Departamento de Fideicomisos del BANHVI, informar a esta Auditoría la fecha en que el BANHVI había recibido este caso para su aprobación. A este respecto, se nos informó que dicha fecha corresponde al 02/04/2018. A la fecha de atención de nuestro requerimiento, este caso se encontraba pendiente de aprobación por parte de la Junta Directiva del BANHVI.

Igualmente consultamos sobre la existencia de alguna política para el trato y manejo de estos casos especiales de manera preferencial, considerando que en muchos casos, han permanecido por largos períodos de tiempo en el fideicomiso, obteniéndose la siguiente respuesta:

> "En cuanto a que si hay una política interna en BANHVI para darle a los casos de fideicomiso un trato preferencial, esto no existe, tal como se indicó en reunión del 06-06-2018 con las compañeras Shirley Mena y Mariela Calderón; dicha área revisa los casos según el orden en que ingresan; lo que este departamento ha hecho con los casos es darle seguimiento cuando ingresan al Banco a fin de saber si el Depto. de Análisis y Control lo ha revisado si están incompletos si les falta algún documento a fin de informar a Grupo Mutual rápidamente para que la entidad haga las correcciones con prontitud y sean presentados nuevamente, como indique anteriormente y recalco es seguimiento solamente no hay tratos preferencial."

2.4.8 Operación No. 1804 - Félix Pérez Arias – Folio Real 1-459847-000

De conformidad con el oficio SGF-0167-2018 del 19 de enero del 2018, este bien cuenta con prórroga de venta hasta el 4 de diciembre del 2019, autorizada por la Dirección General de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales de la SUGEF y se refiere al lote 1B de la urbanización María Beatriz, ubicada en Purral de Goicoechea.

La venta de este bien se está tramitando con recursos del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Para los efectos

correspondientes el postulante es el señor Luis Vargas Jiménez, cuyo expediente se encuentra en el BANHVI desde diciembre del 2017.

Con fecha 7 de junio del 2018 y según consta en correo electrónico suscrito el Departamento de Fideicomisos del BANHVI y recibido por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, se tiene que para este caso el informe de Junta Directiva del BANHVI estaría preparado para la semana siguiente; sin embargo, quedaría pendiente de aprobación hasta el nombramiento de la nueva Junta Directiva.

2.4.9 Operación No. 1674- María Bravo Gómez – Folio Real 1-459852-000

Se trata de la vivienda 5B de la Urbanización María Beatriz, localizada en Purral de Goicoechea y cuya venta está siendo tramitada por la comodataria y ex deudora Sra. María Bravo Gómez, al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Cuenta con prórroga de venta, autorizada por la Dirección de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales de la SUGEF, hasta el 22 de agosto del 2018, según consta en oficio SGF-2783-201605083 del 23 de agosto del 2016.

Mediante oficio SFID-155g-2017 del 23 de mayo del 2017, la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del Grupo Mutual, solicitó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, el apoyo de las diferentes áreas del BANHVI a fin de que casos como el presente, fueran tratados de forma preferencial, considerando entre otros aspectos el hecho de que la propiedad se encontraba habitadas por la familia, en precarias condiciones constructivas, según informes técnicos emanados del mismo BANHVI en donde se recomendó incluso su demolición.

El expediente de este caso ingresó al BANHVI en diciembre del 2017, según consta en oficio SFID-090j-2018, del 9 de febrero del 2018.

Con fecha 9 de abril del 2018 y mediante oficio DFID-OF0041-2018 el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, remitió al Grupo Mutual la actualización de avalúo de este caso.

Con fecha 7 de junio del 2018 y según consta en correo electrónico suscrito por el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, dirigido al Fiduciario, se tiene que para este caso el informe de Junta Directiva del BANHVI estaría preparado para la semana siguiente; sin embargo, quedaría pendiente de aprobación hasta el nombramiento de la nueva Junta Directiva.

Seguidamente se hace una descripción de la ruta seguida por este caso, desde su recepción hasta su traslado a Junta Directiva para su aprobación:

- Mediante oficio CND-191/2017, del 26-12-2017, recibido por el FOSUVI el 08-01-2018, se remite al Banco el expediente de la señora Bravo
- Se devuelve a la entidad para corregir inconsistencias el 27/02/2018 (DAC-OF-0366-2018) y observaciones en correo del 26-02-2018.
- Mediante oficio CDN-054/2018 de fecha 15-03-2018, se remite nuevamente al Banco el expediente, recibido por la Dirección FOSUVI el 15-03-2018
- Por correo del 27-03-2018, Análisis y Control remite a la Mutual estado actual de los casos e indica estarían en espera de la revisión técnica para determinar si los casos quedan listos para Junta Directiva.
- En correo del 02-04-2018 el Depto. Técnico solicita aclaraciones. Lo cual fue contestado por la Mutual en dicha fecha, la cual se tomaría como la última fecha de remisión de aclaraciones del caso al BANHVI para aprobación ante Junta Directiva.
- Posteriormente, mediante informe DF-DT-IN-0360-2018 el Depto. Técnico aprueba los casos 23/04/2018.
- El 13-05-2018 el analista de BFV traslada informe a la Jefatura del Departamento de Análisis y Control para revisión. Posteriormente, el 08-06-2018, se traslada el informe a la Dirección del FOSUVI, para su remisión a la Junta Directiva.

2.4.10 Operación No. 1906 – Zulema Corrales Morales – Folio Real 1-459902-000

Este caso corresponde a la casa No. 15E de la Urbanización María Beatriz, ubicada en Purral de Goicoechea y su recolocación se está tramitando con recursos del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para lo cual se encuentra postulado el Sr. Juan Villalobos Valverde.

Con fecha 19 de abril del 2018 y mediante oficio DFID-OF0048-2018 el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, remitió al Grupo Mutual la actualización de avalúo de este caso.

Mediante oficio SFID-155g-2017 del 23 de mayo del 2017, la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del Grupo Mutual, solicitó a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, el apoyo de las diferentes áreas del BANHVI a fin de que casos como el presente, fueran tratados de forma preferencial, considerando entre otros aspectos el hecho de que la propiedad se encontraba habitadas por la familia, en precarias condiciones constructivas,

según informes técnicos emanados del mismo BANHVI en donde se recomendó incluso su demolición.

Con fecha 7 de junio del 2018 y según consta en correo electrónico suscrito por el Departamento de Fideicomisos del BANHVI y dirigido al Fiduciario, se tiene que para este caso el informe de Junta Directiva del BANHVI estaría preparado para la semana siguiente; sin embargo, quedaría pendiente de aprobación hasta el nombramiento de la nueva Junta Directiva.

Seguidamente se hace una descripción de la ruta seguida por este caso, desde su recepción hasta su traslado a Junta Directiva para su aprobación:

- Mediante oficio C-065-SCB-18, del 10-04-2018, se remitió al Banco el expediente del señor Juan Carlos Villalobos Valverde; esto según correo del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda del 9/5/2018 dirigido al Departamento de Análisis y Control del BANHVI , ante lo cual se le respondió al ente autorizado que se trataba de un caso de histórico, y estaba para revisión; no se tiene copia del documento.
- Dicha fecha (10-4-18) se toma como fecha de remisión al BANHVI del caso, para su aprobación.
- En correo del 06-06-2018, el Departamento de Análisis y Control del BANHVI, indica que *"Este caso actualmente se está revisando, a más tardar al viernes quedaría aprobado".*
- El caso fue emitido el 11-06-2018 y en reunión del 20-6-2018, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual informó que la aprobación de este caso ya había sido comunicada a la Mutual y estaban en el proceso correspondiente.

2.4.11 Operación No. 1652 – Balbina Rojas Ortiz – Folio Real 1-459913-000

Se trata de un caso tramitado al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en donde la misma Sra. Balbina Rojas Ortiz se postuló para la adquisición de la vivienda ubicada en el lote No. 26E de la urbanización María Beatriz en Purral de Goicoechea.

Sobre esta postulación, también fue solicitado por parte de la entidad autorizada y a través del oficio SFID-155g-2017 del 23/05/29017, el apoyo del BANHVI por tratarse de una vivienda en precario estado constructivo, incluso se recomendó su demolición en informe emitido por el Departamento Técnico del BANHVI.

En oficio SFID-091j-2018 del 9 de febrero del 2018, la Jefatura de Fideicomisos de la entidad autorizada, comunica a la Jefatura de Fideicomisos del BANHVI, que se había determinado, la necesidad de contratar a un ingeniero estructural o

bien a un geo-tecnista para el diseño de obra de un muro de retención para la parte trasera de la vivienda. En virtud de lo anterior, el fiduciario comunicó al BANHVI que durante el mes de febrero 2018, se tenía programado cotizar la contratación del profesional requerido y solicitó una actualización del avalúo, la cual fue atendida por el BANHVI mediante oficio DFID-OF-0027-2018 del 15 de marzo del 2018.

El 5 de julio del 2018, la Jefatura del Departamento de Fideicomisos, informó a esta Auditoría Interna que a esa fecha no se había recibido aún la cotización por parte del fiduciario. En virtud de lo anterior, esa Jefatura informó que se estaba dando seguimiento a esta situación mediante recordatorio remitido al Fiduciario, en donde se le indicó que, respecto de las actividades que se estaban por vencer y no podían ser cumplidas, se emitieran las respectivas justificaciones.

2.4.12 Operación No. 1616– José Armando Ortiz Muñiz – Folio Real 7-065656-000

Esta propiedad fue publicada para su venta en diario extra, edición del sábado 28 de octubre del 2017; sin embargo no tuvo oferentes, por lo que el fiduciario mediante oficio SFID-357g-2017 del 9 de noviembre del 2017, solicitó al BANHVI, con fundamento en el proceso de liquidación del fideicomiso aprobado e instruido por el BANHVI en oficio SGF-OF-0103-2015 aprobar la primera rebaja del 25% a este bien adjudicado.

Mediante Acuerdo 5, Articulo 7, Sesión 12-2018 del 22 de febrero del 2018, o sea tres meses después, la Junta Directiva aprobó la solicitud formulada por la entidad autorizada, la cual fue formalmente comunicada a ésta, en oficio JD-161-2018 del 2 de marzo del 2018.

Considerando que con fecha 22 de febrero el BANHVI había aprobado el requerimiento del Fiduciario, se le solicitó a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos informar qué acciones se ejecutaron a partir de entonces. En ese sentido, se nos informó con fecha 26 de julio del año en curso, que el 02 de junio 2018, se publicó nuevamente en el diario Extra, la venta de este bien y debido a que no hubo ofertas para su compra, mediante el oficio SFID-296d-2018 del 10 de julio, Grupo Mutual solicitó a Banhvi autorizar la segunda rebaja por 25%, con el objetivo de publicar su venta con el nuevo precio.

2.4.13 Operación No. 1005373– Aleyda Chevez Gutiérrez – Folio Real 5-105104-000

En oficio SUGEF 3145-201406626 del 16 de diciembre del 2014, emitido por la Superintendencia General de Entidades Financieras, con motivo de prórroga en

plazo para la venta de bienes adjudicados, se observa que esta operación presenta problemas en la consignación del plano de la finca y en la ubicación de la misma.

Con vista en el expediente, se observa correo electrónico del 16 de febrero del 2015, de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual al Centro de Negocios de Liberia de esa misma entidad, en donde se lee textualmente lo siguiente:

> *"…dentro de la cartera de bienes adjudicados del Fideicomiso, se encuentra el caso de la ex deudora Aleyda Chevez Gutiérrez, finca folio real #105104 de la provincia de Guanacaste. Dicho inmueble, soporta una advertencia administrativa a nivel de Registro por duplicidad del plano catastrado con la finca folio real: 5-102891. Esta última propiedad mencionada, está ligada con la operación #10500828, deudor Edgar Quesada Salazar, bono tramitado en el Centro de Negocios de Liberia, cuya escritura está pendiente de inscribir.*
>
> *Según la documentación archivada en el expediente del bien adjudicado del Fideicomiso, se denota que la agencia de Liberia estaba gestionando la inscripción del plano a la finca 5-102891. La imagen adjunta refleja un informe remitido al CN Liberia por la empresa Rietec, al parecer ellos eran los encargados de finiquitar la problemática existente.*
>
> *Debido a que la contratación no fue realizada por la sección de Fideicomiso sino por CN Liberia, requerimos su ayuda para que por favor coordine con dicha empresa; la entrega de un informe actualizado del caso, con el cual se obtenga una alternativa para subsanar los inconvenientes, o bien , culminar con la inscripción del plano catastrado. Quizás en el expediente del señor Quesada Salazar usted nos pueda suministrar información que no se haya comunicado a esta Sección.*
>
> *Los archivos adjuntos remitidos, corresponden a consultas actuales realizadas por esta Sección a nuestra Asesoría Legal, así como la información que recibimos por parte del anterior gerente de la agencia Liberia; señor Rafael Quesada Lara.*
>
> *Adjunto también, conversación sostenida con la empresa Rietec a finales del año 2014, no obstante, esta Sección quedó a la espera de un informe y no lo hemos recibido.*

De antemano agradecemos la ayuda que pueda brindarnos, la idea es que las propiedades queden libres de gravámenes, con el fin de gestionar la venta del inmueble correspondiente al Fideicomiso y que la propiedad del señor Edgar Quesada Salazar quede debidamente inscrita ante el Registro Público a nombre del beneficiario"

2.4.14 Operación No. 1690– Alexandro Gómez Mora – Folio Real 7-47506-000

Con vista en la documentación del expediente se trata de una propiedad que presenta problemas legales en virtud de un juicio de Información Posesoria. El 18 de octubre del 2017 la Dirección de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales de la SUGEF, autorizó una prórroga de venta del bien adjudicado hasta el 24 de setiembre del 2019.

Solicitamos a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, la información jurídica más reciente sobre este caso. En respuesta del 26 de julio del 2018, se nos informó que la condición procesal actual es que la gestión presentada ante el Juzgado Civil del II Circuito Judicial de la Zona Atlántica, por parte del abogado del Fideicomiso que es la parte actora de la información posesoria, fue puesta en conocimiento del Representante del Estado y la gestión consiste en el cumplimiento de la cancelación ordenada dentro de este juicio del plano L-1558533-2012 y el pronunciamiento del Registro Nacional sobre que es inviable cancelar el plano L-853489-89 debido a que está generando título al día de hoy de la finca F.R. #7-47506.

En cuanto al plan de acción, este consiste en mantener el seguimiento al abogado director del Juicio de Información Posesoria hasta lograr que en sentencia se declare que se modifique el asiento respectivo en el Registro Inmobiliario, a fin de que se consigne al Folio Real #7-47506, la medida de 795 metros cuadrados, según se comprueba en el nuevo plano.

2.4.15 Operación No. 9003867– Franklin Rojas Rodríguez – Folio Real 2-270966-000

Del oficio SFID-0139g-2017, del 28 de abril del 2017, suscrito por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, dirigido a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, se extrae la siguiente información de interés:

- El 5 de mayo del 2004 se recomendó la contratación de un topógrafo para replantear el terreno y proceder a delimitar el lote mediante cercas

permanentes. Se conoce además que la casa en la cual se invirtieron recursos del financiamiento está en su totalidad fuera del lote valuado.

- El bien inmueble Folio Real No. 2-270966-000 fue adjudicado desde el 14 de mayo del 2014.
- Mediante oficio DFNV-DF-0472-2007 del 11 de abril del 2007, se aprobaron los recursos para la contratación del topógrafo.
- El 7 de mayo del 2007 el topógrafo emitió su informe señalado que, se materializaron los vértices según el plano correspondiente, agregando en sus conclusiones que el lote no tenía construcciones, ni estaba invadido por ninguna construcción o cerca que delimitara con algún vecino y que el mismo se encontraba totalmente en zacate.
- En avalúo practicado el 27 de octubre del 2007, se recomienda colocar los puntos y ubicar correctamente el lote.
- Se sospecha que el dueño anterior retiró los vértices colocados por el topógrafo, perdiendo así las medidas y la localización del inmueble.
- El 22 de diciembre del 2008, en un nuevo avalúo se indica que el anterior propietario no está dispuesto a permitir el ingreso de ningún funcionario o representante del Grupo Mutual y recomienda llegar a un acuerdo para evitar mayores conflictos.
- En los años 2011 y 2013 Grupo Mutual publicó la venta del inmueble en 5 ocasiones sin ningún resultado.
- En el año 2012 se colocaron rótulos de venta, los cuales se cree fueron retirados por el ex prestatario.
- El 1 de junio del 2014 se realizó la última tasación del bien inmueble. Informando el perito que no pudo tomar las medidas, debido a que las personas que habitan la propiedad colindante no aceptan la toma de distancias, advirtiéndolo en tono desafiante. Los vecinos son el antiguo dueño del lote y su familia.
- El 8 de julio del 2014 el BANHVI aceptó la desvalorización del terreno, debido a los criterios expuestos por el perito, tales como que el camino a la propiedad está muy afectado por falta de mantenimiento.
- El 14 de marzo del 2017, Grupo Mutual instó al Sr. Franklin Rojas Rodríguez a negociar para venderle el inmueble; sin embargo a abril del 2017 no se había recibido respuesta.
- En conclusión el Grupo Mutual sostiene que, la problemática se centra en el hecho de que el Sr. Franklin Rojas Rodríguez impide realizar las labores necesarias para la venta del inmueble.
- En vista de lo expuesto por el Grupo Mutual, se solicitó el criterio del BANHVI, así como de su Asesor Legal, para analizar la situación.

2.4.16 Operación No. 5386– Minor Cruz Palma – Folio Real 7-069793-000

Con vista en el expediente, se observa oficio SFID-157g-2017 del 11 de mayo del 2017, del cual se extrae la siguiente información de este bien adjudicado:

- La propiedad está habitada por la Sra. Noemí Valverde, al amparo de un contrato de comodato. La señora Valverde desea adquirir el bien adjudicado; sin embargo, no dispone de recursos para tal fin, solicitando financiarse a través del mecanismo del Bono Familiar de la Vivienda.
- Como parte de los trámites preliminares del Bono Familiar de la Vivienda, la Sra. Valverde pagó el costo del estudio socio económico, resultando que la señora califica para el subsidio bajo la modalidad de artículo 59.
- El Grupo Mutual solicitó al BANHVI el respectivo avalúo, procedimiento que fue debidamente cumplido.
- Se contrató el levantamiento de un nuevo plano, por inconsistencias del anterior.
- A esa fecha, se solicitó al Centro de Negocios de Guápiles iniciar los trámites del expediente del Bono Familiar para la Vivienda, bajo la modalidad de artículo 59.

El trámite en cuestión, fue temporalmente suspendido por problemas a nivel del plano catastrado y retomado el 4 de octubre del 2017 (Oficio SFID-335g-2017), en donde se le solicita a la postulante continuar con los trámites del bono en la agencia de Guápiles.

En correo electrónico del 30 de mayo del 2018, suscrito por el Departamento de Fideicomisos del BANHVI y dirigido al Fiduciario, se indica que mediante memorando DFID-ME-0057-2018 del 29 de mayo del 2018, se estaba solicitando actualización del avalúo al Departamento Técnico del BANHVI.

Se solicitó información actualizada sobre la situación jurídica de este bien, dado que desde mayo del 2017, se vislumbraban posibilidades de colocación, incluso llegando a realizarse estudios socioeconómicos de la Sra. Valverde en donde, según la documentación, la señora calificaba para el subsidio bajo la modalidad de artículo 59; sin embargo, en la respuesta del 26 de julio del 2018, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos , indica a esta Auditoría Interna que no fue posible financiar la propiedad con recursos del Bono Familiar de la Vivienda, sin especificar porqué en mayo del 2017 sí se podía y un año después no.

Bajo ese nuevo escenario, la Jefatura de Fideicomisos de Banhvi instruyó continuar con la venta del inmueble, según los lineamientos establecidos, así que una vez recibida la autorización ya solicitada del segundo rebajo de precio se publicará la venta de la propiedad.

2.4.17 Operación No. 1001602 – María Rodríguez Jiménez – Folio Real 1-459902-000

Esta propiedad se encuentra inmovilizada en el Registro Nacional por una duplicación de folios reales. Cuenta con autorización de prórroga para su venta, emitida por la Dirección General de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales de la SUGEF, hasta el 9 de diciembre del 2018, según consta en oficio SGF-3929-201607037 del 22 de diciembre del 2016.

2.4.18 Operación No. 7004185 – Miguel Ledezma Córdoba – Folio Real 2-116279-000

Esta propiedad fue declarada inhabitable por la Comisión Nacional de Emergencias (CNE), además se cuenta con una orden sanitaria del Ministerio de Salud. Actualmente dispone de autorización de prórroga para su venta, emitida por la Dirección de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales de la SUGEF, hasta el 30 de octubre del 2019, según consta en oficio SGF-2909-2017.

En correo electrónico del 5 de abril del 2018, suscrito por la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI y dirigido al Fiduciario, se lee que en el plan de acción de bienes del 31 de diciembre del 2017, el fiduciario indicó que iba a dar seguimiento a la Asociación de Desarrollo Integral del Sector Oeste de Naranjo con el propósito de ver si aceptaban la donación, caso contrario, Grupo Mutual estaría solicitando al BANHVI la devolución del bien adjudicado por agotamiento de los trámites para su solución.

Sin embargo, previo a aceptar el traslado del bien al BANHVI, la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, solicitó a la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, atender lo solicitado en correo del 29 de julio del 2016, referente a aclaraciones solicitadas por la Asesoría Legal del BANHVI, respecto de la orden sanitaria y la declaración de inhabitabilidad, así como del contrasentido por cuanto como se indica en el criterio de la Asesoría Legal del BANHVI, *“Para la Municipalidad el inmueble no tiene valor alguno para recibirlo pero sí para cobrar impuestos (o tributos). Es claro que este gasto no tendría que existir si se hubieran realizado las gestiones del caso para eliminar su cobro.”*

En el expediente del caso, no se encontró evidencia de la atención a lo solicitado por el Departamento de Fideicomisos del BANHVI.

2.4.19 Operación No. 10449041 – Sergio Alvarez Jiménez – Folio Real 2-116279-000

Esta propiedad presenta problemas topográficos, ya que se deben replantear los vértices para levantar el nuevo plano catastrado y cuenta con autorización de prórroga para su venta hasta el 17 de diciembre del 2018, según consta en oficio SGF-3991-201607039 del 23 de diciembre del 2016, emitido por la Dirección de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales de la SUGEF.

Con fecha 16 de agosto del 2017 la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI solicitó a la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, informar en qué proceso se encontraba este caso, respondiendo la entidad que, respecto del levantamiento del nuevo plano catastrado correspondiente al bien adjudicado y ante consulta realizada por el Grupo Mutual el 07 de agosto, el topógrafo contratado informó que el plano se encontraba en proceso de calificación en el Registro Inmobiliario, área de Catastro, a la espera de si se iba a pedir o no, el visado municipal para su inscripción.

Señaló además el topógrafo que ese plano, se trataba de una finca completa y que por Reglamento a la Ley de Catastro Nacional no requería visado municipal para su inscripción y que únicamente se solicitaba el visado cuando había duda sobre la existencia de una calle pública que diera acceso a la propiedad y para el caso en cuestión la realidad es que no hay calle pública y en su lugar existen propiedades con planos catastrados e inscritos en el Registro.

Actualmente este bien cuenta con autorización de la Junta Directiva del BANHVI para rebajo del 25% a la base de venta, aprobado mediante Acuerdo 5, Artículo 7 de la Sesión 12-2018 y comunicado a la entidad autorizada en oficio JD-161-2018 del 2 de marzo del 2018.

2.4.20 Operación No. 4001507 – Sally Madriz Montes de Oca – Folio Real 6-020085-000

Esta propiedad presenta problemas de ubicación. La Municipalidad de Puntarenas debía levantar y montar un mosaico catastral de la zona en donde se ubica el bien, el cual cuenta con prórroga de venta hasta el 12 de julio del 2018, autorizada por la Dirección de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales, según consta en oficio SGF-2466-201604325 del 18 de julio del 2016.

El 07 de setiembre del 2016 se vuelve a mencionar que la Municipalidad de Puntarenas trabajaría en el proyecto de levantar y montar el mosaico catastral de las propiedades, lo cual consta en oficio SFID-423g-2016.

En oficio SFID-166g-2017 del 24 de mayo del 2017, la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual reitera al Ing. Mauricio Gutiérrez Villafuerte, Director de Desarrollo y Control Urbano de la Municipalidad de Puntarenas, consulta referente al levantamiento del mosaico catastral en el sector de Cinco Estrellas y la China, en el distrito El Roble.

En el precitado oficio se lee que la problemática que afecta al terreno se encuentra fundamentada en informe topográfico del Ing. Carlos Umaña, en donde se indica la imposibilidad de localizar con precisión el bien inmueble, por la ausencia de calles que deberían existir en la zona.

Mediante oficio SFID-007j-2018 del 5 de enero del 2018, suscrito por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, se le informa a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI que con respecto de la situación del bien adjudicado Sally Madriz, folio real #020085-000, ubicado en la provincia de Puntarenas, el mismo presenta la problemática informada desde el 2012, en cuanto a que no es posible localizarlo físicamente en la zona en donde el catastro lo sitúa.

Con fundamento en los argumentos sostenidos por el fiduciario, se informó al BANHVI que se daban por agotadas las acciones administrativas tendientes para lograr su venta, concluyendo que las labores del fiduciario habían terminado, señalando que lo pertinente sería continuar con el proceso de traspaso registral al BANHVI.

De acuerdo con el plan de acción de los bienes adjudicados, con corte al 31 de marzo del 2018, remitido a esta Auditoría Interna por parte de la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda, con fecha 11/06/2018, sobre este caso no fue posible establecer un plan de acción ni seguimiento, dado que el BANHVI no comunicó fecha en la cual remitirá instrucciones a Grupo Mutual.

No obstante lo anterior, en correo electrónico del 9 de junio del 2018, suscrito por la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, le comunica al Fiduciario lo siguiente:

> *"En atención del oficio SFID-007j-2018 recibido el 8 de enero de 2018, referente al traslado al Banco del bien adjudicado de la exdeudora Sally Madriz Montes de Oca, folio real 6-020085-000, se indica que el caso fue revisado con el Subgerente Financiero del Banco, ante lo cual mediante nota del 05-04-2018, se solicitó la colaboración del Departamento Técnico del BANHVI para la revisión del caso, con el fin de determinar si existe alguna otra gestión a realizar para la*

resolución del problema topográfico que presenta (localización lote); dependiendo del resultado se podrían estar girando nuevas instrucciones al fiduciario, o autorizando el traslado correspondiente."

Solicitud Auditoría Interna	**Respuesta del Departamento de Fideicomisos del 9 de julio 2018**
Tiempo de respuesta	"En relación al tiempo de respuesta del oficio de ene-18 a abr-18, se indica que principalmente se debe a cargas de trabajo y prioridades del Departamento de Fideicomisos, sin embargo es importante recalcar que dada la complejidad y naturaleza del problema que presenta el caso, debimos hacer las consultas respectivas a nuestro Departamento Técnico, unido a lo indicado por el topógrafo en cuanto a que fue imposible localizar el terreno, cuya resolución debe realizarse en coordinación con la Municipalidad de Puntarenas. Dada esta situación y a fin de contar con un criterio especializado se solicitó la colaboración del Depto. Técnico."
Considerando que se han agotado todas las gestiones administrativas, se ha gestionado una posible donación a la Municipalidad de Puntarenas?	"No hemos agotado todas las gestiones, dado que se esperaba el resultado del informe citado en la pregunta anterior a fin de discutirlo con la jefatura y tomar una decisión de si contratar nuevamente el estudio topográfico o dar por agotado la gestión administrativa, mismo que no hemos podido aún plantear. En cuanto a gestionar una posible donación a la Municipalidad, esta no se ha planteado principalmente porque el lote no se localiza, no está demarcado, y no cumple con lo que se establece en la Normativa de Fideicomisos, por cuanto no presenta

	problemas de inhabitabilidad o riesgos que generen esa declaratoria por parte de la CNE o Ministerio Salud, y su irrecuperabilidad, como se establece para una posible donación del lote a la Municipalidad, esto según los puntos 10 y 7 de dicha Normativa…"
El Departamento Técnico ya emitió criterio sobre este caso?	"El Departamento Técnico mediante nota DF-DT-ME-0388-2018 de fecha 03-05-2018, remite la revisión del caso, realizado por el Ing. Jorge Loaiza Solano (informe DF-DT-IN-0383-2018), en el cual se indica que debido al estado del bien, para poder dar un criterio –recomendación al respecto, se considera se debe hacer un replanteo topográfico. Se adjunta copia de los citados documentos. No obstante lo anterior, en el año 2011, se había contratado al topógrafo Carlos Umaña, para realizar dicha labor de demarcación del inmueble, ante lo cual, el profesional indicó que no localizó la finca y para culminar las labores debe hacerse en coordinación con la Municipalidad de Puntarenas, tal como se indicó en el primer punto. Lo cual ya se ha gestionado, y es de conocimiento de esa Auditoria según se menciona en correo del 03-7-2018. El fiduciario ha dado seguimiento al respecto, sin resultados concretos a la fecha. Incluso, recientemente el Ingeniero del Banco consultó a la Municipalidad, la cual le indicó que todavía está en proceso de la habilitación e inscripción de la calle. Por lo que se depende del tiempo y disposición de otra entidad externa al fideicomiso."

2.4.21 Operación No. 28471118 – Rosibel Salazar Cordero – Folio Real 1-305142-000

Se trata de un bien inhabitable, así declarado por la Comisión Nacional de Emergencias y que cuenta con una autorización de prórroga para su venta hasta el 12 de diciembre del 2019, según consta en oficio SGF-0166-2018 del 19 de enero del 2018, emitido por la Dirección de Supervisión de Bancos Públicos y Mutuales de la SUGEF.

En correo electrónico del 5 de abril del 2018, la Jefatura de Fideicomisos del BANHVI, instruyó a la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, a trasladar este bien al BANHVI, incluyendo el cronograma de liquidación del fideicomiso del año 2018. Sobre este bien cabe indicar que se realizaron gestiones ante la Municipalidad de San José para su donación, las cuales resultaron infructuosas (oficio GGMDU-211-2017 del 16 de mayo del 2017).

3. CONCLUSIONES

3.1 Proyecto Calle Ronda

3.1.1 El proyecto Calle Ronda, contó con el certificado de uso de suelo No. 572-15, que mantuvo su vigencia en el plazo establecido por la normativa y en donde constaba, que dicho proyecto debía desarrollarse como una urbanización; sin embargo dicho certificado prescribió, obligando a la entidad autorizada a formular una nueva solicitud, que no puede considerarse una revalidación y/o actualización, ya que el ente municipal emitió un nuevo certificado de uso de suelo con otra numeración, a saber la No. 939-17, por la vigencia normativa que compete. La declaración emitida por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, permite concluir que no se mantuvo un control adecuado sobre la vigencia de ese importante documento.

(Observaciones 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4 y 2.1.5)

3.1.2 El hecho de que el certificado de uso de suelo No. 572-15, se encontrara prescrito desde diciembre del 2016 y que la entidad autorizada gestionara su actualización hasta setiembre del 2017, o sea 9 meses después, demuestra fallas en la gestión fiduciaria, por cuanto esa sección es la encargada de velar por el cumplimiento del fin encomendado y en ese sentido, los certificados de uso de suelo, según normativa, tienen una vigencia de un año, por lo tanto, no es de recibo, la justificación del Fiduciario en cuanto a que: "*De la lectura de la resolución 572-15, no se infiere prescripción*".

(*Observación No. 2.1.13*)

3.1.3 De conformidad con la documentación tenida a la vista y la evaluación de las acciones subsecuentes evaluadas por esta Auditoría Interna, se concluye que la Subgerencia Financiera del BANHVI, recibió el certificado de uso de suelo actualizado No. 939-17 y no reaccionó a ese evento (octubre 2017). Era dable esperar que, como producto del evento en mención, se agilizaran los trámites correspondientes al dictado inicial del proyecto, según "*PROCEDIMIENTO PARA LA GENERACIÓN E INICIO DE PROYECTOS EN TERRENOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA*"; sin embargo, no hubo acciones inmediatas en ese sentido, sino que las mismas se ejecutaron hasta en febrero 2018.

(*Observación No. 2.1.6*)

3.1.4 La posición del encargado de Catastro y Topografía de la Municipalidad de Santo Domingo, respecto de errores en la emisión del certificado de uso de suelos del Proyecto Calle Ronda, No. 939-17 del 02/10/2017, se refiere a un

evento comunicado por la Unidad de Proyectos-Colocación del Grupo Mutual a la Sección de Fideicomisos, 6 meses después de que la misma entidad autorizada gestionara y obtuviera el uso de suelo, lo cual refleja la existencia de debilidades en materia de comunicación y coordinación interna.

(*Observaciones No. 2.1.8, 2.1.11*)

3.1.5 Otro aspecto por el cual no podemos concluir otra cosa que no sea cuestionar el proceso de gestión tanto del BANHVI como del Fiduciario, tiene que ver con las gestiones realizadas ante la Alcaldía de Santo Domingo, a fin de procurar una solución a lo manifestado por esa misma municipalidad en el oficio CT-CONSTANCIA-013-2018.

De lo informado por la Jefatura del Departamento de Fideicomisos, se desprende que existen contradicciones a nivel de la Municipalidad de Santo Domingo, al indicar su Alcalde que nadie ha objetado el certificado de uso de suelo, cuando esa misma municipalidad en el oficio CT-CONSTANCIA-013-2018, señaló a través de su encargado de Catastro y Topografía, que la resolución de suelo 939-17 presentaba errores y que requería del visto bueno del INVU y no del Concejo Municipal.

En este punto nos encontramos con que dicha gestión no tuvo ningún efecto en la situación presentada desde mayo del 2018, cuando a nivel interno de la entidad autorizada se mencionó esta situación como muy complicada, pues la recomendación del mismo Alcalde fue que se prosiguiera con la tramitación de permisos a pesar del alto riesgo de rechazo por parte del INVU y que se contará con un Plan Regulador para el próximo año. En resumen y respecto del certificado de uso de suelo, la situación parece mantenerse igual.

Ahora bien, de dicha reunión la única acción concreta que se observa es que el 9 de julio del BANHVI, expuso al fiduciario la necesidad de que esa entidad autorizada realizara los estudios requeridos de factibilidad de desarrollo del proyecto, estudios que a criterio de esta Auditoría Interna y sobre la base de una adecuada programación ya deberían estar o concluidos o con un alto grado de avance; todo ello a pesar de que desde febrero del 2018 la entidad autorizada cuenta con un dictado inicial para el desarrollo del proyecto.

(*Observaciones No. 2.1.8, 2.1.11 y 2.1.12*)

3.1.6 Con relación a la demora interna de 6 meses y las justificaciones sostenidas por la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual respecto del traslado interno del certificado de uso de suelo No. 939-17, concluimos que el término “*oportunamente*”, es relativo y depende del enfoque

que se le pretenda dar; pues una cosa es que a lo interno de la entidad autorizada y ante una solicitud interna, se haya trasladado el certificado de suelo, (o sea, si dicha instancia no lo solicita a la Sección de Fideicomisos, entonces no se traslada), y otra cosa muy diferente es que la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual haya gestionado inmediatamente la validez del documento, ante la instancia técnica correspondiente, como "*buen padre de familia*" y en aras de proteger los intereses del Fideicomitente, en este caso el BANHVI, esto le hubiera ahorrado tiempo a la gestión.

De la misma respuesta de la Jefatura de la Sección de Fideicomisos se desprende que, a pesar de que el certificado de uso de suelos No. 939-17 fue trasladado a la Unidad de Proyectos-Colocación con posterioridad a un oficio del BANHVI de febrero 2018, tampoco puede afirmarse que su traslado haya sido inmediato, ya que se ejecutó casi un mes después (abril 2018).

Se concluye además, que para verificar la validez técnica de un documento tan necesario para el desarrollo del proyecto y que de hecho había vencido una vez (Certificado de uso de suelo No. 572-15), no se requería necesariamente el pronunciamiento del BANHVI (dictado inicial), sino más bien, el pronunciamiento de las instancias técnicas del ente autorizado, que sí lo hizo pero 6 meses después (mayo 2018), evidenciando la complicación respecto del certificado de uso de suelo No. 939-17, ante nueva posición de la respectiva Municipalidad.

En resumen, ante los hechos descritos, el término "*oportunamente*" no concuerda en un escenario como el del proyecto Calle Ronda, que como indicamos anteriormente, lleva años con demoras en su desarrollo, siendo el certificado de uso de suelo uno de los requisitos que, de acuerdo con los hechos descritos, más ha demorado esa gestión.

(Observaciones No. 2.1.7, 2.1.9, 2.1.10 y 2.1.14)

3.1.7 El proyecto Calle Ronda, se mantuvo prácticamente paralizado por un período de 9 meses, entre diciembre del 2016 y setiembre del 2017, tal y como la misma Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual lo confirma, en el sentido de que no se realizaron acciones diferentes a contar con el certificado de uso de suelo.

Entre el retraso de 9 meses indicado en el párrafo anterior y el trámite y análisis del certificado de uso de suelo No. 939-17, transcurrieron 15 meses, en los cuales, mientras el Fiduciario gestionaba la obtención de dicho documento (setiembre 2017), el BANHVI resolvía una solicitud formulada por la entidad autorizada un año antes, concretamente desde noviembre del 2016, referente al dictado inicial del proyecto.

En este punto, nos encontramos con dos factores causantes de atrasos, el principal fue la inercia de la Administración Activa del BANHVI; sin embargo, esto no justifica la responsabilidad que le compete al Fiduciario por no tramitar oportunamente el certificado de uso de suelo, cuando para diciembre del 2016 dicho documento ya había prescrito.

(Observaciones 2.1.3 y 2.1.13)

3.1.8 El no contar, para efectos de toma de decisiones, con una estimación de costos dentro de un escenario que contemple el cumplimiento de las disposiciones normativas dictadas por la Dirección de Urbanismo del INVU, refleja debilidades en materia de planificación administrativa ya no por parte del Fiduciario, sino por parte de la misma Administración Activa del BANHVI, quien como estrategia de colocación, debería tener considerados todos los escenarios posibles.

(Observación No. 2.1.15)

3.1.9 En lo referente al Acuerdo 19, Sesión 61-2016 y al oficio C-955-DC-16, relacionado con el proyecto Calle Ronda, esta Auditoría Interna concluye que el seguimiento realizado por el Fiduciario ante el BANHVI fue razonable, no así el actuar de la Administración Activa del BANHVI, en donde la capacidad de respuesta a los requerimientos del Fiduciario lenta y cuestionable, contribuyendo de manera decisiva a causar mayores atrasos en la gestión de desarrollo del precitado proyecto, concretamente en el orden de 15 meses (noviembre 2016 – febrero 2018).

(Observaciones 2.1.16, 2.1.17, 2.1.18 y 2.1.19)

3.1.10 La gestión de la Subgerencia Financiera del BANHVI, se yergue como la principal causa del incumplimiento al Acuerdo número 19, Artículo 15, Sesión 61-2016 y del hecho de que, el Fiduciario tampoco haya podido atender de manera oportuna, el compromiso adquirido con la Junta Directiva de Aprocaro en reunión del 10/02/2017.

(Observaciones 2.1.19, 2.1.20 y 2.1.21)

3.1.11 Partiendo del hecho de que, la misma Unidad de Proyectos-Colocación del Grupo Mutual, señaló 2 meses después de emitido el informe DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017, que para sus efectos, el proyecto Calle Ronda no era más que un lote en verde y que debía partirse de cero, además de que no era posible siquiera contar con cronogramas de actividades, si no se tenía claro por

parte de esa unidad, cuáles eran las actividades a ejecutar, concluimos que la aseveración de la Subgerencia Financiera del BANHVI y la Dirección del FONAVI, contenida en el referido informe, en cuanto a que para ese entonces, la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, se encontraba revisando documentación con el área de proyectos a efectos de determinar qué permisos o documentos se debían tramitar o actualizar es demasiado general, en conclusión, poco específica.

(Observación No. 2.1.23.2)

3.1.12 Del análisis de los hechos se concluye que el informe DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017 del 20/02/2017, presenta inconsistencias y no se ajusta a la realidad, dado que a la fecha de su preparación, la Subgerencia Financiera del BANHVI, ya contaba con un informe emitido por el Departamento Técnico del FOSUVI, sobre el proyecto Calle Ronda, el cual no fue considerado ni para la preparación del precitado informe, ni para el dictado inicial que sería emitido por la Gerencia General en febrero 2018.

(Observación No. 2.1.23.3)

3.1.13 Esta Auditoría Interna concluye que, la solicitud de informe técnico formulada por la Subgerencia Financiera directamente a la Jefatura del Departamento Técnico, mediante oficio SGF-ME-0292-2016 del 13 de diciembre de 2016, riñe con sanas prácticas administrativas, al omitir que dicha unidad técnica es subordinada tanto de la Jefatura de la Dirección del FOSUVI, como de la Subgerencia de Operaciones, representada esta última, por funcionario con competencias para valorar dicho criterio y emitir aval.

(Observación No. 2.1.23.3)

3.1.14 La calidad de documentos remitidos al Departamento Técnico, para efectos de análisis y emisión del dictado inicial del proyecto Calle Ronda, limitó el proceso de evaluación encomendado y dicha unidad cuestionó de manera fundamentada la calidad de la información aportada para efectos de emitir el dictado inicial, por lo que concluimos que era poco factible emitir un dictado inicial con información técnica en tales condiciones.

Como producto de las limitaciones en la documentación analizada, el Departamento Técnico, realizó una muy limitada evaluación técnica del proyecto y no se ejecutó la inspección "*in situ"* que establece la norma.

La evaluación técnica tampoco tuvo mayor trascendencia, pues quedó archivada por parte de la Subgerencia Financiera, la cual no giró instrucciones para la

emisión del documento técnico final, por lo tanto, tampoco fue considerado como documento base para el dictado inicial del desarrollo del proyecto Calle Ronda.

(Observación No. 2.1.23.3, 2.1.23.4 y 2.1.23.5)

3.1.15 Esta Auditoría Interna concluye que, desde el punto de vista de administración de los recursos propios del BANHVI, no es procedente someter el patrimonio institucional a solicitudes y expectativas de terceras instituciones que aparentemente no están documentadas y sobre todo, cuando en primera instancia está la prioridad de atender a las familias que han estado organizadas en torno a una asociación, en este caso concreto por aproximadamente dos décadas.

(Observación 2.1.23.6)

3.1.16 Con base en los hechos evaluados se concluye que el desarrollo del proyecto Calle Ronda también se mantuvo paralizado durante el año 2017, como consecuencia de una solicitud de terceras instituciones, aparentemente no documentada, lo cual permite inferir que en determinado momento se valoró la posibilidad de una donación o venta del terreno del proyecto Calle Ronda.

(Observación 2.1.23.7)

3.1.17 Concluimos que, con la remisión del GG-OF-0849-2016 del 04/10/2016, citado en el informe DFNV-ME-102-2017/SGF-ME-0041-2017 del 20/02/2017, la Gerencia General del BANHVI incumplió con las disposiciones señaladas en el "*PROCEDIMIENTO PARA LA GENERACIÓN E INICIO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN TERRENOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA",* concretamente en lo que se refiere a la norma técnica contenida en el artículo 4, situación que a su vez desembocó en la solicitud de la Entidad Autorizada (un mes después, noviembre 2016) y la cual fue atendida un año y tres meses después (febrero 2018), lo cual generó mayores demoras en la gestión del proyecto Calle Ronda.

(Observación 2.1.23.8)

3.1.18 Concluimos que con la emisión del oficio GG-OF-0183-2018 del 26/02/2018, la Gerencia General del BANHVI, incumplió con lo dictado en el "*PROCEDIMIENTO PARA LA GENERACIÓN E INICIO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN TERRENOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA",* dado que careció de sustento técnico al no tomar en consideración el criterio especializado del Departamento Técnico del FOSUVI, criterio que como ha sido demostrado en el presente informe, cuestionó la calidad de la documentación

aportada por la Subgerencia Financiera y además, quedó archivado a la espera de instrucciones finales para su impresión, existiendo disparidad entre el oficio GG-OF-0183-2018 y el documento técnico analizado por esta Auditoría Interna, por lo tanto, dicho dictado carece de validez al incumplir la normativa aplicable al caso. Un dictado inicial debidamente sustentado, completo y con criterio técnico le hubiera permitido al Fiduciario tener mayores elementos para el inicio del desarrollo del proyecto.

Lo concluido en el párrafo anterior, queda ratificado con el hecho de que al 28 de julio del 2018, la misma Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, seguía sin contar de manera precisa, con la información solicitada en el oficio C-955-DC-16, por ejemplo: la cantidad de soluciones habitacionales, así como otra serie de aspectos técnicos previamente requeridos desde noviembre del 2016, pues el mismo criterio del Departamento Técnico del FOSUVI, demostró que no era posible emitir un dictado debido a la falta de información y/o documentación, situación que ratifica lo concluido en cuanto a la invalidez del dictado inicial contenido en el oficio GG-OF-0183-2018. Con base en lo anterior, concluimos que el dictado inicial GG-OF-0183-2018 no respondió de manera concreta y específica a la solicitud C-955-DC-16, formulada por la entidad autorizada.

(Observación 2.1.23.9, 2.1.23.10, 2.1.23.12 y 2.1.23.13)

3.1.19 El hecho de que a la fecha de corte (del informe), no se cuente aun con el certificado de uso de suelo, se constituye en el principal factor limitante para continuar de manera fluida y segura con la gestión de desarrollo del proyecto Calle Ronda.

3.2 Proyecto Potrerillos

3.2.1 En cuanto a la revocatoria y ratificación de vigencia del certificado de uso de suelo MSRH-DCU-456-2011, de la Municipalidad de San Rafael de Heredia para el desarrollo del proyecto Potrerillos, en donde transcurrieron aproximadamente 4 meses, concluimos que es muy difícil lograr avances importantes en materia de gestión, cuando ésta depende de un tercero, ya ni siquiera del fiduciario, cuya función se ha limitado a realizar a solicitud de la Administración Activa del BANHVI, seguimientos de ese tercero (persona física, según documentos), que ni siquiera estaba ratificada como desarrollador del proyecto Potrerillos, por parte de este banco.

El hecho que haya sido el mismo desarrollador, quien solicitara al Fiduciario su intervención para gestionar procesos, es prueba concluyente de que la Administración Activa del BANHVI ha venido actuando de manera pasiva, esperando que otros resuelvan de manera decidida lo que le compete.

Aunque la Ley limita al BANHVI en su accionar (ente de segundo piso), los contratos de fideicomiso deberían exigir mayor responsabilidad y participación del fiduciario, pues se trata de gestiones que requieren de una mayor beligerancia.

(Observaciones 2,2.1, 2.2.2, 2.2.3, 2.2.4 y 2.2.5)

3.2.2 La descripción de hechos, revela las divergencias de criterio a nivel interno del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, dado que la posición en noviembre del 2013, fue diametralmente opuesta a la asumida 5 meses atrás respecto del certificado de uso de suelo para efectos del anteproyecto (C-PU-414-2013 del 01/07/2013), lo que hacía necesario valorar acciones de tipo legal por parte de la Administración Activa del BANHVI en defensa tanto de los intereses de los beneficiarios del proyecto Potrerillos, como de los del mismo Banco. No hay evidencia a nivel del Fiduciario, de ninguna valoración respecto de acometer ante el INVU, acciones legales por cambios de criterio que afectaban el desarrollo del proyecto Potrerillos, así como de posibles derechos adquiridos por los beneficiarios, lo cual no es un buen indicativo de gestión.

Concluimos que las debilidades en materia de gestión han quedado evidenciadas en los hechos documentados por esta Auditoría Interna, en donde como puede apreciarse después del cambio de criterio del INVU en diciembre del 2013, hasta marzo del 2015, transcurrió un período cercano al año con tres meses, en donde el único logro significativo alcanzado para resolver los obstáculos, fue una reunión con las autoridades del INVU, precisamente para aclarar las razones del rechazo de los planos del anteproyecto de Potrerillos, mientras otros permisos

iban caducando, en medio de gestiones ineficaces del desarrollador en torno a la aprobación de los referidos planos de anteproyecto.

En dicho período, la Administración Activa del BANHVI se limitó a girar instrucciones al Fiduciario para mantener un seguimiento respecto de las gestiones del desarrollador ante el INVU, sin intervenir de manera directa y activa como Ente Rector del SFNV, a fin de agilizar o bien, emprender acciones legales ante las diversas posiciones que asumía el INVU y que afectaban la situación del proyecto Potrerillos.

La evidencia documental, permite cuestionar la gestión administrativa de la Administración Activa del BANHVI, al acoger a través del Fiduciario y de manera tácita, una sugerencia del desarrollador de no gestionar acciones legales contra el INVU, por razones que no eran ni técnicas, ni financieras, ni legales, solo de aparente conveniencia. De hecho esa recomendación, tampoco surtió efecto positivo en la gestión del proyecto, así como ninguna de las intervenciones administrativas que el Desarrollador solicitó al Fiduciario ante el silencio administrativo del INVU.

En lo que respecta a la gestión del Fiduciario, podemos concluir que éste también ha mostrado debilidades en sus procesos, basado en el hecho de que si bien la resolución del INVU fue emitida el 01/07/2013 (C-PU-D-414-2013), la misma llegó a su poder y por solicitud de esa misma instancia el 24/10/2014, o sea con una demora de 1 año y 3 meses.

Asimismo, soporta esta conclusión el tiempo transcurrido entre la solicitud al desarrollador de conocer en qué sentido debía la entidad autorizada intervenir ante el INVU (octubre 2014) y su comunicación a la Subgerencia del Grupo Mutual (marzo 2015), gestión en la cual se invirtieron aproximadamente 5 meses.

(Observaciones 2,2.6, 2.2.7, 2.2.8, 2.2.9, 2.2.10, 2.2.11, 2.2.12, 2.2.13, 2.2.14, 2.2.15, 2.2.16, 2.2.17.1, 2.2.17.2, 2.2.17.3 y 2.2.17.4)

3.2.3 Concluimos que el conocimiento de las causas en el retraso del proyecto Potrerillos (GAM 2013-2030 y certificado de uso ambiguo), por parte de los tres actores involucrados o sea, desarrollador, Fiduciario y Administración Activa del BANHVI, tiene carácter ex – temporáneo (15 meses aproximadamente), por lo que la justificación del Fiduciario es débil, pues en todo caso, lo cuestionable ya no es si hay o no una precalificación (la cual parece necesaria según el mismo Fiduciario), sino más bien, que para una gestión de presentación del anteproyecto al INVU y el conocimiento de las causas del porqué esa institución no lo aprobaba, fueron necesarios 15 meses. En ese sentido, una cosa es un

seguimiento constante para realizar ajustes y lograr resultados oportunos y otra muy diferente, un seguimiento constante pero sin resultados oportunos.

Por otro lado, las demás justificaciones del Fiduciario respecto del financiamiento original del proyecto con Coovivienda R.L. en 1996, así como los alcances del contrato firmado entre Grupo Mutual y el BANHVI, nos permiten concluir que para proyectos tan particulares como los administrados en fideicomisos, los contratos ordinarios no son el camino correcto para cumplir los objetivos, sino que deben contener cláusulas particulares que involucren un mayor compromiso por parte de los entes fiduciarios, para que se cumpla el objetivo de su contratación, porque como ha quedado demostrado en el presente informe, situaciones que bajo un escenario de una administración más proactiva y que pudieron haberse anticipado en pro de una gestión más ágil y oportuna, quedaron finalmente a expensas de un desarrollador que para ese entonces, ni siquiera estaba ratificado por el BANHVI, y que ejecutaba su gestión sin apego a cronograma alguno.

Esta conclusión se sustenta en hechos demostrados en el presente informe tales como: desconocimiento de las causas de ambigüedad del certificado de uso de suelos, ninguna obligación de realizar valoraciones técnicas necesarias para la mejor administración del bien fideicometido, falta de conocimiento oportuno de que el proyecto podía gestionarse mediante GAM 1982, esto bajo la justificación de que todos esos factores eran de competencia única del desarrollador, así como la falta de seguimiento a la misma solicitud formulada al BANHVI, en cuanto al estudio referente a la acción de inconstitucionalidad interpuesta al GAM 2013-2030, situación que aunada a la débil gestión de la Administración Activa del BANHVI, limitada a girar instrucciones al Fiduciario en el sentido de que se mantuviera el seguimiento al desarrollador y se le informara sobre los resultados de dicho trámite, han afectado de manera negativa la gestión del proyecto Potrerillos.

(Observaciones 2.2.18, 2.2.19, 2.2.20, 2.2.21, 2.2.22, 2.2.23, 2.2.24, 2.2.25, 2.2.26, 2.2.27 y 2.2.28)

3.2.4 Con base en la documentación evaluada por esta Auditoría Interna se puede concluir que para noviembre del 2015 el proyecto Potrerillos disponía de una aprobación de anteproyecto por parte del INVU, o sea contaba con luz verde por parte de ese ente regulador para su desarrollo, de manera tal que lo procedente era agilizar los trámites correspondientes, aprovechando precisamente que el principal escollo ya había sido por fin superado; sin embargo, aquí surge una nueva situación que refuerza lo concluido por esta Auditoría Interna referente a la débil gestión interna de la Administración Activa del BANHVI y nos referimos al proceso de confirmación y ratificación del Ing. Marco Sequeira Lépiz, trámite que de acuerdo con el Fiduciario, demoró 16

meses (de abril 2015 a octubre 2016) y casi un año, a partir del recibo del anteproyecto aprobado por el INVU (noviembre 2015 a octubre 2016), por lo tanto también puede concluirse que, antes de tal ratificación el citado profesional actuó como desarrollador de hecho, aspecto que denota poca formalidad dentro de un proceso de manejo y administración de recursos públicos, con el agravante de que su ratificación no estuvo sujeta a ningún procedimiento interno en el BANHVI, en donde se estableciera un plazo razonable para tal fin, afectando por ende, el inicio oportuno del desarrollo del proyecto Potrerillos.

La falta de una adecuada gestión en el manejo del proyecto Potrerillos, por parte de la Administración Activa del BANHVI, queda confirmada por el hecho de que durante el proceso de ratificación del Desarrollador, no se ejecutaron mayores avances en el desarrollo del mismo. La posición del Fiduciario, al menos en lo que considera de su competencia, es que no era posible continuar con las gestiones del proyecto por cuanto las mismas no eran responsabilidad de esa oficina sino del desarrollador, criterio que resulta contradictorio tomando en cuenta que todas las gestiones anteriores a la obtención de la autorización del anteproyecto emitida en noviembre del 2015 por el INVU, habían sido ejecutadas por un desarrollador que no estaba ratificado por el BANHVI, por lo que no vemos razón que le impidiera al mismo, seguir avanzando en otros campos a fin de aprovechar el tiempo mientras se validaba su nombramiento.

Las únicas instrucciones que de acuerdo con el Fiduciario, fueron emitidas por la Administración Activa del BANHVI, entre la aprobación del anteproyecto por parte del INVU y la ratificación del desarrollador, se refieren a una charla de requisitos de Bono Familiar de la Vivienda y de finanzas familiares para los eventuales beneficiarios del proyecto, lo cual refleja que las decisiones para solucionar la compleja situación de este bien adjudicado, no han sido lo más contundentes, oportunas y definitorias que podría esperarse.

(Observaciones 2.2.29, 2.2.30, 2.2.31, 2.2.32, 2.2.33, 2.2.34, 2.2.35, 2.2.36, 2.2.37, 2.2.38, 2.2.39.1, 2.2.39.2, 2.2.39.3, 2.2.39.4, 2.2.39.5, 2.2.39.6, 2.2.39.7, 2.2.39.8 y 2.2.39.9)

3.2.5 Entre abril del 2017, ya con el Desarrollador ratificado y el 30 de junio del 2018, fecha de corte del presente informe, los hechos señalan que no hubo avances sustanciales en el desarrollo del proyecto Potrerillos, situación que refleja la débil gestión institucional respecto del citado proyecto por parte de la Administración Activa del BANHVI, señalando el Fiduciario que el desarrollador estuvo durante ese período concentrado en esfuerzos relacionados con tramitología técnica ante el INVU, siendo que a la fecha de corte del presente informe (30/06/2018), el tema de las familias postuladas permanecía aún a la espera de los resultados de la mencionada tramitología técnica. Durante ese

período, la Subgerencia Financiera en contraposición a las normas legales, estuvo solicitando información actualizada de manera directa al Desarrollador, lo cual no es procedente.

Finalmente, la oportunidad de desarrollar el proyecto volvió a truncarse el 6 de junio del 2018, por una nueva posición del INVU en cuanto a la autorización del correspondiente anteproyecto (2 años y 6 meses después de haberlo aprobado en noviembre 2015), o sea, el BANHVI contó con ese lapso para poder haber agilizado el desarrollado el proyecto Potrerillos y evitar nuevos cambios de posición por parte del INVU; sin embargo gran parte de ese plazo se consumió ratificando al Desarrollador y después de eso, tampoco hubo avances sustanciales y definitorios, observándose que incluso el mismo Desarrollador incumplió los plazos propuestos para la tramitología, lo cual refleja debilidades en la gestión y control del proceso por parte de la Administración Activa del BANHVI.

Se concluye que la Administración Activa del BANHVI, ha carecido de una adecuada dirección para finiquitar la problemática del proyecto Potrerillos, igualmente no ha ejercido su autoridad como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, mostrando una posición permisiva en cuanto a las gestiones del desarrollador y del Fiduciario, permitiendo, sin gestionar legalmente lo que corresponda para la salvaguarda de posibles derechos adquiridos de los beneficiarios, así como del mismo patrimonio del BANHVI, posiciones variadas por parte de unidades administrativas del INVU, con lo cual la gestión orientada al desarrollo del proyecto Potrerillos se ha prolongado en el tiempo, más allá de lo que podría considerarse como razonable.

Tampoco la Administración Activa del BANHVI, ha mostrado capacidad para analizar y decidir sobre proyectos que como Potrerillos, presentan problemas en la aprobación de documentos asociados a su tramitología técnica y su alto riesgo de rechazo por la ubicación del terreno, mediante una propuesta que involucre una solución alterna para los beneficiarios y la venta del terreno para la recuperación de esos recursos. Ni siquiera se evidenció que se cuente con un estudio que permita confirmar si las personas que originalmente participaron en el financiamiento inicial del proyecto en el año de 1996, son actualmente las mismas, simplemente se sigue gestionando el proyecto y tras de eso, perdiendo oportunidades para su desarrollo como consecuencia de una débil gestión administrativa.

(Observaciones 2.2.49, 2.2.50, 2.2.51, 2.2.52, 2.2.53, 2.2.54, 2.2.55, 2.2.56, 2.2.57.1, 2.2.57.2. 2.2.57.3, 2.2.57.4, 2.2.57.5, 2.2.57.6, 2.2.57.7, 2.2.57.8, 2.2.57.9 y 2.2.57.10)

3.2.6 El cronograma propuesto por el Desarrollador de manera directa al BANHVI, presenta las siguientes características:

a) Es improcedente, por cuanto riñe con la normativa, el hecho de que un Desarrollador se encuentre coordinando directamente con el Banco Hipotecario de la Vivienda, la ejecución de tareas relacionadas a proyectos habitacionales, las cuales corresponde coordinar directamente con la entidad autorizada. Con dicha práctica se infringe el Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, artículo 3 (*distribución de funciones*) y artículo 8 (*Atribuciones y responsabilidades de las Entidades Autorizadas*).
b) No reviste características de un documento formal, sino más bien la de una carta de intenciones, pues aunque se incluye la estimación de algunas actividades, otras quedan sin plazo definido, lo cual precisamente es una de las principales causas en las fallas de gestión de los proyectos fideicometidos. Los cronogramas son documentos formales que deben indicar de manera específica el inicio y final de cada una de las tareas programadas. El documento recibido por la Subgerencia Financiera, no cumple con ese requisito.

(Observación 2.2.58)

3.3 Proyecto San Martín

3.3.1 Con relación al proyecto San Martín II, concluimos que a pesar de ser el que mayor avance ha mostrado debido a la coordinación interinstitucional observada, también muestra los mismos síntomas de una lenta gestión BANHVI-Fiduciario. En primera instancia nos referiremos a la contratación de un profesional para un levantamiento topográfico, cuyo fin era determinar las diferencias entre el diseño de sitio original y la situación actual del proyecto. Este proceso se tomó alrededor de 9 meses, desde el momento en que se mencionó esa necesidad (enero 2016), hasta el momento en que los vecinos del proyecto determinaron hacerse cargo de esa gestión (setiembre del 2016), la cual finalmente fue ejecutada por éstos y los resultados remitidos al BANHVI en noviembre del 2016. En conclusión, esta gestión abarcó prácticamente todo el año 2016.

(Observaciones 2.3.1, 2.3.2, 2.3.3, 2.3.4, 2.3.5, 2.3.6, 2.3.7, 2.3.8, 2.3.9 y 2.3.10)

3.3.2 En diciembre 2016, el BANHVI remitió al INVU los resultados del topógrafo contratado por los vecinos del proyecto San Martín II, con la solicitud de aprobar el diseño de sitio, solicitud que fue denegada en febrero del 2017 por

incumplimientos a la normativa legal. No es procedente que el BANHVI como Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, solicite la aprobación de diseños que riñen con la legalidad.

(Observaciones 2.3.11, 2.3.12, 2.3.13, y 2.3.15,)

3.3.3 La Declaratoria de Interés Social es otro tema que demuestra fallas en la gestión. Ante una solicitud de tal documento formulada por la Asociación de Vecinos del Proyecto San Martín II, tramitada en junio del 2017 ante la entidad autorizada, esta misma detectó en enero del 2018, o sea 7 meses después, que la misma estaba vencida, dicho documento era requerido para el resello de planos.

(Observaciones 2.3.16, 2.3.17, 2.3.27 y 2.3.28)

3.3.4 Pese a existir un pronunciamiento por parte de la Asesoría Legal del Fiduciario, el cual data de enero del 2018 y en donde se cuestiona la posición administrativa del INVU respecto del proyecto San Martín II, nos encontramos que a principios del mes de setiembre del 2018 (casi 8 meses después), no se ha gestionado nada al respecto. No obstante lo indicado, sobre este proyecto, la Administración Activa ha mantenido reuniones con diversas instancias a fin de coordinar lo pertinente, mostrando avances a criterio de esta Auditoría Interna, en la dirección correcta.

Esto confirma nuestra conclusión en el sentido de que el BANHVI debe asumir sin mayor demora, una posición más beligerante y activa para resolver la situación de proyectos administrados en fideicomiso.

(Observación 2.3.43)

3.3.5 A pesar de las debilidades de gestión observadas por esta Auditoría Interna, concluimos que el proyecto San Martín II, corresponde al proyecto que ha contado con una mejor coordinación interinstitucional BANHVI-IMAS-MIVAH-INVU, lo que ha generado alguna posibilidad de agilizar su gestión y encontrar una solución a su problemática; sin embargo, va a requerir de una mayor dosis de proactividad por parte de la Administración Activa del BANHVI.

(Observaciones 2.3.19, 2.3.20, 2.3.21, 2.3.22, 2.3.23, 2.3.24, 2.3.25, 2.3.26, 2.3.30, 2.3.31, 2.3.32, 2.3.33, 2.3.34, 2.3.35, 2.3.36, 2.3.37, 2.3.38, 2.3.39, 2.3.40, 2.3.41 y 2.3.42)

3.4 Casos Individuales.

3.4.1 A nivel de casos individuales, igualmente se observaron debilidades en la gestión tanto a nivel del BANHVI como del Fiduciario, como producto de las situaciones que se resumen seguidamente:

a. Levantamiento topográfico de los casos José Noguera Ruiz y Octavio Arias Vargas, asumido por el BANHVI entre setiembre del 2016 y abril del 2018 y que a julio del 2018 todavía no se había resuelto.
b. Situación referente al caso de Jesús María Mora, que de acuerdo con el expediente, el 14 de abril del 2015 la Jefatura del Fiduciario, había solicitado al Subdirector Legal del Grupo Mutual su colaboración para conocer y documentar el estado del desahucio administrativo del bien adjudicado, encontrándose en el expediente respuesta del 13 de febrero del 2017 en el sentido de que la Policía de Aguas Claras había solicitado para efectos de realizar el desahucio un oficio con fecha reciente, por cuanto el expedido era del 2015.
c. Demoras por parte de la Administración Activa del BANHVI, en la tramitación de solicitudes del Fiduciario respecto de rebajas del 25% sobre el valor de los bienes adjudicados, esto como producto de la inexistencia de un procedimiento para tales efectos a pesar de que dicho proceso fue aprobado el 6 de agosto del 2015, mediante Acuerdo 1 de la Sesión 50-2015, la Junta Directiva del BANHVI (oficio SGF-ME-0077-2015/DFNV-ME-0295-2015 de la Subgerencia Financiera y la Dirección FONAVI)
d. Falta de evidencia documental en expediente del caso Carlos Guevara Mora, respecto de acciones actualizadas tendientes a resolver situación informada por el Topógrafo John Cascante Lizano desde febrero del 2015.
e. Inexistencia de una política interna del BANHVI para darle un trato preferencial a los muy particulares casos de fideicomisos, algunos de los cuales han llevado años en su trámite.
f. Demoras en procesos de contratación de profesional estructural o bien, un geo-tecnista para el diseño de obra de muro de retención para la parte trasera de la vivienda del caso de Balbina Rojas Ortiz, sin resultados concretos, ni acciones disciplinarias.
g. Falta de evidencia documental en el expediente de Aleyda Chevez Gutiérrez, referente a solicitud de informe actualizado con alternativas para subsanar inconvenientes o bien culminar con la inscripción del plano catastrado.
h. Falta de evidencia documental en expediente de Franklin Rojas Rodríguez, respecto de oficio SFID-0139g-2017, del 28 de abril del 2017 del Fiduciario al Departamento de Fideicomiso del BANHVI.
i. Respuestas incompletas por parte del Fiduciario, a solicitudes de esta Auditoría Interna, con relación al caso de Minor Cruz Palma, pues no se

especifica porqué razón si en mayo del 2017 era posible financiar el bien adjudicado con recursos del Bono Familiar de la Vivienda, ya para julio del 2018 no lo era.

j. Falta de evidencia documental actualizada en el expediente de María Rodríguez Jiménez, referente a acciones para subsanar duplicación de folios reales que ha provocado inmovilización a nivel del Registro Nacional.

k. Falta de evidencia documental a nivel de expediente del caso Miguel Ledezma Córdoba, referente a respuesta por parte del Fiduciario a correo electrónico del 5 de abril del 2018, girado por el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, en donde se solicitaba, previo a aceptar el traslado del bien al BANHVI, atender lo requerido por la Asesoría Legal del BANHVI sobre orden sanitaria, declaración de inhabitabilidad y contrasentido del caso.

l. Falta de evidencia documental a nivel de expediente del caso Sergio Alvarez Jiménez, referida a información actualizada sobre resultado de gestiones consignadas por el topógrafo, según correo electrónico emitido por el Fiduciario el 16 de agosto del 2017.

m. Con relación al caso Sally Madriz Montes de Oca: Demoras en atención de solicitudes del Fiduciario por causas inherentes a cargas de trabajo, otras prioridades, complejidad y naturaleza del problema sin hacer referencia al seguimiento de actividades internas del BANHVI para cumplimiento de sus solicitudes en tiempo y forma. Referencia a informe DF-DT-ME-0388-2018 y replanteo topográfico, sin que se establezcan acciones concretas para tal fin, teniendo evidencia de que en el 2011 ya se había contratado ese tipo de estudio con resultados infructuosos y que el fiduciario había venido desde entonces, dando seguimiento a tal situación sin resultados concretos, a lo cual agregamos que el mismo fiduciario declaró haber agotado las acciones administrativas, lo que lleva de nuevo al principio, como un círculo vicioso. A la fecha de corte del presente informe el BANHVI seguía sin girar instrucciones concretas sobre este bien.

(Observaciones 2.4.1, 2.4.2, 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5, 2.4.6, 2.4.7, 2.4.8, 2.4.9, 2.4.10, 2.4.11, 2.4.12, 2.4.13, 2.4.14, 2.4.15, 2.4.16, 2.4.17, 2.4.18, 2.4.19, 2.4.20, 2.4.21)

4. RECOMENDACIONES

En relación con los informes de la Auditoria Interna dirigidos al Jerarca, la Ley General de Control Interno No. 8292 en sus artículos 37 y 38 establece:

> *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.*
>
> *Artículo 38.—Planteamiento de conflictos ante la Contraloría General de la República. Firme la resolución del jerarca que ordene soluciones distintas de las recomendadas por la auditoría interna, esta tendrá un plazo de quince días hábiles, contados a partir de su comunicación, para exponerle por escrito los motivos de su inconformidad con lo resuelto y para indicarle que el asunto en conflicto debe remitirse a la Contraloría General de la República, dentro de los ocho días hábiles siguientes, salvo que el jerarca se allane a las razones de inconformidad indicadas.*
>
> *La Contraloría General de la República dirimirá el conflicto en última instancia, a solicitud del jerarca, de la auditoría interna o de ambos, en un plazo de treinta días hábiles, una vez completado el expediente que se formará al efecto. El hecho de no ejecutar injustificadamente lo resuelto en firme por el órgano contralor, dará lugar a la aplicación de las sanciones previstas en el capítulo V de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, N° 7428, de 7 de setiembre de 1994.”*

4.1 Junta Directiva

4.1.1 En el caso específico del proyecto Calle Ronda, ordenar a la Gerencia General, que solicite a la Alcaldía de Santo Domingo, un pronunciamiento oficial, respecto de las verdaderas posibilidades de desarrollar el proyecto Calle Ronda en el actual terreno y con base en ello proceder, ya sea a la ejecución de las recomendaciones **4.1.2, 4.1.3, 4.1.4, 4.1.5, 4.1.6, 4.1.9, 4.1.10 y 4.1.11** (desarrollo del proyecto Calle Ronda), o bien, a presentar a la Junta Directiva una propuesta definitiva para la solución habitacional de los asociados de APROCARO y el destino final del terreno, ya que este banco ha invertido una cantidad importante de recursos para desarrollar una urbanización en el terreno actual, sin resultados positivos.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.2 En cumplimiento del Acuerdo No. 19 de la Sesión No. 61-2016, ordenar a la Gerencia General, la presentación inmediata de un plan de acción para gestionar el desarrollo del proyecto Calle Ronda, dicho plan deberá ser extensivo también para los proyectos Potrerillos y San Martin II y contener al menos los siguientes aspectos:

a. Definición de objetivos: El Plan de Acción deberá contener un objetivo claro, conciso y medible.
b. Planteamiento integral de tareas: Se deberán formular todos y cada uno de los pasos o tareas necesarias para el cumplimiento del objetivo, de la manera más específica y detallada posible.
c. Elaboración de diagrama Gantt: Las tareas deberán tener tiempos específicos, fechas de inicio y fechas de finalización, por lo que recomendamos adaptar el plan de acción a una gráfica Gantt, para tal fin.
d. Designación de responsables: Se deberán asignar de manera específica los responsables de la ejecución, así como del control del Plan de Acción, tanto a nivel del BANHVI, como del Fiduciario.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.3 Cada Plan de Acción deberá contar con todas y cada una de las actividades necesarias tanto a nivel técnico como administrativo, para lograr de manera eficaz y eficiente la culminación de cada proyecto, en plazo cierto.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.4 Cada Plan de Acción deberá involucrar la activa participación de la Dirección del FOSUVI, a través de la Subgerencia de Operaciones, quien deberá coordinar con la Subgerencia Financiera, la inclusión de todos aquellos aspectos técnicos que sea necesario incorporar al Plan, esto por cuanto el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, no cuenta con competencias para valorar la validez de propuestas de índole técnico provenientes del Fiduciario y los respectivos desarrolladores. Con base en cada Plan de Acción, cualquier tipo de intervención a cargo de la Dirección del FOSUVI para su cumplimiento, deberá contar sin excepción con un plazo para su ejecución.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.5 Instruir a la Gerencia General para que trimestralmente, o bien, cuando la Junta Directiva del BANHVI así lo determine, rinda a ese Órgano Colegiado un informe del grado de avance del Plan de Acción de cada uno de los proyectos, hasta su cumplimiento.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.6 Con base en el Plan de Acción, establecerle a la Gerencia General del BANHVI un plazo cierto y definitivo para la solución de los proyectos Calle Ronda, Potrerillos y San Martín II. En caso de incumplimiento del plazo, el máximo Titular Subordinado deberá presentar ante la Junta Directiva del BANHVI, las justificaciones correspondientes debidamente sustentadas, las cuales quedarán sometidas a la aprobación de ese Órgano Colegiado para lo que éste determine.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.7 Ordenar a la Gerencia General, el inmediato cumplimiento del Acuerdo No. 19 de la Sesión No. 61-2016, comunicado mediante oficio JD-772-2016 del 20/09/2016, por lo tanto, dicho Titular deberá rendir el informe actualizado de la situación del proyecto Calle Ronda, acción que ahora deberá ser extensiva también a los proyectos Potrerillos y San Martín II.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.8 Considerando la particularidad de estos proyectos y para efectos de coordinación interinstitucional con otros entes tales como el INVU, MIVAH, IMAS, etc., deberá nombrarse una comisión de alto nivel cuya tarea será la de coordinar y manejar, durante el plazo de ejecución de los Planes de Acción, y a nivel jerarca, todos los aspectos que sean necesarios acometer para el cumplimiento eficaz del objetivo establecido en los planes y que escapen de las competencias técnico-administrativas de la Administración Activa del BANHVI y/o del Fiduciario, esto en el entendido de que dicha intervención, deberá ser la excepción y no la regla, por cuanto es obligación de la Administración Activa del BANHVI, del Fiduciario y los respectivos desarrolladores, agotar la vía administrativa. Las intervenciones de dicha comisión deberán ser las últimas instancias a agotar, previo a la valoración y tramitación de acciones legales ante otros entes.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.9 Ordenarle a la Gerencia General, la elaboración de un procedimiento que permita regular la coordinación interna entre instancias administrativas participantes en el proceso, a saber: Subgerencia Financiera (*Dirección del FONAVI y Departamento de Fideicomisos*), Subgerencia de Operaciones (*Dirección del FOSUVI y Departamento Técnico*), así como la Asesoría Legal, cuando corresponda.

Dicho procedimiento deberá ser extensivo también a las relaciones con el Fiduciario, para que toda acción a nivel tanto interno como externo, cuente con un plazo cierto según cada caso, para su ejecución y cumplimiento, excepto aquellos, cuyos plazos estén previamente definidos en un plan de acción.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.10 De acuerdo con el resultado de la recomendación 4.1.1 referido a las posibilidades reales del desarrollo del proyecto Calle Ronda en el actual terreno, ordenarle a la Gerencia General, rectificar el dictado inicial del proyecto Calle Ronda, contenido en el oficio GG-0183-2018 del 26/02/2018 y sustentarlo técnicamente y como corresponde, a través de la Dirección del FOSUVI, en cumplimiento estricto a lo establecido en el *"PROCEDIMIENTO PARA LA GENERACIÓN E INICIO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN TERRENOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA."*

Nivel de riesgo: Alto

4.1.11 En caso de que proceda, según resultado de la recomendación 4.1.1, el dictado inicial del proyecto Calle Ronda deberá contar con la firma y por ende, el aval de la Subgerencia de Operaciones, máximo Titular Subordinado de la Dirección del FOSUVI, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 del *"PROCEDIMIENTO PARA LA GENERACIÓN E INICIO DE PROYECTOS DE VIVIENDA EN TERRENOS DEL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA".*

Nivel de riesgo: Alto

4.1.12 Ordenar a la Gerencia General que, para los efectos correctivos del Dictado Inicial del Proyecto Calle Ronda, según resultado de la recomendación 4.1.1, la Dirección del FOSUVI deberá coordinar con el Fiduciario y éste con el Desarrollador, el suministro de la documentación técnica necesaria que le permita sustentar adecuada y suficientemente su criterio técnico, así como ejecutar la visita "in situ" que corresponda, si fuere necesario. En casos en donde el Fiduciario no pueda suministrar la información requerida, deberá sustentarlo y establecerse el respectivo plan de acción para lo correspondiente.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.13 Debido a que las carteras fiduciarias se encuentran sometidas a un proceso de liquidación y por ende, los fiduciarios están solucionando problemas existentes en dichas carteras y que, en la medida en que dichas tareas se prolonguen a lo largo del tiempo los costos de la gestión fiduciaria también se incrementarán, se deberá instruir a la Gerencia General del BANHVI, para que, cualquier gestión relacionada con el precitado proceso, tenga prioridad a lo interno del BANHVI.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.14 Instruir a la Gerencia General para que establezca, a través de la instancia administrativa que considere pertinente, los controles necesarios que permitan garantizar la aplicación sin excepción, de la política de prioridad para todas y cada una de las gestiones conducentes a lograr la liquidación de las carteras fiduciarias.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.15 Ordenar a la Gerencia General, la elaboración de un procedimiento para el cumplimiento adecuado del Acuerdo 1, Sesión 50-2015, de manera tal que se defina el plazo, tareas específicas y responsables de la aplicación de rebaja del 25% del valor de bienes adjudicados, como parte del proceso de liquidación de carteras de activos fideicometidos.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.16 Ordenar a la Gerencia General que defina un plazo límite para la colocación a través del Fiduciario, de los casos asociados a bienes adjudicados individuales, de acuerdo con el grado de gestiones ya realizadas por el Fiduciario y que no han fructificado, por cuanto se determinaron situaciones de muy compleja colocación que todavía siguen siendo objeto de administración a través de fiduciarios y por ende, generando costos, pese a que el mismo fiduciario en diversos casos, ha manifestado al BANHVI haber agotado las vías administrativas correspondientes.

Una vez agotado el plazo definido, los bienes individuales en dicha condición deberán ser trasladados al BANHVI, para proseguir con el proceso que corresponda.

Nivel de riesgo: Alto

Atentamente,

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

ANEXO No. 1

Detalle de gastos del proyecto Calle Ronda
del 1 de noviembre del 2016 al 28 de febrero del 2018.

FECHA	DETALLE	Cheque	Monto
17/11/2016	Fid 001-2010 Pago del IV trimestre de impuestos de la propiedad 4-061402-000 Proyecto Calle Ronda	1871	10.811,00
09/12/2016	Fid 001-2010, Pago del 2contrato 35% de la limpieza y mantenimiento de los lotes	1882	178.040,59
06/02/2017	Fid 001-2010, Pago del 2contrato 65% de la limpieza y mantenimiento de los lotes	1910	330.646,76
10/03/2017	Fid-001-2010, Pago de impuestos en muni de Santo Domingo de heredia del IV Trim 2016 al IV Trim 2017	4587	53.426,00
17/03/2017	Fid 001-2010, Actualización de avalúo proyecto calle ronda Fact # 11437 del 20-02-2017	4593	296.476,00
07/07/2017	Fid 001-2010 pago del 35% del primer contrato de limpieza y mantenimiento anual, Proyecto el Portillo.	1940	248.020,50
25/08/2017	Fid 001-2010 pago del 65% final del primer contrato de limpieza y mantenimiento anual, Proyecto el Portillo.	1969	460.609,50
18/01/2018	Fid 001-2010 primer pago (35%) del contrato de limpieza y mantenimiento anual.	2018	248.020,50
26/02/2018	Avalúo FT #11743 de Juan Carlos Cascante Delgado	2035	296.476,00
TOTAL			**¢2,122,526.85**

Fuente: Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual Alajuela –La Vivienda

ANEXO No. 2

ANÁLISIS OFICIO GG-OF-0972-2018
PROCESO DE AUDIENCIA A LA ADMINISTRACIÓN ACTIVA

Oficio GG-OF-0972-2018	Análisis Auditoría Interna
"En primer término, es necesario señalar que desde la entrega de los activos de referencia para su administración en la figura de fideicomiso, el Banco a través del Departamento de Fideicomisos ha coordinado con las Entidades Fiduciarias la ejecución de los trámites pertinentes para disponer de los inmuebles y concretar su venta. A pesar de lo anterior, los bienes adjudicados que aún se mantienen en las carteras fideicometidas son aquellos que presentan serias limitaciones desde su concepción, por lo que en la mayoría de los casos no ha sido factible el establecimiento de un plazo definitivo para la conclusión de los procesos pendientes, principalmente porque involucran la participación y toma de decisiones de otras instituciones públicas o entes privados. De acuerdo con lo señalado, se considera relevante conocer la génesis de cada uno de los tres proyectos estudiados, detallando las situaciones o limitaciones que han impedido hasta la fecha su realización y/o desarrollo. En este sentido, en el descargo de las conclusiones se realiza un recuento o resumen de la situación de los tres proyectos estudiados, desde su concepción. Asimismo, se exponen los comentarios y aclaraciones pertinentes, aplicando la misma numeración utilizada en la parte de resultados, conclusiones y recomendaciones del Informe FO-OP-FI-002-18. Además de los aspectos específicos que se mencionarán para cada caso, en términos generales se considera necesario indicar lo siguiente: El informe de la Auditoria Interna consideró información principalmente del año 2013 en adelante, por lo que no considera iniciativas o gestiones previamente efectuadas y que inciden necesariamente en las actividades registradas durante el periodo en estudio. En este sentido, algunas alternativas que la Auditoría Interna considera que debieron realizarse en el periodo analizado en el Informe FO-OP-FI-002-18, ya habían sido consideradas en años anteriores sin que lograran concretarse, por lo que durante el periodo del estudio no fueron consideradas, según se indicará en los casos pertinentes.	Existe imprecisión en la referencia de la Gerencia General, sobre el año 2013, pues para cada uno de los proyectos evaluados se consideraron fechas diferentes, en función de las circunstancias de cada uno. En el caso del proyecto Calle Ronda se tomó como punto de partida el 3 de febrero del año 2016, por cuanto a esa fecha la Secretaría de APROCARO había remitido a la Jefatura de la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual, el correspondiente USO DE SUELO, que como se observa en el informe FO-OP-FI-002-18, se trata de un documento fundamental para el desarrollo del proyecto, de tal forma que el tratamiento dado al uso de suelos fue uno de los aspectos medulares en materia de atrasos para el desarrollo del proyecto, en donde se observaron situaciones que por más que se pretenda atribuir a entes externos las causas del atraso, los hechos y plazos evidenciados, permiten colegir debilidades en la gestión del BANHVI. En cuanto al proyecto Potrerillos, en este caso sí se tomó como fecha de partida del 01/07/2013, fecha en que el INVU aceptó los alegatos del Ing. Marcos Sequeira Lépiz, revocando el rechazo de la boleta # 07-03-01-13, en cuanto al USO DE SUELO otorgado por la Municipalidad de San Rafael de Heredia y ordenando de paso, la revisión del proyecto con base en el certificado de uso de suelos No. MSRH-DCU-456-2011, agregando además que, debía solicitarse el Visto Bueno del Concejo

Tanto a nivel del BANHVI como de los fiduciarios existen limitación en materia de recurso humano que en ocasiones impide la atención de las gestiones pendientes con la oportunidad deseada. Al respecto, en el caso del BANHVI el seguimiento de todos los temas de los fideicomisos administrados por Grupo Mutual es efectuado por la Jefatura del Departamento de Fideicomisos con el apoyo de una funcionaria, las cuales son acompañadas para la gestión de algunos aspectos específicos por la Jefatura de la Dirección FONAVI, la Subgerencia Financiera, la Gerencia General y/o la Junta Directiva del BANHVI. Por su parte, a nivel del Fiduciario la cantidad de colaboradores ha venido disminuyendo en función de la reducción paulatina en la recuperación de los fideicomisos y en las comisiones asociadas, lo que genera una concentración de funciones que limita la atención de la totalidad de los procesos de manera oportuna. En adición a la limitación de recurso humano, a lo largo de los años han existido procesos en la gestión de las carteras fideicometidas que han sido establecidos como prioritarios y que inevitablemente han generado rezagos en la atención de otras tareas, entre estos: ✓ Aplicación de la Ley de condonación 8693, que inició su estudio en el 2006, y se implementó a finales del 2009 con plazo a agosto de 2010. ✓ Proceso de depuración de cartera de crédito de largo plazo del Fideicomiso 01-2010-FID, realizado en el 2013 y parte de 2014, que abarcaba operaciones que presentaban diferencias entre los datos a nivel de escrituras y en los sistemas de crédito. ✓ Proceso de recuperación o liquidación de los activos que forman parte de las carteras fideicometidas, según acuerdo de Junta Directiva del BANHVI N°1, sesión N°50-2015 del 06-08-2015, implementado mayoritariamente entre octubre de 2015 y noviembre de 2016. ✓ Proceso de liquidación del fideicomiso BCAC-BANHVI, desde la aplicación de la ley de condonación año 2010 a su finiquito en mayo de 2018. Finalmente, señalar que además de los procesos mencionados y los proyectos analizados en el Informe FO-OP-FI-002-18, también se han debido atender durante el periodo del estudio el resto de activos fideicometidos, que incluyen otros proyectos, inmuebles individuales y operaciones de gran problemática y que	Municipal de San Rafael de Heredia y velar por el cumplimiento de la Ley 8640, así como los estudios ambientales de SETANA para la protección de los mantos acuíferos. Finalmente, con relación al proyecto San Martín II, esta Auditoría Interna, consideró como punto de partida el 7 de enero del 2016, fecha en que el MIVAH informó al Fiduciario que en conversación sostenida con el BANHVI, se había señalado que para REACTIVAR el proyecto debía hacerse una corrección del número de catastro que aparecía en el diseño de sitio en el Registro. Como puede apreciarse, las fechas determinadas por esta Auditoría Interna tienen fundamento, no puede ser la misma para cada proyecto, porque cada proyecto reviste situaciones particulares. Las fechas consideradas para el inicio del estudio, representan puntos de inflexión, que reflejan una situación determinada a ese momento y por eso, se analizan los eventos subsecuentes, como por ejemplo en los casos de Calle Ronda y Potrerillos, el uso de suelos se constituyó en uno de los más importantes elementos a partir de las fechas consideradas y en el mismo informe, se observan las debilidades en la gestiones ejecutadas a partir de dicho documento. En el caso de San Martín II, el proyecto se encontraba inactivo, de tal manera que, la fecha utilizada como punto de partida tiene que ver con la reactivación del mismo. La situación de personal, ha sido una constante justificación, entendible en el sentido de que no se puede avanzar más allá de lo que permitan los mismos recursos disponibles; sin embargo, también refleja el grado de

paulatinamente se continúan recuperando. A continuación se presentan las observaciones o comentarios específicos a los apartados del Informe FO-OP-FI-002-18, aplicando la misma numeración utilizada en la parte de resultados, conclusiones y recomendaciones, según se comentó inicialmente." El destacado no es del original	importancia que el mismo BANHVI podría estarle dando a los fideicomisos, ante la cantidad y complejidad de tareas que hay que afrontar, de tal forma que, resulta poco comprensible que, ante tal escenario, las labores se ejecuten únicamente por dos funcionarios a saber: la Jefatura del Departamento de Fideicomisos apoyada por otra funcionaria, las cuales son "acompañadas para la gestión de algunos aspectos específicos", por la Jefatura del FONAVI, la Subgerencia Financiera, la Gerencia General y/o Junta Directiva. Por el lado del Fiduciario, se ha venido presentando una reducción paulatina de personal, relacionada directamente con la disminución de las recuperaciones y las comisiones asociadas, por ende, resulta preocupante que en la situación actual del Fideicomiso, en donde aún quedan varios proyectos y más de 20 casos individuales pendientes de colocación y que presentan la un mayor grado complejidad, se cuente cada vez con menos recursos.
2.4 Evaluación casos individuales **2.4.7 Operación No. 1653 - Erith Valerín Ortiz** **2.4.8 Operación No. 1804 - Félix Pérez Arias** **2.4.9 Operación No. 1674 - María Bravo Gómez** Respecto de estos casos, se aclara que los expedientes de bono familiar de vivienda fueron recibidos por el BANHVI el 08 de enero de 2018, no en diciembre de 2017 como se indica en el Informe FO-OP-FI-002-18. Los expedientes de estos casos fueron devueltos alrededor de tres veces a la entidad autorizada, logrando su aprobación por parte de la Junta Directiva del BANHVI el 05-07-2018, en la sesión 32-2018, resultados que se	Con relación a los casos individuales consignados en la respuesta de la Gerencia General, nos permitimos señalar que en ninguna parte del informe FO-OP-FI-002-18, se indica que los expedientes de Erith Valerín Ortiz y Félix Pérez Arias, fueran recibidos por el BANHVI el 8 de enero del 2018. Con relación al expediente de la Sra. María Bravo Gómez, efectivamente se hace ese señalamiento, basado en el oficio SFID-090j-2018, del 9 de

comunicaron a la entidad autorizada mediante oficio DAC-OF-1510-2018 del 01-08-2018, partir de lo cual se cancela el terreno al fideicomiso en setiembre de 2018.	febrero del 2018, emitido por la Sección de Fideicomisos del Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda y dirigido a la Sra. Marcela Pérez Valerín, Jefe del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, lo cual demuestra que el enunciado se encuentra debidamente sustentado. En todo caso no se trata de una situación relevante, acá lo relevante es que el BANHVI no le da un tratamiento de prioridad a estos casos, de por sí complejos en el tiempo. Como puede verse en la respuesta de la Gerencia General, los expedientes fueron devueltos hasta tres veces a la entidad autorizada y pagados en setiembre del 2018, o sea 8 meses después de la primera recepción por parte del BANHVI.
3. Conclusiones **3.1 Proyecto Calle Ronda** A continuación se presenta un resumen de las principales situaciones asociadas a este proyecto, así como de las gestiones y trámites que se han efectuado para su recuperación y desarrollo: En julio de 1995 la Junta Directiva del BANHVI otorgó financiamiento a Coovivienda R.L. para la compra del terreno del proyecto Calle Ronda (acuerdos N°2, sesión 37-9595 y N°1, sesión 61-95); sin embargo, debido a que la Asociación de Desarrollo del proyecto no pudo obtener los permisos respectivos la línea de financiamiento fue cancelada y a inicios del año 1996 Coovivienda R.L. otorgó un nuevo crédito de corto plazo a la Asociación, imponiendo hipoteca de I grado sobre la finca folio real 4-061402-000 como garantía de pago. En agosto de 1997, mediante nota UR1594/97 el INVU señaló: “Calle Ronda tiene pendiente la delimitación de cuadrantes urbanos del distrito para poder habilitar el proyecto”; además se carecía de un Plan Urbano aprobado, por lo que no fue factible obtener los permisos correspondientes.	Sobre estos aspectos históricos, realizaremos los siguientes comentarios: Se refiere al proceso de financiamiento a través de la extinta Coovivienda R.L. Dos años después del financiamiento, el proyecto ya empezaba a presentar incumplimientos normativos, que en un escenario de adecuada planificación por parte de la misma entidad autorizada, no debieron presentarse.

Con el cierre de Coovivienda R.L. en julio de 1999, el crédito de la Asociación fue trasladado para su administración a Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo (Mutual Heredia); a esa fecha la operación ya se encontraba en proceso de cobro judicial.	Durante este período se presenta la quiebra de Coovivienda R.L. y el traslado de este bien a Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo.
En el año 2001 Mutual Heredia recibe el terreno del proyecto en dación en pago por parte de la Asociación de Desarrollo y, a partir de entonces, se inician las gestiones ante la Municipalidad de Santo Domingo de Heredia para la inclusión del Proyecto dentro del Plan Regulador del cantón.	En virtud del no pago por parte de la Asociación, Mutual Heredia recibió el terreno en dación de pago, observándose que a partir de ese momento se inician gestiones ante la Municipalidad de Santo Domingo para la inclusión del Proyecto dentro del Plan Regulador del Cantón. (hace 17 años).
Recurso de Amparo interpuesto por varios vecinos del cantón contra la aprobación del Consejo Municipal de la inclusión del proyecto en el Plan Regulador del 22-01-2004, sesión extraordinaria N°5-2004. Las gestiones estuvieron paralizadas por espacio de más de un año; mediante voto 2005-07516 del 15-06-2005 la Sala Constitucional, declara con lugar el recurso, anula el acuerdo Municipal y establece la necesidad de realizar estudios técnicos para determinar la viabilidad ambiental del proyecto.	A partir del pronunciamiento de la Sala Constitucional, se deben realizar estudios técnicos para determinar la viabilidad ambiental del proyecto. Como puede colegirse de la información remitida por la Gerencia, entre el hecho anterior y el recurso de amparo y fallo de la Sala Cuarta, transcurrieron al menos de 3 a 4 años.
Con el fin de presentar ante la Sala Constitucional el descargo correspondiente, la Asociación de Desarrollo presenta ante la Municipalidad una serie de estudios, en los que en principio se demostraba la viabilidad técnica, ambiental, legal y financiera del proyecto. A partir del año 2006, con la colaboración del entonces Ministro de Vivienda, Sr. Fernando Zumbado Jiménez, e instituciones relacionadas, se retoman las negociaciones con el municipio para buscar una solución técnica y legalmente viable para el desarrollo del proyecto.	Desde la recepción del terreno por parte de la Mutual Heredia en dación de pago, hasta el aporte de estudios en donde en principio se demostraba viabilidad técnica del proyecto, transcurrieron aproximadamente 5 años. Por su parte, no es clara la respuesta de la Gerencia General respecto de dichos estudios en cuanto a su precisión y exactitud, lo que nos hace plantear la siguiente interrogante: ¿Era o no viable el proyecto, según los documentos aportados por Aprocaro?
En función de los escasos avances alcanzados, mediante oficio GG-0248-2007 del 05-05-2007 el Lic. Ennio Rodríguez, Gerente General del BANHVI, autorizó a Grupo Mutual para proceder con la gestión de venta del inmueble, considerando que la posibilidad de concretar el desarrollo del proyecto era exigua, debido a los problemas con el Plan Regulador.	Esta Auditoría Interna, no tiene claro qué quiere decir la Gerencia General con “escasos avances alcanzados”. En el punto anterior, se menciona que APROCARO había presentado una serie de estudios en donde en principio se demostraba la viabilidad técnica del proyecto, entonces ¿Qué

	pasó con esos estudios?. El anterior punto, también hace referencia a la intervención del Ministro de Vivienda de ese entonces y otras instituciones relacionadas, para buscar soluciones técnicas y legales; sin embargo, parece que dichas gestiones fracasaron (no indica nada la Gerencia en su exposición), por lo que el BANHVI autoriza la venta del terreno por la "exigua" posibilidad de concretar el proyecto. No indica porqué eran exiguas esas posibilidades y 12 años después (febrero 2018) el BANHVI emite el dictado inicial del proyecto, incluso con errores detectados por esta Auditoría Interna.
El Decreto No.33757-MP-MIVAH-MINAE del 14-05-2007 establece para uso urbano dentro del área de protección un porcentaje no mayor al 50% del área total de la finca o hasta 200 metros del límite, cualquiera que fuese menor. No obstante, este Decreto no incluyó el área de ubicación del inmueble del Proyecto, por lo que fue necesario recurrir a un estudio del INVU, de la zona de crecimiento urbano del distrito de San Vicente de Santo Domingo de Heredia.	Esto parece indicar que sí era posible desarrollar el proyecto con las condiciones indicadas en el Decreto No. 33757-MP-MIVAH-MINAE del 14/05/2007; sin embargo dicho decreto no incluyó el proyecto Calle Ronda, por lo que según lo indica la Gerencia General, fue necesario recurrir a un estudio del INVU. ¿Qué pasó con este estudio?, la Gerencia no hace mayor referencia a esa gestión.
Según lo ordenado por la Sala Constitucional (voto 2005-07516 del 15-06-2005) la Asociación de Desarrollo del proyecto remite a SETENA estudios de evaluación ambiental, así como copia de todos los estudios y criterios emitidos por diversas instituciones, ante lo cual mediante resolución #2420-2007 del 28-11-07 dicha entidad otorgó la viabilidad ambiental al proyecto Calle Ronda.	Este hecho viene a demostrar que a APROCARO le fue aprobado por parte de SETENA la respectiva viabilidad ambiental mediante resolución #2420-2007 del 28/11/2007.
Mediante oficio DFNV-DF-0241-2008 del 05-03-2008, se comunicó al Fiduciario el acuerdo 5 de la Junta Directiva del BANHVI, artículo 9, sesión 11-2008, del 11 de febrero de 2008, en el que se indicó: "Instruir a la administración para que en virtud de que el terreno del proyecto Aprocaro ubicado en Santo Domingo de Heredia, ya no se encuentra afectado por la zona de protección del Gran Área	4 meses después, en marzo del 2008, se instruyó al Fiduciario para suspender de manera definitiva las gestiones de venta del inmueble e iniciar los estudios y diligencias necesarias para el desarrollo del proyecto Calle Ronda.

Metropolitana, suspenda en forma definitiva las gestiones de venta del inmueble e inicie los estudios y diligencias que sean pertinentes para promover el desarrollo de un proyecto de vivienda e interés social en ese terreno.”	
En mayo de 2008 el Lic. Alonso Bolaños Rojas, representante Legal de la Asociación de Desarrollo, indica que el proyecto no requiere trámite del Plan Regulador, pues cuenta con todos los servicios, alineamiento vial, calle pública al norte, uso de suelo, visado de planos, viabilidad ambiental y otros estudios adicionales.	Tres meses después de comunicado el Acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, el representante legal de APROCARO formula una serie de consideraciones de tipo técnico, en donde se denota la alta posibilidad de desarrollar el proyecto Calle Ronda.
A finales del 2008 e inicios del 2009 el Concejo Municipal analizó la modificación de la zona de protección para que el proyecto Calle Ronda pudiera desarrollarse. Se acordó solicitar al MIVAH decretar la ampliación de la zona de protección y a las instituciones involucradas como INVU y PRUGAM, dar trámite urgente para la formulación y publicación del decreto correspondiente, ante lo cual el INVU realizó durante el año 2009 estudios al respecto.	Este enunciado, parece guardar relación con lo indicado párrafos atrás por la Gerencia General, concretamente en lo que se refiere al Decreto No.33757-MP-MIVAH-MINAE del 14-05-2007, el cual no incluía el área de ubicación del inmueble de Calle Ronda, suponemos esto, dado que en este punto se habla de una ampliación de la zona de protección para que este proyecto pudiera desarrollarse. Por su parte, no queda suficientemente claro en la exposición de la Gerencia General, si el estudio a que se hace referencia en este punto, es el mismo solicitado en el punto en donde se menciona el Decreto No.33757-MP-MIVAH-MINAE del 14-05-2007.
El Plan Regulador se remitió a SETENA en diciembre de 2009, al cual se asignó el número de expediente EAE-01-2010-SETENA.	Se observa que transcurrió prácticamente todo el año 2009, entre el análisis del Concejo Municipal, solicitud de ampliación de la zona de protección y el estudio del INVU.
En febrero de 2010 el INVU aprobó el estudio de factibilidad para la zona de crecimiento urbano en el cantón de Santo Domingo de Heredia, a partir de lo cual se estaría emitiendo un Decreto Ejecutivo para la ampliación de la referida zona; no obstante, mediante oficio DVM-0322-2010 de fecha 21-09-2010 el MIVAH comunicó al BANHVI que no consideraba viable emitir un Decreto Ejecutivo para ampliar la zona de crecimiento indicada, por lo que se debía continuar con la gestión municipal para la implementación del Plan Regulador.	Para el año 2010, el INVU aprueba el estudio de factibilidad para la zona de crecimiento urbano en el cantón de Santo Domingo de Heredia; sin embargo, es el mismo MIVAH quien, de acuerdo con lo indicado por la Gerencia General, no emite el Decreto Ejecutivo para ampliar la zona de crecimiento urbano y poder desarrollar el proyecto Calle Ronda.

El 20-07-2011 se recibió en el BANHVI el oficio DMA-209-07-2011 de la Diputada Marielos Alfaro Murillo, señalando que el Plan Regulador de referencia se encontraba en revisión por parte de SETENA y que posteriormente requiere de la aprobación por parte de INVU, para ser remitido al Consejo Municipal.	Aproximadamente un año y medio después, el BANHVI recibe oficio en donde se le informa que el Plan Regulador se encontraba en revisión por parte de SETENA y que posteriormente iba a requerir la aprobación por parte del INVU, para ser enviado al Concejo Municipal. Esto no demuestra precisamente una gestión muy diligente.
Recurso de Amparo interpuesto por Grupo Mutual en calidad fiduciaria del Banco, contra la Municipalidad de Santo Domingo, en julio de 2013, debido a la falta de respuesta por parte del Municipio. Resuelto el 24-04-2014, a favor del Municipio dada la comunicación del oficio ALM-020-2014 del 24-01-2014.	2 años después, observamos que el Fiduciario presenta recurso de amparo contra la Municipalidad de Santo Domingo, por falta de respuesta. Esto tampoco demuestra de manera precisa, una gestión diligente, pues entre el estudio de factibilidad aprobado por el INVU en el 2010 y el recurso de amparo para obtener una respuesta, transcurrieron 4 años.
Mediante oficio C-181d-SFID-2014 del 05-05-2014, Grupo Mutual consulta al Departamento de Evaluación Ambiental sobre el estado actual del Exp. EAE-01-2010-SETENA, relacionado al estudio de afectación a la fragilidad ambiental. Al respecto, mediante oficio DEAE-215-2014 SETENA comunica que el “Plan Regulador del Cantón de Santo Domingo de Heredia, se encuentra archivado y por ende sin Viabilidad Ambiental”.	5 años después, el Fiduciario obtiene respuesta de SETENA en el sentido de que el Plan Regulador del Cantón de Santo Domingo de Heredia estaba archivado.
En julio de 2015 la Asociación de Desarrollo del proyecto solicita autorización para continuar con los trámites y permisos para el desarrollo del proyecto ante SETENA, así como con los visados de los planos por parte de la empresa Construmak contratada directamente por esa Asociación. Este planteamiento no fue aceptado por el BANHVI debido a que con fundamento en el criterio de la Asesoría Legal del Banco no era procedente la aplicación del transitorio del “Reglamento de opciones de financiamiento de proyectos de artículo 59” a este proyecto siendo que se encontraban requisitos por cumplir que no dependían de este Banco como lo era la modificación del Plan Regulador, entre otros.	APROCARO hace esfuerzos para proseguir con el desarrollo del proyecto; sin embargo el mismo no puede tramitarse a través del transitorio del Reglamento de opciones de financiamiento de proyectos de artículo 59, dependiéndose del Plan Regulador, entre otros.
El uso de suelo del inmueble fue otorgado por la Municipalidad de Santo Domingo hasta el año 2015, mediante resolución 572-15 de fecha 03-07-2015.	A pesar de todos las situaciones señaladas anteriormente, con fecha 03/07/2015, la Municipalidad de Santo Domingo otorgó el uso de suelo del inmueble, tratándose ésta,

	de la fecha base que sirvió de partida para la evaluación de esta Auditoría Interna. Aquí nace el siguiente cuestionamiento ¿Porque la Municipalidad otorgaría un uso de suelo a un proyecto que no era factible desarrollar?
Se consulta a la Municipalidad sobre la posibilidad de desarrollar el terreno en la modalidad de condominio. El Municipio en oficio CAT-EXTERNO-080-15-CVG del 09-10-2015 informó que en la finca solo se permitirá realizar la actividad de urbanización, según se indica en el uso de suelo 572-15, no así de condominio; así mismo se aclara que la construcción de la urbanización deberá contar con el desfogue de las aguas residuales, viabilidad ambiental de SETENA y la aprobación del proyecto por parte de Consejo Municipal y del INVU.	De acuerdo con esta información, el proyecto Calle Ronda podía desarrollarse como urbanización, sin embargo, por lo que se aprecia en la información suministrada por la Gerencia General, se valoró la posibilidad de desarrollarlo bajo la modalidad de condominio. Si se observa, APROCARO incluso ya en años atrás había obtenido de SETENA, la respectiva viabilidad ambiental.
A solicitud de los miembros de la Asociación de Desarrollo del proyecto, entre enero y julio de 2016 se ejecutaron varias reuniones con el MBA Alexander Sandoval, Subgerente Financiero, y la Licda. Marcela Pérez Valerín, Jefe Departamento de Fideicomisos en las que la Asociación nuevamente planteó ante el Banco que el desarrollo del proyecto no requería del Plan Regulador, dado que contaban con un uso de suelo que le había entregado la Municipalidad mediante resolución 572-15 de fecha 03-07-2015 y que esa Asociación ya había obtenido permisos de las entidades respectivas, a partir de lo cual se evidenciaba que el proyecto era viable. A pesar de todas las gestiones previas en las que la limitación del Plan Regulador había impedido el avance en las gestiones del desarrollo del proyecto Calle Ronda, en función de la resolución municipal del certificado del “Uso de Suelo Conforme Consolidado” se decide dar inicio a las labores de desarrollo del proyecto a partir de lo cual sería verificada su factibilidad. Para estos efectos, se consideró lo indicado por la Comisión de obras de la Municipalidad de Santo Domingo de Heredia mediante oficio N° SCM-0070-15 del 19 de febrero de 2015, en el que se recomendaba a la Alcaldesa Municipal, Licda. Laura Prado Chacón, la emisión del certificado del “Uso de Suelo Conforme Consolidado”, de conformidad con lo siguiente: “El Transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, que	Este período ya forma parte de nuestro informe.

señala que si no hay plan regulador vigente, como es el caso de la Municipalidad de Santo Domingo, la zonificación es la que establece el plan regional, su reglamentación de zonificación y demás normativa reglamentaria relacionada con la zonificación dentro de la GAM. Ley de Construcciones y su reglamento, el Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones, el Decreto Ejecutivo N° 26259-MIVAH-MP. Antecedentes de actos emitidos por el propio INVU (diseño de sitio con el sello del visado de construcción autorizado por el INVU el 14 de mayo de 1998), así como variables ambientales, elementos técnicos y científicos que sustentan y respaldan la ratificación y emisión del certificado de uso de suelo. Considerando además que se trata de una propiedad del Estado, adquirida para ese fin y que existen antecedentes en la zona de desarrollos habitacionales".	
El 04-10-2016 mediante oficio N°GG-OF-0849-2016, la Gerencia General del BANHVI solicita a Grupo Mutual iniciar las labores de desarrollo del proyecto de conformidad con el procedimiento de maduración de proyectos en terrenos BANHVI, avalado por nuestra Junta Directiva en acuerdo No. 6 de la Sesión No. 47-2013.	El BANHVI solicita iniciar el desarrollo del proyecto, sin emitir el correspondiente dictado inicial. Nuestro informe incluye análisis de este proceso.
El 15-11-2016 la Gerencia General del BANHVI recibe la nota C-955-DC-16 emitida por Grupo Mutual, en la cual se solicita los lineamientos iniciales para el desarrollo del proyecto. Con el fin de brindar respuesta a Grupo Mutual, mediante nota SGF-ME-0292-2016 del 13-12-2016 se solicitó al Departamento Técnico del Banco el estudio respectivo de acuerdo al artículo 4 del Procedimiento para la Generación e Inicio de Proyectos de Vivienda en Terrenos del Banco Hipotecario de la Vivienda, ajuntando ciertos documentos gestionados por la Asociación de Desarrollo del proyecto con el fin de valorar su posible utilización. En el oficio de referencia se hace la aclaración de que los documentos adjuntos estaban prescritos por lo que en caso de ser procedentes debería gestionarse su renovación.	Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, solicita el dictado inicial. Nuestro informe incluye análisis de este proceso.
Mediante correo electrónico del 25-01-2017, la Jefatura del Departamento Técnico del Banco remite a la Subgerencia Financiera un informe borrador en respuesta al oficio SGF-ME-0292-2016 del 13-12-2016.	Nuestro informe incluye análisis de este proceso.
Durante el año 2017, en virtud de la condición del terreno	Nuestro informe incluye análisis de

respecto del Plan Regulador se atendió una propuesta del MIVAH, IMAS y la Municipalidad de Santo Domingo para la donación del inmueble con el objetivo de realizar un mercado de artesanías y/o un parque; la propuesta fue conocida y analizada en forma directa por el entonces Ministro de Vivienda, Ing. Rosendo Pujol y valorada con el Subgerente Financiero del BANHVI, MBA Alexander Sandoval.	este proceso.
En el proceso de análisis de estas alternativas, el Ministerio de Vivienda también consideró la opción de construcción de un parque, junto soluciones verticales que permitieran atender el compromiso que podría existir con las familias asociadas al proyecto; incluso se consideró con el IMAS el posible intercambio del terreno en fideicomiso por otras propiedades que poseía esa entidad.	Nuestro informe incluye análisis de este proceso.
Estas valoraciones conllevaron una serie de investigaciones a lo interno de dichas instituciones a efecto de determinar su factibilidad, sin alcanzar resultados positivos.	Nuestro informe incluye análisis de este oficio.
Mediante nota GG-OF-183-2018 de fecha 26-02-2018, la Gerencia General del BANHVI comunica a Grupo Mutual los lineamientos iniciales para el desarrollo del proyecto.	Nuestro informe incluye análisis de esta situación.
El 22-05-2018, mediante documento CT-CONSTANCIA-13-2018, la Municipalidad de Santo Domingo hace constar que el uso de suelo 939-17 del 02-10-17 presenta errores en su emisión dado que la finca está en una “Zona Especial de Protección” y no en “Zona de Crecimiento Urbano”, de manera que para construir un desarrollo es necesario contar con el visto bueno del INVU.	Nuestro informe incluye análisis de esta situación.
El 05-07-2018 se realizó una reunión entre el MBA. Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero, la Licda. Marcela Pérez Valerín, Jefe Departamento de Fideicomisos del BANHVI y el Alcalde de la Municipalidad de Santo Domingo de Heredia, Señor Randall Madrigal Ledezma, con el fin de consultar sobre lo informado en el documento CT-CONSTANCIA-013-2018 relacionado con el uso de suelo del proyecto. Al respecto, el Sr. Alcalde indicó que hasta el momento nadie había objetado el uso de suelo y que se era factible continuar con los trámites correspondientes en cuanto a permisos, con el riesgo de rechazo por parte del INVU. Además, se informó que la Municipalidad se encontraba en proceso de concluir con el Plan Regulador, el cual posiblemente se presentaría el próximo año con la	Nuestro informe incluye análisis de esta situación.

inclusión del proyecto Calle Ronda. En correo electrónico del 13-07-18 el Fiduciario comunica al Subgerente Financiero de BANHVI que existe anuencia para que Grupo Mutual colabore en el rol de desarrollador del proyecto Calle Ronda; no obstante, consideran que se deben estipular y regular los procedimientos para esta gestión, según ciertos requisitos que detallan en el referido mensaje. Esta consideración se realiza en función de los cuestionamientos recientes respecto del pago de comisiones por venta en otro proyecto administrado en el mismo Fideicomiso. Al respecto, mediante correo electrónico del 06-08-18, el Subgerente Financiero del BANHVI comunica al Fiduciario que el desarrollo del proyecto deberá realizarse al amparo del artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, coordinar con la Dirección FOSUVI y que bajo ese esquema no procedería el pago de la comisión de venta.	Nuestro informe incluye análisis de esta situación.
Mediante correo electrónico del 04-09-18 el Fiduciario comunica a la Licda. Marcela Pérez, Jefe de Fideicomisos del BANHVI, que no pueden ejercer el rol de desarrollador del proyecto aplicando el artículo 25 del Reglamento de Operaciones del SFNV debido a que los gastos que se atiendan con recursos de Grupo Mutual asociados a las actividades o estudios iniciales deberán ser estimados, con la consecuente afectación a las utilidades de la entidad. En ese sentido, se propone que se implemente el mecanismo aplicado para el desarrollo del proyecto El Portillo, en el que el BANHVI cubre los gastos de las actividades conforme van siendo requeridas y que se establezca un lineamiento que respalde el pago de la comisión por venta del terreno a favor de Grupo Mutual. En sesión de Junta Directiva 56-2018 del 01 de octubre de 2018, la señora Irene Campos Gómez, Ministra de Vivienda, comentó que en reunión que sostuvo con el Alcalde de la Municipalidad de Santo Domingo de Heredia, se indicó que no hay probabilidad de incluir el proyecto en el Plan Regulador, por lo que se está considerando la posibilidad de realizar una permuta o intercambio de la propiedad del proyecto Calle Ronda con otro terreno propiedad del Municipio, en el que se estaría brindando la solución de vivienda a las familias vinculadas al proyecto. Con base en los argumentos expuestos, se evidencia que han existido dos elementos claves que han atrasado y/o dificultado el avance en el desarrollo del proyecto	Este hecho modifica la situación de nuestro informe, referente al capítulo de recomendaciones, por lo tanto, se procede en ese sentido y se incluye una nueva recomendación, quedando las referentes al Plan de Acción del proyecto Calle Ronda, supeditadas al resultado final de la nueva recomendación.

Calle Ronda: 1. En primer término, desde el origen del proyecto y hasta la fecha, la inexistencia de un Plan Regulador debidamente aprobado por parte de la Municipalidad de Santo Domingo de Heredia; este aspecto ha limitado ya en varias oportunidades los avances que se habían alcanzado en diferentes etapas, regresando reiterativamente a la necesidad de inclusión y aprobación del proyecto Calle Ronda dentro del referido plan. 2. La falta de claridad y las reiteradas contradicciones que se han presentado en torno a este tema, incluso dentro de la misma Municipalidad, ha generado grades rezagos en el avance del Proyecto. En este sentido, hasta la fecha existen dudas sobre este aspecto y, a pesar de haberse tomado la decisión de dar inicio a las actividades de desarrollo del proyecto esperando un resultado favorable de las mismas, la información más reciente comentada en la sesión de Junta Directiva 56-2018 parece señalar que la viabilidad para el desarrollo del proyecto mantiene los cuestionamientos iniciales. 3. Ya específicamente en el periodo 2016-2017, un elemento adicional que llevó a aplazar los avances en las gestiones vinculadas al proyecto, corresponde a las negociaciones a nivel interinstitucional entre el MIVAH, la Municipalidad de Santo Domingo y el IMAS, según solicitud de esta última para la donación de la finca y la construcción de un campo ferial y un parque. Al respecto, a pesar de que a nivel interno del Banco se tenía claridad de que la posibilidad de donación del terreno del proyecto no era factible y así se informó a través de la Subgerencia Financiera al entonces Ministro de Vivienda, las instituciones involucradas continuaron haciendo sus valoraciones y planteamientos alternativos, situaciones que impidieron la continuidad de las gestiones hasta que existió total claridad en todas las instancias respecto de la inviabilidad de las opciones analizadas. Es importante indicar que estos aspectos han sido señalados en los informes de gestión de fideicomisos que se presentan periódicamente a la Junta Directiva del BANHVI. En virtud de lo indicado, a continuación se hace referencia a las conclusiones que se considera deben ser	Se mantiene la conclusión, por las razones que se exponen seguidamente: Mediante oficio GG-OF-0849-2016 del 04/10/2016, o sea un año antes, la Gerencia General había ordenado a Grupo Mutual, iniciar las labores inherentes al desarrollo del proyecto en referencia, para cumplir con el Acuerdo No. 6, Sesión 47-2013, de la Junta Directiva del BANHVI. En noviembre del 2016 y mediante oficio C-955-DC-16, el Grupo Mutual solicitó a la Gerencia General, el dictado inicial, el cual demoró más de un año en ser emitido (febrero 2018),

aclaradas en relación con el proyecto Calle Ronda.	por cuanto se estaban realizando otro tipo de valoraciones sobre el terreno, en contraposición al Acuerdo mencionado en el párrafo anterior.
Conclusión 3.1.3 Al respecto, se señala que a partir de la recepción del certificado de uso de suelo en octubre de 2017, la Subgerencia Financiera del Banco no ejecutó acciones inmediatas para el dictado inicial del proyecto debido a que en ese momento se mantenía en proceso las negociaciones entre el MIVAH, el IMAS y la Municipalidad de Santo Domingo. Las gestiones correspondientes pudieron retomarse una vez que existió claridad por parte del Ministerio de Vivienda respecto de la inviabilidad de las alternativas propuestas.	Con base en lo expuesto por la Gerencia General, lo que queda debidamente ratificado es que la Subgerencia Financiera no ejecutó acciones inmediatas, debido a que se pretendía darle otro destino al terreno. Estas valoraciones no están debidamente documentadas, por lo tanto, no existen elementos suficientes para su evaluación, además, la Gerencia General, omite considerar en su solicitud de aclaración, que cualquier disposición verbal (no existe documentación soporte), no estará nunca por encima del Acuerdo No. 6 de la Sesión 47-2013 de la Junta Directiva del BANHVI, y el cual sirvió de sustento para instruir al Grupo Mutual a iniciar el proyecto, mediante oficio GG-OF-0849-2016.
Conclusión 3.1.5 No comparte el criterio de la Auditoría Interna respecto de que a pesar de los años transcurridos aún el Banco no tuviera definida la forma idónea y efectiva para el desarrollo del proyecto y el pago de comisiones fiduciarias. En este sentido, el planteamiento efectuado al Fiduciario para realizar el desarrollo del proyecto a través del artículo 25 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, surge recientemente producto de los cuestionamientos planteados por la Asesoría Legal del BANHVI respecto del pago de las comisiones fiduciarias por la venta del proyecto El Portillo (AL-0100-2017 del 31-08-2017), los cuales han sido acogidos por la Gerencia General del BANHVI. Esta situación ha generado una discrepancia relevante de criterios entre el BANHVI y el Fiduciario, por lo que es evidente que la operativa que se tenía prevista para el desarrollo del proyecto Calle Ronda, equivalente a la utilizada en proyectos previamente desarrollados como	Se considera razonable el criterio de la Gerencia General, con base en la información aportada y se procederá a modificar la conclusión y revisar capítulo de recomendaciones.

por ejemplo La Hoja Dorada o los Angeles La Zamora, no sería aplicable, debiendo buscar un procedimiento alternativo al efecto. **Conclusión 3.1.6** Se indica al final de la conclusión que el desarrollo del proyecto lleva años con demoras, siendo el certificado de uso de suelo uno de los requisitos que más ha demorado esa gestión; al respecto, debe reiterarse lo señalado en el resumen de antecedentes del proyecto, en el sentido de que la principal limitante que ha atrasado y/o dificultado el avance en el desarrollo del proyecto corresponde a la inexistencia de un Plan Regulador debidamente aprobado por parte de los órganos competentes que incorpore el proyecto de referencia. Según se indicó, la información proporcionada por la Ministra de Vivienda en la sesión de Junta Directiva 56-2018 señala que a pesar de la existencia del uso de suelo, las limitaciones asociadas al Plan Regulador continúan condicionando la viabilidad del proyecto Calle Ronda.	La posición de la Gerencia General, no hace referencia a las demoras internas incurridas por el Fiduciario, del orden de meses para el trámite y análisis de un solo documento. Igualmente, es importante acotar que en gran parte, durante el período evaluado por esta Auditoría Interna, las gestiones estuvieron enfocadas en la obtención del certificado de uso de suelos, incluso en correo del 21 de diciembre del 2016 el Fiduciario le indica a la Jefatura del Departamento de Fideicomisos del BANHVI, que: "En conclusión, la línea de consulta relacionada con el trámite municipal ante SETENA para que esa secretaría le apruebe al municipio de Santo Domingo promulgar el plan regulador para ese cantón, esta sección **dejó de darle seguimiento, debido a que el proyecto cuenta con uso de suelo aprobado por resolución 572-15**, cuyo ámbito de aplicación fue explicado en oficio CAT-EXTERNO-080-15-CVG del municipio. **Con fundamento en el pronunciamiento municipal, el proyecto Calle Ronda debe ser desarrollado como urbanización y en el uso de suelo están las especificaciones para el desarrollo."** (los destacados no son del original) Lo más llamativo del proceso es que en un momento determinado a este proyecto le fue otorgada la viabilidad ambiental, la cual según el correo indicado anteriormente, fue archivada, señalando el Fiduciario que la obtención de esa viabilidad es una actividad cuyo responsabilidad recae en el desarrollador que resulte contratado en el proceso concursal

	establecido en los reglamentos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, recalcando el Fiduciario que a ese tema dejó de dársele seguimiento. Para esta Auditoría Interna, queda evidenciado que la gestión del BANHVI en la materia que nos ocupa, no ha sido del todo diligente. De hecho en el correo del 21 de diciembre del 2016, el Departamento de Fideicomisos del BANHVI hace consultas sobre situaciones que se presentaron en el 2005 y 2006, lo que deja ver que en realidad no ha existido una certeza y precisión sobre los hechos que han entorpecido el desarrollo del proyecto, lo cual requirió necesariamente tener que consultarlo al Fiduciario para lo pertinente. Igualmente, el control tampoco puede considerarse como eficaz, toda vez que en determinado momento el Fiduciario dejó de darle seguimiento a una situación de extrema relevancia, basado en el hecho de que **el proyecto ya contaba con un certificado de uso de suelos**, como requisito fundamental para su desarrollo, sin que el BANHVI se percatara de esa situación. Ahora viene esta Auditoría Interna y mediante el presente informe, señala una importante demora en el trámite y gestión de ese documento y la respuesta es que el certificado de uso de suelo parece no ser tan importante porque lo que se requiere es el Plan Regulador del municipio, entonces esto nos hace plantear la siguiente interrogante: ¿Para qué tanta gestión, para qué tanto esfuerzo, para qué tanto uso de recursos humanos y de tiempo, para qué un dictado inicial por parte del BANHVI, si todo parecía indicar que no habría ningún resultado positivo?. En tal escenario, estaríamos ante un evidente

	desperdicio de recursos. Igualmente, lo informado en la sesión 56-2018, no es algo que corresponda obligatoriamente al Ministerio de Vivienda, por lo tanto debe tomarse como una información importante que debe ser debidamente corroborada, constatada y documentada. En ese sentido, la obligación corresponde al BANHVI, que como propietario del bien inmueble, debe gestionar de manera formal o sea por escrito, una respuesta definitiva del Municipio de Santo Domingo y con base en dicho documento, tomar las decisiones correspondientes.
Conclusión 3.1.7 Con respecto a que el proyecto se mantuvo paralizado por un periodo de 9 meses, señalando como causa principal del atraso la inercia de la Administración Activa del BANHVI, se reitera lo indicado respecto de la conclusión 3.1.3 en relación con las negociaciones que se realizaron en ese periodo a nivel interinstitucional entre el MIVAH, la Municipalidad de Santo Domingo y el IMAS que lamentablemente impidieron continuar con las gestiones pertinentes.	Sobre este punto ya concluimos en nuestro informe, señalando en la conclusión No. 3.1.16, que el desarrollo del proyecto Calle Ronda también se mantuvo paralizado durante el año 2017, como consecuencia de solicitudes de terceras instituciones, sobre las cuales no se nos aportó documentación. En línea con este mismo tema, en la conclusión No. 3.1.15, esta Auditoría Interna señala la improcedencia de someter el patrimonio institucional a solicitudes y expectativas de terceras instituciones que como repetimos, ni siquiera están debidamente documentadas, en detrimento no solo del patrimonio del banco, sino del interés de familias organizadas que llevan aproximadamente dos décadas esperando una solución a su problemática habitacional. Esta situación a criterio de esta Auditoría Interna, representa debilidades en la gestión, pareciendo indicar que el BANHVI no tiene un claro derrotero u objetivo, respecto de una solución tanto desde un punto de vista social como financiero, al

	anteponer intereses de otras instituciones. El Banco debe definir el objetivo, planificar acciones concretas y colocar el bien, para resolver un problema social y recuperar los recursos del propio BANHVI.
Conclusión 3.1.8 No se comparte la conclusión de que el no contar actualmente con una estimación de costos, considerando todos los escenarios posibles, como parte de la estrategia de colocación del inmueble de referencia refleje debilidades en materia de planificación por parte de la Administración Activa del BANHVI. Sobre este particular, se considera que es muy diferente la planificación para el desarrollo de un proyecto nuevo, a lo que resulta factible en el caso de un proyecto con una problemática tan compleja como la que ha sido señalada y respecto del cual a la fecha se mantiene gran incertidumbre sobre sus posibilidades de desarrollo.	Nuestra observación 2.1.16, asociada a esta conclusión, se refiere concretamente a los costos contemplando el cumplimiento de las disposiciones normativas emitidas por el INVU. Sobre nuestra consulta a este respecto, se nos informó que no existe un estimado de costos en tal sentido, en su lugar lo que se hizo fue recibir una respuesta de la entidad autorizada sobre la disposición de ésta, para ejercer el rol de desarrollador del proyecto Calle Ronda y los términos para tal labor. Como puede apreciarse, nada tiene que ver la respuesta emitida durante el desarrollo de la evaluación, con lo consultado en ese momento; sin embargo, ahora a nivel de audiencia se nos responde otra cosa diferente y sobre lo cual nos vamos a referir en los siguientes términos:
En efecto, ante un proyecto de esta naturaleza existe la alternativa de invertir una cantidad de recursos importante tendiente a realizar una planificación detallada que incluya las estimación de costos en todos los escenarios posibles, tal y como lo señala la Auditoría Interna, a sabiendas de que la ejecución de actividades fundamentales de esa planificación no se encuentran en manos del BANHVI ni del Fiduciario, sino de terceros que no necesariamente comparten la iniciativa, por lo que resulta altamente previsible la necesidad de ajustes reiterativos en esa planificación y en las estimaciones de costos asociadas. La otra alternativa, que ha sido la utilizada en virtud de la incertidumbre del proyecto y de la limitación de recursos para la administración de éste y del resto de los activos fideicometidos, consiste en ir ejecutando paulatinamente las actividades que se van tornando factibles, según el avance de las gestiones ante terceros, hasta alcanzar la	En ninguna parte de la conclusión se hace referencia a estimación de costos considerando todos los escenarios posibles. Nuestra conclusión está limitada a los costos derivados de cumplir con todas las disposiciones normativas del INVU, lo cual es muy diferente. A partir de lo indicado, consideramos intrascendente ahondar más sobre el asunto. Estamos claros que, lo que esta Auditoría Interna ha concluido, es que no se cuenta con un estimado de costos, considerando el escenario de cumplimiento del INVU, entidad que de acuerdo con la evidencia recolectada, ha venido mostrando posiciones diversas respecto del

etapa en la que exista certeza del desarrollo para proceder con las estimaciones de costos correspondientes. En igual sentido se ha operado con la mayor parte de los proyectos fideicometidos que presentan problemáticas complejas, los cuales paulatinamente se han ido recuperando aunque no con la celeridad deseada en función de la resolución de las situaciones que los afectan.	certificado de uso de suelos del proyecto Calle Ronda y afectando su desarrollo. En este momento, nadie en el BANHVI puede informar cuánto sería el costo de cumplir con la normativa INVU, para el desarrollo del proyecto Calle Ronda.
Conclusión 3.1.9	
Se reitera lo indicado con respecto a la conclusión 3.1.3.	Se mantiene lo concluido en punto 3.1.3
Conclusión 3.1.10	
Se reitera lo indicado con respecto a la conclusión 3.1.3.	Se mantiene lo concluido en punto 3.1.3
Conclusión 3.1.11	
Tal como se indicó anteriormente, se considera que los principales aspectos que han generado atrasos en el desarrollo del proyecto se relacionan con la aprobación del Plan Regulador por parte de la Municipalidad de Santo Domingo y, en el periodo 2016-2017 con las negociaciones interinstitucionales entre el MIVAH, la Municipalidad de Santo Domingo y el IMAS, ya comentadas. En este caso, el tema del Plan Regulador nunca ha dejado de ser determinante y así queda manifiesto en la sesión 56-2018 de la Junta Directiva del BANHVI, en la que la Ministra de Vivienda, Sra. Irene Campos Gómez, nuevamente señala el Plan Regulador como limitante para el desarrollo del proyecto. A pesar de lo anterior, en virtud de la insistente gestión por parte de la Asociación de Desarrollo y de la existencia del certificado de “Uso de Suelo Conforme Consolidado” otorgado por la Municipalidad de Santo Domingo en resolución 572-15 del 03-07-15, el BANHVI decide iniciar las gestiones para valorar la posibilidad de avance. Para estos efectos el fiduciario revisaría la documentación del Proyecto a efecto de determinar los permisos y/o documentos que deberían ser tramitados o actualizados y, en función de las competencias institucionales, coordinaría lo pertinente con el área de proyectos de la Mutual, de ahí el señalamiento contenido en el informe SGF-ME-0041-2017 /DFNV-ME-102-2017de fecha 20-02-17.	Sobre el punto del Plan Regulador y el certificado de uso de suelos, ya emitimos criterio en el análisis de la conclusión 3.1.6. Consideramos que respecto de esta conclusión, es trascendente referirnos al último párrafo, en donde se nos indica que por insistencia de la Asociación de Desarrollo y de la existencia de un certificado de uso de suelo conforme consolidado y se decide iniciar las gestiones para valorar la posibilidad de avance. El último párrafo de la respuesta emitida por la Gerencia General, es una muestra de contraposición al *“Procedimiento para la Generación e inicio de Proyectos de Vivienda en Terrenos del Banco Hipotecario de la Vivienda”* , por las siguientes razones: De acuerdo con los considerandos del precitado procedimiento, corresponde exclusivamente al BANHVI ejercer todos los derechos de transformación y enajenación sobre bienes de su propiedad, por lo que el Banco debe tener centralizado el control y manejo de dichos inmuebles cuando deba iniciarse el procedimiento para la construcción de

	un proyecto habitacional. De acuerdo con la evidencia obtenida, el BANHVI no ha tenido un verdadero control sobre el bien inmueble, al punto que se ha visto en la necesidad de consultar al Fiduciario situaciones que deberían ser del absoluto control y conocimiento del BANHVI (a modo de ejemplo citamos el correo electrónico del 21 de diciembre del 2016). No se puede hablar de "valorar posibilidad de avance", cuando se ejecuta un procedimiento como el indicado anteriormente, esto es una contraposición. Cuando el procedimiento de marras es aplicado, el mismo establece una serie de mecanismos para lograr el desarrollo del proyecto, no para "valorar" su desarrollo. No se debe caer en un juego de palabras. La documentación evaluada, nada tiene que ver con "valorar posibilidades" y nos referimos concretamente al oficio GG-OF-0849-2016 del 04-10-2016, mediante el cual la Gerencia General del BANHVI solicita a Grupo Mutual **iniciar las labores de desarrollo del proyecto de conformidad con el procedimiento de maduración de proyectos en terrenos BANHVI, aprobado por la Junta Directiva en acuerdo No. 6 de la Sesión No. 47-2013.** Como fuera indicado en nuestro informe, la Administración Activa no cumplió con dicha normativa, por lo que no aceptamos que ahora se pretenda justificar dicho incumplimiento sobre la base de un juego de palabras, tales como "valoración de posibilidades". Para la fecha del informe SGF-ME-0041-2017/DFNV-ME-102-2017 del 20/02/2017, la Gerencia General ya había emitido instrucciones para el

	desarrollo del proyecto, no para "valorar" si el mismo podía ser desarrollado; sin embargo, en total desconocimiento de la normativa, la Gerencia General ni siquiera emitió el dictado inicial y fue necesario que la entidad autorizada se lo solicitara mediante oficio C-955-DC-16 del 8-11-16. Para cuando se emite el dictado inicial, encontramos en el mismo, una serie de incumplimientos normativos y omisiones en información que están debidamente incluidos en nuestro informe. Respecto del documento SGF-ME-0041-2017 /DFNV-ME-102-2017 del 20/02/2017, en nuestro informe se hace un análisis y cuestionamiento del mismo, y no es precisamente un documento sobre el cual la Gerencia General debería apoyarse mucho, por cuanto se trata de un informe que hasta donde conocemos, no ha sido comunicado, ni oficializado, sino que se trata de un borrador. Lo más llamativo de esta respuesta es utilizar términos tales como "por insistencia de la Asociación", o sea, se procedió únicamente para atender esa insistencia, sin tener claro el panorama del proyecto?. Esto conllevó a incurrir en posibles desperdicios de recursos y a modo de ejemplo citamos el análisis que hizo el Departamento Técnico del FOSUVI, respecto de la información para emitir el dictado inicial, que no fue considerado para tales efectos, pues en dicho análisis técnico se objetó esa documentación, se solicitó ampliación de la misma y tales requerimientos no fueron satisfechos, archivándose el criterio técnico y emitiendo un dictado inicial sin base técnica, que a su vez fue objetado durante el desarrollo del estudio, por esta Auditoría Interna, sin que la Gerencia General respondiera al respecto.

	Por lo anterior, se mantiene invariable la conclusión.
Conclusión 3.1.14 Sobre lo señalado en esta conclusión se debe aclarar que los documentos técnicos que se adjuntaron al memorando remitido por la Subgerencia financiera N°SGF-ME-0292-2016 del 13-12-16 al Departamento Técnico del Banco, con la solicitud de atender el oficio C-955-DC-16 emitido por Grupo Mutual, no fueron remitidos o aportados por el fiduciario; estos documentos fueron aportados por parte de la Asociación de Desarrollo del proyecto, los que por iniciativa propia gestionaron ante las diversas entidades encargadas de trámites relacionados con el desarrollo del proyecto. Estos documentos fueron aportados con el fin de que este Banco analizara la información y respondiera a la petitoria de utilizarlos en la formulación del proyecto, dado que según los argumentos de la Asociación de Desarrollo evidenciaban la viabilidad del proyecto a través del uso de suelo, sin requerimiento del Plan Regulador.	Respecto del párrafo inicial se procederá de conformidad. De la lectura del párrafo segundo, queda evidenciado que independientemente de la procedencia de los documentos, efectivamente se solicitó ejecutar un análisis con documentos prescritos. Por lo tanto, no queda claro para esta Auditoría Interna el objetivo de dicha solicitud en tales condiciones, por lo que podría considerarse como un desperdicio de tiempo y recursos. Tan es así, que el resultado de esa labor ni siquiera fue considerada en el dictado inicial, el cual fue emitido sin fundamento técnico, tal y como ha quedado demostrado en nuestro informe.
Por otro lado, se indica en la conclusión analizada que la calidad de los documentos aportados por el fiduciario limitó el proceso de evaluación encomendado por la Subgerencia Financiera al Departamento Técnico. Debe indicarse que la calidad de la información aportada estaba completamente clara cuando se encomendó el análisis al Departamento Técnico, pues como se indicó en el memorando SGF-ME-0292-2016 algunos documentos incluso se encontraban prescritos. Adicionalmente, existía claridad respecto de la limitación para la utilización directa de estos documentos, siendo que fueron gestionados por un tercero - la Asociación de Desarrollo - no autorizado por parte del BANHVI ni por parte del Fiduciario.	Ahora en el proceso de audiencia, se busca justificar lo actuado bajo la premisa de que los documentos eran un insumo para una "valoración preliminar", haciendo referencia incluso al procedimiento de maduración de proyectos, con el propósito de determinar información faltante, así como otra que debía volverse a gestionar. Con vista en el memorado SGF-ME-0292-2016 del 13/12/2016, extraemos textualmente lo siguiente: "Dado lo anterior y con el fin de remitir las respectivas instrucciones a Grupo Mutual según lo solicitado en dicho oficio, **se solicita realizar el estudio respectivo según se indica en el artículo 4 del Procedimiento para la Generación e inicio de Proyectos de Vivienda en Terrenos del Banco Hipotecario de la Vivienda**." (El destacado no es del original).

	Esto comprueba nuestra posición.
De conformidad con lo anterior, se aclara que la documentación de referencia fue remitida al Departamento Técnico como insumo para la valoración preliminar que debería realizarse respecto de la factibilidad de desarrollo del proyecto, previo a girar las instrucciones a la entidad autorizada, lo anterior en acato a lo establecido en los artículos 2, 3 y 4 del "Procedimiento para la generación e inicio de proyectos de vivienda en terrenos del BANHVI". A partir del análisis del Departamento Técnico se estaría determinando la documentación faltante y aquella que debería gestionarse nuevamente a través de los canales correspondientes, como efectivamente determinó ese Departamento. Efectivamente era poco factible emitir un dictado inicial con la información remitida al Departamento Técnico y no era esa la intención, siendo que como se indicó los documentos fueron aportados por la Asociación de Desarrollo, lo que contraviene el referido artículo 2. Al respecto, cabe señalar que sobre la utilización de los documentos técnicos en cuestión, mediante oficio GG-OF-0610-2016 del 15-07-16 (Anexo N°2 del Informe situación actual y plan acción para desarrollo del Proyecto Calle Ronda según memorando SGF-ME-0041-2017 /DFNV-ME-102-2017 de fecha 20-02-17) la Gerencia General del Banco informó a la Asociación de Desarrollo del proyecto Calle Ronda, entre otros aspectos, lo siguiente: "Los trámites, permisos o documentos requeridos para el desarrollo del Proyecto deberán ser gestionados por la Entidad Autorizada una vez que se inicie con la tramitación formal correspondiente; no resulta procedente autorizar a la Asociación la realización de gestiones para tales efectos. Es potestad exclusiva del BANHVI, como dueño de la propiedad el determinar el número de soluciones y las familias que podrán ser beneficiarias en el Proyecto Calle Ronda; se considerarán las familias originales del Proyecto siempre y cuando califiquen según los requisitos reglamentarios correspondientes. En relación al diseño de sitio o tipo de construcciones a construir, etc, propuesto por esa asociación, se indica que dado que se tiene que respetar lo que se establece en la normativa actual que aplica para estos proyectos no podrá ser utilizado para el desarrollo del mismo, dado	Seguidamente se transcribe el artículo 4 del precitado Procedimiento: "Artículo 4º—Corresponderá exclusivamente al BANHVI, mediante su Gerencia General y su Dirección FOSUVI, girar las instrucciones necesarias a la Entidad Autorizada o a su Fiduciario para dar inicio a los procedimientos administrativos y concursales que sean necesarios para cumplir con lo previsto en las presentes normas. La escogencia de la Entidad Autorizada se hará en forma directa de parte de la Gerencia General del BANHVI y en función de la disponibilidad que tenga para asumir voluntariamente dichas tareas. Para tales efectos, corresponderá al BANHVI, por medio de su Gerencia General y de la Dirección FOSUVI, detallar inicialmente y como mínimo, los siguientes aspectos que serán vinculantes: a) Tipo de proyecto que se plantea: • Conjunto residencial • Urbanización tradicional • Condominio vertical • Condominio horizontal • Condominio vertical-horizontal. b) Necesidad de realizar la mayor cantidad de edificaciones en dos niveles que incluyan dos soluciones habitacionales, para densificar y optimizar el uso del terreno. c) Cantidad estimada de soluciones que se proyectan llevar a cabo. d) Disponibilidad de suministro de agua potable, evacuación de aguas negras, evacuación pluvial, energía eléctrica, calles de acceso adecuadas para dar servicio al proyecto, entre otros. e) Afectaciones por: servidumbres de paso, servidumbres eléctricas, servidumbres de tuberías; servidumbres agrícolas; zonas de protección con respecto a cauces

que corresponde exclusivamente al propietario de un inmueble ejercer todos los derechos de transformación y enajenación sobre tal activo por lo que el BANHVI debe tener centralizado el control y manejo de dichos inmuebles cuando deba iniciarse el procedimiento para la construcción de un proyecto habitacional".	fluviales; zonas de retiro con respecto a vías férreas, vías nacionales, vías cantonales; entre otros." Al relacionar la instrucción vertida en el memorado SGF-ME-0292-2016 del 13/12/2016, con el artículo 4 del *"Procedimiento para la Generación e inicio de Proyectos de Vivienda en Terrenos del Banco Hipotecario de la Vivienda",* nos resulta inaceptable la posición de la Gerencia General, de querer ahora restarle importancia a la observación, mediante juego de palabras tales como "valoración preliminar". Para esta Auditoría Interna, no existe tal "valoración preliminar", la Subgerencia Financiera solicitó la aplicación del artículo 4 del procedimiento de marras y con la información suministrada al Departamento Técnico del FOSUVI, no le fue posible cumplir con dicho cometido, por lo que posteriormente se emitió en febrero del 2018 un dictado inicial sin fundamento técnico, toda vez que carecía del criterio de instancias técnicas capacitadas para tales efectos. La Gerencia General no es una instancia técnica. Resulta aún más llamativo que además de concordar con esta Auditoría Interna, esa Gerencia afirme que, no era su intención con la información remitida al Departamento Técnico, lograr un dictado inicial, situación que consideramos contradictoria, pues no tiene sentido restar tiempo del Departamento Técnico, para que cumpla con el artículo 4 del Procedimiento, sabiendo de antemano que se estaba incumpliendo con el artículo 2 del mismo, trasladándole información incompleta que a final de cuentas no derivó en nada y se emitió un dictado inicial sin cumplir cabalmente con la norma. Entonces ¿Cuál era la intención de la Gerencia General, en función del "Procedimiento para la

	Generación e inicio de Proyectos de Vivienda en Terrenos del Banco Hipotecario de la Vivienda"? Por lo anterior, se mantiene invariable la conclusión.
Conclusión 3.1.15 La problemática expuesta evidencia que al día de hoy no hay certeza sobre la factibilidad de desarrollo del proyecto Calle Ronda, razón por la cual las propuestas que han venido desde diferentes instancias no han podido dejar de ser tomadas en cuenta. A pesar de lo anterior, es cuestionable la indicación de que se ha sometido el patrimonio del BANHVI a solicitudes de "terceras instituciones". Al respecto, como se indicó previamente, las negociaciones efectuadas en el periodo 2016-2017 fueron canalizadas a través del MIVAH, con la participación del entonces Ministro y Presidente de la Junta Directiva de este Banco, Sr. Rosendo Pujol Mesalles, de manera que no resultaba factible desestimar lo propuesto hasta que en esas instancias se llegó a la conclusión de inviabilidad, según fue comentado anteriormente.	Sostenemos nuestra conclusión. La gestión a que hace referencia la Administración Activa no está documentada. Una de las principales debilidades que tiene el proceso de los Fideicomisos en el BANHVI, es haberse acostumbrado a lo largo del tiempo, a que todo depende de instancias externas, asumiendo una actitud pasiva. El BANHVI no ha liderado de forma determinante, ningún proceso orientado a resolver de manera definitiva la situación de este proyecto. Tan es así que el BANHVI lleva años atascado sin poder brindar la solución definitiva a este proyecto. El patrimonio del BANHVI debe ser salvaguardado celosamente por la Administración Activa, o sea el principal Titular Subordinado del BANHVI (Gerencia General). Gran parte de las gestiones observadas por esta Auditoría Interna, con vista en el expediente del proyecto, en poder del Fiduciario, dejan ver que mucho se ha limitado a asumir precisamente que la complejidad de la situación es algo casi imposible de resolver, a cuidar el terreno de posibles invasiones generando mayores costos, a pagar impuestos puntualmente, solicitar y girar instrucciones a nivel de mandos medios, requerir información histórica; sin embargo, cuando hablamos del problema principal a nivel interinstitucional, nos encontramos con gestiones inefectivas, actitudes pasivas, acciones a nivel de otras instituciones que finalmente no condujeron a nada.

Conclusión 3.1.16 A nivel interno del Banco existía claridad de que la posibilidad de donación del terreno del proyecto no era factible y así debió ser informado a las instancias participantes en la negociación. La única opción que se consideró viable a nivel del BANHVI, como en otras oportunidades previas, fue la venta del proyecto, alternativa que ha sido descartada ante la consideración de las familias que permanecen a la espera del desarrollo del proyecto. A pesar de lo anterior, las distintas opciones valoradas si fueron analizadas y paulatinamente descartadas a nivel de las instancias que estuvieron directamente involucradas en la negociación interinstitucional.	Sobre este aspecto ya nos hemos referido ampliamente en el presente análisis. Las declaraciones de la Gerencia General no modifican nuestro criterio, más bien reiteramos que este tipo de gestiones deben quedar adecuadamente documentadas y deben ser del conocimiento oportuno de la Junta Directiva del BANHVI.
Conclusión 3.1.18 Respecto de esta conclusión únicamente se solicita corregir lo señalado en relación con que la documentación remitida al Departamento Técnico fue aportada por Grupo Mutual, pues como se señaló previamente se trató de documentos aportados por la Asociación de Desarrollo del proyecto.	Se procede de conformidad con lo solicitado.
Conclusión 3.1.19 Tal y como se ha mencionado previamente, el principal limitante para el desarrollo del proyecto Calle Ronda desde su concepción y hasta la fecha lo constituye la inexistencia de un Plan Regulador debidamente aprobado por parte de la Municipalidad de Santo Domingo de Heredia con la inclusión del proyecto y no el no contar con el certificado de uso de suelo tal como señala esa Auditoría Interna. Lo anterior se ratifica con el hecho de que la validez del certificado de uso de suelo emitido ha sido cuestionado incluso a nivel interno de la Municipalidad, así como por lo mencionado previamente con respecto de la información que brindara la señora Irene Campos Gómez, Ministra de Vivienda, en la sesión de Junta Directiva del BANHVI 56-2018 del pasado lunes 01 de octubre de 2018. Según lo señalado por la Ministra de Vivienda, en reunión que sostuvo con el Alcalde de la Municipalidad de Santo Domingo de Heredia, se señaló que no hay probabilidad de incluir el proyecto Calle Ronda en el Plan Regulador y que por lo tanto se mantienen las limitaciones para su desarrollo, a partir de lo cual se valora la posibilidad de realizar una permuta o	En el contexto de la información evaluada, en donde se incluye correo del Fiduciario en donde éste dejó de darle seguimiento al aspecto de viabilidad ambiental asociado con el cumplimiento de requisitos para el Plan Regulador, precisamente porque ya se contaba con un certificado de uso de suelo en donde se indicaba que el proyecto podía desarrollarse como una urbanización, dicho certificado sí tuvo relevancia durante el período evaluado, de hecho muchas de las gestiones importantes estuvieron relacionadas con ese documento. Consideramos oportuno que la Gerencia General, tal y como lo expresa en su nota, documente de manera adecuada ese proceso, no solo a nivel del Ministerio de Vivienda, sino como corresponde de manera

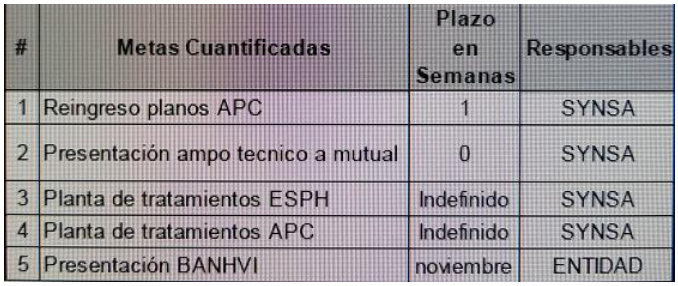
intercambio de la propiedad del fideicomiso por otro terreno del Municipio en el que se brindaría la solución de vivienda a las familias correspondientes. Sobre este particular, se estará remitiendo a la Ministra de Vivienda un oficio con el objetivo de ampliar la información comentada en torno a la iniciativa que se plantea, con el fin de analizar su viabilidad y establecer el proceso a seguir para la recuperación definitiva del terreno de este proyecto.	directa con la Alcaldía de Santo Domingo. Este aspecto será considerado a nivel de recomendaciones.
3.2 Proyecto Potrerillos	
Al igual que en el caso previamente analizado, a lo largo de los años se han presentado diversas situaciones que han limitado la realización del proyecto Potrerillos y que conviene considerar, según se resume a continuación:	Se refiere a la adquisición del terreno por parte de la Asociación Pro-Desarrollo Potrerillos.
En noviembre de 1995 la Asociación Pro–Desarrollo Potrerillos solicita a Coovivienda R.L. financiamiento de corto plazo para la compra de un terreno para el desarrollo del proyecto Urbanización Flores de Potrerillo; esta solicitud es aprobada por Coovivienda en octubre del 1996, imponiendo hipoteca de primer grado sobre el inmueble.	Se refiere a inactividad de la Asociación y las consecuencias de ese evento.
Posterior a la compra del inmueble la Asociación Pro–Desarrollo se vio en un período de inactividad, situación que provocó atrasos en la tramitación de visados y permisos constructivos y obviamente en la propia ejecución del proyecto, así como el incremento en la carga financiera. En pronunciamiento del INVU según documento N° UR1594/97 del 01-08-1997, se señala lo siguiente: “El proyecto Potrerillos ubicado en Concepción de San Rafael de Heredia, propiedad de la familia Espinoza Vargas y el de la propiedad Espinoza Valerio en la misma localidad, serán analizados una vez que se haya finalizado la delimitación de los cuadrantes urbanos de ese cantón”.	No hay comentario.
El proyecto acumuló una carga financiera muy elevada, lo que motivó en el año 1999 a la entrega en dación de pago el inmueble por parte de la Asociación Pro–Desarrollo a la Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo, en calidad fiduciaria del BANHVI.	La Asociación entrega el terreno en dación de pago a la Mutual Heredia de ahorro y Préstamo.
Mediante acta N°15 de la asamblea general ordinaria, celebrada el 15-02-2002, la Asociación Pro-desarrollo de	La Asociación nombra como desarrollador a la empresa SYNSA, la

Potrerillos de San Rafael de Heredia, designó a la empresa SYNSA, como constructora del proyecto, figurando el señor Álvaro Muñoz Valenzuela (CFIA 1876) como ingeniero responsable - actualmente el ingeniero a cargo en la empresa indicada es el señor Marcos Sequeira Lépiz-.	cual sería ratificada por el BANHVI en octubre del 2016.
Mediante acuerdo N°1, sesión 15-2003 del 27-03-2003, la Junta Directiva del BANHVI aprueba la inclusión del proyecto Potrerillos al "Transitorio del Reglamento sobre opciones de financiamiento para proyectos al amparo de artículo 59", aprobado por esa Junta en acuerdo N° 2, de la sesión 76-2002 del 18 de noviembre de 2002.	No hay comentario.
En julio de 2003, el Ing. Marcos Sequeira representante de la empresa constructora SYNSA, solicita al INVU el cambio de uso de suelo del inmueble, solicitud que fue rechazada mediante el oficio PU-C-D-707 2003, debido a que el proyecto se encuentra dentro del Área de Protección del Gran Área Metropolitana (GAM).	No hay comentario.
Mediante oficio 507-2005-AM-SRH del 03-08-2005 la Municipalidad de San Rafael de Heredia comunica al fiduciario sobre la inclusión del proyecto dentro del Plan Regulador, quedando a la espera de su aprobación por parte del INVU.	No hay comentario.
Debido a problemas y atrasos con la aprobación del Plan Regulador, mediante oficio GG-OF-0248-2007 del 09 de mayo de 2007 la Gerencia General del BANHVI autorizó al fiduciario para proceder con la venta del inmueble. Con respecto a las familias que se encontraban vinculadas al proyecto, se estaría valorando la posibilidad de adquirir otro terreno con condiciones para su desarrollo.	No hay comentario.
El Decreto No.33757-MP-MIVAH-MINAE del 14-05-2007, establece para uso urbano dentro del área de protección del GAM un porcentaje no mayor al 50% del área total de la finca o hasta 200 metros del límite, cualquiera que fuese menor, condición que sería aplicable para este inmueble.	Se establece una condición para el uso del inmueble.
Mediante acuerdo N°9, de la sesión 61-2007 del 19/07/2007, la Junta Directiva del BANHVI instruyó a la Administración suspender toda gestión de venta del proyecto dado que éste ya no se encontraba afectado por la zona de protección de la Gran Área Metropolitana; asimismo, se solicita realizar todos los estudios y diligencias que sean pertinentes para determinar la factibilidad de desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en ese terreno.	Iniciativa para el desarrollo del proyecto.

El 10-11-2008 la Municipalidad de San Rafael de Heredia remite a este Banco el oficio N° 2136-2008-AMSRH, en el que comunica que el Proyecto se encuentra fuera del Anillo del Gran Área Metropolitana (GAM) y el mismo se considera como "Zona Especial en el Plan Regulador".	Un año y tres meses después se recibe este comunicado. No se indica en la respuesta, qué avances se lograron durante ese período para el desarrollo del proyecto.
Mediante oficio MSRH-DCU-456-2011, la Municipalidad otorgó el aval al proyecto para el uso de suelo.	Se obtiene aval municipal para uso de suelos en el 2011. Este certificado de uso de suelo es analizado en nuestro informe a partir de la observación 2.2.1
En noviembre de 2011 el Sr. Marcos Sequeira, desarrollador del proyecto, presenta ante el INVU el anteproyecto para el desarrollo del proyecto Potrerillos.	Presentación de anteproyecto ante el INVU. Esta gestión será realizada en varias oportunidades, tal y como se aprecia en nuestro informe.
El 12-12-2012 mediante nota C-JFPC-470j-2012, Grupo Mutual comunica al BANHVI que en oficio PE-0247-10-2012 el INVU informó que había remitido a los vecinos y Constructora SyN S.A. las indicaciones para la continuidad del proyecto de marras, indicado lo siguiente: "…la Dirección de Urbanismo INVU, resuelve proceder la revisión del proyecto, una vez que se cumpla con todos los requerimientos técnicos legales establecidos y publicados en la gaceta n°166 del 16 de agosto 2002, entre los que se encuentra la presentación del USO DE SUELO emitido por la Municipalidad respectiva".	Esta información la interpretamos como que el proyecto puede desarrollarse, cumpliendo los requerimientos técnicos y legales publicados en la Gaceta No. 166 del 16/08/2002, entre los cuales está la presentación del certificado de Uso de Suelo, el cual ya había sido emitido mediante oficio MSRH-DCU-456-2011.
En oficio C-PU-D-414-2013 del 01-07-2013 el INVU comunica al Sr. Marcos Sequeira el rechazo del anteproyecto debido a que la propiedad se encuentra ubicada en Zona Especial de Protección. No obstante, acepta el uso de suelo otorgado por la Municipalidad de San Rafael de Heredia y ordena la revisión del proyecto con base al certificado de uso de suelo otorgado a esta Municipalidad en nota MSRH-DCU-456-2011.	Con este evento inicia nuestro informe, por lo que los eventos anteriores son considerados **como antecedentes**. A partir de la observación 2.2.1, esta Auditoría Interna practica un seguimiento a los eventos relacionados con el certificado de Uso de Suelos y la presentación del anteproyecto al INVU.
Mediante oficio DMV-0450-213 del 17-10-13, el MIVAH solicita a la Municipalidad de San Rafael de Heredia su colaboración en la revisión del Plan Regulador que se encuentra pendiente de aprobación con el objetivo de hacer factible el desarrollo del proyecto Potrerillos.	No se indica qué resultados se obtuvieron de esta Gestión.
En el año 2014, Grupo Mutual gestiona ante la Empresa de Servicios Públicos de Heredia (ESPH), el levantamiento de la caducidad de la dotación de servicios de energía eléctrica y agua potable del proyecto Potrerillos, debido a los atrasos con su desarrollo. Como resultado, se levanta la caducidad para los servicios del	Esta situación se presentará recurrentemente durante el período objeto de evaluación.

proyecto, quedando habilitado para continuar con el proceso urbanístico.	
El desarrollador del proyecto determina que el Plan Regional de Desarrollo Urbano 2013-2030 presentaba una acción de inconstitucionalidad, por lo que para el caso de la Municipalidad de San Rafael de Heredia el Plan de Desarrollo Urbano de 1982 es el que estaría vigente. Con base en lo anterior, tramita ante la Municipalidad el aval del uso de suelo con fecha actualizada y con base en Plan de Desarrollo Urbano de 1982 antes mencionado.	Aspecto incluido en nuestro informe. Esta Auditoría Interna consultó al Fiduciario, si el BANHVI había gestionado el estudio referente a la acción de inconstitucionalidad interpuesta al GAM 2013-2030. Y si una vez obtenido dicho documento, qué utilidad se le había dado al mismo por parte del Fiduciario, considerando que fue esto, una recomendación emanada de la entidad autorizada. La respuesta fue que al Fiduciario no le consta que el BANHVI hubiera gestionado dicho estudio y se continuó con la revalidación del uso de suelo y su presentación ante al APC.
Por su parte, la Asesoría Legal de Grupo Mutual determinó que efectivamente la acción de inconstitucionalidad al Plan Regional de Desarrollo Urbano 2013-2030 no había sido resuelta; al respecto, se solicitó la colaboración del BANHVI con el fin de investigar en el MIVAH para determinar cuáles alcances del decreto de inconstitucionalidad se encontraban en revisión, dado que ese Ministerio había presentado coadyuvancias ante la Sala Constitucional.	Se hace referencia en el punto anterior.
Con el fin de revisar lo referente al Plan de Desarrollo Urbano del Gran Área Metropolitana 2013-2030 y aclarar su afectación al proyecto, se contó con la colaboración de la Ing. Dania Chavarría Núñez, Directora de la Junta Directiva del BANHVI, efectuándose el 06-04-15 una reunión en el INVU con la participación de la mencionada Directora, la MSc. Tricia Hernández Brenes, Directora del FONAVI, el MBA Alexander Sandoval Loría, Subgerente Financiero del BANVHI y la Arq. Jessica Martínez Porras, Directora de Urbanismo del INVU. A partir de la información proporcionada por el INVU se determina que las gestiones del proyecto efectivamente deben continuarse al amparo del Plan de Desarrollo Urbano de 1982.	Aspecto incluido en nuestro informe.
Mediante oficio de la Municipalidad N°DPU-MSRH-087-2015 del 18-08-2015, se comunica al señor Marcos Sequeira, que según acuerdo N°7 tomado por el Consejo Municipal en sesión ordinaria N°437-2015, se ratifica la vigencia y existencia de Uso de Suelo otorgado al proyecto, de conformidad con el principio de	Aspecto incluido en nuestro informe.

intangibilidad de los efectos del acto administrativo; por lo tanto, se revalida el uso de suelo emitido por el Arq. Juan Jesús Salas Elizondo mediante oficio MSRH-DCU-456-2011 para la debida ejecución del proyecto.	
En noviembre de 2015 el Sr. Marcos Sequeira informó que cuenta con el plano de anteproyecto aprobado por el INVU, Ministerio de Salud y el AyA; asimismo, indicó tener en trámite la ratificación de derechos como desarrollador.	Aspecto incluido en nuestro informe.
Mediante acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI N°3, sesión 73-2016 del 13-10-16, se acordó autorizar la empresa inmobiliaria SYNSA, para continuar con el trámite del proyecto habitacional Potrerillos.	Aspecto incluido en nuestro informe. Este proceso demoró 16 meses (de abril 2015 a octubre 2016)
El 13-12-16 se realizó reunión en el BANHVI con la presencia del señor Marcos Sequeira de SYNSA, la Ing. Pamela Quirós del Departamento Técnico y el MBA Alexander Sandoval, Subgerente Financiero, con el objeto de coordinar las gestiones para el inicio del desarrollo del proyecto. Al respecto, se acordó la remisión de un cronograma de actividades por parte del desarrollador; quien el 11-01-17 remite un detalle de metas iniciando con permisos SETENA, emisión de planos, análisis familias, ingreso expedientes, planos y ampo técnico a Grupo Mutual, para su posterior ingreso a la corriente de BANHVI, con plazos estimados al mes de junio 2017 (sujeto a trámites con SETENA y ESPH).	Aspecto incluido en nuestro informe.
El fiduciario realizó el seguimiento a las metas propuestas por el desarrollador en los meses de abril, julio, octubre y diciembre de 2017, determinándose en el último corte el otorgamiento de la vialidad ambiental por parte de SETENA.	En nuestro informe, cuestionamos este tipo de seguimientos, por cuanto las acciones no se ejecutaban con base en un cronograma, sino más bien, solicitando periódicamente al desarrollador, una actualización de los avances logrados.
En junio de 2018 el área de Administración de Proyectos de Construcción (APC) del INVU rechazó el uso de suelo municipal debido a la ubicación de la propiedad en Zona Especial de Protección; esta resolución debió ser apelada por parte del desarrollador debido a que este acto corresponde al alcance de la Municipalidad y no tiene vencimiento en tanto el plan regulador no se encuentra activo legalmente. El área de APC mantuvo el rechazo, por lo que la apelación fue elevada ante a la Unidad de Fiscalización en el INVU con la Arq. Ana María Sancho McQuiddy.	Aspecto incluido en nuestro informe.
En correo del 23-08-2018 el desarrollador informó a la	

Subgerencia Financiera del BANHVI que el INVU aceptó la apelación planteada con relación al uso de suelo del proyecto y se da la aprobación al anteproyecto. Mediante correo electrónico del 03-09-2018 el fiduciario remitió al Departamento de Fideicomisos un detalle de las principales actividades a ejecutar para dar continuidad al desarrollo del proyecto: 	En el punto 2.2.58 de nuestro informe se hace referencia a este punto y se incluye un cronograma de actividades del desarrollador, el cual es nuevamente cuestionado por esta Auditoría Interna.

#	Metas Cuantificadas	Plazo en Semanas	Responsables
1	Reingreso planos APC	1	SYNSA
2	Presentación ampo tecnico a mutual	0	SYNSA
3	Planta de tratamientos ESPH	Indefinido	SYNSA
4	Planta de tratamientos APC	Indefinido	SYNSA
5	Presentación BANHVI	noviembre	ENTIDAD

A partir de los elementos indicados, se evidencia que la principal problemática que ha enfrentado el desarrollo del proyecto Potrerillos se relaciona con la ubicación del inmueble dentro del Área de Protección del Gran Área Metropolitana y la certificación sobre el uso de suelo.	No hay comentario.
Según se desprende de la información anteriormente detallada, esta situación ha dado lugar a múltiples trámites y gestiones ante las instancias competentes, con resultados que en ocasiones señalan la factibilidad para el desarrollo, pero que luego vuelven a ser cuestionados incluso por las mismas instancias, tal y como fue determinado por la misma Auditoría Interna. En vista de lo indicado, a continuación se hace referencia a las conclusiones asociadas al proyecto Potrerillos	En nuestro informe nos referimos a demoras importantes de tiempo en gestiones tales como uso de certificado de suelos, presentación de anteproyecto, ratificación del desarrollador que demoró 16 meses en el BANHVI, ejecución de tareas sin contar con cronograma, ausencia de gestiones legales ante constantes cambios de posición de entes como el INVU, aspectos sobre los cuales no encontramos mayor descargo en la respuesta de la Gerencia General, la cual presenta una serie de antecedentes, para luego repetir lo que ya está incluido en nuestro informe. Por lo anterior, consideramos que para los aspectos puntuales señalados en nuestro informe, la Gerencia General no está aportando nuevos elementos para su valoración.
Conclusión 3.2.1 En relación con esta conclusión debe indicarse que en los procesos de desarrollo de proyectos de las carteras	En el primer párrafo solo se ratifica lo que esta Auditoría Interna ha

fideicometidas la relación directa con la empresa constructora la mantienes siempre el fiduciario, siendo éste el que cuenta con un conocimiento detallado de la situaciones asociadas al proyecto. Por su parte, al BANHVI le compete la emisión de instrucciones al fiduciario y el seguimiento de las labores encomendadas, requiriendo la ejecución de las acciones correctivas pertinentes en caso de que así se considere pertinente.	concluido: El actuar del BANHVI es pasivo, el tiempo pasa, se giran instrucciones, no sucede mayor cosa y se siguen girando instrucciones, para que un tercero que no estaba aún ratificado como desarrollador continuara realizando gestiones sin un verdadero control sobre su gestión.
En este sentido, en la medida en que la tramitología de un proyecto se encuentre dentro del proceso normal de ejecución, el BANHVI no interviene en forma directa. En el caso del proyecto Potrerillos se conoce además de la problemática que lo afecta, condición que innegablemente implicaría una tramitación más lenta que la correspondiente a cualquier otro proyecto no afectado por condiciones similares; valorando las situaciones mencionadas el BANHVI ha realizado gestiones directas con respecto a este proyecto solamente cuando así se ha considerado necesario o conveniente, según se detalló en el resumen inicial sobre la problemática del proyecto y las gestiones realizadas para su desarrollo.	No se puede considerar que este tipo de proyectos, con tantas particularidades como la misma Administración Activa lo señala, siendo un terreno del BANHVI, sin un desarrollador debidamente ratificado, con problemas que se arrastran de muchos años atrás, pueda catalogarse como de “proceso normal de ejecución”. Por lo tanto, se requieren medidas especiales y específicas para su tratamiento. Ha quedado demostrado que proyectos de esta naturaleza no pueden ser gestionados solo cuando así sea considerado necesario o conveniente, sino que sobre ellos, debe necesariamente mantenerse un seguimiento estricto y continuo, así como una gestión con mayor empeño y tenacidad para poder sacarlos adelante y obtener resultados en un menor plazo.
Con base en lo anterior, no se comparte el criterio de la Auditoría Interna en el sentido de que la Administración Activa del BANHVI ha venido actuando de manera pasiva a la espera de que otros resuelvan lo que le compete; en este caso, existe un desarrollador claramente vinculado con el proyecto desde el año 2002 -designado por la Asociación Pro Desarrollo-, quien se ha mantenido al frente de las gestiones del proyecto y ha requerido la participación del fiduciario o del BANHVI cuando así lo ha considerado pertinente. Asimismo, se considera que la participación directa del BANHVI en el desarrollo de las gestiones, sin un requerimiento expreso de parte del desarrollador o del fiduciario podría estar interfiriendo con la labor de esas instancias, así como abarcando competencias y responsabilidades que no le corresponden.	Existe un desarrollador vinculado desde el 2002, que el BANHVI demoró 16 meses en ratificarlo (del 2015 al 2016), antes de ese período el desarrollador no estaba reconocido por el BANHVI. No es de recibo la manifestación de la Gerencia General en cuanto a que “Se considera que la participación del BANHVI en el desarrollo de gestiones, sin un requerimiento expreso de parte del desarrollador o del fiduciario podría estar interfiriendo con la labor de esas instancias…”, no existe interferencia cuando existe coordinación y el BANHVI es el propietario registral de un terreno que ya acumula muchos años tratando de desarrollar en él una

	urbanización. Expresiones como las indicadas no hacen más que ratificar la posición pasiva de la Administración Activa del BANHVI, en torno a este proyecto y por lo tanto, la conclusión se mantiene invariable.
Conclusión 3.2.2 No puede desconocerse que la experiencia técnica en la tramitología de proyectos ante las diferentes instituciones, en este caso en particular ante el INVU, es principalmente del desarrollador.	Esta apreciación es correcta; sin embargo, estamos ante un proyecto con condiciones especiales, que como ya lo indicamos anteriormente, requiere de acciones específicas y particulares, no de acciones ordinarias, cual si se tratara de un proyecto normal.
Según se indicó previamente, en el caso específico del proyecto Potrerillos han existido limitantes asociadas a aspectos como su ubicación en el área de protección del GAM, su inclusión en el Plan Regulador o la certificación del uso de suelo. Ante estas situaciones extraordinarias, el proceso de tramitación del proyecto se aparta de las condiciones que podrían considerarse normales, pero ello no implica necesariamente que el BANHVI deba interferir en forma directa o que se requiera de la ejecución de medidas extremas como la interposición de acciones legales en contra de las instituciones involucradas; como se indicó anteriormente, respecto de estas gestiones el BANHVI ha respetado en todo momento el criterio de las instancias técnicas involucradas.	Se ratifica el accionar pasivo de la Administración Activa y se considera efectivamente, como una de las principales causas del porqué el trámite y desarrollo de este proyecto lleva años gestionándose.
Con base en lo anterior, no se comparte la conclusión de la Auditoría Interna que señala una débil gestión del BANHVI respecto de las labores vinculadas con este proyecto en virtud de los plazos transcurridos y de los resultados alcanzados a la fecha; se considera que esa conclusión resta importancia a la problemática que involucra el proyecto, al tiempo que desconoce las competencias y responsabilidades propias de cada participante (BANHVI, Fiduciario y Desarrollador) en relación con las labores que deben ejecutarse para su desarrollo.	Se ratifica la conclusión de esta Auditoría Interna y se mantiene invariable.. Esta Auditoría Interna no ha restado importancia a la problemática del proyecto, ni tampoco desconoce las competencias y responsabilidades propias de cada participante. El BANHVI desde un punto de vista social es el principal actor interesado en resolver la problemática de los beneficiarios y en ese sentido, la Administración Activa (principal Titular Subordinado) también es el principal interesado en velar por el patrimonio institucional o sea la colocación del bien

	administrado por el Fiduciario. No es ni el desarrollador, ni la entidad autorizada. La presente evaluación no involucra un terreno cualquiera, en condiciones normales de desarrollo, se trata de una condición muy particular, que amerita acciones especiales bajo un contexto en el cual debe alcanzarse un objetivo que ha estado por años supeditado a las acciones de terceros.
Tampoco se comparte lo señalado en esta conclusión de la Auditoría Interna, respecto de que la recomendación del desarrollador de no gestionar acciones legales contra el INVU no surtió efecto positivo. Al respecto, el pasado 23 de agosto de 2018, producto de las gestiones realizadas por el desarrollador, el INVU acepta la apelación planteada respecto del uso de suelo, a partir de lo cual se alcanza la aprobación del anteproyecto para dar continuidad a las acciones que se han venido desarrollando. De conformidad con lo anterior, en este caso la aceptación de la recomendación del desarrollador permitió alcanzar el resultado deseado, sin incurrir en los costos que, como mínimo en términos de honorarios y tiempo de trámite, habría implicado la interposición de acciones legales en contra del INVU, que además tampoco aseguraban la obtención de un resultado favorable.	Efectivamente se realizaron acciones el 23 de agosto del 2018 con resultados positivos, según lo indica la Gerencia General, sin embargo, el cuestionamiento de esta Auditoría Interna tiene que ver con la gestión y demora de meses y hasta años en el tratamiento de la aprobación del anteproyecto. No se puede obviar que hubo un momento en que el proyecto Potrerillos tuvo luz verde para su desarrollo y el mismo BANHVI se constituyó en la causa de la paralización, demorando 16 meses en realizar un trámite de ratificación del desarrollador, y desaprovechándose así el tiempo.
Conclusión 3.2.3	
Respecto de esta conclusión se solicita ajustar la mención sobre la condición de ratificación del desarrollador del Proyecto, según lo que se indica de manera detallada en los comentarios a la siguiente conclusión.	Esta conclusión se basa en hechos descritos en las observaciones 2.2.18, 2.2.19, 2.2.20, 2.2.21, 2.2.22, 2.2.23, 2.2.24, 2.2.25, 2.2.26, 2.2.27 y 2.2.28, en donde el desarrollador todavía no estaba ratificado por el BANHVI, por lo tanto, no consideramos que se deba ajustar nada.
Se reiteran además las observaciones asociados a la conclusión 3.2.1 y 3.2.2 en relación con las competencias y responsabilidades de las partes involucradas – BANHVI, fiduciario y desarrollador – siendo que en esta conclusión la Auditoría Interna nuevamente señala una débil gestión de la Administración Activa del Banco, limitada a girar instrucciones al Fiduciario y dar seguimiento a los resultados.	Sobre esto, ya nos referimos en las conclusiones 3.2.1 y 3.2.2.

Como ya se ha indicado previamente, en el caso del proyecto Potrerillos el BANHVI ha intervenido cuando ha sido necesario, recurriendo incluso a la colaboración directa de miembros de la Junta Directiva en la búsqueda de soluciones, según se evidencia en el resumen de antecedentes del proyecto; no obstante, en todo momento se ha respectado el criterio técnico de las instancias involucradas, según las competencias que le corresponden.	Sobre esto, ya nos referimos en las conclusiones 3.2.1 y 3.2.2.
Conclusión 3.2.4	
Con respecto al proceso de ratificación del Ing. Marcos Sequeira como desarrollador del proyecto Potrerillos, debe aclararse que surge ante una diferencia de criterio de una dependencia interna del BANHVI en relación con la aplicación del "Transitorio del Reglamento sobre opciones de financiamiento para proyectos al amparo de artículo 59", aprobado mediante acuerdo N° 1, sesión 15-2003.	Una diferencia de criterio que demoró 16 meses en aclararse, o sea un año con cuatro meses. No se puede concebir que a lo interno del mismo BANHVI, una diferencia de criterio no pueda ser gestionada con celeridad y en tiempos razonables.
Al respecto, desde la aprobación del mencionado transitorio las áreas involucradas de manera directa con el proyecto, como son la Subgerencia Financiera, la Dirección FONAVI y el Departamento de Fideicomisos, tenían claridad sobre la condición de la empresa SYNSA como constructora designada para el proyecto, en virtud de la relación formal que mantenía con las familias vinculadas.	No dudamos que las instancias señaladas tuvieran una claridad respecto de la empresa SYNSA, pero obviamente otra instancia interna no tenía la misma claridad. Aquí el punto en discusión es la demora en tiempo para gestionar esa aclaración, que no parece razonable, considerando que se había superado el principal escollo externo para el desarrollo del proyecto; sin embargo ahora por motivos internos el trámite del proyecto volvería a paralizarse.
No obstante, lamentablemente los cuestionamientos que surgen respecto de la aplicación de transitorio para este proyecto llevan al desarrollador a solicitar ante el BANHVI su ratificación, siendo que tras años de encontrarse al frente de las gestiones para el desarrollo llegó a considerar que existía la posibilidad de que no pudiera continuar como constructor del proyecto Potrerillos.	La Gerencia General no indica de dónde surgió ese cuestionamiento y de qué se trata dicho cuestionamiento, sino que se limita a señalar que debido a un cuestionamiento sobre la aplicación del transitorio, se hizo necesario realizar una ratificación.
Como resultado de lo anterior, fue necesaria la participación de varias instancias del BANHVI – Dirección FOSUVI, Asesoría Legal, Dirección FONAVI, Departamento de Fideicomisos – además del Fiduciario y del mismo desarrollador, para ejecutar un proceso de recopilación de información que permitiera documentar la gestión realizada por el desarrollador y valorar su posición como designado para la construcción del	La respuesta de esa Gerencia no especifica de manera puntual las causas, sino que menciona generalidades que no pueden ser valoradas. Por ejemplo, no se detalla cuál fue la participación de cada instancia en esos 16 meses, tampoco indica si se establecieron plazos a

proyecto, proceso que como era de esperar finalmente concluye con la ratificación de la empresa SYNSA como constructora designada para el proyecto Potrerillos. De conformidad con los elementos mencionados, no se comparte el criterio de la Auditoría Interna respecto de la actuación de la empresa SYNSA como desarrollador de hecho en forma previa a su ratificación. Como se indicó previamente, las áreas involucradas directamente con la gestión del proyecto y la administración del inmueble en el fideicomiso tenían claridad de que la actuación de la empresa SYNSA respecto del proyecto Potrerillo se encontraba a derecho, por lo que el proceso de ratificación se consideró accesorio. En este sentido, no es apropiado señalar en relación con este aspecto falta de formalidad en el manejo y administración de recursos públicos por parte de la Administración Activa del BANHVI según manifiesta esa Auditoría Interna. Finalmente, señala la Auditoría Interna que no ve razón para que las gestiones del Proyecto no mostraran mayor avance durante el periodo de ratificación del desarrollador, pues ya se habían estado realizando numerosas gestiones sin que la empresa se encontrara ratificada.	cada instancia para atender lo de su competencia y si dichos plazos fueron cumplidos en tiempo y forma. Para esta Auditoría Interna, SYNSA actuó como un desarrollador de hecho, no consideramos como accesoria su ratificación, por el contrario, se trata de un hecho relevante, que le otorga al desarrollador la investidura que le corresponde. La Gerencia General interpreta de manera errónea nuestra conclusión, pues la misma no se refiere a una falta de formalidad propiamente en el manejo de recursos públicos (eso no se indica en la conclusión), por cuanto ese desarrollador, no ha recibido recursos públicos a través de la entidad autorizada, sino que cuestiona la formalidad dentro de un proceso que necesariamente y en determinado involucrará el desembolso de recursos públicos. La formalidad referente al trámite y gestión del proyecto debe ser desde un principio y no a partir de un momento determinado. Nuevamente la Gerencia General interpreta inadecuadamente nuestra conclusión, pues este punto tiene que ver con una posición del Fiduciario, quien atendiendo una consulta de esta Auditoría Interna, consideró que no era posible continuar con las gestiones del proyecto por cuanto las mismas no eran responsabilidad de esa oficina sino del desarrollador, lo cual a nuestro criterio resulta contradictorio, tomando en cuenta que todas las gestiones anteriores a la obtención de la autorización del anteproyecto, habían sido ejecutadas por el mismo desarrollador sin contar con la ratificación del BANHVI. Durante el período de ratificación y así consta en nuestro informe, prácticamente no hubo avances en el proyecto.

Sobre este aspecto, debe aclararse que todas las actuaciones previas al proceso de ratificación fueron gestionadas por el desarrollador bajo el entendido de que había total claridad respecto de su designación desde el año 2002 como constructor del Proyecto Potrerillos, al amparo de lo establecido en el "Transitorio del Reglamento sobre opciones de financiamiento para proyectos al amparo de artículo 59". Razonablemente, una vez que el desarrollador determina que existe algún riesgo respecto de su continuidad al frente del proyecto, con lo que todas sus gestiones previas serían desconocidas, se genera una actitud de mayor cautela respecto de la continuidad de las gestiones hasta la conclusión del proceso de ratificación.	Esta situación, sirve para demostrar las debilidades en la gestión de este proyecto por parte de la Administración Activa, dado que por un lado sustenta la formalidad del constructor en el referido transitorio, pero por otro lado concuerda con el desarrollador en cuanto a que existe algún nivel de riesgo respecto de su continuidad que podría desembocar en que su labor fuera desconocida. La necesidad de realizar un proceso de ratificación respalda el criterio de esta Auditoría Interna, está claro que surgió un cuestionamiento sobre la aplicación del Transitorio, el cual obligó a realizar una ratificación, que de no haberse tramitado hubiera puesto en riesgo la continuidad del desarrollador.
Conclusión 3.2.5	
Se reitera lo señalado respecto de las conclusiones 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 y 3.2.4 puesto que en la 3.2.5 la Auditoría Interna insiste en aspectos que ya fueron objetados.	Se mantiene lo señalado en las conclusiones 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 y 3.2.4.
Por otra parte, en lo referente al señalamiento de que de la Administración Activa del BANHVI no ha mostrado capacidad en la búsqueda de soluciones alternativas para la recuperación de proyectos con problemáticas tan complejas como las vinculadas con este proyecto, conviene señalar que según los antecedentes detallados para el Proyecto Potrerillo, así como para el Proyecto Calle Ronda, este Banco si ha valorado e impulsado soluciones alternas para la recuperación de estos activos, incluida la posibilidad de venta de los terrenos y la búsqueda de soluciones de vivienda para las familias vinculadas a esos proyectos en otras zonas. A pesar de lo anterior, estas iniciativas han sido suspendidas debido a que por la insistencia de las Asociaciones de Desarrollo o de otras instancias interesadas, se identificaron oportunidades para dar continuidad al desarrollo de los proyectos, por lo que se decide retomar los estudios y diligencias correspondientes.	Lo señalado por la Gerencia General, no modifica nuestra conclusión. En todos los antecedentes remitidos por la Gerencia General, solo en uno se habla de la posibilidad de venta del terreno y lo transcribimos seguidamente: "Debido a problemas y atrasos con la aprobación del Plan Regulador, mediante oficio GG-OF-0248-2007 del 09 de mayo de 2007 la Gerencia General del BANHVI autorizó al fiduciario para proceder con la venta del inmueble. Con respecto a las familias que se encontraban vinculadas al proyecto, se estaría valorando la posibilidad de

	adquirir otro terreno con condiciones para su desarrollo." Fuera de lo indicado anteriormente y el cual data del año 2007, la Gerencia General no aporta mayor información en tal sentido. Nuestra conclusión no es abordada con el detalle requerido, quedando aspectos sin referir por parte de la Gerencia General no solo en esta conclusión, sino en otros aspectos específicos de nuestro informe, relacionados concretamente con la actuación tanto de la Administración Activa del BANHVI, como del Fiduciario y el Desarrollador. Igualmente, en casos en donde se hace referencia a situaciones particulares, no se ha profundizado suficientemente, tal y como ha quedado demostrado en el presente análisis.
3.3 Proyecto San Martín Al igual que los casos anteriores, este proyecto a lo largo de los años ha presentado diversas situaciones que, a pesar del avance, han limitado su realización, recuperación y liquidación definitiva, sobre todo porque involucra la participación y toma de decisiones de otras instituciones públicas o entes privados, sobre aspectos atípicos del proceso "normal" de desarrollo de Proyectos. En particular, las principales limitaciones que se han enfrentado en el proceso de recuperación del proyecto San Martín se relacionan con los siguientes aspectos:	. No hay comentario.
El diseño de sitio presenta discrepancia a nivel catastral, debido a que el número de plano catastrado inscrito en la sección Inmobiliaria del Registro era diferente del número consignado en el diseño de sitio del proyecto; esta condición impide la inscripción de actos notariales (titulaciones), debido a que serían calificados como defectuosos. Adicionalmente, la ubicación real del proyecto difiere respecto del diseño de sitio original. Sobre la corrección del número de plano catastrado en el diseño de sitio, se realizaron múltiples gestiones solicitando la colaboración del INVU, a partir de lo cual se determina que corresponde realizar un levantamiento topográfico completo del proyecto (nuevo diseño).	No hay comentario

Debido a dificultades en el proceso de contratación del estudio topográfico, finalmente fue gestionado por la Asociación de Desarrollo del proyecto, al igual que la preparación de los planos catastrados individuales.	
Una vez presentado el diseño de sitio del proyecto por parte del BANHVI ante el INVU (oficio SGF-OF-0286-2016 del 8-12-16) se presentan dificultades para obtener el resellado; lo anterior, debido a que se trata de un asentamiento consolidado que no cumple con el Reglamento de Control Nacional de Fraccionamiento de Urbanizaciones. No obstante, a partir de las gestiones efectuadas ante el INVU, ese Instituto condiciona el resellado del nuevo mosaico catastral visado por la Municipalidad, al trasladado de las familias que actualmente se ubican en la zona de protección de la quebrada del rio Ipís, así como a la demolición de las estructuras existentes en esa área. Actualmente, el MIVAH se encuentre gestionan la colaboración del IMAS para el traslado de las familias a fin de que el fiduciario proceda posteriormente con las demoliciones indicadas.	No hay comentario.
Conclusión 3.3.1	
En relación con el plazo que tomó el proceso de contratación de un profesional para el levantamiento topográfico del Proyecto, se señala que el atraso surge debido a que ante la primera invitación para cotizar labores topográficas, se reciben ofertas que no muestran ningún grado de homogeneidad, por lo que el proceso debe declararse infructuoso; posteriormente, ante una segunda invitación ningún profesional estuvo dispuesto a participar debido a las marcadas diferencias existentes entre el diseño de sitio del proyecto y la realidad.	Efectivamente pudo observarse en la documentación que no mostraron ningún grado de homogeneidad. Eso lo que refleja es debilidades en el proceso de planificación de la invitación a cotizar. No hay mayores comentarios.
En virtud de estas situaciones, se realizó una reunión con la participación del despacho del Ministro de Vivienda, la Asociación de Vecinos, la Asesoría Legal, el Departamento de Fideicomisos, la Subgerencia Financiera del BANHVI y la entonces Diputada Epsy Campbell, a fin de determinar el camino más idóneo para la ejecución del diseño de sitio. Al respecto, debido a que ya existía un estudio realizado por el topógrafo Wilfrido Rojas, producto de una contratación realizada por la Asociación, que contenía parte del trabajo requerido, se acordó que la Asociación donaría al Fideicomiso los planos del proyecto; a partir de lo anterior se estaría evitando el incurrir en una nueva inversión de tiempo y recursos para la ejecución de un proceso de contratación que, al igual que en las dos ocasiones anteriores, podría resultar infructuoso.	No hay comentario.

Asimismo, se solicitó al MBA Alexander Sandoval, solicitar una reunión con la Dirección de Urbanismo del INVU, con el fin de exponer la situación del proyecto y solicitar orientación respecto de la forma en la que deberían presentarse los diseños que estaban siendo elaborados por el topógrafo Wilfrido Rojas.	No hay comentario
Conclusión 3.3.2	
El diseño de sitio elaborado por el topógrafo Wilfrido Rojas fue presentado para análisis al INVU de conformidad con lo acordado en la reunión que efectuada con la Dirección de Urbanismo y en la que participaron el jefe del Área de Fideicomisos de Grupo Mutual, así como la Subgerencia Financiera, la jefatura del Departamento de Fideicomisos y un ingeniero de la Unidad Técnica del BANHVI. En ningún momento el BANHVI pretendió la aprobación de un diseño de sitio que riñe con la legalidad, pero si señaló que deben considerarse las particularidades aplicables tratándose de un proyecto atípico.	No hay comentario
A pesar de lo anterior, en principio este diseño fue rechazado indicando que debía cumplir con la normativa de proyectos nuevos. Evidentemente, esta normativa no resulta aplicable para el caso del proyecto San Martín, pues se trata de un proyecto consolidado, de manera que fue necesario efectuar nuevas gestiones ante la Dirección de Urbanismo y la Gerencia General del INVU solicitando reconsiderar la situación del proyecto (Oficios SGF-OF-0224-2016 del 20-9-16; SGF-OF-0286-2016 del 08-12-16, SGF-OF-0113-2017 del 19-5-17, SGF-OF-0153-2017 del 10-7-17, SGF-OF-0206-2017 del 8-9-17).	No hay comentario
Como se indicó en los antecedentes del proyecto, actualmente el INVU considera factible la aprobación del diseño de sitio, para lo cual ha solicitado el desalojo de las traslado de las familias que se ubican en la zona de protección de la quebrada del rio Ipís, así como a la demolición de las estructuras existentes en esa área. En este sentido, no se comparte el señalamiento de la Auditoría Interna respecto de que las gestiones realizadas resultan estériles, pues aunque con más dificultad que en el caso de proyectos nuevos, los resultados esperados poco a poco se van alcanzando.	Se procederá a ajustar el término “estériles”, se conserva la improcedencia de solicitar la aprobación de diseños que de antemano riñen con la legalidad.
Conclusión 3.3.3	
Sobre la declaratoria de interés social del proyecto San Martín, debe indicarse que ésta se había emitido desde inicios del proyecto. La solicitud de este documento fue realizado por la Asociación para determinar si aún se	La información documentada dice que la Asociación solicitó la declaratoria de interés social para efectos de resello de planos.

encontraba vigente, determinándose que en este caso la Entidad Autorizada que participa en el desarrollo del proyecto deberá extender el documento para cada beneficiario al momento de su postulación al beneficio de bono familiar de vivienda. Se aclara además que la declaratoria de interés social no forma parte de los requisitos para el resello de planos. En este caso, el INVU realizó la solicitud de verificación sobre la condición de interés social debido a que cuando se realizaron las inspecciones del proyecto por parte de esa Entidad, se determinó que existen construcciones que no califican dentro de esa condición.	Esta aseveración se basa en lo indicado en la observación No. 2.3.16, en donde se indica que mediante oficio del 30/05/2017, la Sra. Yamileth Benavides Cordero (Presidenta asociaciones vecinos San Martin), le solicita al BANHVI una certificación de declaratoria de interés social del proyecto San Martín II (dada según plano de diseño de sitio, con fecha 19 de mayo de 1998 No. 225-98), la cual era requerida, según esa Asociación, para el resello de planos, por tratarse de un proyecto consolidado. En todo caso, lo procedente era orientar adecuadamente a la Asociación, indicándoles que dicho documento no era requerido para el resello de planos y no entregarles un documento vencido, que posteriormente generó tiempo de análisis para su atención a nivel del Fiduciario. .
Conclusión 3.3.4 El pronunciamiento del Asesor Legal del fiduciario fue solicitado con el fin de conocer alternativas de gestión ante una nueva negativa por parte del INVU, no para ejercerla de inmediato, siendo que se determinó que era conveniente seguir el debido proceso ante las instancias correspondientes a fin de no incurrir en acciones de ilegalidad. Por otra parte, se considera que las reuniones que se han mantenido lo largo de este proceso han permitido buscar coordinar las acciones dirigidas a solventar las situaciones que se presentaron durante las inspecciones realizadas por la Municipalidad de Coronado, los ingenieros del INVU y MIVAH, así como atender las solicitudes de los vecinos de Asociación en la búsqueda de soluciones para la reubicación de las familias del proyecto que actualmente ocupan las zonas de riesgo.	Se toma en consideración la posición de la Administración Activa y se hace un ajuste a la conclusión.
Al respecto, desde enero 2018 hasta inicios del pasado	No hay comentarios.

mes de setiembre se realizaron las siguientes gestiones: Mediante oficio SFID-087j-2018 del 09-02-2018, Grupo Mutual presentó al Concejo Municipal de Coronado el nuevo mosaico catastral para su aprobación. Dado lo anterior, el 28-02-18 con oficio CM-100-130-18, la Secretaría del Concejo indicó que la solicitud la trasladaba por diez días hábiles a Ingeniería Municipal para su criterio técnico y su viabilidad correspondiente. El 21-03-2018 con oficio CM-100-212-18, la Secretaría del Concejo indicó que esa instancia había acordado aprobar la actualización del mosaico catastral. El 13-04-2018, mediante correo electrónico, el ingeniero municipal Francisco Pérez informó que en la siguiente semana se comunicaría a Grupo Mutual para proceder al retiro del nuevo diseño de sitio con el correspondiente visado municipal. El 30-04-2018, mediante oficio SFID-189j-2018, el fiduciario solicitó al BANHVI autorización para realizar el pago del arancel al INVU por ¢549.250, a sabiendas que el visado no se otorgaría debido a que aún no se ha desalojado a las familias que invaden la zona de riesgo. En reunión del 09-07-2018, efectuada en BANHVI con la participación del Sr. Jorge Maldonado, encargado de Fideicomisos en Grupo Mutual, la Licda. Marcela Pérez, Jefa de Fideicomisos y el Subgerente Financiero del Banco, MBA. Alexander Sandoval, se instruyó a Grupo Mutual para presentar el diseño de sitio ante el INVU. El 10-07-2018 Grupo Mutual ingresó al INVU el nuevo mosaico catastral visado por la Municipalidad, correspondiente al proyecto San Martín II, según oficio SFID-294j-2018. En reunión del 18-07-18, efectuada en el INVU, con la participación de la Licda. Marcela Pérez, Jefa de Fideicomisos BANHVI, el arquitecto Roy Jiménez del MIVAH, el señor Manuel García, asistente del Alcalde de Vásquez de Coronado y la arquitecta Evelyn Conejo, Directora de Urbanismo del INVU, se acordó demoler las estructuras insalubres localizadas en la zona de retiro del río, ubicadas en la primera entrada del asentamiento (entrando a Coronado), mismas que en apariencia están deshabitadas (lo cual, posteriormente, quedó condicionado al traslado de las familias que invaden zona de retiro del río). El 27-07-18 se realizó reunión con las familias que	

deberán ser reubicadas. Además, el nuevo mosaico catastral, mismo que ya está visado por el municipio, se encuentra en ese Instituto a la espera de la calificación formal a esta lámina. El 13-8-18, el Fiduciario, el Jefe de Despacho del Viceministerio de Vivienda, el Alcalde de Coronado y la Junta Directiva del Barrio San Martín visitaron el sitio para conocer en detalle las condiciones de las familias que habitan la zona de retiro del río. Con oficio SFID-411j-2018 del 12-9-18, Grupo Mutual remite a la Dirección de Urbanismo del INVU la solicitud del resello del nuevo mosaico catastral visado del Barrio San Martín. El 26-09-18 el Fiduciario recibe oficio del INVU DUV-327-2018, suscrito por la arquitecta Evelyn Conejo Alvarado, Directora de Urbanismo, mediante el cual se atienden los oficios SFID-411j-2018 del 12-09-18 y SFID-294j-2018 del 10-07-18, indicando en resumen que el INVU mantiene el pronunciamiento de condicionar el resellado del nuevo mosaico catastral visado por la Municipalidad, a la demolición de las edificaciones dentro de la zona de protección a la quebrada Ipís; atendida esta labor, deberá informarse a la Dirección de Urbanismo del INVU para la entrega de las láminas reselladas. De conformidad con lo indicado se considera que las actuaciones del BANHVI y el Fiduciario no han sido pasivas, indistintamente de que algunas hayan sido de seguimiento o de instrucción al Fiduciario, así como de reuniones varias con las instancias y entidades correspondientes.	
4. Recomendaciones **4. Recomendaciones** **4.1 Junta Directiva** **Recomendaciones 4.1.1, 4.1.2, 4.1.3, 4.1.5, 4.1.9, 4.1.10 y 4.1.11** Con respecto a las recomendaciones relacionadas con el Proyecto Calle Ronda, referentes a la presentación de un plan de acción para el desarrollo del proyecto Calle Ronda, establecer actividades necesarias, coordinar con la Dirección FOSUVI, establecer un plazo cierto y definitivo de solución del proyecto, rectificar el dictado inicial y coordinación de la Dirección del FOSUVI con desarrollador y Fiduciario para el suministro de	Considerando que esta Auditoría Interna no tiene competencias para emitir recomendaciones dirigidas al Ministerio de Vivienda, orientadas al establecimiento de plazos para la ejecución de acciones y que a lo largo del tiempo no ha existido una “definición clara respecto del futuro de

información, se considera que deberán quedar suspendidas de manera temporal, hasta tanto se cuente con una definición clara respecto del futuro de este proyecto en función de la iniciativa comentada por la señora Ministra de Vivienda, en la sesión de Junta Directiva del BANHVI del pasado lunes 01 de octubre de 2018 y que se comentara previamente en este documento. Para alcanzar esta definición a la mayor brevedad, la Subgerencia Financiera estará remitiendo un oficio a la Señora Ministra de Vivienda con la solicitud de ampliar los argumentos de fondo sobre los cuales se comentó la referida iniciativa, a partir de lo cual se estarán efectuando los análisis pertinentes a fin de determinar su viabilidad. **Recomendación 4.1.4** En la recomendación se solicita a la Junta Directiva del BANHVI instruir a la Gerencia General para que mensualmente rinda a ese órgano un informe del grado de avance del Plan de Acción de cada uno de los proyectos analizados, hasta su cumplimiento. Al respecto, se solicita a la Auditoría Interna reconsiderar la periodicidad de los informes, pues en función de la experiencia se considera que en informes mensuales los avances alcanzados pueden ser poco significativos, por lo que se considera más razonable la remisión de información a la Junta Directiva de manera trimestral. Por otra parte, debido a la limitación del recurso humano dedicado a la gestión y seguimiento de los activos fideicometidos, la elaboración de informes mensuales estaría limitando aún más la posibilidad de ejecución de actividades operativas en función del requerimiento de actividades de control establecido.	este proyecto", situación que ahora vuelve a repetirse, se incluirá una recomendación, considerando los argumentos señalados por la Gerencia General, con el propósito de obtener una resolución pronta en un plazo definido, para que se tomen las decisiones correspondientes, de tal manera que las recomendaciones asociadas al Plan de Acción del proyecto Calle Ronda, quedarán supeditadas al resultado final de esta gestión. Una vez valorada la propuesta de la Gerencia General, se considera razonable y se estará modificando la recomendación.