BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA

INFORME FINAL
CE-ESP-008-2024

AUDITORIA DE CARÁCTER ESPECIAL PROYECTO CAÑA REAL- JUAN VIÑAS

29 DE NOVIEMBRE 2024

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué examinamos?

Este estudio se realiza de acuerdo con solicitud de la Junta Directiva del BANHVI y de la Auditoría Interna a fin de profundizar en algunas afirmaciones realizadas por el Sr. Gustavo Leandro Brenes representante de la compañía Constructora Leandro LyT S.A, en su audiencia realizada el 11 de julio de 2024 ante la Junta Directiva, en relación con el desarrollo del proyecto habitacional Caña Real, ubicado en Juan Viñas de Jiménez.

¿Por qué es importante?

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2024, de conformidad con 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.

Constructora Leandro LyT S.A, en su audiencia del 11 de julio de 2024, solicita a la Junta Directiva el pago de obras adicionales para el Proyecto Habitacional Caña Real por un monto de ₡270.501.361,73.

En atención al requerimiento de la Junta Directiva del BANHVI para investigar las afirmaciones de Constructora Leandro LyT S.A.

¿Cómo lo auditamos?

El proceso de auditoría se enfocó en realizar una investigación a todo el expediente del Proyecto Caña Real, así como sus antecedentes desde la presentación inicial del proyecto de parte de ASEHJUVI, la cual después de varios pronunciamientos de Asesoría Legal del BANHVI termina retirándose del proyecto y entregándolo a Constructora Leandro LyT S.A.

¿Qué encontramos?

Nuestra investigación determina que este pago a ASEHJUVI al que hace mención el Sr. Leandro Brenes, realmente fue pagado por Constructora Leandor LyT S.A y no por el BANHVI y correspondía a la suma negociada entre las partes en el contrato oneroso, firmado en el año 2017.

Adicionalmente se comprobó que la participación de Constructora Leandro LyT en el proyecto Caña Real de Juan Viñas, fue desde mucho antes de presentar el proyecto entre Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda como entidad autorizada y a Constructora Leandro LYT S.A como constructor, proyecto que finalmente fue

aprobado por la Junta Directiva del BANHVI el **18 de diciembre de 2017**, acuerdo 6, sesión 92-2017.

¿Qué sigue?

Se insta muy cordialmente a la Junta Directiva del BANHVI a leer con detenimiento este informe y tomarlo en cuenta al momento de la toma de las decisiones relacionadas a la aprobación de las obras extras solicitadas por Constructora Leandro LyT S.A.

INDICE GENERAL

RESUMEN EJECUTIVO 2
I. INTRODUCCION 5
1.1. Origen del estudio 5
1.2. Naturaleza y alcance de la auditoría 5
1.3. Metodología aplicada 5
II. RESULTADOS 6
III. CONCLUSIONES 24
IV. RECOMENDACION 25

I. INTRODUCCION

1.1. Origen del estudio

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2024, de conformidad con 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.

Constructora Leandro LyT S.A, en su audiencia del 11 de julio de 2024, solicitó a la Junta Directiva el pago de obras adicionales, por un monto de ₡270.501.361,73 y en relación con el desarrollo del proyecto habitacional Caña Real, ubicado en Juan Viñas de Jiménez.

Debido a lo anterior, la Junta Directiva del BANHVI solicitó a esta Auditoría Interna, revisar y validar las afirmaciones de Constructora Leandro LyT S.A.

1.2. Naturaleza y alcance de la auditoría

Este estudio se realiza de acuerdo con solicitud de la Junta Directiva del BANHVI a la Auditoría Interna, a fin de profundizar en algunas afirmaciones realizadas por el Sr. Gustavo Leandro Brenes representante de la compañía Constructora Leandor LyT S.A, en su audiencia realizada el 11 de julio de 2024 ante la Junta Directiva

1.3. Metodología aplicada

El proceso de auditoría se enfocó en realizar una investigación a todo el expediente del Proyecto Caña Real, así como sus antecedentes desde la presentación inicial del proyecto de parte de ASEHJUVI, la cual después de varios pronunciamientos de Asesoría Legal del BANHVI termina retirándose del proyecto y entregándolo a Constructora Leandor LyT S.A.

De acuerdo con la metodología de trabajo de la Auditoria, los papeles de trabajo se someten a la verificación del sistema de calidad interno y a la supervisión de auditoría.

Los resultados obtenidos del análisis, así como la documentación respaldo fueron incluidos en los respectivos papeles de trabajo, en el expediente físico y electrónico custodiado en el Sistema de la Auditoría Interna. Las deficiencias detectadas en la revisión de auditoría se detallan en el apartado de Resultados.

II. RESULTADOS

Procedemos a emitir los resultados de nuestra investigación:

1. Afirma el Sr. Gustavo Adolfo Leandro en varios apartados de su exposición que el BANHVI le pago a la Asociación Solidarista de Empleados de Hacienda Juan Viñas (ASEHJUVI) un total de ₡93.701.929 por obras que nadie supervisó y que al parecer no se hicieron; sin embargo, de la investigación realizada por la auditoria no se encuentra ninguna evidencia de que el BANHVI haya incurrido en algún pago a dicha asociación solidarista, lo que si se encontró en la investigación es un contrato privado denominado "Cesión Onerosa de derechos", entre ASEHJUVI y Constructora Leandor LyT S.A firmado por los Señores Gustavo Leandro como representante legal de Constructora Leandor LyT S.A y Juan Luis Fernández Gamboa representante legal de ASEHJUVI con fecha 16 de noviembre de 2017.

En este contrato Constructora Leandor LyT S.A declara que desea construir el conjunto habitacional Caña Real, y afirma que pagara a ASEHJUVI la suma de ₡93.701.929 "por la obras y gastos incurridos" (punto 3 del contrato), los cuales se detallan de la siguiente forma:

Tabla Resumen

Rubro	Monto ₡
Limpieza y Desenraice	12.889.000,00
Corte de Terreno y Traslado	68.294.000,00
Topografía Inicial	1.500.000,00
Viabilidad Ambiental	5.272.415,00
Estudio Hidrológico	450.000,00
Pruebas de infiltración y mecánica de suelos	5.296.514,00
Total	**93.701.929,00**

Imagen tomada del contrato original

También se encontró en nuestra investigación que ASEHJUVI el día 5 de julio de 2019 redactó una nota dirigida a Constructora Leandor LYT S.A firmada por el Sr. Juan Luis Fernández Gamboa representante legal de ASEHJUVI, afirmando:

"Que por parte de Constructora Leandor L y T S.A, se ha recibido la suma de ₡93.701.929,00 (noventa y tres millones setecientos un mil novecientos veintinueve colones netos), correspondientes a la Sesión (sic) Onerosa del Proyecto Caña Real, ubicado en Cartago, Jiménez, Juan Viñas".

Demostrando de esta forma que el pago a ASEHJUVI al que hace mención el Sr. Leandro Brenes, realmente fue pagado por Constructora Leandor LyT S.A y no por el BANHVI y correspondía a la suma negociada entre las partes en el contrato oneroso, firmado en el año 2017.

De esta forma se puede concluir que lo anterior cumple con las características de un contrato privado que corresponde a una manifestación libre y voluntaria de las partes.

De aquí se desprende que la realización del pago de los ₡93.701.929,00 por parte de Constructora Leandor LyT S.A a ASEHJUVI, demuestra que los extremos indicados en dicho contrato fueron cumplidos por ASEHJUVI y aceptados por la constructora.

Al ser esto un contrato privado correspondía a Constructora Leandor LyT S.A la verificación de que las obras que estaba recibiendo y que pagó, como se demostró antes, realmente se hubiesen realizado, sin mediación alguna de ninguna otra parte, esto de conformidad con el acuerdo 4 de la sesión 48-2007 del 19 de julio de 2007 que en sus consideraciones establece:

"En el caso de las obras subcontratadas, es importante tener en cuenta los siguientes aspectos:

- ***La responsabilidad total sobre el proyecto recae en la empresa constructora, aún cuando existan subcontratos.***
- *Es el constructor quien debe rendir las garantías y demás requisitos, por la totalidad del monto del contrato.*
- *Cualquier vicio oculto que surja a posteriori, será el constructor quien deba asumir su reparación a satisfacción.*
- *En el caso de aplicarse multas, será el constructor quien deba asumirlas, no así los subcontratistas.*

En resumen, ***el riesgo empresarial de las obras subcontratadas ante la Administración del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda es del constructor****."(el destacado es nuestro)*

Es importante recalcar que la firma de dicha Sesión Onerosa de derechos se realizó el 16 de noviembre de 2017 lo cual es anterior a la presentación y aprobación del proyecto Caña Real ante el BANHVI.

2. El Señor Gustavo Leandro representante de Constructora Leandor LyT S.A en su exposición hecha ante la Junta Directiva del BANHVI continúa afirmando lo siguiente:

"¿Cómo asumió Constructor Alejandro este proyecto?
Lo asumió a través de una solicitud de la Hacienda Juan Viñas, una vez que ya el proyecto había sido fiscalizado desde el 2011 al 2017, y a través de una cesión onerosa, la cual firmamos porque se contaba con todos los estudios y todos los requerimientos que necesitaban tanto la entidad, como el BANHVI, para aprobar este proyecto. En esta introducción, cuando llegamos a la finca, como teníamos todos esos accesos, empezamos a notar que había movimientos en la finca, en diferentes partes, pero podemos decir que casi que toda la finca y aquí don Christian hizo una inspección inicial, cuando se dio esa situación"

Esta afirmación expresada ante la Junta Directiva da a entender que Constructora Leandro LyT S.A recibió de ASEHJUVI unos documentos y unas obras que estaban adelantadas y que partir de ahí iniciaron las labores constructivas; sin embargo, nuestra investigación arroja una versión diferente ya que en entrevista realizada a representantes de ASEHJUVI aseguran:

"Para marzo 2015 se contacta con Gustavo Leandro y su empresa para que nos guie con una Consultoría y estatus del proyecto.
En setiembre 2016 se mandó el proyecto al Banhvi y este se mantiene en ajustes y revisiones. Ya para este momento hay más avance en el proyecto en cuando a movimiento de tierras. Se mantiene en revisión el proyecto en el Banhvi. Y se mantiene el tema de avances de obra en el proyecto."

Y esta afirmación de los representantes de ASEHJUVI se corrobora con nota de fecha 26 de octubre del 2017 de la empresa Constructora Leandor LyT, (folio 001868), dirigida a la entidad autorizada y en la cual se indica, entre otras cosas, lo siguiente (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"Se aclara por este medio que <u>desde hace dos años la Constructora Leandor LyT S.A. forma parte del Equipo de Apoyo de este proyecto para la Asociación Solidarista de Empleados de Hacienda Juan Viñas</u>, donde los profesionales en algunos casos son parte del Equipo de Profesionales de la Constructora, así como se indica que el Ingeniero responsable de la Obra se mantiene para <u>garantizar el conocimiento desarrollado y plasmado en el Diseño, así como mantener los conocimientos adquiridos sobre el terreno</u>, comunidad, clima, tipo de obras, familias y demás elementos considerados desde el diseño mismo, al igual que en el caso de ambos Ingenieros Eléctricos e Ingeniero Residente. Se aclara que el Rol a ejercer por parte del Ing. Simón Armando Solano IC-2639 obedece a lo estipulado para la Dirección de Obra tipificado las leyes y reglamentos vigentes del CFIA, razón por la cual todo lo relacionado las Obras, Materiales, y demás insumos

serán realizadas por la Constructora Leandor LyT S.A. (subrayado no es del original).

Esta afirmación es coincidente con lo declarado por ASEHJUVI en la entrevista realizada, lo que de plano descarta la hipótesis de que llegaron a la finca después de la sesión onerosa de derechos y que "***empezamos*** *a notar que había movimientos en la finca*", ya que su involucramiento en las labores de construcción viene desde marzo del año 2015.

También se tiene constancia de que el día 2 de diciembre de 2016, Constructora Leandro LyT, representada por el Sr. Gustavo Leandro Brenes asistió a una reunión en las instalaciones del BANHVI, junto con los ingenieros del proyecto y personeros de ASEHJUVI y de Mutual para tratar temas del Proyecto Caña Real.

3. Con relación a lo expuesto anteriormente en reunión sostenida por la Auditoria Interna el día 21 de octubre de 2024 con los señores Roberto Madriz Vargas y Juan Luis Fernández, Administrador y tesorero de ASEHJUVI respectivamente, se les mostraron los videos del movimiento de tierra presentados en la exposición del Sr. Leandro, y al consultarles sobre si reconocían el lugar no dudaron en afirmar que esa área correspondía a la zona donde se encuentra actualmente la planta de tratamiento y afirma el sr. Fernández, que a ese punto se llevó material de relleno porque el nivel era muy bajo y se trasladó el material de corte de las otras áreas del proyecto. Al consultarles sobre si constructora Leandro conocía de esta situación su respuesta fue afirmativa.

Cabe indicar que para la zona donde se encuentra la planta de tratamiento el día 19 de agosto de 2019 según acuerdo 08 de sesión de JD BANHVI 62-2019 se aprobaron un total de ₡ 50.984.084,13 como financiamiento adicional para obras extras para sufragar la sustitución de terreno en este sector del proyecto.

En oficio DF-OF-0909-2019 del 09 de agosto de 2019, la Dirección FOSUVI remite para conocimiento y aprobación tanto de la Gerencia General del BANHVI como de la Junta Directiva, la solicitud de Grupo Mutual Alajuela La vivienda, sobre la solicitud de Financiamiento adicional, se informa: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"Análisis de la solicitud….

El desglose del financiamiento adicional se encuentra detallado en el informe del Departamento Técnico Adjunto ***DF-DT-IN-0544-2019*** *del 10 de junio de 2019.*

En el siguiente cuadro se presenta un breve resumen del financiamiento solicitado por la Empresa Constructora, avalado por la Entidad Autorizada y recomendado por el Departamento Técnico del BANHVI, para sufragar los costos por concepto de sustitución de terreno del proyecto Caña Real, en Juan Viñas de Cartago.

Cuadro N°1
Detalle de Financiamiento Adicional Seguridad y Obras

ADICIONAL TUBERIAS EN AVENIDA NORTE				
ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA	**UNIDAD**	**CANTIDAD**	**PRECIO UNITARIO**	**TOTAL**
Corte y Traslado	m²	2910.58	₡2,500.00	₡7,276,450.00
Conformación	m²	2910.58	₡451.00	₡1,312,671.58
Sub base granular de 40 cm	m²	2910.58	₡7,600.00	₡22,120,408.00
Base granular 15 cm	m²	2910.58	₡4.200.00	₡12,224,436.00
Total Costos Directos				**₡42,933,965.58**
Utilidad global (10%)				₡4,293,396.55
Administración Global (8%)				₡3,434,717.25
SUB TOTAL				₡50,662,079.38
Fiscalización de Inversiones (0.75%)				₡322,004.74
TOTAL				**₡50,984,084.13**

Por su parte informan los fiscales de inversión en Oficio N JCCD-59-19 del 16 de septiembre de 2019: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

*"**2- Descripción de las obras extra aprobadas***

Sustitución de terreno en calle F, PTAR, y Lotes 126,127,128,146,147 y 148: <u>2910,58m2</u>

De acuerdo a informe de laboratorio realizado por Castro & de la Torre una vez realizado perforaciones de exploración en la calle denominada F y los lotes para la Planta de tratamiento y los lotes residenciales numero 126, 127, 128, 146, 147, y 148 se identifico la presencia de agua excesiva.

Su presencia y la sobresaturación de suelos obliga a tomar medidas extremas como lo es la sustitución de esa sección de proyecto donde se deberá excavar aproximadamente en profundidad de 4,50 mts a 5 mts.

La sustitución propuesta obliga a utilizar piedra numero 5 como base de soporte y que la maquinaria pesada lo embeba en los suelos del sitio para luego colocar la siguiente capa de 20 ctms hasta que la maquinaria camine sobre este adecuado relleno (0,40 mts de espesor) sin deformaciones importantes.

Finalmente, sobre este piso se deberá colocar la estructura de pavimento recomendada para el proyecto."

4. Nuestra investigación determina que Constructora Leandro estuvo involucrada en el proyecto Caña Real desde el movimiento inicial de tierras y para llegar a esta

afirmación, adicional a lo que ya se ha descrito anteriormente, se tienen otras dos fuentes de información que señalan diferentes fechas de inicio de movimientos de tierra, la primera nace de una copia de la bitácora ambiental encontrada en el archivo del proyecto (folio 000096), que indica como fecha de inicio de movimiento de tierras el 5 de diciembre de 2016 y la otra fuente proviene de la Resolución Setena N.923-2022 (documento suministrado por Constructora Leandro LyT en el ampo de pruebas) donde se indica lo siguiente (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"OCTAVO: *….considerando que* ***se consigna por parte del desarrollador como fecha de inicio de obras el 7 de mayo de 2018****, a partir de la cual debió iniciar la fase de gestión ambiental del proyecto, incluyendo la presentación de los IRA cada seis meses. Esto por cuanto no consta en los registros de la SETENA la presentación de los IRA en los periodos establecidos en la Resolución de otorgamiento de la viabilidad ambiental."(el destacado es nuestro)*

Cualquiera que sea cierta como fecha de inicio, para ambas fechas Constructora Leandro ya hacia parte del proyecto, lo que indica que tenía las herramientas y conocimiento necesarios para revisar a detalle, junto con la entidad Autorizada, los presupuestos necesarios que finalmente se presentaron al BANHVI para aprobación del Proyecto Caña Real.

5. Se tiene constancia por medio de las bitácoras del constructor y de los informes de los fiscales de inversión que en los meses de mayo, junio y julio (todos del 2018), fueron meses muy lluviosos, y coincidieron con los avances en movimientos de tierras y formación de calles, de los cuales según los mismos registros de la bitácora del constructor serie 40437 página 10, se registraron 17 días de paro de obras en mayo, 13 días en junio y 10 días en julio.

Estas intensas lluvias que coincidieron con los primeros reportes de imprevistos realmente significaron dificultades para trabajar sobre el terreno, razón por la cual en el Oficio N. CÑR-JCCD-07-18 del 25 de agosto de 2018, los fiscales de inversión informan: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"Inicialmente se realizó reunión para aclarar condiciones sobre la posibilidad de gestión de pago por imprevistos diversos del proyecto. La empresa Castro y de la Torre no ha entregado último informe donde establecerá el nuevo diseño de estructura de pavimento, las condiciones de mejora propuesta por los profesionales de obra deberán ser sometidas a análisis y posible estudio tanto en Grupo Mutual Alajuela como en BANHVI. Se enfatiza la condición del monto de improviso presupuestado y aprobado en la documentación original del proyecto. Ante las aparentes necesidades de proyecto se le indica al desarrollador la necesidad de reprocesar la documentación que extraoficialmente se presenta y la forma y estructura de aprobación de recurso BANHVI para estas obras. La

posibilidad de inversión de recursos es claro que podrá gestarse una vez lo apruebe BANHVI cualquier inversión previa a esta gestión es riesgo y responsabilidad directa del desarrollador". (subrayado no es del original).

Continúa informando el fiscal de inversión en el Oficio N. CÑR-CAV-07-18 del 02 de septiembre de 2018: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"*El uso de material con piedra gruesa para mejorar las calles dados los hallazgos en las pruebas de suelos y que será parte de la subbase de camino deberá respaldarse en su especificación y diseño de pavimento tanto por el profesional responsable de obra como por un laboratorio que genere su aceptación y granulometría o tamaño. La empresa Castro y de la torre ya estuvo en el proyecto y se está a la espera del informe que respalde la mejora del diseño de pavimentos en puntos críticos de las calles. De momento se acredita como avance en subbase lo concerniente a las calles del proyecto donde se mantiene la estructura de pavimento aceptada en la oferta. para el pago de la actividad en las avenidas se requiere el visto bueno del BANHVI una vez se presente la estructura de pavimentos recomendada para esos sectores."* (subrayado no es del original).

Continúa informando el fiscal de inversión en el Oficio N. CÑR-JCCD-09-18 del 24 de septiembre de 2018: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

a- *"A LA FECHA SE HA RECIBIDO EL RESULTADO DEL LABORATORIO DE SUELOS DE Castro & de la Torre para el uso de material con piedra gruesa para mejorar las calles según los hallazgos en las pruebas de suelos y que será parte de la subbase de camino, deberá respaldarse en su especificación y diseño de pavimento. Para el pago de la actividad en las avenidas se requerirá el visto bueno del BANHVI una vez se presente la estructura de pavimentos recomendada para esos sectores ante Grupo Mutual y posteriormente a sección FOSUVI"*

e- *"No se ha generado la propuesta de mejora en calle 5".*

Adicionalmente, el día 30 de setiembre del 2018, en oficio N. CÑR-CAV-10-18 se informa: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"Se ha remitido la información para el cambio de la estructura de pavimentos que será analizada para remitir finalmente a BANHVI para su visto bueno"

Finalmente, el día 15 de febrero de 2019 mediante oficio C-145-DC-19 enviado por el Lic. Juan Diego Villalobos Ramírez de Mutual Alajuela y dirigido a la Dirección FOSUVI se remite para análisis el oficio CÑ-JCCD-CAV-26-19 donde se indica: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"*En su momento se analizó solicitud de pago de improviso en proyecto Urbanización Caña Real, enviado por la empresa desarrolladora mediante oficio CL-47-2018, de fecha 15 de noviembre de 2018.*
Para mejor resolver la solicitud se le pidió a la empresa desarrolladora ampliar respaldos en varios de los imprevistos presentados, situación que se ha plasmado en dos oficios, a saber, el oficio N. CL-53-2018 del 15 de diciembre de 2018 y el oficio N.CL-60-2018 del 1 de febrero de 2019…."

En el informe técnico DF-DT-IN-0318-2019 de abril 9 de 2019 el departamento técnico del BANHVI avala la solicitud de pago de imprevistos solicitados de la siguiente forma:

Cuadro 8: Balance de Imprevistos Aprobados y Solicitados

ITEM	MONTO
Conformación de sub-drenajes en calles y avenidas	¢13.550.400,00
Tubería Adicional Pluvial y Sanitaria en Avenida Norte	¢13.205,833.00
Replanteo de Muros en bloques 1 y 2	¢12.567.563,83
Mejora y Estabilización en Avenida Sur del Proyecto	¢8.164,066.40
Desfogue Pluvial sector sur-este del proyecto	¢1.196.000,00
Total Obras (A)	**¢48,683,863.23**
Recursos disponibles	
Total Imprevistos Disponible Infraestructura **(B)**	¢56,904,073.42
Balance (B-A)	**¢ 8,220,210.19**

Imagen tomada de informe técnico DF-DT-IN-0138-2019

Aunque los fiscales de inversión y el BANHVI solicitaron ampliaciones de información y aclaraciones desde la solicitud inicial, los montos y detalles realmente no variaron hasta el que finalmente se aprobó, de aquí se desprende la siguiente pregunta ¿Durante todo ese lapso transcurrido pudo la constructora haber incluido todo los recursos y material realmente utilizados?, y de ser así ¿Por qué no lo hizo y se esperó hasta el final para reclamarlo?

6. Como se ve en el cuadro anterior de los imprevistos aprobados se destacan los montos de ₡13.550.440 correspondiente a "Conformación de subdrenajes en calles y avenidas" y el monto de ₡8.164.066,40 que corresponde a "Mejora y estabilización de avenida sur del proyecto"

La solicitud de pago de obras extra solicitados por Constructora Leandro LyT S. incluidos en los oficios CL-149-2024 del 08 de enero de 2024 y CL-150-2024 del 29 de enero de 2024 dirigidos a Lic. Juan Diego Villalobos de grupo Mutual Alajuela se detalla en el siguiente cuadro:

SOLICITUD PAGO OBRA ADICIONAL - CAÑA REAL				
ITEM	DESCRIPCION	MONTO	ADMINISTRACION 8%	UTILIDAD 10%
I.	Subdrenajes en calles y avenidas	₡ 111 038 000,00	₡ 8 883 040,00	₡ 11 103 800,00
II.	Mejoras en superficies de lotes con sustitución de terreno de buena capacidad	₡ 27 267 500,00	₡ 2 181 400,00	₡ 2 726 750,00
III.	Acarreo de material de mala calidad y accesos	₡ 64 560 378,00	₡ 5 164 830,24	₡ 6 456 037,80
		₡ 202 865 878,00	₡ 16 229 270,24	₡ 20 286 587,80
SUBTOTAL				₡ 239 381 736,04
13%	13% IVA FACTURACIÓN			₡ 31 119 625,69
TOTAL				₡ 270 501 361,73

Imagen tomada de la presentación realizada ante la JD

Según lo expuesto por el Sr. Leandro Brenes el 11 de julio de 2024 ante la Junta Directiva del BANHVI en el cobro de obra extra solicitado por Constructora Leandor se reconocen los montos pagados tanto en el pago de imprevistos, así como otro rubro contenido en el pago de obra extra en la planta de tratamiento, de la cual ampliaremos más adelante.

Según los cálculos presentados por Constructora Leandro esos montos se ven reflejados en la siguiente tabla:

I. SUBDRENAJES CALLES Y AVENIDAS			
DESCRIPCION	UNIDAD	P. UNIT	MONTO ₡
Subbase lastre	9410,00	₡ 7 600	₡ 71 516 000
Base granular	9410,00	₡ 4 200	₡ 39 522 000
SUMA			₡ 111 038 000

PAGO IMPREVISTOS POR PARTE DE BANHVI	
DESCRIPCION	MONTO ₡
DF-DT-IN-0318-2019	₡ 8 164 066
DF-OF-0909-2019	₡ 4 020 528
SUMA	₡ 12 184 594

DESCRICION	MONTO ₡
DIFERENCIA PENDIENTE	₡ 98 853 405,60
Utilidad 10%	₡ 9 885 340,56
Administración 8%	₡ 7 908 272,45
SUMA OBRAS ADIC. SUBDRENAJES CALLES Y AVENIDAS	₡ 116 647 018,61

Imagen tomada de la presentación realizada ante la JD

Nótese que el monto a cobrar por lastre y base granular suman un total de ₡111.038.000 y descontando lo ya pagado queda un saldo por pendiente de ₡98.853.405, pero en el siguiente cuadro que muestra los totales a cobrar no se tiene en cuenta los ₡12.184.594.

SOLICITUD PAGO OBRA ADICIONAL - CAÑA REAL				
ITEM	DESCRIPCION	MONTO	ADMINISTRACION 8%	UTILIDAD 10%
I.	Subdrenajes en calles y avenidas	₡ 111 038 000,00	₡ 8 883 040,00	₡ 11 103 800,00
II.	Mejoras en superficies de lotes con sustitución de terreno de buena capacidad	₡ 27 267 500,00	₡ 2 181 400,00	₡ 2 726 750,00
III.	Acarreo de material de mala calidad y accesos	₡ 64 560 378,00	₡ 5 164 830,24	₡ 6 456 037,80
		₡ 202 865 878,00	₡ 16 229 270,24	₡ 20 286 587,80
SUBTOTAL				₡ 239 381 736,04
13%	13% IVA FACTURACIÓN			₡ 31 119 625,69
TOTAL				₡ 270 501 361,73

Imagen tomada de la presentación realizada ante la JD

Incluidos en los oficios CL-149-2024 del 08 de enero de 2024 y CL-150-2024 del 29 de enero de 2024 dirigidos a Lic. Juan Diego Villalobos de grupo Mutual Alajuela

Como se mencionó anteriormente en el desembolso aprobado en el documento DF-DT-IN-0318-2019 por estos imprevistos también se incluyó un monto de ₡13.550.440 correspondiente a "Conformación de subdrenajes en calles y avenidas", monto que no se estaría descontando de la solicitud realizada, ya que como se ve en los cuadros en el punto I. por subdrenajes en calles y avenidas se está cobrando el total de ₡111.038.000.00.

7. Paralelamente desde el 11 de junio del 2018 en el oficio CÑR-JC-04-18 del fiscal de inversión en el apartado 2-Pruebas de calidad expresa: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

*"Al momento se ha solicitado en forma inmediata y emergente las **pruebas de resistencia de suelos en la sección que se demarca con un círculo rojo** en el siguiente diseño de sitio de proyecto.*
*Lo anterior por cuanto en las exploraciones de fondo de zanja y corte de gaveteo de calle **se encontró material de préstamo de inadecuada estabilización y que genera alta vibración al paso de equipo pesado y aparente absorción de humedad que lo convierte en alta plasticidad con probable consecuencia a las futuras obras civiles a construir**,.*
La atención del laboratorio de suelos será para el día martes 12 de junio 18 y se requerirá preliminarmente de excavaciones a 2,50 mts según zanjeo con draga realizado en forma artesanal por el desarrollador"(el destacado es nuestro)

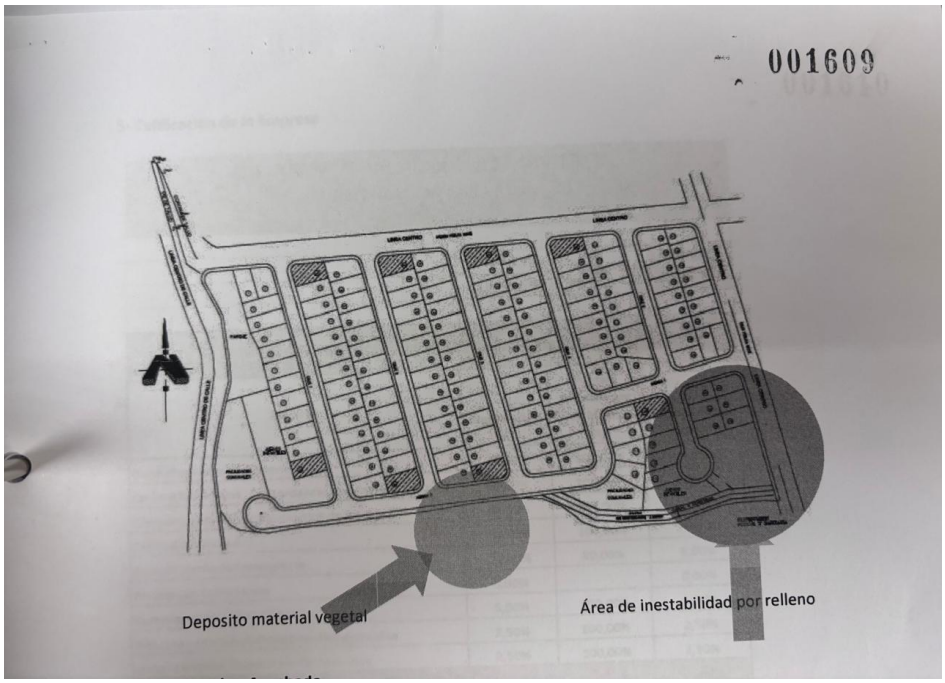

Imagen tomada del expediente

El lugar demarcado por el circulo más grande corresponde al sector 5 calle F donde posteriormente se construyó la planta de tratamiento.

Para el día 15 de julio del 2018 en el oficio CÑR-CAV-03-18 del fiscal de inversión informa: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"… Se recibió informe digital del Laboratorio Castro y DeLaTorre, INF. #18-0391, de fecha 11 de julio del 2018, sin firma y remitido por el Ing. C. Eugenio Araya M., IC-15375, CI-030-14 SETENA.

*..**Asi las cosas se recomienda a la empresa que presente las consideraciones técnicas y los ajustes necesarios en el tema de costos que implican los hallazgos de las pruebas de suelos realizadas en sitio para mejorar la calidad de los trabajos a realizar. También deberá presentar el informe debidamente firmado para que se integre al expediente del proyecto"***

El día 04 de agosto del 2018 en el oficio CÑR-CAV-05-18 del fiscal de inversión informa: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

e- "Se concluye las etapas finales de terrazas en todos los sectores del proyecto, se tiene el movimiento de tierras al 100%...

f- "Se está a la espera de los resultados de las pruebas de laboratorio realizadas en las dos últimas semanas. ***se insiste a la empresa que presente las consideraciones técnicas y los ajustes necesarios en el tema de costos***

que implican los hallazgos de las pruebas de suelos realizadas en sitio para mejorar la calidad de los trabajos a realizar. También deberá presentar el informe debidamente firmado para que se integre al expediente del proyecto, aportados anteriormente, <u>incluyendo las condiciones de cimentaciones y niveles de sustitución necesarios en sector 5 dado la presencia de material inestable</u>..."

Para el día 20 de octubre del 2018 en el oficio CÑR-JCCD-13-18 del fiscal de inversión informa: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"La empresa indica que trabaja en la búsqueda de alternativas para la construcción de las calles y las viviendas en el sector 5 calle F donde se encontró según estudio de laboratorio Castro & de la Torre, una condición extrema con depósito de material de préstamo de hasta 4,50 metros de profundidad, de mala calidad y un metro de material vegetal condición no contemplada en diseño original de proyecto. La empresa realizo sustitución de suelos y ya coloco la subbase en esa sección, en apariencia la calle se ha comportado bien para las cargas que transmite el equipo pesado que se utiliza en el proyecto"

Si bien los fiscales informan de las condiciones encontradas en el sector, también son claros en afirmar que fueron condiciones no contempladas en el diseño original y que como se mencionó en el punto 3 Constructora Leandro si tenía conocimiento de que esa parte del proyecto tenía material traído como relleno.

Siguiendo la cronología en el informe de los fiscales de inversión del 9 de julio de 2019 CÑR-JCCD-52-19 del fiscal de inversión informa: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"a. La empresa ha enviado propuesta de obra externa para sustitución de suelos en la sección de viviendas y periferia de la planta de tratamiento, que se localiza donde actualmente están las bodegas y oficina del proyecto. esto por la mala condición del suelo según los hallazgos del laboratorio de materiales. la documentación se ha enviado al BANHVI para su revisión. Se espera respuesta del BANHVI"

La empresa realizo trabajos de sustitución de suelos en la periferia de la planta, dado las condiciones arrojadas por los estudios de suelos indica condiciones de muy mala calidad del terreno. <u>Ya se tienen la sustitución realizada, situación que realizo la empresa con carácter de urgencia por la afectación que podría haber tenido la planta de tratamiento</u>…" (el subrayado no es del original).

De esta forma se evidencia que las obras extras solicitadas por la constructora ya se habían realizado para el momento que se envió la solicitud de financiamiento

adicional, por lo tanto, siendo que los cálculos que hizo la constructora en su solicitud de obra extra para el sector 5 estaban hechos sobre la base de una obra realizada, no debería existir ninguna duda o incertidumbre sobre los cálculos que hizo la constructora y estas fueron aprobados por la entidad autorizada y avalados por el departamento técnico del FOSUVI, y fueron aprobados por la Junta Directiva del BANHVI según acuerdo 8 de sesión 62-2019 del 19 de agosto de 2019.

Según el análisis anterior, no debe existir ningún cobro sobre los trabajos realizados en el sector de la planta de tratamiento ya que la constructora tenía todos los elementos para realizar los cálculos de las cantidades y obras que se solicitaron y que el BANHVI finalmente aprobó y pagó.

8. El 7 de diciembre de 2017 la asesoría legal del BANHVI en su informe AL-OF-0139-2017 se pronuncia y cuestiona el cambio de montos a pagar de parte de Constructora Leandor LyT S.A a ASEHJUVI de dos documentos negociados y firmados entre ellos, el primer documento se denominada "Opción de compra venta" y fue firmado el 20 de junio de 2017 el cual contenía una lista de ítems que pagaría la constructora a ASEHJUVI por un monto de ₡160.247.402,52, sin embargo, luego de cuestionamientos de la asesoría legal del BANVHI ese documento se anuló y sustituyó por el documento denominado "Cesión onerosa de derechos", del cual nos referimos en el punto 1 de este informe, y en este documento el monto a pagar por parte de la constructora se redujo a ₡93.701.929, excluyendo entre otros los planos y permisos de construcción.

Indica la asesoría legal con relación a lo anterior: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

*"**VII.-** En resumen y para no redundar en los dictaminado dado que este es el cuarto dictamen que al respecto emitimos, concluimos que el documento denominado "Opción de Compra Venta" de fecha 20 de junio del 2017 firmado entre la Asociación Solidarista de Empleados de la Hacienda Juan Viñas S.A. (ASEHJUVI) y la empresa Constructora Leandor LyT S.A., es dejado sin efecto solo en apariencia, mediante los documentos de fecha 16 de noviembre de 2017, que "rescinde" la anterior "Opción de Compra Venta" y del otro documento, de igual fecha, denominado "cesión onerosa de derechos". Resultan claras las contradicciones entre los documentos, entre ellas las del punto III anterior y concluimos que, de las manifestaciones de los interesados se desprende, a juicio de esta Asesoria Legal, que la razón por la cual se firman los últimos dos documentos, obedece al hecho de que se dictamino negativamente el pago de utilidad y de administración a favor de la Asociación en caso de que se aprobara la solicitud de financiamiento. De no haberse realizado la observación, no se*

habría generado el (supuesto) cambio de desarrollador, cambio que no es convincente…"

Se anexa desglose comparación de montos:

"Desglose para Opción de Venta junio-17

Rubro	Monto de desembolso
Limpieza y desenraice Urbanización	23 861 040,00
Corte de terreno y traslado Urbanización	79 566 000.00
Administración global Urbanización	7 283 721,40
Topografía inicial Urbanización	1 500 000,00
Topografía constructiva Urbanización	1 000 000,00
SETENA	5 272 415,00
Estudio hidrológico	450 000,00
Planos constructivos (diseño 2.75%) Urbanización	31 297 240,38
Permisos de construcción	4 878 462,22
Honorarios, planos y direc. Téc. Casas	2 585 676,00
Pago permisos	5 690 407,34
Pruebas de infiltración y mecánica de suelos	5 296 514,00
	168 681 476,34
Totales	168 681 476,34
Menos Retenciones 5%	8 434 073,82
Total Neto	160 247 402,52

Sin embargo, en el segundo documento (la "cesión") ahora se indica que son los siguientes:

Rubro	Monto ¢
Limpieza y desenraice	12.889.000,00
Corte de terreno y traslado	68.294.000.00
Topografía inicial	1.500.000,00
Viabilidad ambiental	5.272.415,00
Estudio hidrológico	450.000,00
Pruebas de infiltración y mecánica de suelos	5.296.514,00
Total	**93. 701.929,00**

Imágenes tomadas de dictamen AL-OF-0139-2017

Como se puede apreciar, entre el primero y segundo documento existe una diferencia de ₡66.545.473,50 por permisos y planos constructivos. Así como la disminución de algunas cifras por obras de movimiento de tierras y Administración Global Urbanización.

Para el desembolso N.1, realizado el 18 de mayo de 2017, según informe de los fiscales de inversión solicitaron el avance por un monto de por ₡93.254.139,53 que se desglosan de la siguiente forma:

Obras de infraestructura	
Topografía Inicial	₡1.500.000,00
Estudio Setena (Viabilidad ambiental)	₡5.272.415,00
Estudio Hidrológico	₡450.000,00
Planos constructivos Diseños	₡31.297.240,38
Pago permisos municipales	₡5.690.407,34
Regente ambiental	₡126.100,80
Pruebas de infiltración y mecánica de suelos	₡5.296.514,00
Total infraestructura	**₡49.632.677,52**

Viviendas	
Permiso construcción vivienda 42 m2	₡3.679.384,86
Planos vivienda 42 m2	₡30.366.135,48
Permiso construcción vivienda 47,5 m2	₡384.031,20
Planos vivienda 47,5 m2	₡2.617.770,30
Permiso construcción vivienda 48 m2	₡307.543,20
Planos vivienda 48 m2	₡2.094.216,24
Permiso construcción vivienda 52 m2	₡507.502,31
Planos vivienda 52 m2	₡3.664.878,42
Total viviendas	**₡43.621.462,01**

Total primer desembolso	***₡93.254.139,53***

Cuadro de elaboración propia

En la reunión sostenida con los personeros de ASEHJUVI el 21 de octubre de 2024, se les consulto sobre quien había pagado los planos constructivos que se presentaron para el proyecto y ellos afirman que fue ASEJHUVI quien los pago y luego cedió toda la documentación a Constructora Leandro según los establecido en el documento “Cesión onerosa de derechos” firmado entre ambas partes el 16 de noviembre de 2017.

Entonces aquí tenemos una duda razonable sobre quien realmente pagó los planos y otra documentación inicial, ya que, si ASEJHUVI realmente los pagó, en que utilizó la constructora el primer desembolso recibido, que según los fiscales de inversión corresponde precisamente a esa documentación que ya Constructora Leandro tenía en su poder.

El 11 de julio de 2024 en la audiencia concedida por la Junta Directiva del BANVHI el Sr. Leandro afirma:

"Pero también por un tema de flujo, porque si ustedes analizan, desde que arrancamos, arrancamos con un déficit, porque tuvimos que ir a arreglar obras que ya ustedes habían pagado a un tercero."

Como se comprobó de la lectura de la Cesión onerosa de derechos firmada por la constructora, afirma haber recibido de Asehjuvi toda la documentación necesaria para presentar el proyecto, como se lee en el siguiente extracto: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

Declara Asehjuvi:

"ASEHJUVI, posee los planos constructivos, los estudios técnicos aprobados por las Instituciones que autorizan estos proyectos, incluyendo la Viabilidad Ambiental autorizada por Setena y los permisos de construcción aprobados por la Municipalidad de Jiménez, para el desarrollo de un proyecto habitacional.

ASEHJUVI posee la información Técnica/Financiero requerida para el Financiamiento de las obras de urbanización y viviendas del proyecto, requeridas por la Entidad Financiera Grupo Mutual Alajuela y el Banco Hipotecario de la Vivienda, incluyendo también los estudios sociales de las familias incluidas en el proyecto."

y continúa declarando Constructora Leandro LyT S.A:

"2) El Desarrollador del Proyecto declara que desea construir el Conjunto Habitacional Caña Real bajo las condiciones que se detallan a continuación:

b. Que ASEHJUVI ***cede*** *y suministrará toda la información técnica y financiera del Conjunto Habitacional Caña Real incluyendo los permisos constructivos a Constructora Leandor LYT S.A."*

De igual forma el contrato firmado entre la Constructora Leandor LyT S.A y Grupo Mutual Alajuela- La vivienda, en su Clausula cuatro se lee: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"El pago que realizaría EL CONSTRUCTOR- DESARROLLADOR a ASEHJUVI que se encuentra constituido como obligación entre partes y debidamente documentado, por ₡93.701.929 (correspondiente a actividades que se encuentran incluidas en el presupuesto del EL PROYECTO y son necesarias para el desarrollo de las obras, tanto de los estudios técnicos como del movimiento de tierras)…"

Adicionalmente en la cláusula Décimo cuarta del mismo documento se lee: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

***DECIMA CUARTA: ESTUDIOS FINANCIEROS Y DE SUELOS**: EL CONSTRUCTOR acepta que ha realizado estudios financieros serios que han servido de base para la realización del presupuesto correspondiente y el Cronograma de Desembolsos, y asegura que conforme a este mantendrá siempre disponibles los recursos propios necesarios para afrontar sus costos propios y la ágil ejecución de EL PROYECTO, liberando a LA ENTIDAD AUTORIZADA de toda responsabilidad al respecto y en el entendido que cualquier error en este sentido deberá ser asumido exclusivamente por EL CONSTRUCTOR, sin que esto pueda ser motivo para afectar o paralizar la ejecución de EL PROYECTO conforme a su cronograma. Igualmente, manifiesta que ha realizado estudios de suelos que garantizan la correcta ejecución de EL PROYECTO, liberando a LA ENTIDAD AUTORIZADA de toda responsabilidad al respecto, por lo que cualquier error en este sentido deberá ser asumido exclusivamente por EL CONSTRUCTOR, sin que esto pueda ser motivo para afectar o paralizar la ejecución de EL PROYECTO conforme a su cronograma."* (Subrayado no es del original).

Como finalmente lo admite Constructora Leandro LyT S.A, desde antes de la presentación del proyecto hecha por ellos, la que finalmente se aprobó por el BANHVI, ya tenían en su poder la documentación, incluida los planos de construcción.

Desde este análisis se tienen dos hipótesis: 1. Si lo realmente pagado por la Constructora a ASEHJUVI fueron movimientos de tierra y otras labores como lo han afirmado desde el principio, ¿a quién se le pago el dinero de la documentación y planos constructivos por parte de la constructora?, porque es evidente que existieron para plantear el proyecto ante el BANHVI. Y 2. si la constructora le devolvió el dinero de esa documentación a ASEHJUVI, ¿por qué incluir movimientos de tierra y similares en el documento de Cesión onerosa de derechos?

Y adicionalmente de la lectura de la información anterior también queda en evidencia que existe responsabilidad por parte de la Constructora Leandro LyT S.A, preliminarmente, por omisión en la revisión de los presupuestos presentados al BANHVI, y eventualmente de la validación de los estudios de suelos recibidos por parte de ASEHJUVI, ya que como se comprobó, la participación de Constructora Leandro LyT en el proyecto fue desde mucho antes de presentar el proyecto entre Grupo Mutual Alajuela- La vivienda como entidad autorizada y a Constructora Leandro LYT S.A como constructor, que finalmente fue aprobado por la Junta Directiva del BANHVI.

9. Finalmente queremos referirnos al Informe Técnico DF-DT-IN-0291-2024 del 20 de septiembre de 2024, "Informe de solicitud de financiamiento adicional Proyecto

Caña Real, Juan Viñas, Jiménez, Cartago", realizado por el Ing. Arturo Rojas Chacón y su remisión mediante memorándum BANHVI-DT-ME-0172-2024 en los cuales se realiza la revisión solicitada, específicamente al apartado de las recomendaciones: (se respeta la redacción y la ortografía del original):

"***4. RECOMENDACION***

- *Según lo indicado por la Asesoría Legal, se requiere el pronunciamiento de la Entidad Autorizada sobre la solicitud realizada por el Desarrollador.*
- *Enviar a Grupo Mutual el anterior análisis, donde no se encuentra objeción para el financiamiento adicional por un monto total de* ***₡102 089 927,83,*** *distribuidos de la siguiente manera:*
  - *"Área adicional de vía" por* ***₡5.118.835,93.***
  - *"Sub-base" por* ***₡95 359 434,40.***
  - *"Pruebas de laboratorio" por* ***₡1.611.657,50.***
- *Ampliar el contrato hasta el 31 de diciembre, para tramite del financiamiento adicional y cierre técnico-financiero."(el subrayado es nuestro)*

Con relación a la recomendación realizada por parte del departamento técnico del BANHVI esta Auditoria Interna invita a la Junta Directiva a observar lo establecido en la directriz DF-CI-0047-2010 de fecha 18 de enero de 2010, específicamente en sus numerales 1 y 2: (se respeta la redacción y la ortografía del original)

1. *No se podrá llevar a cabo la construcción de ninguna obra extra o modificación de obras, si de previo no media el aval por escrito del BANHVI. Cualquier obra extra realizada en sitio que no haya sido aprobada por el BANHVI, quedará bajo la entera responsabilidad de la Entidad Autorizada y el BANHVI no se hará responsable en caso de que no se apruebe su inclusión en el financiamiento del proyecto.*

2. *En caso de requerirse realizar trabajos extras o modificaciones no contempladas en los contratos o solicitudes de financiamiento que han sido aprobados por el BANHVI, se debe seguir el siguiente proceso:*

   a. *El Desarrollador/constructor, por medio del profesional responsable de las obras, debe presentar ante la Entidad Autorizada, por escrito, debidamente justificado y con todos los documentos de soporte, la solicitud de aprobación de la modificación u obras extras que a su juicio requiere la ejecución del proyecto.*

   b. *La Entidad Autorizada deberá analizar exhaustivamente la solicitud planteada por el Desarrollador/constructor de las obras a través de sus*

profesionales y emitir la recomendación sobre la procedencia de la solicitud planteada.

Ya que como se puede ver en el primer Ítem de la recomendación realizada por el Departamento Técnico, se sugiere enviar a Grupo Mutual el análisis hecho por parte de ellos, lo cual es contrario a lo indicado en la directriz DF-CI-0047-2010, donde se indica que el procedimiento correcto es que la entidad autorizada sea la que envía al BANHVI, para estudio y aprobación, la solicitud de obras extra. (una vez revisada y avalada).

III. CONCLUSIONES

1. Con respecto a la afirmación del Sr. Gustavo Leandro Brenes relacionada al pago que el BANHVI supuestamente le hizo a la Asociación Solidarista de Empleados de Hacienda Juan Viñas (ASEHJUVI) por un total de ₡93.701.929 por obras que "nadie supervisó y que al parecer no se hicieron", nuestra investigación determina que este pago a ASEHJUVI al que hace mención el Sr. Leandro Brenes, realmente fue pagado por Constructora Leandor LyT S.A y no por el BANHVI y correspondía a la suma negociada entre las partes en el contrato oneroso, firmado en el año 2017.

De esta forma se puede concluir que lo anterior cumple con las características de un contrato privado que corresponde a una manifestación libre y voluntaria de las partes.

De aquí se desprende que la realización del pago de los ₡93.701.929,00 por parte de Constructora Leandor LyT S.A a ASEHJUVI, demuestra que los extremos indicados en dicho contrato fueron cumplidos por ASEHJUVI y aceptados por la constructora.

Por lo tanto, consideramos que no existe responsabilidad alguna por parte del BANHVI con relación a este pago.

2. De la solicitud de cobro pago de obras adicionales para el Proyecto Habitacional Caña Real por un monto de ₡270.501.361,73 concluimos que la solicitud de imprevistos avalado en el informe técnico DF-DT-IN-0318-2019 de abril 9 de 2019 cumplió los requisitos legales para ser solicitados y aprobados, y que los mismos fueron producto de las fuertes lluvias de los meses de mayo, junio y julio de 2018, y que Constructora Leandro LyT tuvo el tiempo y la información para realizar los cálculos necesarios para la solicitud planteada, por tanto, consideramos que no se deben cobrar obras extras adicionales por estos imprevistos.

De forma paralela, la solicitud de obras extras para el área de la planta de tratamiento fue aprobada por Junta Directiva del BANHVI según acuerdo 8 de sesión 62-2019 del 19 de agosto de 2019, por lo que no debe existir ningún cobro sobre los trabajos realizados en el sector de la planta de tratamiento, ya que la constructora tenía todos los elementos para realizar los cálculos de las cantidades y obras que se solicitaron y que el BANHVI finalmente pago.

Adicionalmente se comprobó que la participación de Constructora Leandor LyT en el proyecto fue desde mucho antes de presentar el proyecto entre Grupo Mutual Alajuela- La vivienda como entidad autorizada y a Constructora Leandor LYT S.A como constructor, proyecto que finalmente fue aprobado por la Junta Directiva del BANHVI el **18 de diciembre de 2017**, acuerdo 6, sesión 92-2017.

IV. RECOMENDACION

En relación con los informes de la Auditoría Interna dirigidos al jerarca, la Ley General de Control Interno No. 8292 en su artículo 37 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".*

A Marlon Navarro en su condición de presidente de la Junta Directiva del BANHVI o a quien lo sustituya:

4.1 Se insta muy cordialmente a la Junta Directiva del BANHVI a leer con detenimiento este informe y tomarlo en cuenta al momento de la toma de las decisiones relacionadas con la valoración y aprobación de la solicitud de pago de obras extras solicitadas por Constructora Leandro LyT S.A, que actualmente se encuentra pendiente de resolver.

Nivel de Riesgo: Medio

NELSON ENRIQUE MOLINA MOTIVA (FIRMA)

Firmado digitalmente por NELSON ENRIQUE MOLINA MOTIVA (FIRMA)
Fecha: 2024.11.29 11:01:25 -06'00'

LIC. NELSON MOLINA
AUDITOR ENCARGADO

GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)

Firmado digitalmente por GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Fecha: 2024.11.29 15:45:36 -06'00'

LIC. GUSTAVO FLORES OVIEDO
AUDITOR INTERNO