

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
AUDITORIA INTERNA**

**INFORME No. FO-OP-FI-002-2020  
HISTORIAL CONSOLIDADO DE PROYECTOS  
ARTICULO 59**

**04 DE MARZO 2020**

## RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento representa una importante recopilación de información ejecutada por la Auditoría Interna, con el propósito de obtener un registro histórico consolidado de proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que nos permita contar con el insumo necesario para direccionar de manera eficaz y eficiente los recursos hacia aspectos de importancia relativa o materialidad en lo que respecta a la evaluación de la gestión de proyectos por parte de la Dirección del FOSUVI.

Como resultado de la labor ejecutada, se cuenta con un registro histórico de proyectos desde 1987 hasta el 2019, de conformidad con los reportes emitidos por la Dirección del FOSUVI, cuyos datos fueron debidamente conciliados con los registros contables que al efecto lleva el Departamento Financiero.

Igualmente, y tomando como base los Acuerdos de Junta Directiva, desde 1987 hasta el 31/12/2019, se obtuvo información sobre proyectos que han requerido de financiamientos adicionales, con el mismo propósito de direccionar nuestras evaluaciones hacia aspectos medulares de interés institucional.

Si bien, los resultados obtenidos permitirían esbozar algunas conclusiones, su finalidad hasta este momento es informativa, representando el punto de partida de futuras evaluaciones por parte de esta Auditoría Interna.



**INDICE GENERAL**

<b>1.</b>	<b>INTRODUCCION .....</b>	<b>4</b>
1.1	<i>ORIGEN DEL ESTUDIO .....</i>	<i>4</i>
1.2	<i>OBJETIVO .....</i>	<i>4</i>
1.3	<i>NATURALEZA Y ALCANCE.....</i>	<i>4</i>
<b>2.</b>	<b>RESULTADOS.....</b>	<b>5</b>
2.1	<i>CONCILIACIÓN DE SALDOS .....</i>	<i>5</i>
2.2	<i>DISTRIBUCIÓN DE RECURSOS DESEMBOLSADOS.....</i>	<i>6</i>
2.3	<i>DISTRIBUCIÓN DE SALDOS PENDIENTES DE LIQUIDACIÓN.....</i>	<i>7</i>
2.4	<i>DISTRIBUCIÓN DE SALDOS PENDIENTES POR VENCIMIENTO .....</i>	<i>9</i>
2.5	<i>DISTRIBUCIÓN CASOS LIQUIDADOS CON SALDOS PENDIENTES DE DESEMBOLSO .....</i>	<i>10</i>
2.6	<i>DISTRIBUCIÓN DE CASOS VENCIDOS QUE NO SE HA GIRADO LA TOTALIDAD DE RECURSOS.....</i>	<i>10</i>
2.7	<i>DISTRIBUCIÓN RECURSOS PROYECTOS HABITACIONALES VS BONO COLECTIVO .....</i>	<i>12</i>
2.8	<i>FINANCIAMIENTO ADICIONAL .....</i>	<i>13</i>
<b>3.</b>	<b>CONCLUSION .....</b>	<b>18</b>



## 1. INTRODUCCION

### 1.1 Origen del estudio

Este estudio forma parte del Plan Anual de Trabajo de esta Auditoría Interna para el año 2020, y está fundamentado en el Artículo 31 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y el Artículo 22 de la Ley 8292, Ley General de Control Interno, en los que se establece que la Auditoría Interna deberá velar y fiscalizar el uso adecuado de los recursos del BANHVI.

### 1.2 Objetivo

Obtener un registro consolidado de proyectos financiados con recursos del FOSUVI al amparo del artículo 59, que permita a esta Auditoría Interna evaluar las diversas situaciones que se presentan en torno a la administración y financiamiento de proyectos por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda

### 1.3 Naturaleza y Alcance

La consolidación realizada por esta Auditoría Interna, se fundamenta en información aportada por la Dirección del FOSUVI, a través del reporte denominado “*Financiamiento de Proyectos desde el 01/01/1987 hasta el 31/12/2019*” (código de reporte: SV03RE08), el cual incluye la información de los proyectos financiados con recursos del FOSUVI, por entidad autorizada, en donde se consignan los siguiente datos: Número de préstamo, Nombre del proyecto, Estado, Fecha de Formalización, Fecha de Vencimiento, Monto aprobado, Monto desembolsado y el Saldo actual. La información de la Dirección del FOSUVI fue debidamente conciliada con los registros contables con corte al 31/12/2019

Igualmente, y mediante un levantamiento de los Acuerdos emitidos por la Junta Directiva del BANHVI, esta Auditoría Interna logró consolidar la información de los financiamientos adicionales aprobados por el BANHVI desde 1987 hasta el 2019, lo que permite tener un panorama respecto de cómo se han distribuido esos recursos tanto a nivel de entidades autorizadas como de empresas constructoras.

Los resultados del levantamiento realizado y su documentación respaldo, se mantienen como papeles de trabajo, en el expediente electrónico custodiado en el Sistema de la Auditoría Interna.



## 2. RESULTADOS

### 2.1 Conciliación de saldos

De conformidad con el reporte denominado “Detalle de Cartera Clasificada por antigüedad – Corto Plazo al 31/12/2019”, la Dirección del FOSUVI registró proyectos con un saldo por ¢70,765,694,015.52, mientras tanto el Departamento Financiero mantenía en sus registros un total de ¢70,275,650,158.67. Al 31/12/2019 se realizó la respectiva conciliación, con el siguiente resultado:

<b>31 de diciembre de 2019</b>	
<b>Saldo Reporte Fosuvi</b>	<b>70 765 694 015,52</b>
<b>Saldo Contable Cartera</b>	<b>70 275 650 158,67</b>
<b>Nota 1-2-3</b>	<b>490 043 856,85</b>
<b>Total</b>	<b>70 765 694 015,52</b>
	<b>0.00</b>

Notas: El importe en referencia se compone del saldo del Fideicomiso BANHVI-Heredia por ¢343,476,635.83 más el saldo de Vivierendacoop R.L. por ¢146,567,221.02

El saldo reportado por la Dirección del FOSUVI, se compone de las siguientes partidas:

Saldos al 31/12/2019 del Reporte Financiamiento de proyectos desde el 01/01/1987 hasta el 31/12/2019	¢69,061,936,829.40
Saldos de proyectos incluidos en la cartera clasificada del FOSUVI (proyectos antiguos, algunos de entidades ya extintas)	¢1,703,757,186.12
<b>TOTAL</b>	<b>¢70,765,694,015.52</b>

El Reporte de financiamiento (SV03RE08), permite a esta Auditoría Interna determinar el monto históricamente financiado por el BANHVI para proyectos desde el 01/01/1987 hasta el 31/12/2019, por un total de ¢246,708,896,842.72, tomando como supuesto que dicho reporte contiene efectivamente toda la información relacionada con el financiamiento de proyectos.

De la información contenida en el referido reporte tenemos que se ha girado un total de ¢193,674,186,195.71 distribuidos en 159 proyectos habitacionales, registrándose ¢53,034,710,647.01 en estado de “pendiente de desembolso”.

Al 31/12/2019 el saldo pendiente de liquidación asciende a ¢69,061,936.829.40 correspondiente a 107 proyectos. Por su parte hay 51 proyectos liquidados y 1 cuyos recursos aun no habían sido girados, nos referimos al proyecto Los



Malinches por ¢1,366,702,951.95, tramitado a través de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, formalizado el 18/01/2019 y vencido el 24/12/2019, sin que se haya girado suma alguna.

Por su parte se determinó que el proyecto El Roble, tramitado a través del INVU por ¢756,897,718.00, formalizado el 07/10/2003 y vencido el 30/03/2008, registró desembolsos por ¢764,097,718.00, lo que representaría un sobregiro por ¢7,200,000.00.

Es menester reiterar que el levantamiento de información realizado por esta Auditoría Interna, representa **la primera etapa de un proceso planificado que nos permitirá obtener una panorámica acerca de la gestión realizada por la Dirección del FOSUVI en materia de financiamiento de proyectos**, por lo que los aspectos señalados en el presente informe se constituyen en indicios de situaciones que serán objeto de evaluación por parte de esta Auditoría Interna, de acuerdo con las prioridades que se establezcan en el Plan Anual de Trabajo.

## 2.2 Distribución de recursos desembolsados

Al 31/12/2019 y de conformidad con los reportes emitidos por la Dirección del FOSUVI, se han girado un total de ¢246,708,896,842.72, desde el 01/01/1987 hasta el 31/12/2019, distribuidos de la siguiente manera:

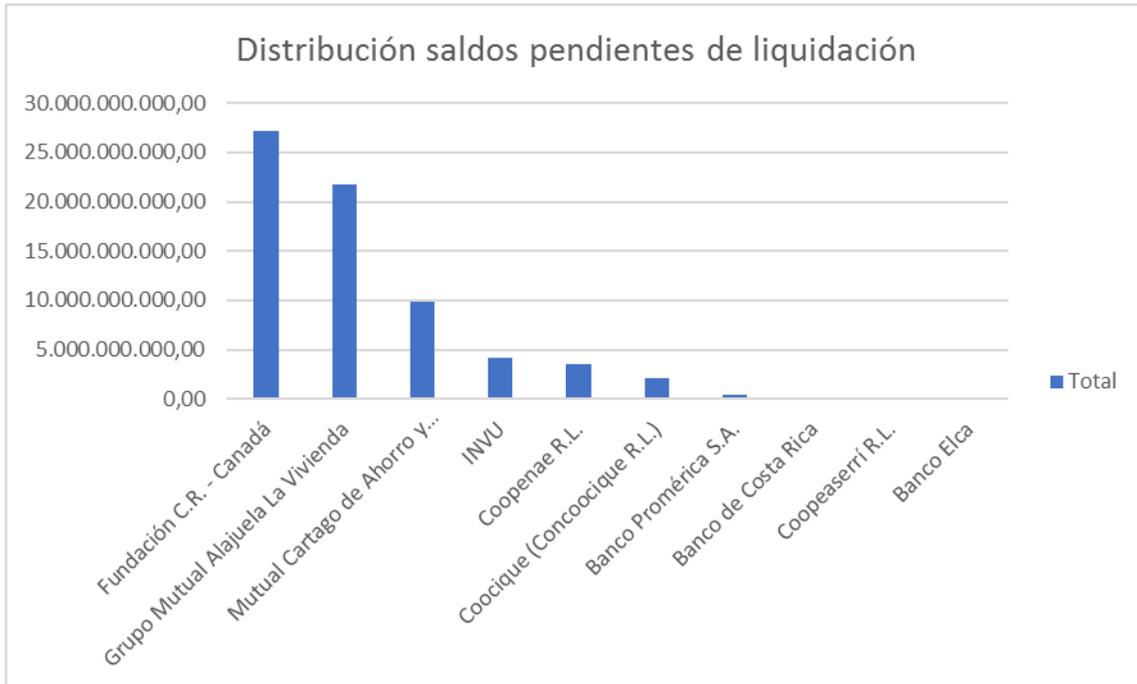
Entidad Autorizada	Desembolsos	%
Fundación C.R. - Canadá	85.831.351.508,25	34,79%
Grupo Mutual Alajuela La Vivienda	82.781.245.147,23	33,55%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	36.530.120.564,56	14,81%
INVU	14.452.277.366,18	5,86%
Coocique R.L.	9.941.577.902,31	4,03%
Banco Promérica S.A.	7.825.965.601,93	3,17%
Coopenae R.L.	4.946.061.896,90	2,00%
Banco de Costa Rica	3.347.630.904,19	1,36%
Banco Elca	872.612.011,48	0,35%
Coopaserrí R.L.	180.053.939,69	0,07%
<b>Total general</b>	<b>¢246.708.896.842,72</b>	<b>100,00%</b>



### 2.3 Distribución de saldos pendientes de liquidación

Estas partidas corresponden a la cartera de proyectos de Corto Plazo, llamados en un principio financiamientos interinos, o sea se constituyen en los saldos que se encuentran pendientes de liquidación, mediante la formalización de operaciones de largo plazo a través del Bono Familiar de la Vivienda. Al 31/12/2019, el saldo ascendía a ¢69,061,936,829.40, agrupado por entidad autorizada, se distribuye de la siguiente forma:

Entidad Autorizada	Pendiente de liquidación	%
Fundación C.R. - Canadá	27.136.586.912,06	39,29%
Grupo Mutual Alajuela La Vivienda	21.743.743.028,97	31,48%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	9.920.090.089,05	14,36%
INVU	4.109.134.235,46	5,95%
Coopenae R.L.	3.477.969.465,74	5,04%
Coocique (Concoocique R.L.)	2.065.240.068,39	2,99%
Banco Promérica S.A.	380.297.972,46	0,55%
Banco de Costa Rica	173.628.912,44	0,25%
Coopaserrí R.L.	55.246.144,83	0,08%
Banco Elca	0,00	0,00%
<b>Total general</b>	<b>¢69.061.936.829,40</b>	<b>100,00%</b>



Del saldo pendiente de liquidación, esta Auditoría Interna ejecutó una agrupación por año, con el propósito de identificar la distribución y antigüedad de esos recursos, correspondientes a proyectos que aun no han sido liquidados mediante la formalización del Bono Familiar de la Vivienda.

AÑO	SALDO PENDIENTE DE LIQUIDACIÓN
2008	145.514.810,15
2009	244.142.195,79
2010	473.224.980,25
2011	1.178.266.386,27
2012	72.239.613,13
2013	548.541.195,96
2014	780.653.244,93
2015	1.359.183.442,35
2016	1.927.492.640,73
2017	2.480.406.002,35
2018	295.920.556,54
2019	13.104.838.657,54
2020	36.402.791.569,28
2021	6.776.634.910,52
2022	3.272.086.623,61
<b>Total general</b>	<b>€69.061.936.829,40</b>



Lo destacado en amarillo corresponde a proyectos que deben liquidarse durante los años 2020, 2021 y 2022, por un monto de ¢46,451,513,103.41 (67.26%) y del 2008 al 2019, son proyectos que debieron liquidarse en su oportunidad de acuerdo con los plazos previstos en los contratos y que ascienden a ¢19,948,494,544.44 (30.04%). De acuerdo con los reportes del FOSUVI, los proyectos del 2007 hacia atrás ya se encuentran liquidados.

## 2.4 Distribución de saldos pendientes por vencimiento

El saldo pendiente de liquidación por ¢69,061,936,829.40, se encuentra conformado por proyectos vigentes y vencidos. En el siguiente cuadro se muestra la respectiva distribución:

Entidad Autorizada	SALDOS VIGENTES	SALDOS VENCIDOS	TOTAL
Fundación C.R. - Canadá	15.397.308.744,07	11.739.278.167,99	27.136.586.912,06
Grupo Mutual Alajuela La Vivienda	19.490.214.893,66	2.253.528.135,31	21.743.743.028,97
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	7.234.893.028,96	2.685.197.060,09	9.920.090.089,05
INVU	3.017.100.735,62	1.092.033.499,84	4.109.134.235,46
Coopenae R.L.	3.430.363.605,34	47.605.860,40	3.477.969.465,74
Concoocique	2.007.205.705,35	58.034.363,04	2.065.240.068,39
Banco Promérica S.A.		380.297.972,46	380.297.972,46
Banco de Costa Rica	4.372.578,00	169.256.334,44	173.628.912,44
Coopeaserrí R.L.		55.246.144,83	55.246.144,83
Banco Elca		0,00	0,00
<b>Total general</b>	<b>¢50.581.459.291,00</b>	<b>¢18.480.477.538,40</b>	<b>¢69.061.936.829,40</b>

En lo que respecta al saldo vencido por ¢18,480,477,538.40, seguidamente se presentan a manera de ejemplo los proyectos que por entidad autorizada muestran el mayor rango de tiempo transcurrido entre su formalización y su vencimiento. En algunos casos han transcurrido una gran cantidad de años, en donde el BANHVI en algunos casos, ha aprobado prórrogas.

Entidad Autorizada	Proyecto	Formalización	Vencimiento	Tiempo (años)
Fundación CR- Canadá	La Angosta	14/05/2007	02/09/2019	12.31
Mutual Cartago	Las Gaviotas	20/12/2007	31/12/2016	7.93
Grupo Mutual Alajuela	Asentamiento Corazón de Jesús	27/03/2009	31/12/2017	8.77
INVU	Los Dragones	16/08/2004	31/12/2016	12.38
Promérica S.A.	Cipreses	22/09/2005	31/12/2016	11.28
Banco de Costa Rica	La Ivannia	21/10/2010	31/12/2013	3.20
Coocique R.L.	El Alba Chimurria	28/08/2015	31/12/2017	2.35
Coopeaserrí R.L.	Atlántida II	27/08/2014	28/10/2014	0.17
Coopenae R.L.	Boruca	14/07/2005	31/12/2012	7.47

Existe otra relación importante determinada por esta Auditoría Interna, la cual se refiere al tiempo transcurrido para proyectos vencidos, desde precisamente la



fecha de su vencimiento hasta la fecha de corte de nuestro análisis, o sea el 31/12/2019.

Entidad Autorizada	Proyecto	Vencimiento	Tiempo (años)
Fundación CR- Canadá	Venecia	14/04/2009	10.87
Mutual Cartago	La Amelias	30/10/2008	11.33
Grupo Mutual Alajuela	La Carpio	31/12/2016	3.04
INVU	Los Robles	30/03/2008	12.00
Promérica S.A. <sup>1</sup>	Bella Vista	30/06/2008	11.51
	Cielo Azul (El Fortín)	30/06/2008	11.51
	Los Reformadores	30/06/2008	11.51
	Valle Dorado	30/06/2008	11.51
Banco de Costa Rica	La Ivannia	31/12/2013	6.09
Coocique R.L.	El Alba - Chimurria	31/12/2017	2.03
Coopaserrí R.L.	Atlántida II	28/10/2014	5.25
Coopenae R.L.	Boruca	31/12/2012	7.10

## 2.5 Distribución casos liquidados con saldos pendientes de desembolso

Al 31/12/2019 los reportes del FOSUVI indicaban proyectos ya liquidados, cuyos recursos no fueron girados en un 100%, quedando pendiente un saldo por ¢3,264,668,587.71, de acuerdo con el siguiente detalle:

Entidad Autorizada	Monto aprobado	Monto desembolsado	Suma pendiente de giro
Fundación C.R. - Canadá	29.454.938.208,75	27.888.257.075,21	1.566.681.133,54
Grupo Mutual Alajuela La Vivienda	20.393.716.827,50	19.813.887.158,06	579.829.669,44
Banco Elca	872.612.011,48	315.290.638,76	557.321.372,72
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	11.650.935.071,79	11.379.609.366,46	271.325.705,33
INVU	2.304.440.625,93	2.100.655.562,01	203.785.063,92
Banco Promérica S.A.	802.006.431,75	739.232.820,93	62.773.610,82
Coocique (Concoocique R.L.)	1.664.854.032,31	1.644.481.636,03	20.372.396,28
Coopenae R.L.	630.770.224,16	628.190.588,50	2.579.635,66
<b>Total general</b>	<b>¢67.774.273.433,67</b>	<b>¢64.509.604.845,96</b>	<b>¢3.264.668.587,71</b>

## 2.6 Distribución de casos vencidos que no se ha girado la totalidad de recursos

Como parte del análisis de datos realizado por esta Auditoría Interna, se identificaron los casos de proyectos cuyo plazo contractual ya venció y que no recibieron la totalidad de recursos aprobados por la Junta Directiva del BANHVI. Se trata de proyectos por ¢140,578,705,858.95, de los cuales, según los reportes

<sup>1</sup> Se reportan los 4 de acuerdo con la información emitida por el FOSUVI, dado que muestran la misma fecha de vencimiento.

conciliados del FOSUVI, se ha girado un total de ¢115,036,406,848.78, revelando una diferencia de ¢25,542,299,010.17, que se distribuye de la siguiente manera:

Año	Aprobado	%	Desembolsado	%	Diferencia	%
2004	191.002.996,10	0,14%	116.525.225,88	0,10%	74.477.770,22	0,29%
2006	373.426.078,19	0,27%	358.110.986,19	0,31%	15.315.092,00	0,06%
2005	1.955.266.844,96	1,39%	1.090.867.388,67	0,95%	864.399.456,29	3,38%
2007	1.749.900.774,08	1,24%	1.632.882.800,87	1,42%	117.017.973,21	0,46%
2009	2.081.658.022,31	1,48%	2.047.654.919,76	1,78%	34.003.102,55	0,13%
2010	4.223.088.869,70	3,00%	3.412.065.420,63	2,97%	811.023.449,07	3,18%
2008	4.230.675.671,55	3,01%	3.516.840.553,67	3,06%	713.835.117,88	2,79%
2012	3.907.141.503,80	2,78%	3.624.065.560,37	3,15%	283.075.943,43	1,11%
2011	4.189.308.371,13	2,98%	3.918.457.947,72	3,41%	270.850.423,41	1,06%
2015	5.527.606.128,17	3,93%	5.314.992.574,41	4,62%	212.613.553,76	0,83%
2014	7.270.954.602,85	5,17%	6.792.291.590,69	5,90%	478.663.012,16	1,87%
2018	14.538.557.547,26	10,34%	8.281.990.710,99	7,20%	6.256.566.836,27	24,49%
2017	14.441.105.181,84	10,27%	11.364.967.805,26	9,88%	3.076.137.376,58	12,04%
2016	19.171.186.267,22	13,64%	16.192.123.400,20	14,08%	2.979.062.867,02	11,66%
2013	17.833.685.362,86	12,69%	17.280.628.062,63	15,02%	553.057.300,23	2,17%
2019	38.894.141.636,93	27,67%	30.091.941.900,84	26,16%	8.802.199.736,09	34,46%
<b>Total</b>	<b>¢140.578.705.858,95</b>	<b>100,00%</b>	<b>¢115.036.406.848,78</b>	<b>100,00%</b>	<b>¢25.542.299.010,17</b>	<b>100,00%</b>

El cuadro se presenta ordenado por montos, en donde la lógica se cumple para el año 2019, por cuanto es dable esperar que los proyectos se encuentren en proceso de desembolso. Esta lógica no se cumple hacia atrás.

En el siguiente cuadro se expone la relación horizontal, o sea el porcentaje de lo desembolsado por año (fila).

AÑO	% desembolsado	% pendiente de desembolso
2004	61,01%	38,99%
2006	95,90%	4,10%
2005	55,79%	44,21%
2007	93,31%	6,69%
2009	98,37%	1,63%
2010	80,80%	19,20%
2008	83,13%	16,87%
2012	92,75%	7,25%
2011	93,53%	6,47%
2015	96,15%	3,85%
2014	93,42%	6,58%



<b>2018</b>	<b>56,97%</b>	<b>43,03%</b>
<b>2017</b>	<b>78,70%</b>	<b>21,30%</b>
<b>2016</b>	<b>84,46%</b>	<b>15,54%</b>
<b>2013</b>	<b>96,90%</b>	<b>3,10%</b>
<b>2019</b>	<b>77,37%</b>	<b>22,63%</b>
<b>Total general</b>	<b>81,83%</b>	<b>18,17%</b>

A manera de ejemplo y para una correcta interpretación del cuadro anterior, citamos el caso del año 2004 en donde del total de recursos aprobados por ¢191,002,996.10 se llegó a girar un 61.01% (¢116,525,225.88), quedando pendiente de giro ¢74,477,770.22 (38.99%). Esta Auditoría Interna ya tiene identificados cuáles son los proyectos en tales condiciones y eventualmente serán parte de la evaluación ya planificada por esta oficina.

## 2.7 Distribución recursos Proyectos Habitacionales vs Bono Colectivo

De conformidad con los reportes del FOSUVI, al 31/12/2019, se han girado ¢188,459,471,968.24 para proyectos habitacionales en corto plazo (liquidables mediante la formalización del Bono Familiar de la Vivienda en largo plazo) y ¢58,249,424,874.48 para ser invertidos a través del mecanismo de Bono Colectivo, que se define como aquel bono aplicable a un asentamiento en condición de precariedad para la dotación y mejora de la infraestructura social.

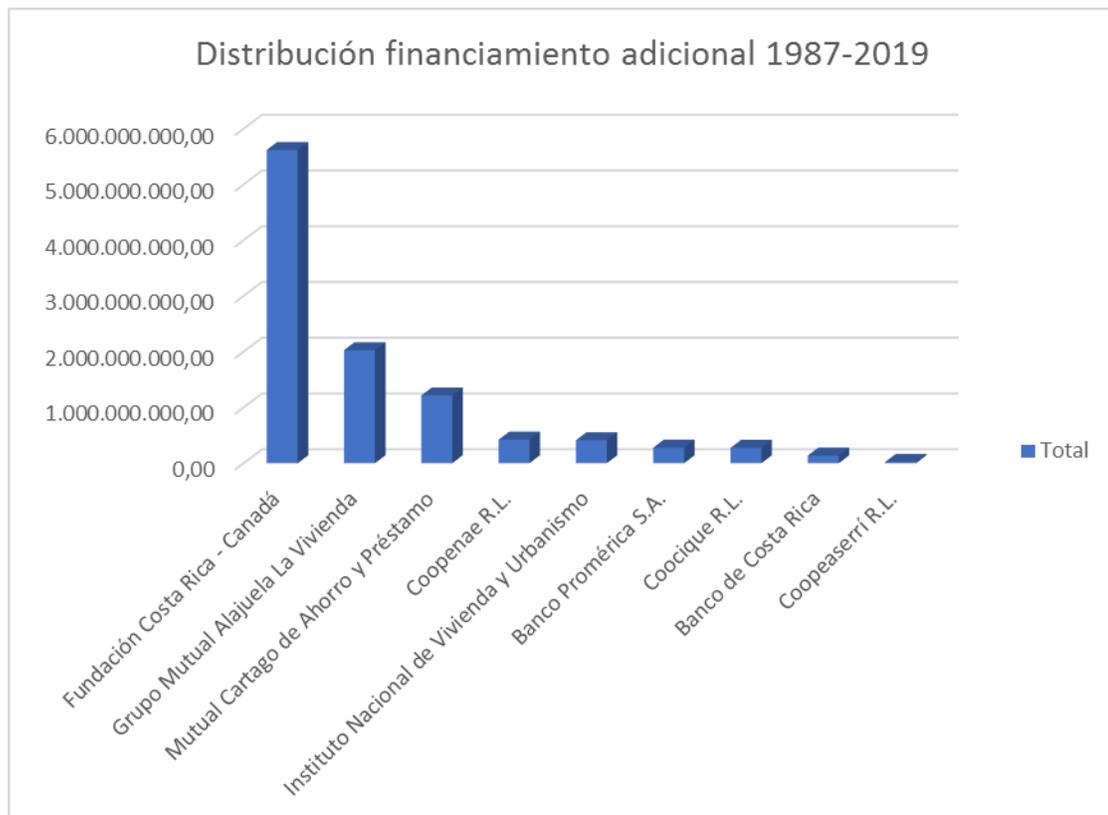
Entidad autorizada	Proyectos habitacionales	Bono Colectivo	Total general
Grupo Mutual Alajuela La Vivienda	76.457.120.842,43	6.324.124.304,80	82.781.245.147,23
Fundación C.R. - Canadá	44.697.667.863,53	41.133.683.644,72	85.831.351.508,25
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	29.201.531.708,17	7.328.588.856,39	36.530.120.564,56
INVU	12.618.714.966,87	1.833.562.399,31	14.452.277.366,18
Coocique (Concoocique R.L.)	8.312.112.233,05	1.629.465.669,26	9.941.577.902,31
Banco Promérica S.A.	7.825.965.601,93		7.825.965.601,93
Coopenae R.L.	4.946.061.896,90		4.946.061.896,90
Banco de Costa Rica	3.347.630.904,19		3.347.630.904,19
Banco Elca	872.612.011,48		872.612.011,48
Coopeaserrí R.L.	180.053.939,69		180.053.939,69
<b>Total general</b>	<b>¢188.459.471.968,24</b>	<b>¢58.249.424.874,48</b>	<b>¢246.708.896.842,72</b>

Al 31/12/2019 el BANHVI ha invertido un 76.39% de los recursos destinados a proyectos, para el desarrollo precisamente de proyectos habitacionales y un 23.61% para la mejora de la infraestructura social de los proyectos.

## 2.8 Financiamiento Adicional

Como parte del levantamiento de información realizado por esta Auditoría Interna, se identificaron todos y cada uno de los Acuerdos relacionados con la aprobación de financiamientos adicionales desde 1987 hasta el 2019, determinándose que para el período indicado el BANHVI ha aprobado recursos adicionales para proyectos por  $\text{¢}10,410,828,210.95$ , con la siguiente distribución:

Entidad Autorizada	Monto aprobado	%
Fundación Costa Rica - Canadá	5.619.274.803,09	53,98%
Grupo Mutual Alajuela La Vivienda	2.027.522.433,39	19,48%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	1.215.685.133,55	11,68%
Coopenae R.L.	422.555.526,31	4,06%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	411.681.978,67	3,95%
Banco Promérica S.A.	278.821.712,63	2,68%
Coocique (Concoocique R.L.)	276.431.320,25	2,66%
Banco de Costa Rica	136.370.754,56	1,31%
Coopaserrí R.L.	22.484.548,50	0,22%
<b>Total general</b>	<b>¢10.410.828.210,95</b>	<b>100,00%</b>

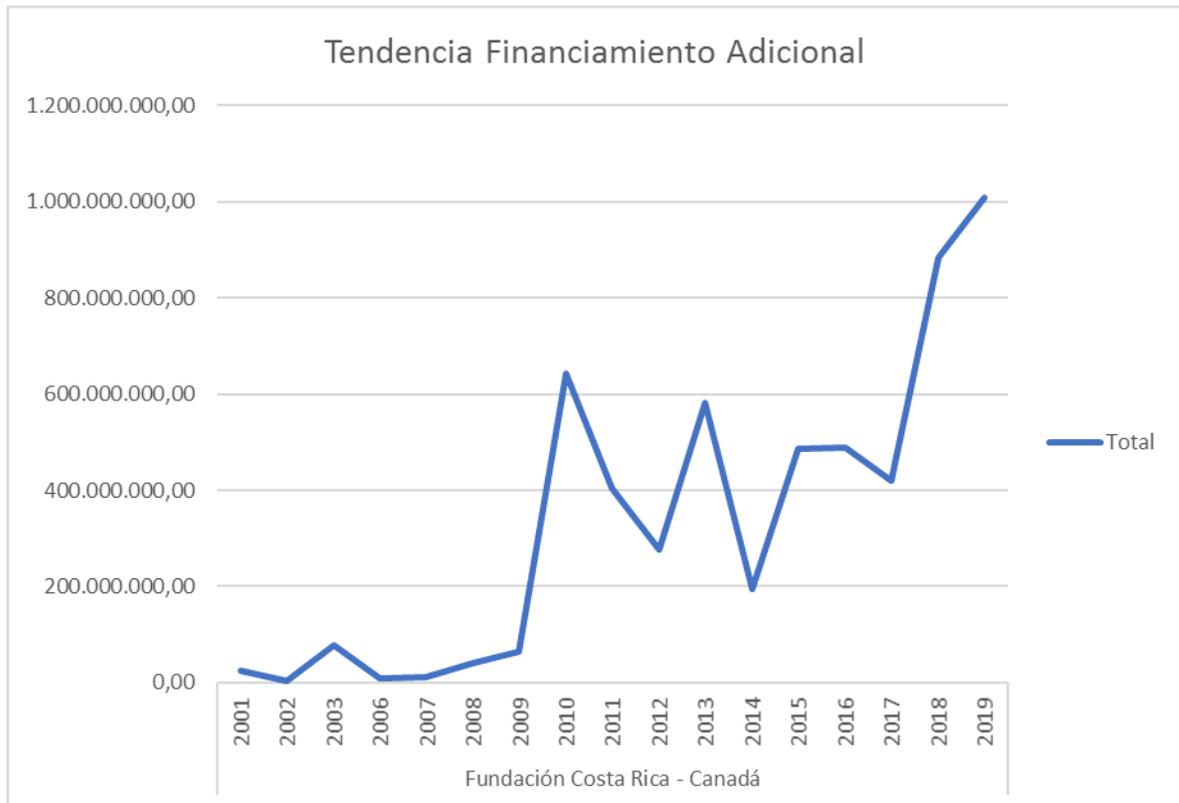


<b>AÑO</b>	<b>MONTO APROBADO</b>	<b>%</b>
2001	42.831.541,09	0,41%
2002	77.612.436,90	0,75%
2003	97.119.270,33	0,93%
2004	33.860.640,68	0,33%
2006	81.640.262,43	0,78%
2007	204.834.429,48	1,97%
2008	242.845.659,07	2,33%
2009	100.168.983,49	0,96%
2010	763.510.326,52	7,33%
2011	496.632.969,91	4,77%
2012	647.909.209,25	6,22%
2013	884.952.711,35	8,50%
2014	728.419.358,99	7,00%
2015	875.099.098,43	8,41%
2016	1.022.518.132,95	9,82%
2017	1.171.870.308,47	11,26%
2018	1.401.749.429,35	13,46%
2019	1.537.253.442,26	14,77%
<b>Total general</b>	<b>¢10.410.828.210,95</b>	<b>100,00%</b>



La Entidad Autorizada que ha experimentado un mayor crecimiento en la generación de solicitudes de financiamientos adicionales, es la Fundación Costa Rica – Canadá, cuyo monto total de solicitudes asciende a ¢5.619.274.803,09

(53.98%) del total histórico y su comportamiento se muestra en el siguiente gráfico:



En cuanto a la distribución de recursos por financiamientos adicionales, ordenado por empresas constructoras, se detallan las 4 empresas que han requerido mayoritariamente este tipo de recursos:

Empresa constructora	Financiamiento adicional	Porcentaje
Molina Arce Construcción y Consultoría S.A.	1.344.186.436,86	31.55%
Construcciones Modulares de Costa Rica S.A.	1,244,675,160.73 <sup>2</sup>	29.21%
Consultoría Mar Azul S.A.	849.870.442,85	19.95%
Ekstrom S.A.	821.818.082,58	19.29%
<b>Total</b>	<b>¢4,260,550,123.02</b>	<b>100.00%</b>

Con relación a la constructora Molina Arce Construcción y Consultoría S.A., tenemos que la totalidad de los recursos por concepto de financiamiento adicional se concentran en el proyecto Las Brisas II y las Brisas- Bono Colectivo.

<sup>2</sup> Con relación a Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., el dato podría ser mayor; sin embargo, esta Auditoría Interna se encuentra aplicando otro proceso para identificar plenamente aquellos casos en donde el proyecto tiene la coparticipación de dos constructoras.

Por su parte en lo que respecta a Construcciones Modulares de Costa Rica S.A., los datos obtenidos son los siguientes:

<b>Proyecto</b>	<b>Financiamiento Adicional</b>
Vistas del Miravalles	251.841.198,37
El Cacao	202.384.203,95
Los Reformadores	150.707.667,30
Villa Paola	116.182.990,45
Juan Rafael Mora	95.698.120,11
Vista Hermosa	79.118.657,16
María Fernanda (con presupuesto 2014 asignado)	71.525.585,85
Nueva Jerusalén	42.698.138,94
Condominio Vertical San Martín-Belén	41.744.948,69
Villas de Darizara	27.225.368,00
La Zamora	25.457.380,00
La Viga (con presupuesto 2014 asignado)	24.961.347,92
Nuevo Carrizal (todo Cinchona)	22.359.714,30
Condominio La Joya de Sardinal	21.699.077,43
María Fernanda	3.718.269,84
Condominio Vertical San Martín	3.516.387,12
<i>Don Omar<sup>3</sup></i>	<i>33.860.640,68</i>
<i>Yireth</i>	<i>9.200.000,00</i>
<i>Mata de Mora</i>	<i>8.683.402,00</i>
<i>Bajo Los Rodríguez (CLYC)</i>	<i>7.608.493,42</i>
<i>Santa Rosa (CLYC) (1)</i>	<i>4.483.569,20</i>
<b>Total</b>	<b>¢1.244.675.160,73</b>

Con respecto de la constructora Consultoría Mar Azul S.A., tenemos que el financiamiento adicional obtenido se desglosa como sigue:

<b>Proyecto</b>	<b>Financiamiento adicional</b>
Jardines del Río	337.713.227,07
El Porvenir	312.009.136,22
Boruca	174.913.234,61
El Rodeo	17.854.072,04
Llanuras de Canaán	7.302.009,04
Los Almendrales (PROYECTO CLU Y DESARROLLO VIVIENDAS con retención)	78.763,87
<b>Total</b>	<b>¢849.870.442,85</b>

<sup>3</sup> Lo destacado corresponde a proyectos tramitados por la empresa Triángulo del Norte S.A., la cual es conocida a nivel del SFNV como parte del grupo de empresas a la que pertenece Construcciones Modulares de Costa Rica S.A.

Finalmente, la constructora Ekstrom S.A., presenta la siguiente información:

<b>Proyecto</b>	<b>Financiamiento adicional</b>
El Rótulo	408.216.967,41
Cocales de Duacaré	221.407.564,46
La Perla (presupuesto 2014 y 2015 asignados)	173.240.159,25
El Alba-Chimurria (presupuesto 2014 asignado)	16.975.211,04
Nuevo Milenio (casos individuales con retención y giro contra avance de obras)	1.978.180,42
<b>Total</b>	<b>€821.818.082,58</b>

Los financiamientos adicionales otorgados para los proyectos construidos por las 4 empresas constructoras indicadas en los cuadros anteriores, representa el 40.92% del total aprobado por ese concepto.

Desde la perspectiva del propósito del financiamiento adicional, se obtuvieron los siguientes resultados:

<b>CONCEPTO</b>	<b>MONTO</b>	<b>%</b>
Conceptos varios <sup>4</sup>	8.431.853.427,54	80,99%
Reajuste de precios	916.071.066,89	8,80%
Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales	596.394.048,33	5,73%
Gastos de formalización	302.298.098,20	2,90%
Reajuste de precios y reajuste de gastos de formalización	111.013.431,05	1,07%
Incrementos de subsidios	53.198.138,94	0,51%
<b>Total</b>	<b>10.410.828.210,95</b>	<b>100,00%</b>

<sup>4</sup> Comprende toda una gama de conceptos indicados en los Acuerdos tales como actividades constructivas adicionales, impuestos, gastos de formalización, administración de PTAR, pólizas de seguro, reajustes de precios, reajustes de gastos de formalización, vigilancia, mantenimiento, pagos de servicios y cuotas de mantenimiento. La Auditoría Interna estará aplicando un proceso para segregar esta información.



### 3. CONCLUSION

La información recopilada por esta Auditoría Interna se constituye en un levantamiento de datos con propósitos específicos en materia evaluativa de la gestión de Recursos del FOSUVI, por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda, por lo tanto, los datos aquí expuestos son de carácter informativo que le permiten a esta Auditoría Interna, a partir del universo de proyectos sin liquidar, así como aquellos que ya han sido liquidados, visualizar una serie de situaciones que estarán siendo consideradas en el curso del ciclo de auditoría a partir de la correspondiente evaluación de riesgos,

---

**Estudio realizado por:**

**Lic. Hamilton Gross Noguera**  
**AUDITOR ENCARGADO**

**Aprobado: MBA. GUSTAVO FLORES OVIEDO**  
**AUDITOR INTERNO**

---