BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA

INFORME No. CE-ESP-011-2024
EVALUACION PROCESO DE ANALISIS SOLICITUD FINANCIAMIENTO ADICIONAL PROYECTO SANTA FE

29 DE NOVIEMBRE 2024

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué examinamos?

Este estudio se realiza debido a un requerimiento formulado por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, en la cual se sometió a aprobación de ese Órgano Colegiado, un financiamiento adicional para el proyecto Santa Fe, ubicado en Chacarita, provincia de Puntarenas.

¿Por qué es importante?

Porque para el proyecto en referencia, la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, tramitó ante el Banco Hipotecario de la Vivienda, una solicitud formulada por la empresa FUPROVI, como recursos adicionales por un monto de ¢1,746,646,569.32, orientados a la reactivación del proyecto y es responsabilidad del BANHVI, como administrador de los recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), según lo establecido en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda No. 7052, velar por el uso eficiente y eficaz de esos fondos en el cumplimiento del interés público.

¿Cómo lo auditamos?

El proceso de auditoría se enfocó en realizar una evaluación del proceso de análisis del financiamiento adicional ejecutado por la Administración activa, así como un examen del presupuesto presentado por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, con el propósito de comprobar la validez y procedencia de ciertas partidas sobre las cuales esta Auditoría Interna manifestó sus reservas a partir de una serie de documentos aportados por la Administración Activa en la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, en la cual se sometió a aprobación de la Junta Directiva del BANHVI la solicitud de financiamiento adicional planteada por la precitada entidad autorizada.

¿Qué encontramos?

Durante el desarrollo del estudio especial y con base en el examen practicado por esta Auditoría Interna, se detectó lo siguiente:

1. Debilidades en la documentación remitida a la Junta Directiva para la toma de decisiones adecuadas.

2. Debilidades en la gestión de la Administración Activa, ante condicionamientos presentados por la municipalidad de Puntarenas que encarecen el costo del proyecto.

3. Deficiencias en el proceso de control normativo con afectación a las obras de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto, que obligan a la remodelación de ese dispositivo sanitario ya construido en sitio.

4. Indicios de posible responsabilidad de la empresa FUPROVI en la construcción del sistema sanitario y por la paralización del proyecto, no consideradas ni por la entidad autorizada, ni por la Administración Activa durante el proceso de análisis y presentación del financiamiento adicional ante la Junta Directiva.

5. Afectación al criterio legal BANHVI-AL-OF-118-2024, por falta de aportación de documentos de parte de la Dirección del FOSUVI.

6. Partidas presupuestarias consideradas como improcedentes por la Auditoría Interna.

¿Qué sigue?

1. Se emiten recomendaciones a la Junta Directiva tendientes a rectificar algunas condiciones observadas por la Auditoría Interna, en el proceso de análisis del financiamiento adicional del proyecto Santa Fe y para futuras solicitudes de financiamiento adicional de otros proyectos.

2. Se obtiene evidencia que obliga a esta Auditoría Interna a actuar de conformidad con lo establecido en la directriz R-DC-102-2019 del 14 de octubre del 2019, dictada por la Contraloría General de la República denominada *“Lineamientos generales para el análisis de presuntos Hechos Irregulares*”.

INDICE

1 INTRODUCCIÓN 5

1.1. JUSTIFICACIÓN 5
1.2 OBJETIVO GENERAL 5
1.3 ALCANCE 5
1.4 METODOLOGÍA APLICADA 5

2 RESULTADOS 6

2.1 ANTECEDENTES 6
2.2 ALCANCE DE LA PROPUESTA PARA FINANCIAMIENTO ADICIONAL 8
2.3 COSTO DE LAS OBRAS 11
2.4 PRESENTACIÓN ANTE LA JUNTA DIRECTIVA 12
2.5 RESUMEN ACTA DE LA SESIÓN 76-2024 DEL 30/09/2024 17
2.6 ANÁLISIS DE LA AUDITORÍA INTERNA. 18

3. CONCLUSIONES 93

4. RECOMENDACIONES 96

INFORME No. CE-ESP-011-2024
EVALUACION PROCESO DE ANALISIS SOLICITUD FINANCIAMIENTO ADICIONAL PROYECTO SANTA FE

1 INTRODUCCIÓN

1.1. Justificación

Requerimiento formulado por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, en la cual se sometió a aprobación de ese Órgano Colegiado, un financiamiento adicional para el proyecto Santa Fe, ubicado en Chacarita, provincia de Puntarenas.

1.2 Objetivo General

Verificar el proceso de análisis realizado por la Administración Activa, respecto de una solicitud de financiamiento adicional formulada por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, para la reactivación del proyecto Santa Fe, ubicado en Chacarita, Puntarenas.

1.3 Alcance

El estudio se basa en documentación aportada por la Administración Activa a la Junta Directiva, mediante oficio BANHVI-GG-OF-1003-2024 del 27 de setiembre del 2024, referida a una solicitud de financiamiento adicional por ¢1,746,646,569.32; sin embargo, por la naturaleza del proceso se hace necesario incorporar al análisis, actividades ejecutadas durante la fase de análisis del financiamiento original del proyecto Santa Fe, contenidas en el expediente del proyecto y suministrada por la Dirección FOSUVI del BANHVI y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

1.4 Metodología aplicada

La metodología de trabajo aplicada se fundamenta en lo establecido en el Manual de Procedimientos de la Auditoría Interna para la Fiscalización del Control Interno, de la Unidad de Auditoría del BANHVI. Además, se aplican los criterios contenidos en el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público emitido por la Contraloría General de la República, así como las normas y directrices emitidas por el BANHVI para la gestión operativa.

Se aplicaron técnicas de auditoria durante el desarrollo del trabajo, tales como: la planeación, ejecución, verificación, generación y comunicación del informe con las

conclusiones y recomendaciones que permitan contribuir al mejoramiento del Sistema de Control Interno.

Los resultados de las valoraciones de este estudio, y demás documentos que respaldan el trabajo realizado, se mantienen como papeles de trabajo en el expediente electrónico custodiado en la Auditoria Interna.

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

Los resultados obtenidos del análisis y las pruebas realizadas fueron incluidos en los respectivos papeles de trabajo. Las debilidades detectadas en la revisión de auditoría se detallan en el apartado de Resultados.

2 RESULTADOS

2.1 Antecedentes

El proyecto Santa Fe se encuentra ubicado en el distrito Chacarita, cantón y provincia de Puntarenas y fue aprobado por la Junta Directiva del BANHVI, bajo la modalidad de compra de terreno, desarrollo de obras de infraestructura y construcción de 74 viviendas, todo ello mediante Acuerdo No. 1 de la Sesión 65-2018 del 05/11/2018, modificado a través del Acuerdo No. 06 de la Sesión 61-2021 del 19/08/2021 y acuerdos No. 1 Sesión 18-2022 y No. 9 Sesión 31-2022 del 07/03/2022 y 25/04/2022 respectivamente. El financiamiento del proyecto asciende a ¢2.052.661.476,41 y fue tramitado por medio de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, fungiendo como desarrollador la empresa Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI).

En oficio BANHVI-DF-OF-0939-2024 del 25/09/2024 suscrito por el Subgerente de Operaciones, Ing. Walter Muñoz Caravaca, se lee:

"La problemática presentada en el proyecto se dio con en el sistema sanitario. Desde que se construyeron las tuberías sanitarias se han presentado deformaciones y fugas en varios segmentos, causadas por las presiones que ejercen las aguas freáticas someras[1] presentes en la zona. Estas deformaciones en el alcantarillado sanitario se evidenciaron aproximadamente a partir de julio de 2020, cuando ya el proyecto contaba con un avance significativo."

Desde ese momento el constructor realizó múltiples intentos por solucionar la problemática sin poder lograrlo, lo que impide que se puedan concluir las obras en

[1] ***"Otro tipo de acuíferos son los someros. Somero significa que el agua está más cerca de la superficie. En estos acuíferos no es necesario perforaciones profundas."*** **(https://aguasimple.org.mx/revistav14/index.php)**

las calles (base estabilizada, asfalto y señalización) y por ende no es posible iniciar el proceso de recepción.

En agosto de 2022 se inician las sesiones de trabajo de una comisión técnica interinstitucional que se conformó para analizar y dar solución a los problemas presentados en el sistema sanitario, donde se propusieron alternativas de solución a las Entidades competentes y que rigen las áreas técnicas del proyecto que deben ser intervenidas. En el informe realizado por el AyA con número de oficio UEN-PC-2022-02330-GG-2022-03973, de octubre del 2022, se indicó que no se puede llevar a cabo la propuesta mixta de Tanque Séptico y Biojardineras y haciendo transporte de solo aguas tratadas sin sólidos por medio de tubería sanitaria a la PTAR.

Por lo anterior, FUPROVI propone los siguiente:

"La colocación del alcantarillado por las aceras o al lado de estas con el propósito de colocar las tuberías a menor profundidad. Se propone dividir esta pequeña red de alcantarillado en dos sectores: uno hacia el Este y otro hacia el Oeste de la urbanización. Las aguas residuales por recoger al Este se conducen hasta el tanque o estación de bombeo existente en las inmediaciones de la planta para el tratamiento de aguas residuales (PTAR). Y, las aguas residuales a recoger en el otro sector al Oeste se conducen hasta punto intermedio en el asentamiento para también ahí construir otra estación de bombeo e impulsar las aguas residuales hasta la estación de bombeo existente en los terrenos de la PTAR para que en conjunto con el agua residual del otro sector se impulsen todas hasta el proceso y tratamiento en la planta. Cada ramal de este alcantarillado recoge el agua residual, en su totalidad, directamente de cada casa."

En junio de 2023 la propuesta realizada por la empresa es la llevada a término y se avala por la comisión técnica creada, para que pueda ser tramitada ante el APC. En octubre de 2023 la Municipalidad de Puntarenas emite el uso de suelo requerido por el desarrollador para poder tramitar el proyecto ante dicha plataforma.

Actualmente los planos constructivos con la solución técnica ya se encuentran tramitados y aprobados ante el APC, donde han sido revisados y avalados por las instituciones correspondientes, entre ellas el AyA y la Municipalidad de Puntarenas, contando así con los permisos de construcción.

El 23 de enero del 2024 se presentó al BANHVI por medio del desarrollador y la Entidad Autorizada el presupuesto para llevar a cabo la propuesta antes citada, a partir de esa fecha se han realizado múltiples sesiones de trabajo donde se analizaron los costos propuestos por la empresa."

"…según ha mencionado el señor Gerardo Porras, representante de FUPROVI, por las condiciones generales del proyecto y la problemática que se ha enfrentado existe inconvenientes para la renovación de las pólizas de seguros. ***De igual manera durante el proceso en el cual el proyecto ha estado detenido, se ha visto interrumpido el servicio de seguridad de las viviendas tal y como lo evidenció el fiscal, el Arq. Franklin Enrique Moya Mena durante su última visita al proyecto****."*

(Los destacados son nuestros)

2.2 Alcance de la propuesta para financiamiento adicional

RUBRO	DETALLE OFICIO BANHVI-DF-OF-0939-2024
Obra vial	*"Inicialmente la obra vial consistía en la construcción de un pavimento flexible, una carpeta asfáltica de 6 cm de espesor.* ***Sin embargo, por una solicitud de la Municipalidad de Puntarenas****, se propone cambiar la propuesta del desarrollo de un pavimento asfáltico, esto ante la eventual presencia de agua por un tiempo prolongado (inundación) ya que el asfalto podría sufrir oxidación en el aglutinante lo cual degenera su función y prácticamente se degrada perdiendo sus propiedades."*
Nuevo alcantarillado sanitario	*"Este proyecto se propone la construcción del alcantarillado sanitario principalmente por las aceras, como se puede ver en el diseño sanitario de los planos anexos. Esto según se indicó en apartados anteriores, responde a la propuesta generada en la comisión interinstitucional que se creó para estos efectos."*
Estación de bombeo	*"Construcción de las obras civiles y electromecánicas para la estación de bombeo"*
Planta de Tratamiento	*"Los trabajos por realizar en la PTAR son tratados como una remodelación, por cuanto el diseño original era para una planta de tratamiento más grande porque la normativa de recepción del AyA*

	y del Ministerio de Salud ha cambiado desde el momento en que esa infraestructura fue diseñada. *"Todas esas obras son adicionales a las originalmente propuestas y están contenidas en el memorando No.SG-GSP-RT-2022-00279 del 29 de setiembre de 2022, firmado por Norman Aguilar Monge, Karla Ordoñez Sequeira y Lucía Yglesias González de la UEN Recolección y Tratamiento Periféricos del Instituto Costarricense De Acueductos Y Alcantarillados."*
Método constructivo para del sistema sanitario	*"El método constructivo propuesto se basa en los "Well points", que es un sistema que se emplea normalmente para "desecar" un terreno con nivel freático superficial."*
Obras eléctricas	*a) Conexión eléctrica de las viviendas.* *b) Colocación de breakers y* ***tomas sustraídas por el hampa****.* *c) Corregir el sistema eléctrico donde ha generado problemas.* *d) Las viviendas en su mayoría tienen sistema eléctrico completo, pero toca darle mantenimiento por daño ambiental.* *e)* ***Cambio de conductores de acometida eléctrica de cada vivienda que están expuesto a intemperie*** *por tipo Triplex.* *f) Traslado de acometida hasta borde de alero con una distancia máxima de 1,2m hasta conduleta botaguas.* *g)* ***Se debe instalar nuevo sistema de iluminación tanto para la planta de tratamiento como para el perímetro de esta, según solicitud de AYA.*** *h)* ***Se debe instalar tablero eléctrico para el manejo de los equipos de la planta de emergencia, también se debe considerar nueva transferencia automática para garantizar el suministro eléctrico de los equipos en todo momento.***

	i) Construcción de las salidas de potencia para los motores de los sopladores de 5 HP y bomba de aguas negras de la planta de tratamiento, según se indica en planos. *j) Se debe construir sistema eléctrico para nuevo pozo, este incluye dos bombas sumergibles para aguas negras de 3 HP.* *k) Se debe instalar generador eléctrico que dará respaldo en caso de fallo del suministro eléctrico a la planta de tratamiento y a la estación de bombeo intermedia.* *l) Se debe construir acometida eléctrica desde tablero eléctrico de Planta de tratamiento hasta la estación de bombeo intermedia, con conductores aéreos, con el fin de que la estación esté respaldada desde la PTAR provocando el menor impacto posible en la infraestructura que se encuentra existente en sitio.* *m) Se debe construir nuevo sistema eléctrico de estación intermedia de bombeo, se debe incluir tablero eléctrico, breakers, tomacorrientes, iluminación y salida de potencia para las bombas que se encontrarán en este espacio según diseño eléctrico.* *n) Durante el proceso constructivo, se requiere de un sistema de bombas de achique, por lo cual se debe instalar arrancadores para cada una de las bombas, construir una acometida eléctrica para estos equipos que se alimentarán a su vez de un tablero eléctrico provisional que se estará movilizando de acuerdo con el avance de la obra sanitaria."*
Obras de agua potable	*"Por las obras a realizar para el nuevo alcantarillado sanitario y por trabajos temporales anteriores realizados en las calles; las tuberías del abastecimiento de agua (cañería) están afectadas…"* *"Se requiere de construcción total de la tubería de abastecimiento de agua a reinstalar en las calles,*

	así como de las interconexiones usadas para el suministro de agua de las casas."
Obra pluvial	*"Las aguas de lluvia y su escurrimiento superficial requieren rediseño que permita evacuar las aguas de una mejor forma, para ello se requiere reconstruir los cordones y caños con concreto hidráulico y ajustarse a la nueva rasante.* *Los cordones de caño existentes requieren demolición porque tienen pendiente acorde al diseño original; donde Santa Fe estaba conectada con otros proyectos de vivienda a construir hacia el Norte y hacia el Sur."*
Acabados de viviendas	*"Se realizó inspección de todas las 74 casas, por parte de técnicos externos FUPROVI, con el fin de identificar todas las reparaciones que requieren para su entrega final, así como para estimar el costo de estas, dicho levantamiento fue avalado por la entidad autorizada desde su equipo técnico. Todas estas obras de acabados en viviendas están incluidas en la partida de obras imprevistas liquidables."*

(Los destacados son nuestros)

2.3 Costo de las obras

La entidad autorizada solicita ¢1,746,646,569.32, desglosados de la siguiente forma:

Detalle	Costo
Obras nuevas pendientes por realizar (pavimento, señalización y Planta de Tratamiento de Aguas Residuales)	¢211,833,104.20
Sistema de alcantarillado nuevo[2]	¢357,660,828.06
Reparación de obras ya construidas	¢166,743,719.54
Administración, utilidad e imprevistos	¢169,334,659.92

[2] En oficio BANHVI-DF-OF-0939-2024 se indica "***responsabilidad de FUPROVI***".

Otros costos indirectos (Costos de mantenimiento durante la paralización de las obras y costos indirectos)	¢457,570,102.62
Impuesto al Valor Agregado	¢177,208,513.86
Fiscalización	¢11,552,631.96
IVA Fiscalización	¢1,501,842.15
Reserva para imprevistos liquidables	¢139,910,261.37
Ordenes de cambio pendientes de aprobar por parte del BANHVI	¢53,330,905.63
TOTAL	**¢1,746,646,569.32**

2.4 Presentación ante la Junta Directiva

Según consta en la agenda de la sesión Ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, en su punto No. 8 puede leerse: *"Solicitud de financiamiento adicional para la ejecución de obras pendientes del proyecto Santa Fe"*

Los documentos que sustentan la recomendación de la Administración Activa, para la aprobación del financiamiento adicional, son los siguientes:

OFICIO	DIRIGIDO A:	CONTENIDO
BANHVI-GG-OF-1003-2024 del 27/09/2024.	Miembros de la Junta Directiva.	La Gerencia General avala el oficio BANHVI-DF-OF-0939-2024 suscrito por el Sr. Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones, en donde se recomienda el financiamiento adicional solicitado por MUCAP.
BANHVI-DF-OF-0939-2024 del 25/09/2024.	Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés. Gerente General del BANHVI.	La Subgerencia de operaciones acoge y remite a conocimiento y aprobación de la Gerencia General y de la Junta Directiva, la solicitud de MUCAP, para el financiamiento adicional del proyecto Santa Fe.
BANHVI-DT-ME-0174-2024 del 25/09/2024	Ing. Walter Muñoz Caravaca. Subgerente de Operaciones del BANHVI.	La Jefatura del Departamento Técnico, a cargo de la Arq. Mariella Salas Rodríguez, remite informe BANHVI-DT-IN-0295-2024 realizado por el Arq. Sebastián Barahona Martínez y el Ing. Allan Calvo García, quienes acogen la recomendación realizada por MUCAP, para el financiamiento

		adicional. Se aclara en dicho documento que el alcance de lo ejecutado por ese departamento se limita a lo meramente técnico y que le corresponde a la Dirección del FOSUVI analizar aspectos sociales, administrativos y legales. Lo técnico es avalados por esa jefatura.
BANHVI-DT-IN-0295-2024 del 25/09/2024	Informe que, de acuerdo con los procedimientos, es remitido a la Jefatura del Departamento Técnico.	*"Considerando la documentación presentada por Mucap en su calidad de Entidad Autorizada, sobre la tramitología y construcción de las obras de infraestructura y viviendas pendientes a desarrollar en el Proyecto Santa Fe, se acoge la recomendación de la Entidad Autorizada de proceder con el trámite de la propuesta. Esta solución ha sido revisada y avalada por los profesionales técnicos de MUCAP, el fiscal de inversión y recomendada por los profesionales especialistas en Ingeniería Sanitaria de la empresa constructora, responsables de las obras. De esta manera, se acoge la recomendación de dicha entidad, de proceder con el financiamiento adicional por un valor total de ₡1.746.646.569,32 (mil setecientos cuarenta y seis millones seiscientos cuarenta y seis mil quinientos sesenta y nueve colones con 32/100),…"*
BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26/09/2024	Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés. Gerente General del BANHVI.	La Asesora Legal Licda. Ericka Masis Calderón, emite dictamen facultativo, sobre el financiamiento adicional solicitado por MUCAP, tomando como base el informe técnico BANHVI-DT-IN-0295-2024 del 25/09/2024 y en atención al Acuerdo 3 de la Sesión 69-2024 del 05/09/2024[3].

[3] "*ACUERDO N°3:*
Instruir a la Administración para que, de conformidad con lo dispuesto en el acuerdo N° 2 de la presente sesión, elabore y someta a la resolución de esta Junta Directiva el informe correspondiente al financiamiento de las obras pendientes del proyecto habitacional Santa Fe, el cual deberá estarse conociendo, a más tardar, en la sesión del próximo lunes 16 de setiembre. Acuerdo Unánime y Firme.-"

		El criterio legal se refiere a lo siguiente: *"Todo ente público, en este caso el BANHVI debe realizar una ponderación de los intereses en juego. Para realizar dicha ponderación lo procedente es acudir al texto del artículo 113 de la Ley General de la Administración Pública, que si bien no es la única norma aplicable sí es la que podemos considerar como la base normativa, para la atención de esta consulta."* *"No es factible detener la construcción y desarrollo de un proyecto de vivienda y por ende dejar de lado el interés de las familias,* ***mientras un ente público discute a lo interno de la administración, con la Entidad Autorizada y /o el Desarrollador, si existen o no responsabilidades, faltas u omisiones que permitan acudir a una resolución o rescisión contractual;*** *es decir para la Administración el interés público en este caso es el representado por la necesidad de vivienda de las 74 familias (cuyo número total de integrantes es aún mayor). La solución del problema habitacional del país es un asunto de orden y de interés público conforme lo indica el artículo 1 y 4 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda."* *"Bajo el orden expuesto, esta Asesoría Legal dictamina que* ***no resulta ser razonable desatender el proyecto que nos ocupa****, primero porque ya se ha invertido una importante cantidad de fondos públicos en el mismo, segundo porque el objeto del proyecto se mantiene, es decir, las familias que serían beneficiadas del mismo no han podido disfrutarlo y tercero porque ese interés público demanda su finalización.*

		Lo cierto del caso es que se cuenta con un proyecto inconcluso que debería ser terminado y por ende cumplir con su objetivo." *"En conclusión, desde el plano jurídico, en tesis de principio,* ***no se observa una limitación legal para destinar los recursos necesarios para su conclusión, eso sí, considerando, obligatoriamente, la posibilidad de recobrar cualquier daño sufrido****, si es que lo hay, es decir, la Administración está obligada al cumplimiento de sus fines, por lo que más bien actuaría apegada a su función destinando los recursos para concluir el proyecto en buena lid,* ***reiteramos, siempre que de manera paralela se avoque a resarcirse de los daños que haya sufrido, cuando exista la evidencia y los informes que acredite los daños y los responsables, si los hay****."* *"En el expediente conformado para los efectos- financiamiento adicional-* ***no hay evidencia de informes técnicos de la Entidad Autorizada ni de la Dirección FOSUVI del BANHVI, que sea concluyentes, sobre incumplimientos contractuales de las partes, eventuales faltas u omisiones, errores técnicos o mala calidad de los materiales utilizados en el proyecto: No existe intimación e imputación alguna que determine responsabilidades de la Entidad Autorizada o el Desarrollador, respecto de los daños ocasionados en la infraestructura, las viviendas o sobre la situación del sistema sanitario. Es necesario, que la Dirección FOSUVI y las Subgerencia de Operaciones, elabore un informe detallado de la situación del proyecto, si existen incumplimientos de***

		parte de la Entidad Autorizada o del Constructor, que motiven el cobro de multas, ejecución de garantías o bien acudir a una resolución contractual. *En igual forma, y en virtud del informe de la Visita de Campo realizada por el Fiscal de MUCAP, del cual se podrían deducir algunos incumplimientos en el deber de fiscalización de la Entidad Autorizada y del Constructor y que darían motivo para la ejecución de garantías, la continuidad del cobro de multas y hasta para la valoración de una culminación anticipada del contrato; respetuosamente se sugiere al Órgano Colegiado, remitir el expediente administrativo del proyecto Santa Fe a la Auditoría Interna, con el fin de que se proceda a realizar la investigación pertinente y se determinen las "posibles responsabilidades" ya sean de la Entidad Autorizada, del Desarrollador o del mismo BANHVI, con el fin de que se recuperen los fondos invertidos mediante las acciones que correspondan."* *"En cuanto aspectos de ejecución contractual,* ***se recomienda no reintegrar al Desarrollador las garantías retenidas por concepto de multas (acuerdo 9 de la sesión 95-2021 del 23 de diciembre de 2021) ni las garantías ofrecidas por el Desarrollador por concepto de ejecución y calidad de las obras****. **Por el contrario, es necesario revisar y ajustar las garantías ofrecidas- tanto por el Desarrollador como por la Entidad Autorizada-,** así mismo es necesario se defina lo referente al cobro de multas del año 2022 a la fecha."*

(los destacados son nuestros)

2.5 Resumen Acta de la Sesión 76-2024 del 30/09/2024

Precisamente en la Sesión Ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024 y que a la postre dio origen al presente estudio, es cuando a lo interno de la Junta Directiva se discutieron una serie de temas relacionados con el proyecto Santa Fe y que seguidamente se resumen:

a. Se trata el tema de eventuales responsabilidades de la empresa constructora, considerando que para la elaboración de los diseños debió haber realizado todos los estudios correspondientes de suelos y de diferentes niveles para poder plantear la propuesta original del proyecto.

b. Eventuales responsabilidades de la empresa constructora por posible abandono o falta de seguridad del proyecto y su relación con los consecuentes actos vandálicos.

c. La necesidad de que se realice una investigación para establecer posibles responsabilidades, sin que eso signifique paralizar las gestiones requeridas para la reactivación del proyecto.

d. El hecho de que, junto con la solicitud de financiamiento adicional, la Administración debió, de forma paralela, haber realizado una investigación para sentar posibles responsabilidades.

e. La Asesoría Legal señaló la necesidad de readecuar las garantías tanto a la entidad autorizada como a la empresa desarrolladora, considerando además como inviable la paralización del proyecto mientras se realiza una investigación. Con el tema de las multas, se hizo referencia a informe de la Auditoría Interna, en donde se recomendó, por un tema de oportunidad y conveniencia, que FUPROVI continuara como desarrolladora, siempre y cuando se mantuviera el tema del cobro de multas que estaba aprobado, mediante acuerdo de Junta Directiva.

f. Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo mantiene su posición en cuanto al cobro de multas por una cifra cercana a los 25 millones de colones, señalando que FUPROVI sí tiene responsabilidades, pues a pesar de que dicha empresa dice tener argumentos técnicos para debatir el tema de las multas, al momento de la sesión 76-2024 aun no las habían presentado a la entidad autorizada.

g. MUCAP ratificó ante consulta de un miembro de la Junta Directiva que el vandalismo que se produjo por la discontinuidad en la seguridad, no está

dentro de los presupuestos que se presentaron al Banco y que el período de multas se abrió precisamente por una falta de previsión en el diseño.

2.6 Análisis de la Auditoría Interna.

2.6.1 Informes emitidos por la Administración Activa

De acuerdo con la normativa interna del Banco Hipotecario de la Vivienda, los procedimientos establecidos más cercanos para ser aplicables al caso que nos ocupa, son el PN-GBFV-AC-PR04 (Análisis Técnico de Proyectos) y el PN-GBFV-AC-PR06 (Financiamiento de proyectos), esto por cuanto no observamos dentro de los documentos que integran la "*Gestión por procesos*" incluidos en la Intranet institucional, ninguno referido exactamente al análisis de solicitudes de financiamiento adicional.

Aplicando de forma supletoria el procedimiento PN-GBFV-AC-PR04 (Análisis Técnico de Proyectos), tenemos, de forma sintetizada, que:

a. El oficial 5 revisa la solicitud y elabora un informe de observaciones, que contiene una verificación de requisitos, consistencia de la información suministrada y revisión de documentos técnicos, constatándose la razonabilidad de las cantidades y montos unitarios, según la naturaleza de las actividades, parámetros definidos por la Dirección FOSUVI o el Departamento Técnico, montos de actividades, actividades específicas, cotizaciones, entre otros.

b. El informe es remitido a la Jefatura del Departamento Técnico para el trámite correspondiente, esta revisa su contenido, analiza y avala la información. Superada la fase de análisis, dicha jefatura remite el informe a la Dirección FOSUVI, en donde se completa la información administrativa, legal, social o de cualquier otra índole que sea considerada.

c. La recomendación de la Dirección del FOSUVI es elevada a la Gerencia General, a través de la Subgerencia de Operaciones. La Gerencia General, con su aval, traslada dicha solicitud a la Junta Directiva para su conocimiento y aprobación.

d. Con vista en el expediente y como producto del análisis técnico realizado por la Administración Activa, se emitieron los siguientes documentos:

NO. DOCUMENTO	EMITIDO POR:
BANHVI-GG-OF-1003-2024 del 27/09/2024	Gerencia General
BANHVI-DF-OF-0939-2024 del 25/09/2024	Subgerencia de Operaciones

BANHVI-DT-ME-0174-2024 del 25/09/2024	Jefatura Departamento Técnico
BANHVI-DT-IN-0295-2024 del 25/09/2024	Inspectores técnicos BANHVI

2.6.1.1 Criterio de la Auditoría Interna sobre informes emitidos por la Administración Activa

a. Con vista en la documentación suministrada por la Dirección del FOSUVI, tenemos que el contrato de obra determinada suscrito el 17/12/2018 entre la entidad autorizada y la empresa FUPROVI, fue firmado en ese momento por el Sr. Dagoberto Hidalgo Cortés en su condición de apoderado general sin límite de suma de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

   El Sr. Hidalgo Cortés, ahora actuando como Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda, interviene activamente en el proceso de reactivación de un proyecto de interés económico para una entidad autorizada en donde él era su representante, lo que podría estar generando un aparente conflicto de intereses, pues no es sano ni conveniente, desde la perspectiva del manejo de recursos públicos, que la misma persona que gestionó el proyecto en donde MUCAP obtendrá beneficios vía comisión que legalmente le corresponde, sea también, la misma persona que ahora está gestionando la reactivación del proyecto en donde esa misma entidad materializará esa comisión. La condición señalada podría estar poniendo en riesgo la independencia del Sr. Hidalgo Cortés.

   Consta en dictamen C-227-2018 del 10/09/2018, emitido por la Procuraduría General de la República, se observa lo siguiente:

   "El conflicto de intereses en la función pública surge cuando ***el funcionario pone en riesgo su independencia*** *en tanto la situación sobre la cual debe actuar le puede generar –en forma directa– un beneficio o provecho indebido para sí mismo o para terceros sobre los cuales tenga algún interés propio."*

   (Los destacados son nuestros)

b. El segundo aspecto que llama la atención de esta Auditoría Interna es la cercanía de fechas de emisión de todos los documentos emitidos por la Administración respecto del análisis de la solicitud de financiamiento. Como puede observarse, los informes BANHVI-DT-IN-0295-2024, BANHVI-DT-ME-0174-2024 y BANHVI-DF-OF-0939-2024 datan del 25/09/2024. Dichos documentos corresponden de forma respectiva, al informe técnico del ingeniero, el aval de la Jefatura del Departamento Técnico y la recomendación de la Subgerencia de Operaciones, todo en un mismo día, lo que plantea

interrogantes sobre el estudio realizado, principalmente el que, se supone, fue ejecutado por la Subgerencia de Operaciones en atención a la advertencia de la Jefatura del Departamento Técnico del FOSUVI, referida al alcance y limitaciones del informe técnico. No queda suficientemente fundamentado a nivel de la evidencia documental aportada por la Dirección del FOSUVI, cómo fue que esa Subgerencia analizó los aspectos sociales, administrativos y legales de la solicitud en, aparentemente, un solo día.

c. El informe BANHVI-DT-IN-0295-2024 del 25/09/2024 emitido por el Departamento Técnico del FOSUVI y denominado *"Financiamiento adicional para reparación y mejoras requeridas en las actividades de infraestructura y viviendas existentes del proyecto Santa Fe, Chacarita, Puntarenas*", no hace referencia alguna a la aplicación de procedimientos de análisis de proyectos.

   El precitado parece haber seguido la ruta descrita en el procedimiento PN-GBFV-AC-PR04 (Análisis Técnico de Proyectos), por lo que se infiere que dicho procedimiento corresponde al que debe ser aplicado para estos casos.

d. La evaluación realizada por esta Auditoría Interna, no se enfoca en la razonabilidad de las cantidades y montos unitarios sometidos a financiamiento, sino más bien a la naturaleza y procedencia de las partidas presupuestarias, a partir de lo cual se formularon una serie de observaciones y/o cuestionamientos, en donde la participación del Departamento Técnico fue, en sustancia, la de un intermediario, toda vez que la gran mayoría de nuestras consultas fueron trasladadas directamente a la entidad autorizada y atendidas por esta.

e. A falta de una jefatura en la Dirección del FOSUVI, el Titular subordinado nombrado en la Subgerencia de Operaciones, Ing. Walter Muñoz Caravaca, fue quien recibió el informe BANHVI-DT-IN-0295-2024 del Departamento Técnico y a su vez preparó un documento el cual fue trasladado a la Gerencia General, en este caso el oficio BANHVI-DF-OF-0939-2024 del 25/09/2024.

   El precitado oficio de la Subgerencia es prácticamente un extracto del informe BANHVI-DT-IN-0295-2024 del 25/09/2024, no observamos ningún tipo de análisis sobre el cumplimiento normativo y contractual de la entidad autorizada, ni de FUPROVI, limitándose a ser un documento con un enfoque técnico-operativo en donde lo único que persigue, aparentemente, es la aprobación del financiamiento adicional solicitado por MUCAP, dejando de lado el análisis exhaustivo de las causas de la problemática, las cuales, a nuestro criterio, son tratadas de manera superficial, tal y como queda demostrado en el siguiente extracto del oficio en cuestión:

"La problemática presentada en el proyecto se dio con en el sistema sanitario. Desde que se construyeron las tuberías sanitarias ***se han presentado deformaciones y fugas en varios segmentos, causadas por las presiones que ejercen las aguas freáticas someras presentes en la zona****. Estas deformaciones en el alcantarillado sanitario se evidenciaron aproximadamente a partir de julio de 2020, cuando ya el proyecto contaba con un avance significativo."*

Como se observa más adelante en el presente informe, las causas de esta situación parecen ir más allá de lo relacionado con las aguas freáticas someras de la zona, pues mediante estudio técnico realizado por la empresa INSUMA S.A. (Geólogos & Ingeniería Consultores), si bien se cita ese factor dentro de las causas, también se formulan una serie de observaciones en donde se cuestionan los procedimientos constructivos y materiales utilizados por FUPROVI para la construcción del sistema sanitario. Este documento, necesariamente, debe haber sido del conocimiento de esa Subgerencia de Operaciones toda vez que MUCAP en su oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, dirigido precisamente al Ing. Muñoz Caravaca, expresa de forma contundente lo siguiente:

"Durante el proceso constructivo del sistema sanitario ***se presentaron varios inconvenientes debido a deficiencias y malas prácticas constructivas que provocaron problemas de filtración, desviación de tubería y pendientes inadecuadas en las tuberías, pozos y uniones del sistema sanitario."***

*"****Se presentaron varios cambios en el personal técnico y administrativo del proyecto, causando problemas de comunicación y la paralización del proyecto*** *a la espera de contratación de nuevo personal."*

"De conformidad con estas circunstancias, queda claro que esta serie de contratiempos son el resultado de errores del proceso constructivo mencionados y defectos internos imputables a FUPROVI, *presentados especialmente en la infraestructura y deficiencias constructivas del Sistema Sanitario señalados incluso en el informe final de la empresa INSUMA S.A. de fecha 11 de febrero del 2021, por las cuales se ha paralizado el proyecto, así como el avance financiero del mismo."*

(Los destacados son nuestros)

Como complemento de lo anterior en dicho oficio se lee lo siguiente:

"Mucap realizó el cobro de multas ante FUPROVI, en apego a lo dispuesto en el Contrato de Obra, cláusula novena.

A FUPROVI, se le dio traslado mediante oficio DIP-0179-2021 de fecha 28 de mayo de 2021, y en la tramitación de este proceso se le confirió audiencia a FUPROVI, realizándose además audiencia oral el día 23 de julio de 2021.

Mediante el oficio DIP-0304-2021 de fecha 25 de agosto del 2021, se le comunicó a FUPROVI la resolución de esa misma fecha N°1-2021, ***la cual igualmente se hizo del conocimiento del BANHVI mediante correo electrónico remitido el 26 de agosto de 2021****."*

f. El hecho de que informes técnicos, tales como el BANHVI-DT-IN-0295-2024 del 25/09/2024, no hagan referencia al procedimiento empleado para ejecutar el análisis de las solicitudes de financiamiento adicional, provoca la necesidad de inferir que se aplica el mismo procedimiento utilizado para evaluar las solicitudes de financiamiento de proyectos (PN-GBFV-AC-PR04), que si bien en esencia, podría pensarse que es lo mismo, lo cierto del caso es que los financiamientos adicionales provienen de condiciones particulares que se presentan en cada proyecto y que ameritan un enfoque de análisis integral (multidisciplinario) e incluso más exhaustivo, como definitivamente lo demandaba el análisis del proyecto Santa Fe, demostrado en los resultado obtenidos por esta Auditoría Interna.

   No se trata pues, solo de evaluar la razonabilidad de los costos propuestos, sino también de analizar de forma integral las causas que generan dichas solicitudes, con el acompañamiento legal y administrativo necesario para garantizar que dichas causas no riñan con el cumplimiento normativo y contractual, pues de ser así, la Administración está en la obligación de informarlo a la Junta Directiva y presentarle de forma simultánea a la solicitud de financiamiento adicional, el respectivo informe de posibles responsabilidades o al menos, la apertura de la investigación administrativa correspondiente.

   El determinar o descartar posibles responsabilidades mediante investigaciones al efecto, no es competencia exclusiva de las Auditorías Internas, las cuales están obligadas a proceder en ese sentido cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Directriz R-DC-102-2019 del 14 de octubre del 2019, dictada por la Contraloría General de la República denominada *"Lineamientos generales para el análisis de presuntos Hechos Irregulares".*

g. El procedimiento PN-GBFV-AC-PR04 (Análisis de proyectos), si fuere ese el aplicable pues no encontramos uno específico para financiamientos adicionales, dice lo que hay que hacer más no dice cómo hacerlo, de tal manera que, por ejemplo, al referirse a la verificación de la razonabilidad de cantidades y montos unitarios, todo sugiere que la ejecución de esa actividad queda sujeta al exclusivo criterio del profesional de turno, por lo que procedimientos incompletos podrían estar conduciendo a análisis incompletos, como lo ha demostrado esta Auditoría Interna, con el resultado obtenido de examinar más a fondo algunas partidas que debieron ser cuestionadas oportunamente por la Administración y las cuales, al final fueron retiradas del presupuesto inicial por la entidad autorizada.

   Por otro lado, dicho procedimiento se encuentra ayuno de asesoría legal, no se le puede pedir a los profesionales en ingeniería o arquitectura que atiendan asuntos jurídicos, pues no cuentan con las competencias al efecto, de ahí que los documentos remitidos por la Subgerencia de Operaciones a la Gerencia General y de esta a la Junta Directiva presentan solamente un enfoque técnico-operativo, o sea, son omisos, al no incorporar los aspectos legales, de cumplimiento contractual y normativo de las entidades autorizadas y desarrolladores, que podrían resultar en posibles responsabilidades y modificar el panorama del proceso de aprobación.

   Para el caso que nos ocupa, es menester recordar que el criterio legal no fue solicitado por la Administración, sino por la Junta Directiva mediante Acuerdo 3 de la sesión 69-2024 del 05 de setiembre de 2024, lo que demuestra lo omiso del procedimiento de análisis. A la Junta Directiva debe llegarle un paquete completo de análisis (técnico, jurídico, administrativo y financiero), para mejor disponer.

h. A pesar de que los informes presentados ante la Junta Directiva, no cuentan con un criterio legal por definición, resulta evidente que la función de la Administración, por lo menos en el caso que nos ocupa, pareció limitarse de forma exclusiva a tramitar la aprobación de los recursos necesarios para cumplir con el interés público, olvidando, aparentemente, las advertencias y recomendaciones contenidas en el criterio legal BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26/09/2024, dirigido al Gerente General Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés, en donde se indica:

   "En conclusión, desde el plano jurídico, en tesis de principio, no se observa una limitación legal para destinar los recursos necesarios para su conclusión, ***eso sí, considerando, obligatoriamente, la posibilidad de recobrar***

cualquier daño sufrido, *si es que lo hay, es decir,* ***la Administración está obligada al cumplimiento de sus fines****, por lo que más bien actuaría apegada a su función destinando los recursos para concluir el proyecto en buena lid, reiteramos,* ***siempre que de manera paralela se avoque a resarcirse de los daños que haya sufrido, cuando exista la evidencia y los informes que acredite los daños y los responsables,*** *si los hay."*

(El destacado es nuestro)

El precitado oficio también fue copiado a la Subgerencia de Operaciones y a la Jefatura del Departamento Técnico del FOSUVI, por lo tanto, para efectos del presente informe, se considera que conocieron dicho criterio legal.

En materia social, administrativa y legal queda demostrado que en el oficio BANHVI-DT-ME-0174-2024, remitido al Ing. Walter Muñoz Caravaca, Subgerente de Operaciones, por parte de la Arq. Mariella Salas Rodríguez, Jefe del Departamento Técnico del FOSUVI, esta funcionaria advierte a su superior inmediato que el informe BANHVI-DT-IN-0295-2024 del 25/09/2024, no contempla los tópicos anteriormente descritos, únicamente los técnicos, lo que demuestra lo omiso del oficio BANHVI-DF-OF-0939-2024 del 25/09/2024, pues a pesar de que el criterio legal BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26/09/2024 le había sido copiado a esa subgerencia un día después de emitido su oficio, resulta evidente que sí tenía conocimiento de las recomendaciones legales durante el desarrollo de la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024 y no informó a la Junta Directiva sobre hechos que, aparentemente, eran de su conocimiento.

i. El oficio BANHVI-DF-OF-0939-2024 del 25/09/2024, suscrito por la Subgerencia de Operaciones, no aporta valor agregado al proceso de toma de decisiones, toda vez que el mismo es prácticamente un extracto del informe técnico BANHVI-DT-IN-0295-2024 del 25/09/2024. Nótese, como ya lo mencionamos, que ambos documentos son del mismo día.

Por el contrario, el precitado documento hasta cierto punto es confuso, porque en el mismo se informa que en octubre de 2023 la Municipalidad de Puntarenas emitió el uso de suelo requerido por el desarrollador y que *"actualmente"* (o sea, el 25/09/2024), se dispone de planos revisados y avalados, entre otras instituciones, por la Municipalidad de Puntarenas y por ende, de los respectivos permisos de construcción; sin embargo, de la lectura de ese oficio pareciera que la municipalidad emitió un uso de suelos en octubre 2023 y dos meses después (19/12/2023), lo condicionó a un cambio de carpeta asfáltica a concreto hidráulico, consideramos que la secuencia de

hechos debería ser debidamente aclarada en el oficio, pues se informa textualmente que: *"Actualmente los planos constructivos con la solución técnica ya se encuentran tramitados y aprobados ante el APC, donde han sido revisados y avalados por las instituciones correspondientes, entre ellas el AyA y la Municipalidad de Puntarenas, contando así con los permisos de construcción."*

Por su parte, para la fecha de emisión del oficio en cuestión, el Subgerente de Operaciones, Ing. Walter Muñoz Caravaca, debía tener pleno conocimiento de los alcances del oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024 de MUCAP y posiblemente hasta del informe de INSUMA S.A. ya que es citado en ese documento, si no lo tuvo a su alcance debió solicitarlo y analizarlo, caso contrario podríamos estar ante una falta de diligencia pues como bien ha sido indicado, esta Auditoría Interna detectó al menos 28 señalamientos que ponen en entredicho la labor de FUPROVI en cuanto al actual sistema sanitario del proyecto Santa Fe, cuyo costo fue de ₡70.054.400,00[4] más costos indirectos.

Tan importante hallazgo no se menciona en el oficio BANHVI-DF-OF-0939-2024, atribuyendo los problemas de dicho sistema exclusivamente a la presión de las aguas freáticas someras presentes en la zona, lo cual si bien es cierto es una de las causas de la situación, parece ser tomada por esa Subgerencia como la única causa de paralización de obras, obviando los problemas internos de FUPROVI tal y como lo señala MUCAP y que condujeron también a la paralización del proyecto, así como posibles omisiones en el diseño original de las obras, toda vez que la condición freática fue conocida desde el principio, así como la advertencia técnica especial de que en el invierno dicho nivel podía ser aún más superficial, parece ser que la Dirección del FOSUVI y la Subgerencia de Operaciones, desconocen ese hecho trascendental.

Del oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024 emitido por MUCAP y dirigido a la Subgerencia de Operaciones del BANHVI[5], queda evidenciado que:

1. FUPROVI incurrió en deficiencias y malas prácticas constructivas.
2. FUPROVI experimentó cambios de personal generándose con ello problemas de comunicación que afectaron el normal desarrollo de las obras.

[4] **Formulario BANHVI S-001-04 del 16 de noviembre de 20218**

[5] **En este oficio se indica que se emitió resolución para el cobro de multas a FUPROVI y que la misma fue comunicada al BANHVI, mediante correo electrónico del 26 de agosto del 2021.**

3. La paralización del proyecto Santa Fe, no solo fue causado por condiciones del terreno, sino también, por problemas técnicos y administrativos presentados a lo interno de FUPROVI.
4. **La entidad autorizada imputa responsabilidades a FUPROVI.**

El panorama descrito anteriormente es contundente; sin embargo, la Administración parece haber pasado por alto las observaciones de la entidad autorizada, fundamentada en un documento técnico de INSUMA S.A., omitiendo informar a la Junta Directiva sobre hallazgos de tan importante magnitud, en donde parece existir alguna responsabilidad de FUPROVI por la situación actual del proyecto Santa Fe y que está demandando ahora recursos hasta por ¢1,746,646,569.32 como financiamiento adicional, de los cuales ₡357.660.828,06 (sistema sanitario más método constructivo)[6], corresponden a obras nuevas, sin que la Administración, aparentemente, haya investigado qué responsabilidad podría caberle no solo a FUPROVI, sino también a la misma entidad autorizada por los ¢70,054,400.00 más costos indirectos, invertidos en un sistema sanitario que tendrá ahora que ser desechado y en donde la empresa INSUMA S.A. ha señalado posibles deficiencias constructivas incurridas por la empresa FUPROVI en su construcción y que sabemos, existe una alerta oportuna sobre la superficialidad del nivel freático en invierno, emitida por TECNOCONTROL S.A., además de posibles errores u omisiones en el diseño del sistema sanitario, expresadas en criterio del 11/11/2021 por el Ing. Elías Rosales Escalante y ratificado por la Sra. Isabel Aguilar Coto en la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024. Ante tanta evidencia, no es comprensible para esta Auditoría Interna la inercia administrativa sobre este asunto.

2.6.2 Obras requeridas por la Municipalidad de Puntarenas.

a. Con vista en el presupuesto avalado por la Dirección del FOSUVI, tenemos una partida por ¢134,649,762.35 correspondiente a *"Pavimento y señalización*" (colocación de concreto hidráulico en todas las calles de la urbanización), partida a la cual se le está deduciendo un saldo del presupuesto original por ¢35,160,000.00, quedando un neto de ¢99,489,762.35, que corresponde a lo que se está solicitando como financiamiento adicional.

b. Como justificante, dentro de la documentación analizada por esta Auditoría Interna, se encuentra un correo electrónico del 19/12/2023, emitido por el Sr.

[6] **A este monto deben agregarse los costos indirectos.**

Mauricio Gutiérrez Villafuerte, en calidad de Director de Desarrollo de la Municipalidad de Puntarenas, en donde puede leerse lo siguiente:

"Respecto al proyecto Santa Fe y en especial a la estructura de pavimentos de ese proyecto, en mesa de trabajo realizada en la Municipalidad de Puntarenas en octubre pasado; previo a la renovación del uso de suelo y permiso de construcción requeridos para el reinicio de obras, claramente dejamos en claro que no estamos de acuerdo con la estructura de pavimento con superficie de rodamiento en asfalto o TS3.

Personeros de MIVAH y BANHVI en esa oportunidad no estuvieron muy de acuerdo en aceptar algún cambio, alegando que desde hacía mucho la Municipalidad aprobó la estructura y que por favor eso no condicionara las renovaciones de uso de suelo y permisos, debido a los compromisos adquiridos con los beneficiarios en aprobar en 15 días los trámites municipales.

Pese a la posición negativa de cambiar la estructura de pavimento por parte de MIVAH y BANHVI, ***mi posición como Director de Desarrollo fue que la Municipalidad no aceptará o recibirá el proyecto Santa Fé con las calles en asfalto****, ya que evidentemente esa estructura desde el punto de vista técnico no es capaz de soportar las condiciones de inundación en las que se verán sometidas. Así las cosas, con el mayor de los respetos, solicitamos considerar el cambio de la estructura de pavimento del proyecto Santa Fe de superficie de ruedo concreto asfáltico a superficie de ruedo con concreto hidráulico, el cual si prolongaría la vida útil de las calles cuando se vean sometidas a inundaciones, como las registradas este invierno 2023.*

Solicitamos ante Ustedes como responsables técnicos, entidad autorizada del SFNV y Fiscalizadores de inversión, hacer un esfuerzo enorme en lograr los recursos para garantizarle a las familias una mejor calidad de vida. Mantener la situación actual de las calles va en detrimento del proyecto."

c. En esa misma fecha (19/12/2023), la respuesta de la entidad autorizada, a través de la Sra. Isabel Aguilar Coto, fue la siguiente:

"Tomamos nota de este correo y de la solicitud explícita de parte de la Municipalidad, para que sea considerada como una orden de cambio motivada en lo que así se justifica. Copio al MIVAH y BANHVI dado que veo que no fueron copiados en ésta comunicación y es importante que tenga ésta premisa."

d. Consta en oficio BANHVI-SGO-OF-0116-2024 del 31/05/2024, suscrito por el Subgerente de Operaciones del BANHVI, Ing. Walter Muñoz Caravaca y dirigido al Sr. Randall Chavarría Matarrita, Alcalde de Puntarenas, la siguiente petición:

"En atención al correo electrónico enviado el 19 de diciembre de 2023, enviado por el Ing. Mauricio Gutiérrez Villafuerte, Director de Desarrollo de esa Municipalidad dirigido a varios funcionarios de la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y de FUPROVI, mediante el cual informa que esa municipalidad no está de acuerdo que la estructura de pavimento sea en asfalto, sino que sea en concreto hidráulico, en el proyecto Santa Fe, ubicado en Chacarita, Puntarenas, Puntarenas.

Al respecto les solicitamos la reconsideración de este nuevo requerimiento técnico, que la estructura sea de pavimento en concreto hidráulico, dado que el proyecto se concibió y se aprobó por todas las entidades incluido el Gobierno Local, con carpeta asfáltica. Esto por cuanto y como es de su conocimiento, el BANHVI está procurando la reactivación del proyecto Santa Fe en aras de finalizar su construcción y entregar las viviendas a las familias que la necesitan y por este nuevo requerimiento por parte de esa municipalidad estaría incrementando el presupuesto por un monto de ¢130.649.762,35, situación que dificulta la obtención de los recursos necesarios, porque el presupuesto aprobado sumado las mejoras al sistema sanitario, complicaría de sobre manera el financiamiento del proyecto."

e. Posteriormente y con fecha 30/09/2024, mediante oficio BANHVI-SGO-OF-0215-2024, el Subgerente de Operaciones del BANHVI, Ing. Walter Muñoz Caravaca, reitera petición al Alcalde Municipal de Puntarenas, Sr. Chavarría Matarrita, en los siguientes términos:

"En relación con el oficio BANHVI-SGO-OF-0116-2024, que le fue remitido el pasado 03 de junio, me permito hacer referencia a la solicitud realizada en dicho documento, donde se le planteaba reconsiderar la decisión de cambiar la estructura de pavimento de asfalto a concreto hidráulico, en el proyecto Santa Fe, ubicado en Chacarita, Puntarenas.

Como se mencionó en el oficio, este cambio implica un aumento considerable en el presupuesto del proyecto, lo que está dificultando la aprobación del financiamiento adicional, necesario para continuar con los trabajos y, en consecuencia, lograr la finalización de este importante proyecto de vivienda.

Por lo anterior, y dada la situación financiera del proyecto, le solicitamos encarecidamente reconsidere la solicitud mencionada, en aras de facilitar la continuidad de las obras dentro de los parámetros presupuestarios inicialmente establecidos.

Agradecemos de antemano su pronta atención a este asunto, así como una respuesta a la mayor brevedad posible."

f. En virtud de lo anterior y con fecha 07/10/2024, esta Auditoría Interna, formuló a la Arq. Mariella Salas Rodríguez, Jefe del Departamento Técnico del FOSUVI, las siguientes consultas:

CONSULTA AUDITORÍA INTERNA	RESPUESTA DEPTO. TÉCNICO
"1) ¿Adicional al correo que se detalla más abajo, existe algún otro documento debidamente sustentado (Acuerdos del concejo, oficios del Alcalde, informes técnicos, etc.), que sustenten adecuadamente el requerimiento planteado por el Sr. Mauricio Gutiérrez?"	*"Por parte de la Municipalidad lo que se tiene oficial es el correo del Ingeniero Mauricio Gutierrez indicando el tipo de carpeta de rodamiento que la municipalidad estaría aceptando, dadas las condiciones que presentan los suelos y la alta probabilidad de inundación en las calles del proyecto. Por otro lado, la empresa constructora y desarrolladora como parte del análisis que hace de la situación del proyecto, y siendo consecuente con la condición del suelo, presenta la propuesta técnica de modificar el tipo de rodamiento de carpeta asfáltica a losa de concreto hidráulico, esto debido a que el pavimento asfáltico ante la presencia de agua por tiempos prolongados (inundaciones) sufre oxidación perdiendo sus propiedades, condición que no presentarían las losas de concreto hidráulico."*
"2) Dado que en el presupuesto adicional planteado no se señala la existencia de ninguna partida que mitigue los costos a incurrir por los	*"Como parte del presupuesto presentado en la actualización de costos, se consideraron los saldos pendientes por ejecutar y se rebajaron del costo de las obras por realizar. De*

conceptos consignados y considerando que en visita realizada por esta Auditoría Interna al proyecto, se pudo confirmar que las calles no están concluidas, favor indicar que uso se le dará a los recursos pendientes de invertir del presupuesto original."	*esta manera se solicita como financiamiento adicional únicamente los recursos que hacen falta para finalizar las obras y bajo los requerimientos institucionales."*
"3) Necesitamos saber, si la empresa constructora, la entidad autorizada o el departamento a su cargo, han realizado alguna gestión formal, justificada técnicamente, para rechazar la solicitud planteada por la Municipalidad de Puntarenas, independientemente del oficio BANHVI-SGO-OF-0215-2024 del 30-09-2024."	*"Por parte de la subgerencia de operaciones del BANHVI se está haciendo la gestión ante la municipalidad para ver si es posible el cambio de la solicitud de la municipalidad, sin embargo, al ser un criterio técnico por parte del diseñador y de la institución que estaría recibiendo las calles (Municipalidad), se considera que debe prevalecer el criterio técnico de construir la carpeta de rodamiento con concreto hidráulico según lo indicado en el punto a."*

Es menester señalar que la respuesta al punto No. 3 de nuestra consulta, es idéntica a la expresada en correo del 08/10/2023, emitido por el Sr. Federico Granados Brenes, tal y como se demuestra seguidamente:

"R/ Por parte de la sub gerencia de operaciones del BANHVI se está haciendo la gestión ante la municipalidad para ver si es posible el cambio de la solicitud de la municipalidad, sin embargo, al ser un criterio técnico por parte del diseñador y de la institución que estaría recibiendo las calles (Municipalidad), Mucap considera que debe prevalecer el criterio técnico de construir la carpeta de rodamiento con concreto hidráulico según lo indicado en el punto a."

Con relación a este tema, la posición del Subgerente de Operaciones del BANHVI, Ing. Walter Muñoz Caravaca, parece ser diferente a la de la Jefatura del Departamento Técnico, quien acepta sin rebatir el criterio del diseñador, siendo que por su parte y en la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30/09/2024, esa subgerencia manifestó lo siguiente:

"No le veo un sentido técnico que tenga que ser a nivel de concretos. *Nosotros todavía estamos, inclusive hoy mandé otra nota precisamente recordándole al señor alcalde que nos responda la primera nota,* ***porque nosotros desde el punto de vista nuestro, una solución, un cambio de asfalto a concreto no va a solucionar ningún problema. Inclusive el asfalto es igual de resistente para inundaciones pasivas que las que se han dado ahí pocas veces en el proyecto****…."*

(Los destacados son nuestros)

g. Igualmente, esta Auditoría Interna solicitó a la Asesoría Legal del BANHVI un criterio jurídico sobre el proceder de la Municipalidad de Puntarenas, en los siguientes términos:

"Como parte de una revisión preliminar que estamos haciendo sobre los aspectos discutidos en la Junta Directiva, en relación con el financiamiento adicional del proyecto Santa Fe, se nos indicó por parte del Departamento Técnico del FOSUVI, que el rubro correspondiente a las calles del proyecto, detallados como adicionales en el presupuesto propuesto por los siguientes conceptos "Colocación de concreto hidráulico en todas las calles de la urbanización" por ¢99.489.762.35 y "remoción, sustitución , conformación , geotextil", por una sumatoria de ¢75.334.282.75, así como la "Colocación de base estabilizada en todas las calles", por ¢30.912.764.37, más los costos indirectos relacionados, corresponden a una solicitud planteada por la Municipalidad de Puntarenas,…"

"Considerando lo anterior y que el proyecto ya contaba con planos constructivos, permisos de todas las entidades involucradas y el mismo se encontraba en un avanzado estado de construcción de obras al momento de la paralización, incluyendo las bases de materiales correspondientes a las calles, que ahora se solicita o presupuesta remover, quisiéramos solicitar el criterio legal de esa Asesoría Legal, sobre la procedencia del requerimiento planteado por la Municipalidad de Puntarenas, considerando entre otros el principio de legalidad y el de irretroactividad de la norma, que en este caso, ni siquiera es aplicable, dado que no corresponde a un cambio normativo, sino a un cambio de criterio del Director de Desarrollo de la Municipalidad de Puntarenas que eventualmente va a causar un perjuicio económico al FOSUVI por más de ¢205.0 millones, así como cualquier otra normativa que pueda respaldar la no realización del cambio solicitado.

Cabe aclarar que, tal como lo señaló el Subgerente de Operaciones a la Junta Directiva el pasado lunes, se han realizado gestiones solicitando la

reconsideración del criterio emitido en el correo detallado; como por ejemplo, en oficio BANHVI-SGO-OF-0215-2024 del 30-09-2024, pero dicho oficio no contiene ningún criterio válido que sustente tal solicitud, excepto el encarecimiento de los costos.

Dado el conocimiento del financiamiento adicional, correspondiente a este proyecto, quisiéramos conocer el criterio de esa Asesoría Legal, en función de la normativa aplicable,…"

h. Al requerimiento formulado por esta Auditoría Interna, la Asesoría Legal respondió como seguidamente se transcribe:

*"**Con instrucciones superiores** y atendiendo lo consultado, nos manifestamos en los siguientes términos:*

*Es claro que la Municipalidad es el órgano competente y con jerarquía suficiente para tomar medidas en materia de permisos de construcción. Por un tema de conveniencia y oportunidad, lo externado por dicho cuerpo municipal tiene en ese sentido, el fundamento necesario para solicitar requisitos a su entera discreción; **sin embargo, en el caso concreto debemos analizar que dicha solicitud de "cambiar requisitos" debe cumplir con un mínimo de formalismo.***

*1.- Lo primero que vemos es que ellos hacen la solicitud del cambio con miras a garantizarse que el material sea duradero. Esto es un tema de "funcionalidad del material". Para ello existen otras alternativas a las que puede recurrir la municipalidad, como por ejemplo, el pedirle a la empresa una garantía del material usado, durante un plazo razonable determinado, por ejemplo, el pedirles que en un año o dos, si se presentan daños con relación al material usado, se les podría exigir su reparación. **Esta medida nos parece más viable y menos gravosa que simplemente optar por exigir un cambio total del material**.*

*2.- **Lo otro que nos parece que no es viable en la presente solicitud es el hecho de la "informalidad" de la prevención. De la lectura del correo no se entiende si es una exigencia, o si solo están sugiriendo el cambio, pues en el texto del correo se leen ambos conceptos: se dice por un lado que "solicitamos considerar", y también se dice "no aceptará o recibirá el proyecto**".*

Consideramos que legalmente lo que procede es que el mismo órgano que emite el permiso, sea el que mediante "resolución motivada"

exprese el razonamiento del cambio y la necesidad imperiosa de exigirlo de otro modo, aun habiendo autorizado previamente otro material. Esta resolución debe ser emitida, ya sea por el Alcalde o incluso del propio Concejo Municipal, y consideramos que no podría ser tomada por un departamento o Dirección interna de ese cuerpo municipal, como lo fue en el presente caso*.*

En materia de permisos municipales, la jurisprudencia de la Procuraduría General de la República ha señalado en el dictamen No. 230 de fecha 4 de agosto de 2014, que:

"Con fundamento en lo expuesto, se concluye que la administración no puede, por sus propios medios, suprimir los actos propios declarativos de derechos subjetivos, salvo que se trate de aquellos actos declarativos de derechos viciados de nulidades absolutas, evidentes y manifiestas, o que se acuda a la revocación prevista en el numeral 155 de la Ley General de la Administración Pública.

Asimismo, se concluye que tanto los permisos de construcción, como los visados de planos y patentes municipales constituyen actos declarativos de derechos subjetivos. En el caso de los certificados de uso de suelo, éstos no son actos declarativos de derechos, por lo que pueden ser anulados en sede administrativa.

No obstante, los certificados de uso de suelo no pueden ser revocados por tratarse de actos reglados".

Con vista en el anterior dictamen y fundamentados en el hecho de que no se puede hacer una aplicación retroactiva de las normas en perjuicio de los administrados, es que llegamos a la conclusión de que la Municipalidad solo podría exigir cambios para la renovación del permiso de construcción, si el cambio del requisito, se solicita mediante una resolución motivada, la cual incluso podría ser impugnada."

(Los destacados son nuestros)

2.6.2.1 Criterio de la Auditoría Interna sobre informes emitidos por la Administración Activa

a. De conformidad con la documentación a la cual se tuvo acceso durante el estudio, queda evidenciado que la Municipalidad de Puntarenas formuló una

solicitud de impacto significativo en los recursos del FOSUVI, con poca formalidad y claridad.

b. La solicitud planteada por el Director de Desarrollo de la Municipalidad de Puntarenas, Sr. Mauricio Gutiérrez Villafuerte, podría carecer de la validez necesaria al efecto, toda vez que, según criterio jurídico de la Asesoría legal del BANHVI, debe ser emitida mediante *"resolución motivada",* en donde conste el razonamiento del cambio y la necesidad imperiosa de exigirlo y firmada por el Alcalde o el propio Concejo Municipal y no por un departamento o Dirección Interna.

c. No se puede hacer una aplicación retroactiva de las normas en perjuicio de los administrados y solo puede exigirse cambios de requisitos en la renovación del permiso de construcción, únicamente si existe una resolución motivada, la cual incluso, según criterio legal, podría hasta impugnarse.

d. Queda demostrado que el tema de la colocación de concreto hidráulico en todas las calles del proyecto Santa Fe, no contó de forma oportuna con un análisis legal del caso, ni por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, ni por la Administración del BANHVI, quienes al parecer accedieron a lo solicitado por un funcionario administrativo de la Municipalidad de Puntarenas, sin siquiera cuestionar la validez legal, ni solicitar, aparentemente, un criterio jurídico de respaldo. Ni qué decir de la parte técnica, nadie la cuestiona de manera formal amparándose en los estudios técnicos que constan en el expediente del proyecto Santa Fe.

e. Las solicitudes de reconsideración formuladas por la Subgerencia de Operaciones del BANHVI, mediante oficios BANHVI-SGO-OF-0116-2024 del 31/05/2024 y BANHVI-SGO-OF-0215-2024 del 30/09/2024 y dirigidas a la Municipalidad de Puntarenas, **no van acompañadas de un criterio legal referido a la irretroactividad de las normas, más bien parecen ser tímidas misivas en donde el administrado solicita un favor a la Administración**, la cual, según criterio de la Asesoría Legal del BANHVI, parece haber actuado de forma incorrecta.

   Igual le aplica a esos oficios, la omisión de un criterio técnico riguroso basado en estudios de suelos que constan en el expediente del proyecto, a fin de apelar adecuadamente lo dispuesto por un funcionario de esa municipalidad.

f. La aparente falta de interés de la Municipalidad de Puntarenas en atender las solicitudes de la Subgerencia del BANHVI se refleja en el hecho de que al 30/09/2024, fecha de la Sesión Ordinaria No. 76-2024, el Alcalde de

Puntarenas Sr. Randall Chavarría Matarrita, ni siquiera había respondido al oficio BANHVI-SGO-OF-0116-2024 del 31/05/2024, pues así consta en el Acta de la precitada sesión.

g. Administrativamente el tema de la solicitud y/o exigencia planteada por la Municipalidad de Puntarenas, mediante correo electrónico del 19/12/2023, no ha sido manejado de forma eficaz, **siendo permisibles tanto la entidad autorizada, como la Administración del Banco,** a un requerimiento que ni siquiera fue tramitado de forma correcta, lo que pone en entredicho el análisis efectuado sobre esta materia, por parte de ambas instancias.

   Se tiene comprobado que la entidad autorizada solo conoce de las diligencias planteadas por el Subgerente de Operaciones del BANHVI, Ing. Walter Muñoz Caravaca, lo que permite inferir que esa entidad como tal, no ha ejecutado acción alguna ante ese nuevo condicionamiento que podría implicar el uso de cuantiosos recursos públicos.

h. Lo manifestado por el Ing. Walter Muñoz Caravaca en la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, donde cuestiona la necesidad de sustituir la capa asfáltica por concreto hidráulico concuerda con información incluida en el expediente del proyecto en donde se recomienda la carpeta asfáltica, lo que apunta a que este nuevo condicionamiento debería ser rigurosamente cuestionado tanto desde la perspectiva técnica como legal, pues representa un costo adicional neto de ¢99.489.762,35.

i. La Jefatura del Departamento Técnico parece desconocer si la entidad autorizada o la empresa constructora realizaron alguna gestión ante la Municipalidad de Puntarenas respecto del cambio de la carpeta asfáltica por concreto hidráulico, dado que en respuesta al requerimiento de la Auditoría Interna, únicamente hace referencia a las gestiones de la Subgerencia de Operaciones. De hecho y según se demuestra en el aparte de resultados del presente informe, la respuesta emitida por esa jefatura a esta Auditoría Interna, es una copia de un correo del 08/10/2024 suscrito por un funcionario de la entidad autorizada, lo que viene a reiterar que MUCAP, siendo el ente autorizado no ha ejecutado, aparentemente, ninguna diligencia ante la Municipalidad de Puntarenas por un cuestionable condicionamiento que genera nuevos costos para el proyecto Santa Fe.

   Resulta llamativo también que esa jefatura en su respuesta, así como el funcionario de la entidad autorizada, señalen que se trata de un criterio técnico solo porque lo dice un funcionario municipal, de manera poco formal, sin el respaldo técnico requerido y sin que le corresponda el dictado del acto.

Agrega además esa Jefatura y la entidad autorizada, que el criterio técnico proviene también del diseñador (asumimos que se trata de FUPROVI); sin embargo, parecen desconocer, si esa empresa realizó, al menos, alguna gestión para cuestionar ese nuevo condicionamiento que implica casi cien millones de colones adicionales al proyecto. Se observa un ayuno legal y de análisis por parte de las instancias de control del BANHVI y de la entidad autorizada en gestiones que implican cuantiosas sumas de fondos públicos.

Finalmente es menester señalar que El BANHVI cuenta en el expediente del proyecto con criterios técnicos que, sobre la base de estudios de suelo, avalan y recomiendan el uso de carpeta asfáltica. Somos concluyente al afirmar que las autoridades administrativas se han quedado cortas con las diligencias de este caso. No se trata solo de reactivar el proyecto Santa Fe, sino también de hacerlo de forma correcta, lo que implica además la administración diligente y oficiosa de los recursos del FOSUVI, los cuales no son inagotables.

2.6.3 Obras requeridas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AYA)

Este tema se plantea en dos sentidos a saber: a) Legalidad de los requerimientos derivados de la aplicación de una norma retroactiva en perjuicio del administrado, en la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) y b) Falta de detección oportuna de modificaciones normativas y sus consecuencias:

a. Consta en el presupuesto del financiamiento adicional presentado ante la Junta Directiva del BANHVI, en la sesión ordinaria No. 76-2024, que se requieren ¢112,343,341.85 para el rubro *“Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)”.*

   De acuerdo con lo consignado en el oficio BANHVI-DF-OF-0939-2024 del 25/09/2024, suscrito por el Ing. Walter Muñoz Caravaca, se tiene que:

   “Los trabajos por realizar en la PTAR ***son tratados como una remodelación,*** *por cuanto el diseño original era para una planta de tratamiento más grande* ***porque la normativa de recepción del AyA y del Ministerio de Salud ha cambiado desde el momento en que esa infraestructura fue diseñada****.*

   Todas esas obras son adicionales a las originalmente propuestas y están contenidas en el memorando No.SG-GSP-RT-2022-00279 del 29 de setiembre de 2022, firmado por Norman Aguilar Monge, Karla Ordoñez

***Sequeira y Lucía Yglesias González de la UEN Recolección y Tratamiento Periféricos del Instituto Costarricense De Acueductos Y Alcantarillados**."*

(Los destacados son nuestros)

b. Con fecha 04/10/2024 esta Auditoría Interna remitió una consulta a la Licda. Ericka Masís Calderón, Jefe de la Asesoría Legal del BANHVI, en los siguientes términos:

"Como parte de una revisión preliminar que estamos haciendo sobre los aspectos discutidos en la Junta Directiva, en relación con el financiamiento adicional del proyecto Santa FE, se nos indicó por parte del Departamento Técnico del FOSUVI, que el rubro correspondiente al ajuste a la Planta de Tratamiento del proyecto, detallados como adicionales en el presupuesto propuesto por los siguientes conceptos "Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)" por un monto de al menos ¢112.343.341,85, más los costos indirectos relacionados, corresponde a una solicitud planteada mediante Memorando SG-GSP-RT-2022-00279 del 29 de setiembre de 2022, emitido por el AyA, según se detalla en el correo más abajo, donde en lo que interesa, se señala:

"CONCLUSIONES

- *Toda obra deberá ajustarse al Reglamento de Aprobación y Recepción de Sistemas de Saneamiento por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, así como a la Norma Técnica para el Diseño y Construcción de Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Sistema Pluvial.*

- *Para efectos de "recepción de obra" y aprobación de buen funcionamiento por parte de AyA, se deben corregir los problemas detectados en el sistema de recolección (infiltraciones), así como lo indicado referente a la PTAR, sin embargo, para una recepción en administración por AyA, se deben considerar todos los ajustes y mejoras indicados en este informe, para cumplimiento del Reglamento de Aprobación y Recepción de Sistemas de Saneamiento por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.*

- *No es recomendable recibir este sistema para administración por parte de AyA, ya que no se ajusta a lo indicado en los Artículos 22° y 23° del Reglamento de Aprobación y Recepción de Sistemas de Saneamiento.*

- *Este informe corresponde única y exclusivamente al enfoque técnico-operativo y no considera aspectos ni análisis de índole jurídico o catastral."*

Considerando lo anterior y que el proyecto ya contaba con planos constructivos, permisos de todas las entidades involucradas y el mismo se encontraba en un avanzado estado de construcción de obras al momento de la paralización, incluyendo la Planta de Tratamiento, que ahora se solicita modificar con la inversión señalada, quisiéramos solicitar el criterio legal de esa Asesoría Legal, sobre la procedencia del requerimiento planteado AyA, considerando entre otros el principio de legalidad y el de irretroactividad de la norma, que en este caso, es aplicable debido a que la justificación está basada en un cambio normativo, suscitado después de la aprobación de los planos del proyecto, pero en apariencia, previo al inicio de la obra, así como cualquier otra normativa aplicable, dado que eventualmente en caso de atenderse el requerimiento va a causar un perjuicio económico al FOSUVI por más de ¢112.0 millones.

Dado el conocimiento del financiamiento adicional, correspondiente a este proyecto, quisiéramos conocer el criterio de esa Asesoría Legal, en función de la normativa aplicable,…"

c. El criterio legal sobre la consulta indicada en el punto anterior, fue recibido por la Auditoría Interna, el 11/10/2024, tal y como se transcribe seguidamente:

"Como antecedente, resulta importante para esta Asesoría Legal, hacer del conocimiento de esa Auditoria, que con la participación de otras unidades del banco, tuvimos un acercamiento con personeros del AyA para dialogar sobre la problemática de la no recepción de las plantas de tratamiento construidas en proyectos de interés social, ya sea en proyectos S01, S02, en terrenos BANHVI o casos de Bono Comunal , en todos los casos por aparentes situaciones no imputables al desarrollador. En la mayoría de los casos, alegan los desarrolladores, que con la presentación de los planos y el diseño del proyecto, se les aprueba la construcción de un sistema de tratamiento y al momento de la recepción, les cambian condiciones o requisitos, señalando la necesidad de realizar cambios constructivos para que se ajuste a la normativa vigente que no es con la que se aprobó la construcción del sistema.

En la reunión nos indican de manera enfática los funcionarios del departamento responsable de la fiscalización y recepción de las plantas de tratamiento, que el AYA tiene la responsabilidad de asegurar que las plantas cumplan con estándares ambientales y de salud pública necesarios para

poder operar y por ende ser recibidos por ese ente. Para lo cual deben acatar la normativa de salud vigente. De igual manera, dejaron muy claro que en la mayoría de los casos en proyectos BANHVI, ***el problema surge porque "lo que se construye (que está en campo) no es lo que aprobaron en planos y diseño, de ahí la necesidad de que el BANHVI, contara con un ingeniero experto en saneamiento ambiental- recomendación que fue dada a la Dirección FOSUVI y al equipo Gerencial desde hace tiempo atrás- la plaza ya fue considerada y aprobada por la Junta-.*** *Por otra parte, señalaron que normalmente los cambios que solicitan, van más en línea con la integración de requisitos adicionales relacionados con: a) el mantenimiento y operación, ya que ellos necesitan seguir estándares específicos para garantizar la eficiencia y seguridad de la planta, y b) a requisitos en materia de impacto ambiental, pues dependiendo de la magnitud de la planta, podría ser necesario realizar evaluaciones detalladas para evitar daños ambientales. Estos requisitos buscan garantizar que las PTAR funcionen de manera eficiente y segura para proteger tanto la salud pública como el medio ambiente*.

En ambos casos, dichos cambios deben estar referidos a medidas de "saneamiento", y por ende deben ser acatados, pues el AyA, más que ser los encargados, son los obligados de hacer cumplir la normativa de salud establecida por el Ministerio de Salud para este fin. Reiteramos, la recomendación que se nos dio en su momento fue la de contratar a un ingeniero en saneamiento que, desde el inicio de las obras, revisara los planos, y con su expertise se adelantara a verificar el cumplimiento correcto de los requisitos y evitar eventuales nuevos requisitos que dicha institución podría pedir.

En el caso concreto, la nota indica que se deben hacer "ajustes y mejoras" y alegan que deben acatarse los Artículos 22° y 23° del Reglamento de Aprobación y Recepción de Sistemas de Saneamiento. El artículo 22 se refiere a los casos en los que el AyA no aprobará los proyectos de Sistemas de Saneamiento, y el artículo 23 se refiere a los casos en los que no los recibirá para su administración, operación y mantenimiento. Todo este análisis de si los requisitos que se enumeran en la tabla que se adjunta corresponden o no a "ajustes y mejoras" relacionadas con asuntos externos, no contemplados en el diseño original y que además corresponden a normativa en materia de salud, le atañe al área técnica, ya que esta asesoría legal no tiene las competencias para hacer ese tipo de distinciones. En caso de que el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI, tampoco tenga las competencias o conocimientos, sería necesario la contratación de un experto

en saneamiento ambiental, para que se refiere al tema, posibilidades y responsabilidades de dichos cambios.

Es por esa razón que retomando lo recomendado por los funcionarios del AyA, eventuales responsabilidades y necesidad de realizar cambios en el sistema de saneamiento, es necesario contar de previo con un criterio técnico experto sobre la situación, cambios, responsabilidades, etc, Una vez que se cuente con dicho criterio, se podría determinar si hubo o no retroactividad de las normas e incluso responsabilidad del AYA*. A manera de comentarios, ya existe un acuerdo de Junta Directiva, para la contratación de un abogado para que con la coadyuvancia de un experto técnico en la materia, estudie de manera individual aquellos proyectos que presentan problemas técnicos en construcción y en la recepción de las plantas de tratamiento; y recomiende la acciones a realizar, pensando en entablar demandas contra dicha institución, si es que se logra evidenciar responsabilidades del AYA o la aplicación retroactiva de las normas. Este caso podría ser uno de los casos analizar por dicho profesional.*

Solo contando con un criterio suficientemente claro, seguro y preciso, podría nuestra JD tomar la decisión de ir a un proceso contencioso administrativo en contra del AyA. Se debe contar con altas probabilidades de obtener una sentencia favorable para el BANHVI, pues el interponer una demanda en contra de esa institución pública sin los fundamentos suficientes, corre el riesgo de ser considerada "temeraria", y en ese caso, no solo perderíamos las pretensiones sino que adicionalmente podríamos ser condenados en costas (procesales y daños y perjuicios)

En conclusión, al igual que en la anterior consulta sobre el asfaltado del proyecto Santa Fe, podemos indicar que efectivamente las normas no son retroactivas en perjuicio del administrado. Sin embargo, pareciera que en el caso particular, no se están aplicando normas de manera retroactiva, las normas no han cambiado*. **El tema bajo análisis responde a que efectivamente el AYA aprobó el diseño y construcción de un sistema constructivo que no funcionó por las condiciones climáticas y del terreno. Lo que ocasiona la necesidad de pensar en otro sistema que responda a las condiciones y necesidades de la zona.***

En cuanto al principio de legalidad, efectivamente el mismo está siendo atendido por el AYA, recordemos que dicho principio refiere a que solo podemos hacer aquello que nos está permitido por ley. En este caso el AYA refiere a la normativa que le concede las competencias para la tramitación,

modificación, aprobación de las gestiones pertinentes para la aprobación del sistema de saneamiento."

(Los destacados son nuestros)

d. Con relación al tema de la detección de cambios normativos que afectaron el proceso constructivo de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, con fecha 04/10/2024 esta Auditoría Interna dirigió una consulta a la Arq. Mariella Salas Rodríguez, en los siguientes términos:

El financiamiento del proyecto Santa Fe fue aprobado por la Junta Directiva del BANHVI, bajo la modalidad de compra de terreno, desarrollo de obras de infraestructura y construcción de 74 viviendas, todo ello mediante Acuerdo No. 1 de la Sesión 65-2018 del 05/11/2018, modificado a través del Acuerdo No. 06 de la Sesión 61-2021 del 19/08/2021 y acuerdos No. 1 Sesión 18-2022 y No. 9 Sesión 31-2022 del 07/03/2022 y 25/04/2022 respectivamente.

Por su parte, el Contrato de Obra Determinada fue suscrito entre MUCAP y FUPROVI el 18 de diciembre de 2018.

Además, la normativa relacionada con el desarrollo y recepción de plantas de tratamiento fue modificada a partir del 14 de enero del 2019 (Acuerdo N° 2017-66 REGLAMENTO DE APROBACION Y RECEPCION DE SISTEMAS DE SANEAMIENTO POR PARTE DEL INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS. Diario Oficial La Gaceta Digital N°9, Alcance N°9, lunes 14 de enero, 2019.)

Considerando lo anterior, requerimos consultar si hubo por parte del constructor o de alguna de las instancias de control, algún tipo de valoración sobre la posibilidad de que ese cambio normativo afectara el desarrollo del proyecto, teniendo en cuenta que, posiblemente, a la fecha de modificación de la referida normativa, no se habían iniciado las obras correspondientes a la construcción de la PTAR Santa Fe.

Lo anterior, de conformidad con lo indicado en el Memorando SG-GSP-RT-2022-00279 del 29 de setiembre de 2022, emitido por el AyA, en donde se concluye lo siguiente:

"CONCLUSIONES

- *Toda obra deberá ajustarse al Reglamento de Aprobación y Recepción de Sistemas de Saneamiento por parte del Instituto Costarricense de*

Acueductos y Alcantarillados, así como a la Norma Técnica para el Diseño y Construcción de Sistemas de Abastecimiento de Agua Potable, de Saneamiento y Sistema Pluvial.

- *Para efectos de "recepción de obra" y aprobación de buen funcionamiento por parte de AyA, **se deben corregir los problemas detectados en el sistema de recolección (infiltraciones)**, así como lo indicado referente a la PTAR, sin embargo, para una recepción en administración por AyA, **se deben considerar todos los ajustes y mejoras indicados en este informe**, para cumplimiento del Reglamento de Aprobación y Recepción de Sistemas de Saneamiento por parte del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados.*

- *No es recomendable recibir este sistema para administración por parte de AyA, ya que no se ajusta a lo indicado en los Artículos 22° y 23° del Reglamento de Aprobación y Recepción de Sistemas de Saneamiento.*

- *Este informe corresponde única y exclusivamente al enfoque técnico-operativo y no considera aspectos ni análisis de índole jurídico o catastral."*

Lo anterior, es de interés de esta Auditoría Interna tomando en cuenta el costo adicional de al menos 112.343.341,85 de colones que el cambio de esta normativa está generando para la conclusión de esta obra, lo indicado con independencia de la formulación de una consulta legal sobre la procedencia de requerimiento de aplicar normativa de manera retroactiva a lo originalmente aprobado.

Tomando en cuenta los costos de la PTAR por 112.343.341,85f de colones, detallados en el cuadro anterior, quisiéramos consultar si los imprevistos liquidables correspondientes a "Equipos electromecánicos en la PTAR" por 6,951,000.00 de colones, corresponden a los equipos que debieron ser incluidos en el presupuesto original, o cuál sería su justificación."

(Los destacados son nuestros)

e. La respuesta a este requerimiento llegó el 10/10/2024. Para los efectos del caso la Arq. Mariella Salas Rodríguez, indicó lo siguiente:

"Las obras adicionales requeridas según los informes técnicos de recepción que emite el AyA responden a actualizaciones que hace el AyA o Ministerio de Salud a las normas aplicadas a los sistemas de saneamiento de aguas,

elementos y requerimientos adicionales a los originalmente aprobados por el mismo AyA pero desde su departamento de tramitación (urbanizaciones), que según se nos ha indicado, buscan mejorar los procesos de saneamiento en los sistemas y mejorar no solo la calidad del vertido, por temas ambientales, sino que se cuidan aspectos hasta de salud ocupacional de los operadores y resguardo de la seguridad humana de la población en general.

Estas modificaciones a la fecha se han presentado en todos los proyectos en donde se han construido Plantas de Tratamiento, todos han requerido de financiamientos adicionales para incluir nuevos equipos o adaptar los existentes a las nuevas exigencias del AyA, que de no cumplir con lo solicitado, condiciona la recepción del sistema.

Así las cosas, se han tenido que modificar los diseños originalmente planteados, lo que implica el volver a la mesa de dibujo a rediseñar, dibujar y volver a tramitar ante el APC las modificaciones solicitadas, para posteriormente que se otorgue el permiso, se puedan ejecutar en obra, una vez que se cuente con el financiamiento. Es decir, el AyA no recibirá la PTAR hasta que las modificaciones requeridas según los informes técnicos de recepción se hayan realizado y se haya ejecutado una segunda verificación y esta atienda todas las observaciones emitidas. Todo esto para lograr el fin que se busca, la recepción formal del sistema.

El caso del proyecto Santa Fe no fue la excepción, inicialmente se diseñó, tramitó, aprobó y construyó según normativa vigente del momento, sin embargo, previo a la finalización de las obras del proyecto y a la recepción oficial por parte del AyA, hubo un cambio de normativa el cual implicó para empresa constructora y desarrolladora tener que tramitar nuevos planos con las actualizaciones y mejoras que se solicitaron mediante informes del AyA SG-GSP-2022-00807 de fecha 12 de octubre de 2022 y SG-GSP-RT-2022-00279 de fecha 29 de setiembre de 2022. Los aspectos ahí indicados, responden a nuevos requerimientos de la institución, no corresponden a fallas en diseño original, ya que, de ser así, no se habrían obtenido los respectivos permisos y avales que se dieron en su momento. Las obras descritas en los presupuestos son necesarias y responden a las actualizaciones emitidas por el AyA para lograr la recepción de la PTAR. Dentro del monto de ₡112.343.341,85 de la PTAR corresponden a cambios de normativa del AyA, los cuales ya están aprobados a nivel de planos constructivos por el mismo AyA.

Sobre la consulta de los ítems incluidos en el presupuesto de "imprevistos liquidables" que corresponden a ₡6,951,000.00 ***conciernen a equipos que por estar instalados hace más de tres años, podrían eventualmente tener alguna falla, esto por el deterioro que eventualmente hayan sufrido por la falta de uso o que los mismos ya no cumplan con las exigencias nuevas del AyA.*** *Estos equipos sí estaban en el presupuesto original y así fueron colocados en la PTAR, sin embargo, por lo delicados que son y por la falta de uso, estos eventualmente podrían estar dañados, y es por esa razón que se incluye este presupuesto liquidable, con el fin de que una vez reactivado el proyecto se verifique su adecuado funcionamiento y se confirme si se requiere algún tipo de mantenimiento o sustitución. En caso de que los equipos estén bien, no se estarían girando los recursos."*

(Los destacados son nuestros)

Como complemento a lo anterior, esta Auditoría Interna tuvo acceso a un correo remitido el 08/10/2024 por el Sr. Federico Granados Brenes, funcionario de MUCAP y dirigido a los señores Sebastian Barahona Martínez del BANHVI y David Orlando Sanchez Monney e Isabel Aguilar Coto, con copia a los señores Allan Calvo García, Walter Muñoz Caravaca y Mariella Salas Rodriguez, todos del BANHVI, en donde puede leerse:

"R/ Los cambios de normativa del AyA para efectos de recepción de las plantas de tratamiento siempre se dan en cualquier momento, y estos implican volver a rediseñar y tramitar permisos ante el AyA para que la misma pueda ser recibida para la correspondiente operación formal de la misma. Si la planta se construye con normativa no vigente, el AyA no recibiría las obras hasta que los cambios no sean ejecutados. ***En el caso del proyecto Santa Fe, no fue la excepción, inicialmente se diseñó, tramitó, aprobó y construyó según normativa vigente del momento, sin embargo, previo a la finalización de las obras del proyecto y a la recepción oficial por parte del AyA, hubo un cambio de normativa el cual implicó para FUPROVI tener que tramitar nuevos planos con las actualizaciones y mejoras que se solicitaron mediante informes del AyA SG-GSP-2022-00807 de fecha 12 de octubre de 2022 y SG-GSP-RT-2022-00279 de fecha 29 de setiembre de 2022 posterior a una visita que realizó el AyA al proyecto.*** *Al no ser una falla en el diseño inicial y más bien un requerimiento institucional no imputable a FUPROVI, es que se requiere el financiamiento adicional para poder construir las obras que ya fueron tramitadas y aprobadas por AyA con la normativa actual."*

(Los destacados son nuestros)

Mediante una revisión de los informes del fiscal de inversión Arq. Franklin Moya Mena, A-3350, podemos demostrar que lo indicado por la Arq. Salas Rodríguez y el Sr. Granados Brenes, no es correcto debido a que **la modificación a la normativa sanitaria ocurrió el 14 de enero del 2019,** por su parte los informes técnicos del AyA datan de setiembre del 2022, o sea, aproximadamente 3 años y 8 meses después. Durante ese ínterin fue que se construyó la PTAR, exactamente y según los informes del fiscal de inversión **esa obra inició la primera semana de agosto 2019**, o sea también, 7 meses después de modificada la normativa, sin que ninguna instancia de control, llámese entidad autorizada a través de su departamento de ingeniería de planta, o bien, el Departamento Técnico del FOSUVI, detectaran que previo al inicio de las obras ya se habían ejecutado cambios que podían impactar el desarrollo de la PTAR y propiciar hasta un posible desperdicio de recursos públicos, pues el costo original de la PTAR fue de ¢85.09 millones y ahora se requieren ¢112.03 millones adicionales, sin que exista un estudio técnico detallado que permita determinar la existencia de posibles responsabilidades asociadas al caso, si es que las hubiere.

Como prueba de lo indicado, seguidamente se presenta un extracto obtenido de algunos informes del fiscal de inversión a través de los cuales se hace un seguimiento para detectar con exactitud la fecha de inicio de las obras de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, en donde se demuestra que la PTAR inició su construcción posterior a las modificaciones normativas sobre las que se fundamentó el informe del AyA:

- *"Fecha de Inspección_23/05/2019*

  Este informe corresponde al resultado de la inspección del día 23/05/2019 que sería la 16° visita de fiscalización al proyecto.

  "3.3._ Fechas de Inicio y finalización de las Obras:

  Según oficio N° SGN-0920-2018 de fecha 21 de diciembre del 2018, ***se dio la orden de inicio de las obras para el día 07 de enero del 2019****, de acuerdo con las condiciones contractuales así convenidas entre la Empresa Fuprovi S.A. (empresa constructora) y la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (Mucap) entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional de Vivienda, dándose la 1° visita coordinada por Mucap el 17 de enero del 2019."*

"Se recibió visita de la Ing. encargada del diseño, dirección técnica y construcción de la PTAR quien deberá iniciar trabajos de verificación y replanteo topográfico de la alimentación y desfogues de la planta. Según se nos informa ya contamos con los planos de PTAR debidamente resellados y actualizados ante el CFIA.

Estamos a la espera del informe de la visita al proyecto y de la documentación de respaldo por parte de la ingeniera encargada."

5- Por este medio solicito indicar los días programados para realizar reuniones con los diferentes contratistas involucrados en el proyecto (Construcción de la conformación y rellenos, Sistema Pluvial, Sistema Potable, Sistema Sanitario ***y Planta de Tratamiento****) así como la programación de visitas de los diferentes profesionales (Ing. Topógrafo, Ing. Eléctrico, Ing. Hidráulico y Sanitario, Visitas del BANHVI, A y A, ICE otros y las correspondientes minutas de sus visitas)."*

- *"Fecha de visita: 18/07/2019"*

  "3.2._ Visitas de Inspección # XXIV

  Este informe corresponde al resultado de la 25° visita de fiscalización realizada para darle seguimiento al crédito de financiamiento para la construcción de las obras de infraestructura y de 74 viviendas de la 1° etapa del proyecto."

  "Nos acompañan los Ing. Gabriel Lagos profesional residente de FUPROVI y con el ing. José Ignacio Lemaitre quienes nos ponen al tanto de las obras de infraestructura del Sistema Sanitario que se continua básicamente controlando las aguas subterráneas y preparando el sistema para la conexión con la ***Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) la cual estará para iniciar obras en unas dos a tres semanas."***

- *"Fecha de visita: 24 y 31/07/2019"*

  "Este informe corresponde al resultado de la 25° y 26° visitas de fiscalización realizadas para darle seguimiento al crédito de financiamiento para la construcción de las obras de infraestructura y de 74 viviendas de la 1° etapa del proyecto."

  "Los Ing. del proyecto nos ponen al tanto de las obras de infraestructura del Sistema Sanitario que se continua básicamente controlando las aguas

subterráneas y preparando el sistema para la conexión con ***la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) la cual estará para iniciar obras en unas dos a tres semanas y en la visita del 31/07/2019 se observan los trabajos de topografía necesarios para la demarcación del área donde se construirá la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)****, así como el Pozo Sanitario más profundo según planos."*

- *"Fecha de visita: 08/08/2019"*

  "3.2._ Visitas de Inspección # XXVII

  Este informe corresponde al resultado de la 27° visitas de fiscalización realizada para darle seguimiento al crédito de financiamiento para la construcción de las obras de infraestructura y de 74 viviendas de la 1° etapa del proyecto."

  "Los Ing. del proyecto nos ponen al tanto de las obras de infraestructura del Sistema Sanitario que se continua básicamente controlando las aguas subterráneas y preparando el sistema para la conexión con la ***Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) la cual estará para iniciar obras en unas dos a tres semanas y en la visita del 08/08/2019 se observan los trabajos de topografía necesarios para la demarcación del área donde se construirá la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)****, así como el Pozo Sanitario más profundo según planos."*

- *"Fecha de visita: 22/08/2019"*

  "Este informe corresponde al resultado de la inspección del día 22/08/2019 que sería la 29° visita de fiscalización al proyecto."

  "Este informe corresponde al resultado de la 29 ° visita de fiscalización realizada para darle seguimiento al crédito de financiamiento para la construcción de las obras de infraestructura y de 74 viviendas de la 1° etapa del proyecto."

  "Nos indica el ing. Residente que obras de infraestructura del Sistema Sanitario se continúan y finalmente se lograron controlar las aguas subterráneas y construir los últimos pozos sanitarios preparando el sistema para la conexión con la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), ***la cual ya inicio las obras la primera semana de agosto del 2019; se***

realizaron los trabajos de topografía y demarcación del área donde se construirá la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), *junto con las excavaciones que han sido necesarias para la construcción del Pozo Sanitario más profundo según planos."*

(Los destacados son nuestros)

Las fotografías que se muestran a continuación constan en el informe del fiscal de inversión emitido el 22/08/2019:

Vista de la demarcación, materiales e inicio de la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

Vista de la demarcación, materiales e inicio de la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

Vista de la demarcación, materiales e inicio de la construcción de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

(Los destacados son nuestros)

2.6.3.1 Criterio de esta Auditoría Interna sobre obras requeridas por el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AYA)

a. Según lo comunicado por la Asesoría Legal y de acuerdo con lo señalado enfáticamente por funcionarios del departamento de fiscalización y recepción

de las PTAR del AyA, parece ser una práctica común el hecho de que, en la mayoría de las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales financiadas por el BANHVI, lo que se construye en campo no concuerda con lo aprobado en planos y diseños, lo que pone en entredicho el proceso general de fiscalización y de inspección de calidad.

b. Para este caso, no es posible contar con un dictamen jurídico sobre si hubo o no retroactividad de las normas en perjuicio del administrado e incluso, posible responsabilidad del AyA, **si antes no se dispone de un criterio técnico experto sobre la situación acontecida con la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales del proyecto Santa Fe**.

c. Discrepamos del criterio legal en cuanto a que las normas no han cambiado, toda vez que efectivamente la normativa relacionada con el desarrollo y recepción de plantas de tratamiento fue modificada a partir del 14 de enero del 2019 (Acuerdo N° 2017-66 REGLAMENTO DE APROBACION Y RECEPCION DE SISTEMAS DE SANEAMIENTO POR PARTE DEL INSTITUTO COSTARRICENSE DE ACUEDUCTOS Y ALCANTARILLADOS. Diario Oficial La Gaceta Digital N°9, Alcance N°9, lunes 14 de enero, 2019.).

   Este estudio no comprende una comparativa de normativas técnicas para determinar con exactitud cuáles modificaciones se realizaron, sino que se limita a señalar que efectivamente sí hubo modificaciones, por lo tanto, algún cambio tuvo que haberse operado, que debió ser detectado oportunamente por las instancias de control del proyecto.

d. Con vista en las conclusiones del informe SG-GSP-RT-2022-00279 del 29 de setiembre de 2022 emitido por el AyA, esa instancia técnica detectó problemas en el sistema de recolección (infiltraciones), así como la necesidad de ejecutar ajustes y mejoras a la PTAR, concluyendo que a la fecha de visita ese dispositivo no cumplía con los artículos 22° y 23° del Reglamento de Aprobación y Recepción de Sistemas de Saneamiento.

e. De acuerdo con la reglamentación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y los mismos contratos suscritos para el financiamiento del proyecto, salvo criterio en contrario debidamente fundamentado, el cumplimiento de la normativa sanitaria y su fiscalización es responsabilidad directa de la empresa constructora y de la entidad autorizada respectivamente, por lo tanto, el hecho de que el BANHVI no haya contado con un ingeniero experto en materia sanitaria durante la construcción de la PTAR, no es la causa principal de las condiciones presentadas por esta, en todo caso, correspondería a la empresa constructora o a la entidad autorizada contar con un profesional de tal

categoría para garantizar la adecuada inversión de los recursos públicos, solicitados por la primera y gestionados por la segunda.

f. No es correcta la afirmación de la Arq. Mariella Salas Rodríguez, Jefe del Departamento Técnico del FOSUVI, ni del Sr. Federico Granados Brenes de MUCAP, cuando señalan que la modificación a la normativa sanitaria ocurrió previo a la finalización de las obras del proyecto y a la recepción por parte del AyA, lo que obligó a la empresa constructora a tramitar nuevos planos. Esta afirmación revela un aparente desconocimiento de los hechos relacionados con el tema en análisis y podría conducir a terceros desconocedores del fondo del asunto, a conclusiones erróneas.

   Lo que nuestro análisis permite determinar, es que ninguna instancia de control, a pesar de las obligaciones inherentes a la responsabilidad de velar por el buen uso de los recursos públicos, pudo de manera oportuna alertar sobre cambios que afectaban el proceso constructivo de la PTAR. Lo correcto debió ser, salvo criterio en contrario debidamente fundamentado, que dichas modificaciones fueran monitoreadas antes del inicio de las obras, **pues tiempo hubo**, y no esperarse hasta el final para darse cuenta de que no se cumplía con la normativa vigente y para esto, no era necesario contar con un ingeniero sanitario experto.

   Aplicando las reglas unívocas de la ciencia o de la técnica, o los principios elementales de justicia, lógica o conveniencia, era mucho más práctico y eficiente en términos del uso de los recursos públicos involucrados en la obra, ajustar de forma oportuna el diseño de algo que no estaba construido, a tener ahora que realizar, como lo indica la Subgerencia de Operaciones del BANHVI, una remodelación de una obra que se encuentra construida en sitio y para lo cual se están solicitando adicionalmente ₡112.343.341,85, con el agravante de que ni la entidad autorizada, ni la administración presentan ante la Junta Directiva un estudio técnico que descarte de forma fehaciente un posible desperdicio de recursos, únicamente se limitan a solicitar nuevos fondos, muy a pesar de que la misma Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, concluye en su oficio DIVS-0113-2024 del 18/09/2024 que FUPROVI había incurrido, entre otras cosas, en deficiencias constructivas durante el proceso del sistema sanitario del proyecto que condujeron a su paralización.

   Si aparentemente esa empresa cometió errores en la construcción de dicho sistema ¿Qué le asegura al BANHVI que no haya incurrido también, en errores u omisiones también en la construcción de la PTAR original o de otras actividades financiadas con recursos públicos?.

Lo menos que debió hacer la Administración, fue aclarar estos puntos de forma simultánea a la solicitud de nuevos recursos (y no lo hizo), sobre todo considerando que sí hubo tiempo para realizar cualquier ajuste al diseño, dado que la PTAR empezó a construirse aproximadamente 7 meses después de modificada la normativa técnica, tal y como se demuestra en la siguiente relación de fechas:

EVENTO	FECHA
Aprobación del proyecto Santa Fe	05/11/2018
Firma del contrato de obra determinada	17/12/2018
Orden de inicio del proyecto	07/01/2019
Modificación a la normativa PTAR	**14/01/2019**
Inicio de obras constructivas de la PTAR	**Primera semana agosto 2019**
Finalización del Sistema de Aguas negras	06/05/2020[7]
Informe SG-GSP-RT-2022-00279 del AyA	29/09/2022

El anterior cuadro demuestra que es confuso afirmar que: *"…previo a la finalización de las obras del proyecto y a la recepción oficial por parte del AyA, hubo un cambio de normativa…",* tal y como lo han afirmado tanto autoridades técnicas del FOSUVI como de la entidad autorizada, pues lo correcto debería ser: *"previo al inicio de las obras de la PTAR hubo un cambio de normativa"*

2.6.4 Indicios de posible responsabilidad de FUPROVI en la construcción del sistema sanitario y paralización del proyecto.

a. Como parte del proceso de análisis, esta Auditoría Interna solicitó al Departamento Técnico del FOSUVI, la documentación relacionada con el financiamiento adicional tramitado por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

   Dentro de los documentos aportados y que por ende, fueron conocidos por la Administración del Banco, nos encontramos con el oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, mediante el cual la Ing. Isabel Aguilar Coto, Jefe de la División Vivienda Social de MUCAP, indica al Ing. Walter Muñoz Caravaca, con respecto del tema del cobro de multas a FUPROVI, lo siguiente:

   "Durante el proceso constructivo del sistema sanitario se presentaron varios inconvenientes ***debido a deficiencias y malas prácticas constructivas que provocaron problemas de filtración, desviación de tubería y***

[7] **informe técnico DF-DT-IN-0380-2020, denominado *"Informe de Avance de Obras #14 Proyecto Santa Fe, Chacarita, Puntarenas"*, emitido por el Departamento Técnico del FOSUVI.**

***pendientes inadecuadas en las tuberías, pozos y uniones del sistema sanitario**.”*

*“Se presentaron varios cambios en el personal técnico y administrativo del proyecto, **causando problemas de comunicación y la paralización del proyecto a la espera de contratación de nuevo personal**.”*

*“De conformidad con estas circunstancias, queda claro que esta serie de contratiempos **son el resultado de errores del proceso constructivo mencionados y defectos internos imputables a FUPROVI**, presentados especialmente en la infraestructura y deficiencias constructivas del Sistema Sanitario **señalados incluso en el informe final de la empresa INSUMA S.A**. de fecha 11 de febrero del 2021, **por las cuales se ha paralizado el proyecto, así como el avance financiero del mismo**.”*

(Los destacados son nuestros)

b. Como parte del proceso de análisis, esta Auditoría Interna solicitó al Departamento Técnico del FOSUVI, la documentación relacionada con el financiamiento adicional tramitado por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

   Dentro de los documentos solicitados por esta Auditoría Interna y aportados por la Administración, que necesariamente tuvieron que ser del conocimiento de esta, tenemos el informe de la empresa INSUMA S.A., emitido el 11 de febrero del 2021, o sea, hace ya aproximadamente 2 años y 8 meses.

   Los objetivos de dicho estudio se indican seguidamente:

   - *“Establecer el estado de las tuberías sanitarias que están dentro del residencial Santa Fe.”*
   - *“…Determinar las condiciones geológicas y geotécnicas del sitio, así como analizar las posibles problemáticas que los suelos de la zona, podrían dar a obras de alcantarillado.”*
   - *“…Determinar las características geotécnicas del terreno, y los parámetros geotécnicos principales.”*

c. El precitado documento fue remitido por INSUMA S.A. al Sr. Juan Ignacio Jiménez, Director Ejecutivo de FUPROVI, lo que permite inferir que la evaluación técnica fue realizada a pedido de esa empresa constructora, tratándose de un documento de 135 folios digitales, que consta en el expediente de la Dirección del FOSUVI y corresponde a una consultoría

realizada sobre el estado del sistema de Alcantarillado Sanitario del proyecto Santa Fe y del cual extraemos lo siguiente:

1. *"En términos generales se puede señalar que la información* ***le fue entregada a INSUMA de manera intermitente, mucha de ella no tenía relación con los objetivos de la Consultoría,*** *pero* ***no se logró ubicar dentro de ella lo solicitado en los ítems 4, 5, 7, 8 y 9, los cuales constituyen información importante para fundamentar los criterios técnicos correspondientes***.
2. *"Demás está señalar, que si bien se valora la intención por habilitar el sistema sanitario,* ***los procedimientos de instalación que actualmente se realizan no corresponden a esas buenas prácticas…"***
3. *"El tubo se presenta en dos clases de rigidez anular…" "…****La información técnica que se suministró por parte de FUPROVI, no aclara cuál tipo de tubería fue la que se utilizó, de acuerdo a la rigidez que debería regir el diseño****." "Como parte de este proceso de verificación se debe determinar el diseño de la zanja en la que será instalada la tubería, lo cual se plantea a partir de la información geotécnica que se obtiene del sitio y además en función de las recomendaciones técnicas que la norma exige (ASTM D2321), tanto referente a la instalación como a los materiales que deben constituir los rellenos.* ***Dentro de los documentos que se aportaron no existe un análisis estructural referente a este tipo de tubería****."*
4. *"…se puede señalar que no corresponde a una propuesta de instalación adecuada para un tipo de tubería como la NOVAFORT…"*
5. *"Por ejemplo, se ubica un ingreso de agua al colector por una prevista domiciliar y al descubrirla se logra identificar un daño en ella que hace suponer fue dañada por la uña de un back-hoe durante el proceso de instalación."*
6. *"En el mismo sector donde se ubicó el daño anterior, al descubrir un tramo de tubería se logra identificar que el problema obedecía a un pandeo y pérdida de alineamiento de esta.* ***Este tipo de fallas ocurren cuando los procesos de compactación y el tipo de material de relleno se apartan de las buenas prácticas ingenieriles."***
7. *"El tramo dañado que se señaló anteriormente fue reparado pero* ***no se atendieron las técnicas de compactación y material de relleno adecuado, por lo que es de esperar que bajo las condiciones de sitio observadas, la ocurrencia de deflexiones, aplastamiento o asentamientos puedan volver a darse****."*
8. *"Otras situaciones que se detectaron y fueron señaladas por el constructor, se refieren a que* ***se encontraron tuberías apenas***

topándose entre ellas, sin ningún acople y varios tramos donde la pérdida de alineamiento era evidente.*"*

9. *"También relacionado con los pozos, se detectaron problemas de ingreso de agua a través de subdrenes* ***que extrañamente fueron incorporados durante el proceso constructivo…"***
10. *"Otra situación identificada en cuanto al ingreso de agua al sistema se da en la intersección de la tubería con los pozos de registro.* ***Muy probablemente lo que ocurre es que no se siguió una buena práctica en la perforación del pozo de registro y los trabajos de vinculación (rellenos cementicios) de la tubería con este...****"*
11. *"…Se interpreta de la vista que a la tubería se le genera una especie de chaflán, y luego se realiza un solaqueo alrededor de ella con algún mortero cementicio.* ***Esto genera una reducción en el diámetro efectivo de la tubería, creando la posibilidad de obstrucción a futuro durante la operación del sistema.*** *Se comenta que durante el ingreso del equipo de filmación fue necesario el martelinado de este sector para eliminar obstrucciones que impedían estas actividades."*
12. *"…****por cuanto ya construidas las redes,*** ***se observaron situaciones no acordes al diseño****, como lo constituían la salida de agua en pozos someros,* ***la perdida de verticalidad y nivel en pozos de registro y algunos otros detalles constructivos, que ameritaban su verificación en el sitio de obras.***
13. *"…se puede indicar que el 67% de los tramos presentan pendientes superiores al valor de diseño. El resto exhibe valores menores…" "…****Estos valores bajos de pendiente se encuentran en zonas cercanas a la descarga en la planta de tratamiento, situación que atenta contra la operación del sistema al ser pendientes muy bajas****. Habría que realizar una modelación hidráulica para determinar el efecto de esta reducción en pendiente en la llegada al sitio de tratamiento de aguas residuales.*
14. *"Otro aspecto que fue detectado por la Topografía se refiere a las caídas indicadas en los planos de diseño… " "…esta condición no existe en buena parte de los pozos,* ***pue la mayoría no presenta caída alguna…****"*
15. *"…se puede visualizar que equipo detecta una predominancia de pendientes negativas, lo cual por supuesto tiene relación con los sedimentos presentes en la tubería, pero* ***también están asociados a una instalación deficiente que no controló adecuadamente este detalle técnico****. Igual sucede con la obtención de valores positivos superiores al 1% de la pendiente que presumen hundimientos en pequeños tramos de la tubería,* ***también producto de una mala instalación…"*** *"En este trayecto se ubicaron dos ingresos de agua por*

*los conductos de las previstas, **por deficientes acoples a la tubería principal**, por lo cual se sugiere la corrección mediante la sustitución de las piezas correspondientes."*

16. *"…la tubería que se intersecta con los pozos, **presenta problemas de instalación**... "*
17. *"…La tubería de llegada al pozo P10 experimenta diversas variaciones en pendiente **propias de una inadecuada instalación**. Revisando de manera exhaustiva el video se puede observar que en **muy pocas ocasiones se logra obtener la pendiente de diseño**…"*
18. *"…Existe un largo trecho, en un punto intermedio del proyecto, que se detectó la presencia de una lechada de concreto, **razón por la cual se recomienda la intervención de todo el tramo para corregir esta deficiencia. Esto provocaría la remoción y cambio de toda la tubería del sector**…"*
19. *"…resaltando de nuevo a que ello ocurre por la presencia en sí mismo del sedimento, **pero también por prácticas inadecuadas de instalación**…"*
20. *"Este trayecto había sido recientemente intervenido y rehabilitado identificando en él tuberías aplastadas, previstas dañadas, desacoples entre tuberías, y pérdida de alineamiento vertical lateral en un sector del mismo. Sin embargo, no se pudo filmar por la presencia de sedimentos producto de los trabajos de reparación. **Esto corresponde a un tramo que la Consultoría recomienda reconstruir de nuevo atendiendo las buenas prácticas ingenieriles que la instalación exige tal y como se recomendó en apartados anteriores**."*
21. *"…por lo que se presume que los cambios internos de pendiente **obedecen a una mala instalación de la tubería**…" "…se recomienda reconstruir este tramo."*
22. *"…se ha podido identificar que los problemas que se evidencia en la instalación de la tubería ocurren de manera más intensa en las calles 2 y 4…"*
23. *"**De la información que fue suministrada por FUPROVI no se logró ubicar estudios o documentación relacionada con los procesos de instalación de la tubería y sus componentes afines, ni tampoco la existencia de controles de calidad de los diferentes procesos en los que se intervino."** "…Esto sería importante haberlo conocido por cuanto resulta innegable que tanto la tubería como los pozos de registro se instalaron en las capas de suelo que mayoritariamente corresponden a los limos arcillosos y/o arenosos, **y ante lo cual debieron tomar decisiones técnicas importantes en cual al encamado de la tubería y los materiales de relleno que sobre ésta debieron colocarse**. Aparte de lograr identificar la forma cómo*

combatieron la presencia de agua y la estabilidad de las paredes ante las condiciones de calidad que rigen el suelo de la zona y la incursión del nivel freático a los sitios de trabajo.

24. *"**Los materiales antes mencionados son precisamente los que las recomendaciones técnicas y la normativa vigente rechazan** para ser utilizados como materiales de relleno por la imposibilidad de lograr su compactación y así generar una estructura de confinamiento a la tubería que la inhiba de ser aplastada o que provoque otras condiciones que tiendan a la inestabilidad incluidos potenciales asentamientos."*
25. *"Los daños visibles que se han observado en la tubería (deformaciones o aplastamiento) **tienen mucha relación con la deficiencia de los rellenos,** ya sea por el uso de materiales propios de la excavación que, como ya se señaló, resultan inadecuados. Otro aspecto que puede estar incidiendo es la realización de **procesos de compactación que no lograron densificar adecuadamente los materiales produciendo zonas "acolchonadas" que terminaron por dañar el tubo**."*
26. *"Durante la inspección interna de la tubería se detectaron múltiples sifones, producto de asentamientos de la tubería o de **una instalación irregular que no fue controlada con los dispositivos topográficos correspondientes…"***
27. *"**Conviene reiterar que la instalación de la tubería NOVAFORT en el Proyecto de la Urbanización Santa Fe debió ajustarse a la Norma ASTM D-2321** "Práctica Estandarizada para instalación subterránea de Tuberías para Colectores y Otras Aplicaciones de Flujo por Gravedad"… "…Esta norma resulta muy estricta en cuanto a los procedimientos que deben seguirse ante la presencia de agua en el fondo de zanja y muy particularmente cuando esta obedece a la interceptación de niveles freáticos durante el proceso constructivo."*
28. *"Se debe mencionar que con la información entregada por parte de FUPROVI **no se logró ubicar informes que indicaran un control de calidad relacionada con el suministro o colado del concreto en el sitio de obras** de los citados componentes, por lo cual, se asume que se atendieron las recomendaciones técnicas para cumplir con este requerimiento."*

d. En el referido informe de INSUMA S.A., formulan además las siguientes observaciones de importancia relevante:

*"**El nivel freático fue detectado en todos los sondeos realizados, a una profundidad variable entre 0.90 y 3.15 m, en promedio 1.70 m**. Esta situación sin lugar a dudas dificulta las excavaciones que se deban realizar en sitio, ya que las mismas tendrán que lidiar con el nivel freático"*

"…es decir que prácticamente el equipo penetró por su propio peso. ***Este suelo es el que se utilizó para el relleno de zanjas, lo que representa un problema, pues sus propiedades no son adecuadas para estos efectos****.*

Si a esta condición de suelo muy blando se le suma la presencia bastante somera del nivel freático*, que en este caso es de 1.70 m en promedio para la época del año en que se realizó el estudio, pero que bien podría ubicarse a un nivel más superficial en otras épocas del año (por ejemplo en pleno invierno),* ***el panorama para la construcción de alcantarillado sanitario debió ser sumamente complicado****."*

*"****Es criterio de INSUMA que los problemas presentados con el alcantarillado, bien podrían obedecer a la condición de suelo muy blando superficial, sumada a la presencia somera del nivel freático****. Un riesgo alto de niveles freáticos someros es la flotación no solo de las tuberías, sino también de los pozos de inspección."*

*"****El terreno en estudio posee condiciones un tanto desfavorables para el apoyo de obras en general.*** *Esto debido a la presencia de suelos blandos a nivel superficial."*

*"****El perfil de suelos detectado por la campaña exploratoria de INSUMA, coincide plenamente con los resultados de la investigación de Tecno Control del año 2016 (Informe TEC 1209.15)."***

(Los destacados son nuestros)

e. Por su parte, en el informe TEC 1209.15 del 19/01/2026, la empresa TECNOCONTROL S.A., señala lo siguiente:

"Problemas Especiales: No se localizaron problemas relacionados con la capacidad de soporte. En cuanto a la capacidad de infiltración para el sistema de tratamiento de las aguas servidas ***se localizó un nivel de aguas entre 1 y 1,5 m de profundidad*** *que limita el uso de este tipo de procedimiento* ***especialmente en la época de lluvias que podría situarse aún a un nivel más superficial.*** *El uso de plantas de tratamiento sería una opción muy importante a considerar más que se dispone de drenajes naturales para la disposición del efluente previo análisis hidrológico al respecto."*

(El destacado es nuestro)

f. Sobre el tema de posibles responsabilidades, consta en el Acta de la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre 2024 la siguiente intervención del Director Guillermo Alvarado Herrera:

"El tema aquí, y comprendo a la Auditoría, porque lo pedí ya en dos sesiones, ***es la valoración de si puede existir o no responsabilidad en que el diseño pudo haber contemplado los hechos que ahora se nos dicen fueron apuntados por la desarrolladora****, por FUPROVI, en su momento,* ***cuando entonces hicieron ver por qué se había doblado la tubería.***

Y eso sí es importante dejarlo claro, porque es parte de efectivamente poder considerar que ante una nueva inversión del Estado en ese proyecto, esas cosas tienen que clarificarse.

Entonces igualmente se lo pregunto a la entidad, que es la responsable de la relación con el constructor y es quien fiscaliza el proyecto, y se lo pregunto también a don Walter, y quisiera entonces me pudieran responder ambos…"

Ante las inquietudes del Director Alvarado Herrera, la respuesta de la Sra. Isabel Aguilar Coto, funcionaria de la MUCAP, fue la siguiente:

"Emitimos un criterio con todo el proceso de cobro de multas que hemos tenido y que básicamente se fundamentaba precisamente en lo que usted decía, don Guillermo, ***en temas de omisiones en el proceso constructivo y omisiones en el diseño****."*

(Los destacados son nuestros)

g. En línea con las posibles responsabilidades de FUPROVI, en la referida acta consta esta otra manifestación de la Sra. Isabel Aguilar Coto de MUCAP:

"¿Tiene responsabilidad FUPROVI?
Sí*, es importante externarlo que ellos siempre han sido enfáticos en que tienen las pruebas para demostrar que todas las situaciones que se presentaron, el tema de las mareas, situaciones adversas, justifican esa situación."*

"Esa es digamos, la base de ese proceso de cobro de multas que ya lleva me parece que dos años más o menos ese proceso, que fue un proceso totalmente formal y que ha sido del conocimiento del BANHVI, desde el principio hasta la fecha. Incluso como les digo, resumimos por solicitud del

BANHVI, que nos pidieron un criterio con respecto al cobro de multas y pues esa es la posición nuestra, sigue siendo la posición nuestra, ***sobre todo basados en estudios que se hicieron en su momento, de INSUMA y demás****."*

"Posteriormente a que ese proceso se activó, fue todo el tema de que FUPROVI ***contrató un oceanógrafo y contrató los servicios profesionales de Elías Rosales, en la parte sanitaria.*** *Entonces ahí es donde yo les comentaba que FUPROVI insiste en que tiene los argumentos técnicos para debatir el tema de las multas,* ***pero eso no se ha presentado a la entidad, por lo tanto, no me puedo referir."***

(Los destacados son nuestros)

h. Seguidamente se extrae una intervención de la Auditoría Interna, la cual consta en el Acta de la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre 2024, esto con relación a los informes que somete la Administración para aprobación de financiamientos adicionales, en casos como los del proyecto Santa Fe:

"… estos informes deberían traer el detalle de "mire, sí se analizó y definitivamente podemos concluir que no hay responsabilidad de nadie o si hay responsabilidades", porque si hay responsabilidades debería establecerse quién es el que debería pagar por reparar este proyecto."

"…hemos visto otros proyectos que tienen muchísimos más años y que en medio de ese proceso no se hacen las investigaciones que corresponden. Para este caso yo creo que es muy importante, o sea, me parece muy importante hacer la investigación y determinar las eventuales responsabilidades, pero también tengo que hacer la observación de que, por ejemplo, si nosotros hacemos una evaluación acá desde la perspectiva del Banco, podríamos establecer responsabilidades internas en el Banco, ***pero lo normal es que cuando las entidades nos traen un proyecto, porque hay que hacer una serie de procesos, también ellos deberían haber hecho las investigaciones.****"*

"…para aclararle a Ericka. En realidad, yo en ningún momento dije que la Auditoría pensaría en que se paralice un proceso de estos para poder hacer la investigación. ***Lo que señalé es que para poder tener una solución para este proyecto llevamos muchísimo tiempo y que paralelamente se pudo haber hecho una investigación y traer hoy****, como señala Ericka, el caso de La Flor y La Ivannia, creo que es el ejemplo, en donde se presenta*

una solución, pero al mismo tiempo se presenta el análisis de si hubo o no hubo responsabilidad de alguien.

Obviamente, aquí tenemos un objetivo relevante que es que las familias puedan tener sus casas. ***Entonces el tema de investigar no es paralizar el financiamiento para poder hacer la investigación, sino que las dos cosas debieron haber arrancado juntas."***

(Los destacados son nuestros)

i. Por su parte y en materia de posibles responsabilidades, la Licda. Ericka Masis Calderón, señaló en el Acta de la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre 2024, lo siguiente:

*"…cuando hice el criterio legal****, no vi en el expediente ni un estudio que señalara responsabilidades o si hubo omisiones por parte de la empresa desarrolladora o por parte de la entidad autorizada*** *en cuanto al deber de fiscalización y demás, específicamente referenciado al tema de las viviendas."*

j. Con vista en el presupuesto del financiamiento adicional sometido a aprobación de la Junta Directiva, tenemos que para el rubro *"Sistema de alcantarillado nuevo",* se está solicitando la suma de ₡254.537.118,14 a pesar de que en el presupuesto (hoja de Excel) evaluado por el Departamento Técnico del FOSUVI, se lee *"Responsabilidad de FUPROVI*", lo que da a entender de primera entrada que esto es responsabilidad de la empresa Constructora. Además, a la suma indicada hay que agregar el método constructivo para el nuevo sistema sanitario, estimado en ₡103.123.709,92, para un total de ₡357.660.828,06, más indirectos.

En la información suministrada por la Dirección del FOSUVI, no observamos ningún tipo de disposición que al efecto y sobre la base del contrato suscrito con la empresa constructora, haya tomado la entidad autorizada como producto de esa responsabilidad que ella misma le achaca a FUPROVI como, por ejemplo, la apertura de una investigación formal, sus resultados y la respectiva recomendación al BANHVI, de acuerdo con las disposiciones normativas y contractuales regulatorias.

Por ejemplo, el informe de INSUMA S.A., parece haber sido conocido por la Administración, pues en el oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, en donde se hace mención a ese documento, fue dirigido al Ing. Walter Muñoz Caravaca; sin embargo, a nivel del expediente no consta evidencia

que demuestre acciones dictadas por ese Titular Subordinado ante el conocimiento de hechos de tal magnitud, ni tampoco en el Acta de la sesión ordinaria No. 76-2024 del 20 de setiembre del 2024, se observa que ese funcionario haya informado a la Junta Directiva sobre órdenes que hubieren sido giradas a la entidad como producto de los hallazgos contemplados en el informe de INSUMA S.A., de hecho, en la precitada sesión la Directora Grillo Espinoza, manifestó lo siguiente:

"…escuchando las opiniones y el tema que se está desarrollando, me gustaría primero hacerle la consulta a don Mauricio que está por acá, pues si bien entendí, usted le consulta a la Administración si se valoraron, si se estudiaron eventuales responsabilidades. Ahorita también escucho a Ericka que lo está recomendando nuevamente.

***Entonces, desde mi parte, a mí no me queda claro, con las respuestas que da Walter, si el estudio se aplicó o no**."*

(El destacado es nuestro)

Exactamente 9 meses después del informe de INSUMA S.A., o sea, el 11 de noviembre del 2021, el Ing. Elías Rosales Escalante, Ing. Civil – Ing. Sanitario No. IC-2394, consultor, emitió informe denominado *"VALORACIÓN POR DEFECTOS COLOCACIÓN DEL ALCANTARILLADO SANITARIO",* de donde se extrae lo siguiente:

"El otro aspecto, que incrementa el conflicto y valoro, refiere a la rigidez establecida en los reglamentos vigentes que impiden el correcto desarrollo de la ingeniería. Agravada tal situación, con la interpretación "muy cerrada" que hacen diseñadores y encargados institucionales. ***Porque con el dato inicial de agua subterránea (llamada nivel freático) a poca profundidad, teniendo un sitio "muy plano" y cercano a la costa, como propenso a inundaciones, debieron ser valoradas posibilidades sanitarias alternativas para resolver en la forma correcta y apropiada a las circunstancias****.*

*"**El diseño realizado y propuesta de las pendientes,** en este proyecto, en mi perspectiva **se definieron de manera que compromete en forma importante el correcto funcionamiento por gravedad de este sistema de alcantarillado**."*

*"**Pozos de inspección del alcantarillado sanitario a profundidades mayores que la profundidad detectada para el nivel subterráneo del agua**."*

*"En definitiva el defecto encontrado refiere a **no haber tomado en cuenta, en las fases del diseño del alcantarillado sanitario los efectos de flotación que produce el agua subterránea**; aunado a los efectos también sobre ese alcantarillado al producirse inundaciones.*

(Los destacados son nuestros)

Este informe consta en el expediente bajo custodia del Departamento Técnico del FOSUVI. Es decir, también el Ing. Elías Rosales Escalante hace referencia a inadecuados diseños de solución sanitaria en el proyecto.

2.6.4.1 Criterio de esta Auditoría Interna sobre indicios de posible responsabilidad de FUPROVI en la construcción del sistema sanitario y paralización del proyecto.

a. De conformidad con lo enunciado por MUCAP en su oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, parece ser que la problemática del sistema sanitario no obedece exclusivamente a las condiciones de las aguas freáticas someras, como parece desprenderse de los documentos presentados por la Administración para la aprobación del financiamiento adicional, sino también a posibles deficiencias y malas prácticas constructivas de FUPROVI, que pudieron haber provocado problemas de filtración (recordemos que el AyA menciona en su informe SG-GSP-RT-2022-00279 del 29 de setiembre de 2022 problema de infiltraciones) y todo esto, además de problemas internos de esa empresa, según lo sostiene la misma MUCAP, parecen haber conducido a la paralización de un proyecto que ahora demanda una importante inversión de recursos públicos para su reactivación.

   El referido documento es contundente y sirve de base para que MUCAP sostenga su criterio de cobro de multas a FUPROVI, estimadas, según ese mismo oficio en ¢25.594.571,69.

   Sobre el cálculo de multas, es menester señalar que en el oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, dirigido al Sugerente de Operaciones del BANHVI, Ing. Walter Muñoz Caravaca, puede leerse:

"2. Cálculo de multas, según metodología establecida en el Contrato de Obra.

El Contrato de Obra Determinada establece en la cláusula NOVENA que:

"En caso de atraso en la entrega de las obras, por causas imputables al CONSTRUCTOR, éste cancelará a Mucap una multa igual al 0,01% sobre el monto total de este Contrato por cada día natural de atraso."

En la resolución del cobro de multas antes indicada, se realizó un corte al 27 de mayo de 2021, momento para el cual la multa era la suma de ¢49.860.641,46.

Siguiendo la metodología establecida en el Contrato, el monto de multas e intereses moratorios al día de ayer (17-09-2024) ascendería a ¢693.983.785,76."

"En la reunión presencial celebrada en las instalaciones del BANHVI el día 15 de julio de 2024, entre el BANHVI y Mucap, para analizar la solicitud de FUPROVI de que no se apliquen multas, se acordó que Mucap presentara una propuesta al BANHVI, en la cual se calculen las multas a partir de la fecha de suspensión del Contrato y hasta la presentación formal, por primera vez, de la propuesta del nuevo diseño de alcantarillado sanitario al AyA.

Esta propuesta estableció un monto de multas e intereses moratorios total de ¢25.594.571,69 y se remitió al BANHVI mediante correo electrónico del 30 de julio de 2024, en la que se incluyó el cálculo de multas con corte al 26 de julio del 2022, fecha en la que FUPROVI presentó de manera formal, por primera vez, la propuesta de diseño al AyA.

***En dicho correo se solicitó el VB del BANHVI al presupuesto y al cálculo de multas; pero sobre éste último punto, el BANHVI no se refirió**."*

(El destacado es nuestro)

b. El documento emitido por la empresa INSUMA S.A. (Ingenieros & Geólogos consultores), corresponde a un criterio experto en materia de consultoría sanitaria, por lo tanto, se tiene como dictamen técnico para efectos de nuestro trabajo.

Esta Auditoría Interna detectó al menos 28 puntos, en donde el experto cuestiona el proceso constructivo de FUPROVI en lo que al sistema sanitario

actual se refiere, condición que de modo alguno no puede pasarse por alto al momento de aprobar nuevos financiamientos, dado que esa evidencia, así como lo concluido por MUCAP en su oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, permiten concluir que alguna responsabilidad podría caberle a FUPROVI en esta materia.

INSUMA S.A., señala aspectos tan básicos como que la información le fue entregada de forma intermitente e incompleta por parte del interesado, mucha de ella ni siquiera tenía relación con la consultoría. Además, cuestiona los procedimientos de instalación, los cuales no correspondían con las buenas prácticas. En la información suministrada por FUPROVI no se aclaraba cuál tipo de tubería se utilizó de acuerdo con la que debía regir en el diseño, tampoco se aportó un análisis estructural de la tubería, se detectaron fallas que ocurren cuando los procesos de compactación y tipo de material de relleno se apartan de las buenas prácticas ingenieriles lo que aunado a las condiciones de sitio pueden generar desviaciones, aplastamiento o asentamientos, encontrándose además con tuberías sin ningún acople y con pérdida de alineamiento, inadecuadas prácticas en la perforación de pozo de registro, observándose situaciones no acordes al diseño, pendientes negativas asociadas, entre otras cosas, a una instalación deficiente, ausencia de documentación relacionada con los procesos de instalación de tubería y componentes afines y controles de calidad, uso de materiales rechazados por la normativa vigente, inadecuados procesos de compactación que terminaron dañando la tubería y ausencia de informes de control de calidad relacionados con el suministro o colado de concreto en el sitio de las obras.

Toda esta colección de observaciones no puede ser pasada por alto, pues podría concluirse que estamos ante un posible caso de desperdicio de recursos públicos por malas prácticas constructivas, lo que merece ser evaluado de forma exhaustiva.

Igualmente, el criterio de INSUMA S.A. emitido el 11 de febrero del 2021, o sea, 5 años después del informe de TECNOCONTROL S.A. (19/01/2016) correspondiente al informe de geotecnia del proyecto Santa Fe, **es concordante con el de esta última empresa, en cuanto a que en el invierno el nivel freático podía ser más superficial**, **por lo tanto, se trata de un fenómeno advertido y ratificado, que debió ser debidamente considerado en el diseño del sistema sanitario instalado actualmente y sobre el que se presume se ha incurrido en desperdicio de recursos públicos.**

A pesar de las observaciones técnicas de INSUMA S.A., es imperativo establecer las posibles responsabilidades de FUPROVI en el tema que nos ocupa, ya que si bien es cierto, por un lado se encuentran debidamente definidas las malas prácticas constructivas de esa empresa, por el otro INSUMA S.A., también señala que los problemas pudieron obedecer a la condición del suelo y la presencia somera del nivel freático; no obstante, aquí es donde surgen las dudas del diseño inicial del proyecto, ya que esa empresa concluye que el terreno posee condiciones un tanto desfavorables para el **apoyo de obras en general**, pero aún más importante es que **la superficialidad del nivel freático era conocida desde un principio**, o sea, no se trata de un evento nuevo[8], pues la empresa TECNOCONTROL S.A. lo ubicó el 19/01/2016 en 1 y 1.5 metros, señalando, como parte de las condiciones especiales, que **en invierno podía situarse incluso a un nivel más superficial**, semejante advertencia, salvo mejor criterio, debió ser considerada por los diseñadores del proyecto, para establecer el procedimiento y metodología constructiva acordes con tan particular condición.

No en vano el Director Guillermo Alvarado Herrera, en la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024 y con la inquietud de que existieran posibles responsabilidades, hizo referencia a asuntos relacionados con el diseño de las obras, a lo que funcionarios de MUCAP le dieron la razón señalando omisiones en el proceso constructivo y omisiones en el diseño que provocaron el cobro de multas, basado en el referido informe de INSUMA S.A.

c. Con base en la revisión de los documentos aportados por la Dirección del FOSUVI y las manifestaciones de la Sra. Isabel Aguilar Coto en la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30/09/2024 en donde se señala responsabilidades de FUPROVI invocando al informe de INSUMA S.A., puede observarse que MUCAP, conocedora de la posible responsabilidad que se cierne sobre esa desarrolladora privada, ha continuado con el trámite de financiamiento adicional ante el BANHVI sin ejecutar, aparentemente y dada su obligación contractual con este banco, acción alguna en virtud de ciertos hechos que parecen estar comprobados por la empresa INSUMA S.A. y que podrían haber afectado negativamente el desarrollo del proyecto Santa Fe y sobre los cuales, parece existir alguna responsabilidad de FUPROVI que ahora debe ser subsanada con la aprobación de ₡357.660.828,06 para el nuevo sistema sanitario y su método constructivo.

[8] **En materia de perfil de suelos, INSUMA S.A. coincide con los resultados de TECNOCONTROL S.A.**

Mal haría el Banco en aprobar una suma de semejante calibre, conociendo los alcances del informe de INSUMA S.A. y sabiendo que, aparentemente, la entidad autorizada no ha ejecutado ninguna acción, más que calcular una multa para la empresa constructora por ¢25.5 millones que, aparentemente, ni siquiera se ha hecho efectiva y que, de acuerdo con la metodología del contrato, solo por intereses moratorios al 17/09/-2024, estaríamos hablando de ¢693.983.785,76.

Es dable recordar que, según consta en el mismo documento técnico, el informe de INSUMA parece haber sido a petición de FUPROVI y no de Mutual Cartago, por lo tanto, este no podría computarse como una investigación de la entidad autorizada, si acaso sería el insumo necesario para iniciar ese proceso y tomar las correspondientes determinaciones si fuere el caso; sin embargo, la duda surge cuando en el oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, esa entidad autorizada aparece imputando responsabilidades a FUPROVI. **No es de recibo que esas responsabilidades se definan únicamente para el cobro de multas, pero no para la recuperación de recursos por posibles daños patrimoniales al Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI).**

d. Los resultados contenidos en el informe del 9 de noviembre del 2021, emitido por el consultor Ing. Elías Rosales Escalante, cuestionan el haber diseñado el actual sistema sanitario existiendo **un nivel freático a tan poca profundidad y en un sitio muy plano cercano a la costa, propenso a inundaciones**.

   Según el experto, las condiciones señaladas debieron haber obligado a los responsables de esta fase, a valorar otras alternativas para resolver de forma correcta y apropiada esa circunstancia.

   La ubicación de las aguas subterráneas está debidamente señalada en el informe No. TEC 1209.15 de TECNOCONTROL S.A., conocido desde el 19 de enero del 2016, con una advertencia especial de que en invierno ese nivel podía ser más superficial.

   La responsabilidad del diseño de las obras es de la empresa constructora, por su parte la entidad autorizada está obligada a verificar ese proceso y en última instancia, la Dirección del FOSUVI, a través del Departamento Técnico de esa dependencia, le corresponde verificar la parte técnica de las solicitudes, o sea, participaron tres instancias técnicas en ese proceso y ninguna pudo alertar sobre el riesgo que se cernía sobre el sistema sanitario del proyecto, con un nivel freático tan superficial, que ahora deberá ser

resuelto con la aprobación de ¢357,660,828.06, incluyendo la posible pérdida de ¢70.054.400,00, en ambos casos, más costos indirectos. **Los criterios técnicos descritos en el presente análisis sugieren la necesidad de establecer o descartar posibles responsabilidades.**

e. **De la evidencia examinada también puede concluirse que la Administración no ha actuado diligentemente en lo que respecta a posibles responsabilidades de la empresa FUPROVI, o de la misma entidad autorizada, si fuere el caso y es aquí en donde podría verse comprometida la independencia del Gerente General del BANHVI, Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés, concretamente en todo lo que tiene que ver con Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.** La sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, era el momento para informar a la Junta Directiva del BANHVI que, aparte de la solicitud de financiamiento adicional aprobada administrativamente, se estaban ejecutando de forma paralela las acciones necesarias para establecer posibles responsabilidades por los hechos acontecidos en el proyecto Santa Fe (daños causados a la infraestructura, las viviendas o el sistema sanitario); sin embargo, no hay evidencia de que hasta esa fecha se haya actuado en tal sentido, lo que nos permite reiterar la poca o nula diligencia ya mencionada.

2.6.5 Criterio legal BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26/09/2024

a. Dentro de los documentos asociados al trámite de la solicitud de financiamiento adicional formulada por Mutual Cartago, observamos la existencia del oficio BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26/09/2024 remitido a la Gerencia General, por parte de la Asesoría Legal del BANHVI, esto en cumplimiento al Acuerdo 3 de la Sesión 69-2024 del 05/09/2024, mediante el cual la Junta Directiva solicita criterio técnico y legal sobre la posibilidad de otorgar financiamiento adicional para las obras requeridas en el proyecto Santa Fe.

   En síntesis, el criterio legal hace referencia a lo siguiente:

   1. La Asesoría Legal concluye que no se observan limitaciones para destinar los recursos necesarios para la conclusión del proyecto.

   2. Obligatoriamente se debe recobrar cualquier daño sufrido, cuando exista evidencia e informes que así lo acrediten.

   3. En el expediente conformado para el financiamiento no hay evidencia de informes técnicos de la entidad autorizada, ni de la Dirección del

FOSUVI, que sean concluyentes, sobre incumplimientos de las partes, eventuales faltas u omisiones, errores técnicos o mala calidad de los materiales utilizados en el proyecto.

4. No existe intimación ni imputación alguna que determine responsabilidades de las partes respecto de los daños causados a la infraestructura, las viviendas o el sistema sanitario.

5. La Asesoría legal recomienda que la Dirección del FOSUVI y las Subgerencias de Operaciones emitan informe detallado de la situación del proyecto, si existen incumplimientos de parte de la Entidad Autorizada o del constructor, que motiven el cobro de multas, ejecución de garantías, o una eventual resolución contractual.

6. Del informe del fiscal de inversiones, se deduce que podrían existir algunos incumplimientos en el deber de fiscalización de la entidad autorizada y del Constructor que podrían dar motivo a la ejecución de las garantías, la continuidad del cobro de multas y hasta la valoración de una culminación anticipada del contrato.

7. Se sugiere a la Junta Directiva remitir el expediente a la Auditoría Interna para que realice la investigación del caso y determine posibles responsabilidades en relación con las situaciones analizadas.

8. Se recomienda una intervención pronta y eficiente del proyecto para evitar incremento de costos.

9. Se recomienda no reintegrar las garantías al Desarrollador retenidas por concepto de multas (acuerdo 9, Sesión 95-2021 del 23/12/2021), ni las garantías ofrecidas por el Desarrollador por concepto de ejecución y calidad de las obras, por el contrario, deben revisarse y ajustarse (tanto al Desarrollador como a la EA).

10. Debe definirse el cobro de multas del año 2022 a la fecha.

j. Con respecto del dictamen jurídico emitido por la Asesoría Legal, mediante oficio BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26/09/2024, en el Acta de la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, el Director Guillermo Alvarado Herrera manifestó:

“Yo voy a terminar nada más señalando que hoy revisé el informe, bueno, la carta de la Gerencia donde remite la propuesta, que ya la habíamos visto en

la sesión pasada. Vi el informe presentado por don Walter, como la Dirección FOSUVI y los dos informes de carácter técnico, ***pero Ericka, no vi su informe."***[9]

Ante las observaciones del Director Alvarado Herrera, en el Acta de la Sesión No. 76-2024, constan las siguientes respuestas de la Licda. Ericka Masís Calderón:

*"…**yo sí, el informe lo remití a la Gerencia,** no sé si don Dagoberto, o don Walter, podrían indicarme, **porque lo hemos remitido hace una semana** y que de hecho don Dagoberto había indicado que estaban ahí en revisión por parte del equipo de Gerencia y conmigo, **pero no sé si no fue remitido por parte de la Gerencia con todos los documentos del Departamento Técnico**." "…Entonces, no sé si don Walter, o don Dagoberto, me indican si lo tienen ahí o se lo haya remitido y si no, con gusto se lo puedo hacer llegar en este momento a don David." "…Ya se lo envié a don David, el criterio mío legal, y me parece que don David ya se los está remitiendo,…"*

(Los destacados son nuestros)

2.6.5.1 Criterio de esta Auditoría Interna sobre Criterio legal BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26/09/2024

a. El criterio legal BANHVI-AL-OF-118-2024 debió ser incluido por la Administración dentro de la documentación remitida a la Junta Directiva para la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, pues contenía elementos necesarios para la toma de decisiones y, además, su emisión respondía al cumplimiento de un acuerdo de Junta Directiva (Acuerdo 3 de la sesión 69-2024 del 05/09/2024).

b. En el referido criterio legal queda claro, que debe recobrarse cualquier daño sufrido, cuando exista evidencia que así lo acredite. En este caso, ya existe una evidencia técnica, en donde se demuestran deficiencias en el proceso constructivo del sistema sanitario del proyecto Santa Fe por parte de FUPROVI con un costo de ₡70.054.400,00 más costos indirectos, emitida por una empresa especializada en geología e ingeniería (INSUMA S.A.), así como evidencia del fiscal de inversión que pone en entredicho la seguridad del proyecto y más aún, un oficio de la entidad autorizada fechado 18 de setiembre, en donde esta imputa responsabilidades directamente a la empresa constructora FUPROVI.

[9] **Se refiere al dictamen jurídico BANHVI-AL-OF-118-2024.**

No se entiende por qué la Administración no se pronuncia ni acciona lo correspondiente, una vez conocido el criterio legal y sabiendo que existe documentación que compromete a la empresa constructora. Consideramos como precipitada la presentación del financiamiento adicional en la sesión ordinaria 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, sin contar con todos los elementos necesarios para una adecuada toma de decisiones.

c. La Asesoría Legal del BANHVI no dispuso de elementos concluyentes sobre incumplimientos de las partes, eventuales faltas u omisiones, errores técnicos o mala calidad de materiales utilizados en el proyecto, porque a pesar de que tanto la entidad autorizada, como la Administración conocían del informe de INSUMA S.A., ninguna, en apariencia, ha ejecutado acciones tendientes a establecer la verdad real de los hechos, tomando como base los resultados del referido informe técnico y otra documentación que podría considerarse de relevancia en cuanto al diseño de las obras sanitarias de este proyecto.

   Si bien es cierto el criterio legal fue solicitado por la Junta Directiva del BANHVI, este fue primeramente remitido a la Gerencia General, con copia a la Subgerencia de Operaciones y a la Jefatura del Departamento Técnico del FOSUVI, por lo que, salvo mejor criterio, era obligación de cualquiera de estas, principalmente la que tuviere conocimiento de los hechos señalados en el oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, de informar de manera oportuna y antes del 30 de setiembre del 2024 a la Asesoría Legal, sobre la existencia de documentos que podían afectar el criterio legal.

d. La Asesoría Legal del BANHVI declara que no existe intimación ni imputación alguna que determine responsabilidades de las partes, porque en apariencia no se han ejecutado diligencias en dicho sentido, por lo menos a lo interno del BANHVI, muy a pesar, de que existen elementos que obligan, tanto a la entidad autorizada, como la Administración del BANHVI a proceder según lo establecen los contratos suscritos; sin embargo, nótese que en el oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, MUCAP ya imputa responsabilidades a FUPROVI, solo que por lo visto, la Asesoría Legal del BANHVI parece desconocer la existencia de esa documentación, porque en apariencia, no le fueron remitidos por la Administración.

e. La Asesoría Legal, incluye en su dictamen una recomendación dirigida a la Administración, para que se emitan informes sobre la situación del proyecto; sin embargo, estos ya existen, lo que sucede es que la Administración no ha abordado la situación de forma integral y en sus informes se limita a referirse a la condición del proyecto Santa Fe únicamente desde un enfoque técnico-

operativo con el único propósito aparente de lograr su reactivación, dejando de lado la situación jurídica (cumplimiento normativo y contractual), por lo tanto, en el caso del proyecto en mención, la información sometida a conocimiento de la Junta Directiva para la toma de decisiones se presentó de forma incompleta a pesar de las recomendaciones legales, tal y como se demuestra en el Acta de la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, en donde varios miembros de la Junta Directiva formularon consultas sobre posibles responsabilidades, sin que la Administración pudiera emitir una respuesta satisfactoria (al menos para esta Auditoría Interna), de hecho, en lo que más enfatizó la Administración fue en la necesidad de reactivar el proyecto, aparentemente a cualquier costo, sin realizar por lo visto, un análisis exhaustivo de las partidas presupuestarias, pues se demuestra en el presente informe y como producto de cuestionamientos formulados por esta Auditoría Interna durante el mes de octubre del 2024, el presupuesto fue modificado a la baja por una monto de ¢56,778,510.48. Este tipo de análisis, que estaría generando una disminución en la solicitud de financiamiento adicional, son obligación de la Administración y no de la Auditoría Interna.

f. Asimismo, como se muestra en nuestro análisis existe una serie de partidas que no se requieren para cumplir con lo dispuesto en el informe de la Asesoría Legal, en cuanto a cumplir el fin último de entregar una vivienda digna a las familias y podrían ser descartados del presupuesto propuesto, a la espera de establecer las posibles responsabilidades de los órganos involucrados en el desarrollo del proyecto y su eventual procedencia.

2.7.6 Partidas presupuestarias examinadas por esta Auditoría Interna.

Como parte de la evaluación realizada por esta Auditoría Interna, se procedió a examinar diversas partidas del presupuesto presentado por la Administración ante la Junta Directiva, para su aprobación, por un monto de ¢1.746.646.569,32.

a. En lo que respecta a la información que se incluye en el siguiente cuadro, se formuló a la Jefatura del Departamento Técnico del FOSUVI, las consultas del caso, mediante correo electrónico del 04/10/2024; sin embargo, estas fueron, por lo visto, trasladadas a la entidad autorizada ya que en la respuesta a nuestras inquietudes fue atendida por MUCAP y no por esa dependencia técnica de control :

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
En lo que atañe a la partida *"Revisión total de cada casa elemento por elemento con hoja de revisión"* por **¢3,955,000.00**,	*"**Se sugiere eliminar las líneas** considerando que son tiempos que se están justificando dentro de la línea de*

"Entrega de llaves, manuales y otros" por **¢259,000.00** se solicitó una adecuada justificación, pues para esta Auditoría Interna ese tema es de interés particular de la empresa constructora. Igualmente se cuestionó la partida *"Previsión para obras imprevisibles en el proceso de reconstrucción*", por **¢3,182,043.25**.	*dirección técnica durante el plazo que estuvo el proyecto suspendido. Además se considera que el levantamiento de las obras son parte de lo que le corresponde a los ingenieros residentes y se está considerando dentro del porcentaje de administración el cual se aceptó quedara en un 8%."* *"Se sugiere eliminar considerando que hay una línea de imprevistos del proyecto."* (El destacado es nuestro)
Como resultado de la acción ejecutada por la Auditoría Interna, la entidad autorizada elimina del presupuesto las partidas *"Revisión total de cada casa elemento por elemento con hoja de revisión"* por **¢3,955,000.00** y *"Previsión para obras imprevisibles en el proceso de reconstrucción*", por **¢3,182,043.25**.	

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
Justificar la cifra correspondiente a *"Acometida eléctrica a viviendas",* considerando que la cifra de **¢18,507,864,44** millones, por razones lógicas, debería estar contemplada en el presupuesto original.	*"…Se adjunta el documento "Premisas tomadas en cuenta al preparar el presupuesto proyecto urbanización Santa Fe", en el que FUPROVI como Desarrollador del proyecto, en el punto 6 de la página 22, presenta las obras eléctricas a realizar de acuerdo al levantamiento realizado en sitio y la recomendación de un ingeniero eléctrico. Dentro de estas obras se encuentra la corrección de la acometida eléctrica de las viviendas, por presuntos incumplimientos a la normativa. Sin embargo, el Ing. Allan Calvo del BANHVI indicó en una reunión en el BANHVI, que estas acometidas sí cumplen con la normativa, por lo tanto no es necesario cambiarlas, aun así, el Ing. Allan Calvo recomienda dejar esos costos como imprevistos liquidables, para poder realizar una revisión más detallada y determinar si es o no necesario realizar la modificación.*
Criterio Auditoría Interna El criterio del Ing. Allan Calvo no es concluyente, por un lado, según lo indicado por MUCAP, manifiesta que las acometidas sí cumplen con la normativa, pero por el otro, recomienda categorizar esos fondos dentro de la figura *"imprevistos liquidables",* para realizar, suponemos que de forma posterior, una revisión más detallada.	

Salvo mejor criterio, ese proceso de revisión debió realizarse de previo a la solicitud del financiamiento adicional y la partida debería ser eliminada del presupuesto de obras adicionales y en caso de que se demuestre alguna responsabilidad del constructor este deberá asumir el costo y no ser considerado esto como un financiamiento adicional.

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
justificar las siguientes partidas: Dirección Técnica, considerando que el proyecto estuvo paralizado y no hubo desarrollo de obras durante ese período.	*"Si bien es cierto, no hubo desarrollo de obras durante el tiempo que estuvo paralizado, el equipo técnico de FUPROVI si estuvo elaborando a nivel de diseño, consultoría y tramitología la propuesta de solución que se requiere implementar en el proyecto. Para tales efectos FUPROVI contrató especialistas en los diferentes temas que requieren ser solucionados."*
Reparación de ventanas por ¢1,560,000.00, considerando que los costos por vandalismo según se nos indicó serían asumidos por la empresa constructora.	*"Correcto, se sugiere eliminar la línea a nivel de presupuesto."*
¿A qué se refiere la partida de Servicios Profesionales por **¢7,274.790,76**? Al igual que el costo de Dirección Técnica, ¿Cómo se justifican los costos relacionados con Servicios de Ingeniería y Topografía, por **¢12,286,775.00** y **¢8,721,340,00** respectivamente?.	*El proyecto se menciona como "paralizado" debido a que en ese periodo no tuvo avance adicional y todos los trabajos* ***realizados obedecen a temas de limpieza, mantenimiento y reparaciones, en las que se requirió presencia de los profesionales responsables del proyecto****. Dentro de las obras realizadas, se incluye lo solicitado por la Sra. Ministra en ese momento, la Arq. Jesica Martínez quien solicitó una serie de trabajos que se realizaron en sitio, dentro de ellos* ***corresponde los trabajos de sustitución de material contaminado por la última "inundación" provocada por la Quebrada "La Gata", para ello fue necesario pagar servicios de topografía para controlar los volúmenes pagados, pagos de servicios de laboratorio (control de calidad), servicios de inspección en campo y Dirección Técnica****. Además se realizó la limpieza de los canales pluviales del proyecto, con el fin de evitar una mayor afectación que*

	podría inclusive afectar a las viviendas. Por otra parte, durante todo este tiempo, ***Fuprovi también ha realizado acciones relacionadas con propuesta de solución actual, en la que se requirió de diseños, gestiones institucionales, tramitologías, etc que deben ser reconocidos****. Ver Anexo 4 con fotografías de las obras realizadas.*
Con respecto del costo de Vigilancia por **¢88,921,086,26**, indicar si se valoró la posible responsabilidad de la empresa desarrolladora de cubrir estos costos en función del contrato firmado con la entidad autorizada.	*Si se valoró, y es importante recordar que las obras del proyecto se tuvieron que suspender para efectos de analizar la situación presentada y rediseñar las obras.* ***Mientras tanto el proyecto debió tener seguridad el cual se ve reflejado en que las casas no han sufrido mayor daño a pesar de la ubicación, del entorno y tiempo transcurrido***
¿A qué corresponden los "*Costos acumulados desde Diciembre 2023 – Agosto 2024"* por **37,498,210,29** colones, si en las diferentes líneas de este cuadro se están desglosando los costos de ese período?.	***La base del presupuesto se elaboró en diciembre 2023, por eso todos los costos indirectos corresponden al periodo antes de esa fecha.*** *Recientemente se incorporó la línea indicada Costos acumulados de Diciembre 2023 -Agosto 2024 justamente para actualizar el presupuesto incluyendo los costos más recientes que incluyen Seguridad, Pólizas, Servicios de Ingeniería, etc.*

Criterio Auditoría Interna

Cualquier costo incurrido durante la paralización del proyecto debe ser analizado a la luz de una posible responsabilidad de FUPROVI por dicha paralización. El informe de INSUMA S.A. sobre el sistema sanitario es concluyente en el sentido de que esa empresa pudo haber incurrido en deficiencias durante el proceso constructivo de dicho sistema, no solo en lo que a prácticas ingenieriles se refiere, sino también en cuanto a la calidad de materiales utilizados. Por su parte, la misma MUCAP menciona en su oficio DIVS-0113-2024 del 18/09/2024, problemas internos de FUPROVI que propiciaron mala comunicación y la paralización del proyecto. Es menester señalara que estos costos no afectan la reactivación del proyecto, que es actualmente el interés de las partes, por lo que no se deberían incluir en el presupuesto y analizarse de forma posterior, en términos de la posible responsabilidad de FUPROVI en la paralización de las obras.

Como resultado de la acción ejecutada por la Auditoría Interna, la entidad autorizada elimina del presupuesto la partida para reparación de ventanas por **¢1,560,000.00**.

Si bien es cierto, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos funge como Ente Rector de Vivienda del Gobierno de la República, las competencias legales para ordenar modificaciones o nuevas obras en el proyecto Santa Fe, es exclusivamente del Banco Hipotecario de la Vivienda, a través de la entidad autorizada, pues este Banco es el administrador de los Recursos del FOSUVI; sin embargo, MUCAP no aporta dentro de la justificación los documentos pertinentes al efecto, para conocer el adecuado desglose de las partidas a cobro, por lo tanto, dicha acción se tiene como cuestionable. Como evidencia de que esa acción podría considerarse como improcedente tenemos el correo electrónico del 16/10/2024 mediante el cual el Sr. Federico Granados Brenes de MUCAP, informa a los señores Walter Muñoz Caravaca, Mariella Salas Rodríguez y Sebastián Barahona Martínez (Todos del BANHVI), lo siguiente: *"Se evidencia el material colocado por FUPROVI **bajo la instrucción girada por la ministra de vivienda de ese momento.**" (El destacado es nuestro).* Parece que los funcionarios del BANHVI solo toman nota del asunto, sin al menos preguntarse si ese procedimiento es legalmente correcto.

La entidad autorizada no aporta el desglose con el detalle de la partida denominada *"Costos acumulados desde Diciembre 2023 – Agosto 2024"* por ¢37,498,210,29. Esta cifra sin respaldo, debería ser valorada para ser excluida del presupuesto que se presenta para la reactivación del proyecto.

b. Mediante correo interno del 08/10/2024, esta Auditoría Interna formuló, las siguientes consultas al Departamento Técnico del FOSUVI. La respuesta fue emitida por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo:

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
Se solicita detalle y las justificaciones del costo mensual de ¢5.625.000.00 correspondiente a la *"Vigilancia en el proyecto durante 12 meses*", para un total de ¢67.500.000.00 y un neto de ¢54.028.784.50 debido al disponible en presupuesto, considerando en primera instancia lo elevando del costo mensual y el hecho que esta vigilancia se aplicaría durante el proceso constructivo de las obras adicionales, donde durante el día se estaría en presencia de trabajadores y funcionarios de la empresa constructora.	*"Debido a la ubicación del proyecto siendo que es un espacio abierto en todos sus extremos, adicionalmente lo complejo del entorno al ser una zona altamente conflictiva y el tamaño del mismo, es que el desarrollador analizó la situación y propone aumentar la seguridad con el objetivo de dar protección a los materiales, viviendas y hasta el mismo personal."*
Criterio Auditoría Interna	

La condición del entorno del proyecto siempre ha sido la misma desde el inicio de las obras, siempre ha sido una zona conflictiva, a menos de que el riesgo de actos vandálicos y agresiones se haya incrementado, lo cual sería el único justificante; sin embargo, no se aporta documento alguno que demuestre tal incremento, por ejemplo ese "*análisis*" a que hace referencia la entidad autorizada.

La Auditoría Interna solicita un detalle y la entidad autorizada no lo aporta. De acuerdo con nuestro análisis, bajo los criterios emitidos, durante el proceso de paralización, el proyecto debería estar desmantelado, condición que no se aprecia en visita realizada en el sitio por esta Auditoría Interna el 10/10/2024, donde únicamente se ubicó la presencia de un guarda de seguridad, que incluso por lo observado, ni siquiera cuenta con las condiciones formales de preparación para proteger el proyecto, su presentación es de forma completamente informal, no está uniformado con el logotipo de la empresa de seguridad contratada, más bien parece un vecino de la zona cuidando el proyecto, observamos como medio de defensa únicamente un machete. Lo anterior, evidencia la improcedencia y carencia de justificación de la partida propuesta.

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
¿Adicionalmente, considerando la existencia de la vigilancia del punto a.) Cual sería la justificación de una doble seguridad durante el proceso constructivo? Y por un mismo costo, cuando la zona donde se ubica la planta de tratamiento es puntual y reducida, en función del tamaño del proyecto. Valorar que los presupuestado implica un costo mensual por seguridad de ¢11.250.000.00 para los dos rubros.	*"Durante el proceso constructivo será la misma seguridad que se indicó en el punto anterior. La seguridad indicada para la planta corresponde al plazo de operación y mantenimiento de la planta una vez el proyecto se entregue a las familias y la planta inicie su funcionamiento. Es importante acotar, que esta partida no será asumida necesariamente por FUPROVI, ya que, al ser un proceso posterior al constructivo, el Desarrollador ha manifestado el interés de realizar una cesión de contrato, específicamente para la seguridad, operación y mantenimiento de la PTAR. Sin embargo, es importante que los recursos queden reservados."*

Criterio Auditoría Interna

En el punto anterior La Auditoría Interna solicita un detalle y la entidad autorizada no lo aporta. Nótese que el costo de la seguridad es el mismo para ambos casos (proceso constructivo y cuido de la PTAR). Cuestionamos lo señalado en la respuesta, dado que la seguridad de la PTAR se plantea, tanto para el período constructivo, como para los meses de mantenimiento para ser recibida por AyA.

Este tipo de cuestionamientos deberían ser formulados por los analistas del FOSUVI y de la entidad autorizada dentro del proceso normal de análisis de la solicitud planteada por FUPROVI y no por la Auditoría Interna, dentro de un proceso a posteriori.

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
Por último y considerando que para el período de 12 meses posteriores a la conclusión del proyecto y durante el período de mantenimiento de la PTAR, ya el proyecto va a estar habitado por los beneficiarios, si se consideró la justificación del pago de vigilancia para la PTAR por un monto mensual igual de ¢5.625.000.00, para un costo total durante ese período de ¢67.500.000.00.	*"Tal como se indicó en el punto anterior, el proceso de vigilancia de la planta de tratamiento durante los meses de operación y mantenimiento podrían ser asumidos por otra empresa, para la cual eventualmente se tendrá que realizar una cesión de contrato, para la cual se deberá analizar la necesidad que se requiera en cuanto a cantidad de personal de seguridad, por lo que el monto que se indica será liquidable según vaya a ser requerido."*
Criterio Auditoría Interna En este punto se aclara que el importe incluido en el presupuesto será liquidable según vaya siendo requerido. Es importante señalar que el monto total de seguridad para la PTAR, es de ¢67.5 millones, durante el proceso constructivo en que van a estar presentes los constructores y de ¢67.5 millones para el mantenimiento posterior, cuando las familias van a estar habitando las viviendas, para un total de ¢135.000.000.00 en seguridad para la PTAR, cuando su costo actualizado asciende a ¢112,343,341,85, es decir, la seguridad de la PTAR costará, según nuevo presupuesto, un 20.16% sobre el valor total de la obra constructiva, esto sin considerar el monto de cobro por seguridad, que se solicita durante el proceso de paralización, de lo cual existen indicios de posible responsabilidad por parte de FUPROVI, estos aspectos debieron ser analizados con mayor profundidad por parte de las instancias de control tanto internas como externas.	

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
Con respecto a los equipos electromecánicos de la PTAR, no se consigna en el presupuesto adicional planteado, ningún rubro existente en el presupuesto original del proyecto por ese concepto; considerando que el proyecto no ha sido concluido, señalar si en la propuesta original de PTAR, existía algún equipo electromecánico pendiente de instalar o rubros correspondientes, tomando en cuenta que por el valor de estos equipos, normalmente se colocan al final del proceso. De igual forma indicar, si los cambios propuestos en la PTAR implican un cambio total de equipo, lo que justifica el rubro de **¢6.951.000.00** que se está presupuestando.	*"Con respecto a los **¢6,951,000.00** efectivamente corresponde a equipos que se incluyeron en el presupuesto original y que fueron suministrados e instalados por FUPROVI en la PTAR, sin embargo, dado el tiempo transcurrido sin que los equipo estén en uso ni con el debido mantenimiento es que se incluye este presupuesto liquidable con el fin de que una vez reactivado el proyecto se verifique el adecuado funcionamiento de los equipos instalados para confirmar si se requiere algún tipo de mantenimiento o sustitución de los mismos. En caso de que los equipos estén bien, simplemente no se desembolsaría ningún pago sobre cualquier línea liquidable.*
Criterio Auditoría Interna	

Esta partida debe ser analizada a la luz de posibles responsabilidades de FUPROVI por la paralización del proyecto Santa Fe. En su oficio DIVS-0113-2024 del 18/09/2024 MUCAP imputa responsabilidades a esa empresa; sin embargo, luego gestiona recursos para atender posibles daños a dispositivos que ya fueron instalados y que, por la paralización del proyecto, causado en parte por la misma empresa FUPROVI (según la misma entidad autorizada), podrían haber sufrido daños. Esto resulta incoherente y en nuestro criterio debería valorarse su exclusión del presupuesto, hasta tanto se valore de forma adecuada y documentada técnicamente, el monto real que debería invertirse, en caso de que los equipos no funcionen adecuadamente, en nuestro criterio, estos equipos debieron recibir mantenimiento durante el proceso de paralización.

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
Sobre los cambios propuestos en el Sistema de Agua potable, por **¢67.543.885.50**, considerando el avance de obras existentes en el proyecto, y tomando en cuenta que además de tubería por más de 700 mts, se incluyen diferentes tipos de válvulas con costos elevados y otros accesorios, favor indicar si:	
a. ¿Los cambios propuestos obedecen al efecto realizar los cambios en el sistema sanitario o a la solicitud de la Municipalidad de Puntarenas de realizar cambios en la conformación de las calles? De no ser así, favor indica cual es la justificación correspondiente.	***Se está incluyendo esa línea como liquidable*** *considerando que la red potable, si bien es cierto está construida con todos sus elementos, es importante considerar que las calles deben ser nuevamente intervenidas para la construcción de la red sanitaria y la estructura de pavimento, lo cual es posible que la red potable pueda sufrir alguna afectación durante el proceso. Adicionalmente, se debe considerar que dicha red potable ha estado por mucho tiempo sin presión de agua lo cual puede tener algún desperfecto por presiones de suelo o deterioro, para lo cual, se tendrían que realizar las reparaciones correspondientes. Una vez iniciado el proceso constructivo se deberá llevar a cabo una fiscalización estricta sobre el estado de la red potable, para efectos de liquidar al constructor solo lo que realmente vaya a ser ejecutado."*
b. ¿En caso de que se justifique de alguna manera los cambios propuestos, favor señalar si es factible la recuperación	*"Como se indicó en el punto anterior, la red potable se construyó con todos los elementos. Sin embargo, debido al tiempo transcurrido sin uso y a las intervenciones*

de válvulas o algunos equipos ya instalados?.	*que se deben realizar en las calles, tanto para la construcción de la red sanitaria como para la estructura del pavimento,* ***se presume que parte de la red se tenga que reparar o sustituir.*** *Por esa razón, estas actividades se incluyeron en el presupuesto como "imprevistos liquidables", con el fin de que, una vez que se reactiven las obras constructivas, se verifique el estado de la red potable con todos sus elementos y se determine si hay accesorios que efectivamente deben ser reparados o sustituidos. Lo que se considere que se encuentra en buenas condiciones no será sustituido ni se desembolsaría al Desarrollador."*

Criterio Auditoría Interna

Como puede apreciarse los cambios presupuestarios son una consecuencia directa del problema relacionado con el Sistema Sanitario (en donde podría existir responsabilidad de FUPROVI), con la nueva solicitud de la Municipalidad de Puntarenas, mal planteada e impugnable (Según criterio de la Asesoría Legal del BANHVI) y por un posible daño a la red potable debido a la paralización del proyecto (En donde FUPROVI podría tener alguna responsabilidad imputada por la misma MUCAP en oficio DIVS-0113-2024 del 18/09/2024). Esto demuestra que el análisis realizado por los entes de control, llámese MUCAP y Dirección del FOSUVI, ha sido inadecuado.

La importancia de establecer posibles responsabilidades es vital para la recuperación de cuantiosos recursos públicos, que parecen perdidos bajo un único argumento basado en las condiciones superficiales de las aguas freáticas someras y de nuevos requerimientos de otras entidades, cuando aparte de eso, el informe de INSUMA S.A., el oficio DIVS-0113-2024 de MUCAP y hasta el criterio experto del Ing. Elías Rosales Escalante (11/11/2021), arrojan elementos que permiten en grado de probabilidad considerar posibles responsabilidades y consecuentemente, actuar de acuerdo con lo establecido en la normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y los contratos, suscritos.

Resultan inadmisible para esta Auditoría Interna, los argumentos de la entidad autorizada y la ligereza con que, aparentemente, se está tratando este asunto tanto por MUCAP como por la Administración del BANHVI, en donde si bien es cierto debe prevalecer el interés público, es obligatorio tramitar de forma simultánea y hasta sus últimas consecuencias, las acciones que correspondan para recuperar los recursos en donde pueda probarse la incurrencia en desperdicio y la consiguiente pérdida de recursos públicos (Ver criterio legal BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26 de setiembre del 2024).

En nuestro criterio, al igual que otras partidas señaladas, esta cifra de **¢67.543.885.50** debería ser excluida del presupuesto para financiamiento adicional y debería exigirse, a la empresa desarrolladora y la Entidad Autorizada, bajo la supervisión de la Dirección FOSUVI, un adecuado análisis de los posibles requerimientos de sustitución de obras y la posible responsabilidad de quien debe asumir los costos y no incluir partidas, con una

justificación de sí se requieren, hay que recordar que se trata de recursos públicos, cuya utilización debería estar debidamente justificada. La justificación del *"interés público",* no significa un cheque en blanco para desembolsar recursos de forma indiscriminada y con tan cuestionable análisis.

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
a. Considerando que ya existe un levantamiento de obras sobre reparación de las viviendas, a que se refiere el rubro de *"Obra eléctrica dentro de las viviendas",* si se trata de obras pendientes o cual sería su concepto.	*"Debido al tiempo transcurrido, FUPROVI realizó un levantamiento del estado de las viviendas, incluyendo la instalación eléctrica de estas, determinando la necesidad de realizar un mantenimiento y sustitución de algunos elementos.* *Como se indicó anteriormente, mediante correo del 2 de octubre en el punto 7. Ver anexo 1 Se adjunta el archivo de Excel "P DET Santa Fe 25Ene24" elaborado por FUPROVI en el cual se detalla el desglose de cada uno de los costos del presupuesto. En la hoja "CASAS" se presenta el levantamiento de los ítems considerados en cada una de las viviendas.* *Además, mediante oficio DIP-0080-2024 del pasado 2 de octubre. Ver anexo 3.Se aclara que, el costo de la parte eléctrica de las viviendas se encuentra en el apartado del presupuesto "Imprevistos liquidables", por lo tanto, una vez que se apruebe el financiamiento solicitado y se retomen las obras, se le solicitará a la fiscalización una revisión detallada en sitio, con el fin de determinar qué aspectos obedecen a vandalismo, reconociendo únicamente lo que corresponda a mantenimiento o deterioro debido al tiempo transcurrido y no los aspectos relacionados a robo o hurto, lo cual debe ser asumido por la empresa de seguridad contratada por FUPROVI.*
b. Con respecto a la *"Acometida eléctrica a viviendas*" por **¢18.507.864.44**, en nuestro criterio ese rubro debió estar previsto en el presupuesto original del proyecto, en caso de no ser así, cual fue la justificación para no incluirlo o porque se está incluyendo ahora, en caso de que	*"…Se adjunta el documento "Premisas tomadas en cuenta al preparar el presupuesto proyecto urbanización Santa Fe", en el que FUPROVI como Desarrollador del proyecto, en el punto 6 de la página 22, presenta las obras eléctricas a realizar de acuerdo al*

corresponda a un rubro que deba ser asumido por las familias?	*levantamiento realizado en sitio y la recomendación de un ingeniero eléctrico.* *Dentro de estas obras se encuentra la corrección de la acometida eléctrica de las viviendas, por presuntos incumplimientos a la normativa. Sin embargo, el Ing. Allan Calvo del BANHVI indicó en una reunión en el BANHVI, que estas acometidas sí cumplen con la normativa, por lo tanto no es necesario cambiarlas, aun así, el Ing. Allan Calvo recomienda dejar esos costos como imprevistos liquidables, para poder realizar una revisión más detallada y determinar si es o no necesario realizar la modificación.*

Criterio Auditoría Interna

Cualquier partida que corresponda a recursos necesarios para solventar posibles daños por la paralización del proyecto, debe analizarse a la luz de posibles responsabilidades de FUPROVI, tal y como ha sido indicado en puntos anteriores, para otros rubros.

Con relación a la referencia sobre el criterio del Ing. Allan Calvo, ya emitimos observación en un punto anterior (su criterio, por lo visto en la documentación aportada por MUCAP, no fue concluyente sobre un posible incumplimiento de normativa técnica).

Basados en lo anterior, de igual forma que se indica en otras partidas, debería valorarse la exclusión de esta partida por ¢18.507.864.44 del presupuesto solicitado para el financiamiento adicional y con la determinación especifica de posibles daños, realizar la presentación del cobro respectivo, debidamente justificado.

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
Sobre los Costos de Mantenimiento durante la paralización de la obra, favor aclarar los siguientes aspectos: a. A qué período y por qué monto mensual corresponden los “Costos Ind - Vigilancia”, por un monto de **¢88.921.086.26**?	*El periodo al que corresponde los costos de vigilancia indicados es del 15 de setiembre del año 2020, al 30 de octubre del 2023.* ***Con un costo mensual promedio de ₡2,4 millones****.* *Es importante aclarar que, para efectos de cancelar cada uno de los rubros de los costos de Mantenimiento durante la paralización de la obra, así como los costos indirectos, estos serán liquidables contra la documentación de respaldo que deberá presentar FUPROVI y aprobados por el fiscal de inversiones del proyecto. En el caso específico de los costos de vigilancia, únicamente se aprobarán*

	facturas de seguridad correspondientes a los meses indicados, por el servicio de vigilancia en el proyecto Santa Fe.

Criterio Auditoría Interna

Como puede observarse en el punto a., el reconocimiento de esta partida debería quedar sujeto al resultado de una investigación en donde se demuestre que FUPROVI no fue parte de causante de la paralización, aunque MUCAP ya imputó responsabilidades en ese sentido a través de su oficio DIVS-0113-2024 del 18/09/2024.

Como fuera indicado en punto anterior y con base en inspección realizada el 10/10/2024 por parte de esta Auditoría Interna al proyecto Santa Fe, las condiciones del único guarda de seguridad que nos atendió dejaron mucho que desear, quedando claro en nuestra visita, la percepción de que la seguridad contratada parece carecer de capacidades para evitar el ingreso de terceros al proyecto, la informalidad del guarda fue evidente en todo sentido. Los entes encargado del análisis bien harían en verificar de manera exhaustiva cuáles son las capacidades reales de la empresa de seguridad en relación con la inversión pública realizada en el proyecto.

Con base en lo anterior, de igual forma, consideramos que se debe valorar la exclusión de esta partida del financiamiento adicional, hasta tanto FUPROVI justifique adecuadamente los montos desembolsados por este concepto, considerando que su pago no tiene injerencia con la reactivación del proyecto.

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
b. Sobre que labores se justifican los costos correspondientes a *"Dirección Técnica"* por **¢5.087.832.00**, *"Servicios Profesionales - Ingeniería"* por **¢12.286.775.00** y *"Servicios Profesionales - Topografía"* por **¢8.721.340.00**, considerando que el proyecto, tal como se indica en el título se encontraba paralizado, por lo que no había desarrollo de obras. c. A que corresponde el rubro de "Otros Servicios Profesionales" por **¢7.274.790.76**, si de igual forma el proyecto estaba paralizado?	*El proyecto se menciona como "paralizado" debido a que en ese periodo no tuvo avance adicional y todos los trabajos realizados obedecen a temas de limpieza, mantenimiento y reparaciones, en las que se requirió presencia de los profesionales responsables del proyecto.* ***Dentro de las obras realizadas, se incluye lo solicitado por la Sra. Ministra en ese momento, la Arq. Jesica Martínez quien solicitó una serie de trabajos que se realizaron en sitio****, dentro de ellos corresponde los trabajos de sustitución de material contaminado por la última "inundación" provocada por la Quebrada "La Gata", para ello fue necesario pagar servicios de topografía para controlar los volúmenes pagados, pagos de servicios de laboratorio (control de calidad), servicios de inspección en campo y Dirección Técnica. Además se realizó la limpieza de los canales pluviales*

	del proyecto, con el fin de evitar una mayor afectación que podría inclusive afectar a las viviendas. Por otra parte, durante todo este tiempo, Fuprovi también ha realizado acciones relacionadas con propuesta de solución actual, en la que se requirió de diseños, gestiones institucionales, tramitologías, etc que deben ser reconocidos. Ver Anexo 4 con fotografías de las obras realizadas.

Criterio Auditoría Interna

Sobre las instrucciones giradas, aparentemente, de forma directa por el MIVAH, ya emitimos criterio en punto anterior.

En nuestra consideración, el pago de estas partidas y su inclusión en el presupuesto de obras adicionales debe ser valorado por la Administración y Junta Directiva, a la luz de las eventuales responsabilidad que podría tener la empresa constructora en su incursión y la valoración de las potestades de la anterior ministra de vivienda, para girar instrucciones directas sobre el desarrollo de obras. Adicionalmente, se debe considerar que estos costos no afectan el desarrollo de las obras requeridas para la reactivación y conclusión del proyecto y su entrega a los beneficiarios.

OBSERVACION AUDITORIA INTERNA	RESPUESTA ENTIDAD AUTORIZADA
d. Por último, indicar a que corresponde el rubro de "Costos acumulados desde Diciembre 2023 – Agosto 2024" por **¢37.498.210.29**, sí precisamente todo el cuadro lo que hace es desglosar los "costos acumulados" durante el proyecto de paralización, en cado de estar justificados, favor remitir el detalle correspondiente.	*Además se realizó la limpieza de los canales pluviales del proyecto, con el fin de evitar una mayor afectación que podría inclusive afectar a las viviendas. Por otra parte, durante todo este tiempo, Fuprovi también ha realizado acciones relacionadas con propuesta de solución actual, en la que se requirió de diseños, gestiones institucionales, tramitologías, etc que deben ser reconocidos. Ver Anexo 4 con fotografías de las obras realizadas.*

Criterio Auditoría Interna

Sobre el punto d. fue necesario realizar varias gestiones para poder obtener la respuesta, la cual nos llegó el 07/11/2024, con el desglose de esa partida por ¢37.498.210.29, determinándose que incluye rubros tales como ***"Seguridad Noviembre 2023 – julio 2024"***, *"Póliza*", *"Electricidad Noviembre 2023 – Julio 2024*", "*Servicios legales*", "*Servicios profesionales",* estos por **¢11,714,074.38** sin que MUCAP explique a qué corresponden esos servicios cargados al proyecto y que ahora deben ser reconocidos por el BANHVI (por su magnitud vale la aclaración), "*Planos y permisos*" y "*Regencia ambiental*".

En nuestra consideración, el pago de estas partidas y su inclusión en el presupuesto de obras adicionales debe ser valorado por la Administración y Junta Directiva, a la luz de

las eventuales responsabilidad que podría tener la empresa constructora. Adicionalmente, se debe considerar que estos costos no afectan el desarrollo de las obras requeridas para la reactivación y conclusión del proyecto y su entrega a los beneficiarios, por lo que su pago se puede valorar a la luz de los resultados de un estudio de posibles responsabilidades. Aunque somos reiterativos, MUCAP ya imputó responsabilidades a FUPROVI.

c. Dentro de la información aportada por el Departamento Técnico del FOSUVI, observamos un correo del 14/10/2024, suscrito por el Sr. Federico Granados Brenes, funcionario de MUCAP y dirigido a FUPROVI, en donde puede leerse:

"Nos urge saber con mayor detalle la justificación sobre los montos que se indican. Se agradece a la mayor brevedad remitirnos respuesta por este medio ***para efectos de informar a la auditoría del BANHVI."***

El precitado correo incluye el siguiente cuadro:

Sobre que labores se justifican los costos correspondientes a "Dirección Técnica" por ¢5.087.832.00, "Servicios Profesionales - Ingeniería" por ¢12.286.775.00 y "Servicios Profesionales - Topografía" por ¢8.721.340.00, considerando que el proyecto, tal como se indica en el título se encontraba paralizado, por lo que no había desarrollo de obras.
A que corresponde el rubro de "Otros Servicios Profesionales" por ¢7.274.790.76, si de igual forma el proyecto estaba paralizado?

(El destacado no es del original)

d. Mediante correo del 18 de octubre del 2024, emitido por el Sr. Federico Granados Brenes, funcionario de MUCAP, del cual se copia a los señores Walter Muñoz Caravaca, Mariella Salas Rodríguez y Sebastián Barahona Martínez, puede leerse lo siguiente:

"Buenos días señores de FUPROVI.

Tal como se les ha hecho saber, por parte de Mucap se han estado respondiendo y aclarando consultas tanto la Auditoría del BANHVI como de algunos miembros de la Junta Directiva del BANHVI ***lo cual ha conllevado a revisar nuevamente algunas líneas del presupuesto presentado por ustedes y para lo cual se ha tenido que sugerir algunas modificaciones que consideramos razonables****.*

Se detalla a continuación los cambios sugeridos.

- *En relación a la línea de Acabado Final de casas y propiedades, considerando que son tiempos que se están justificando dentro de la línea de dirección técnica y servicios profesionales durante el plazo que estuvo el proyecto suspendido, y además, que el levantamiento de las obras son parte de lo que le corresponde a los ingenieros residentes y se está incluido dentro del porcentaje de administración el cual se aceptó quedara en un 8%,* ***se considera razonable eliminar las siguientes líneas,***

    - ***"Revisión total de cada casa elemento por elemento con hoja de revisión", por un monto de ₡3 955 000,00.***
    - ***"Verificación, revisión y señalización final casa por casa", por un monto de ₡185 000,00.***
    - ***"Entrega de llaves, manuales y otros", por un monto de ₡259.000,00.***

- *Considerando que hay una línea de imprevistos del proyecto, en los costos de Acabado final de casas y propiedades,* ***se elimina la línea "Previsión para obras imprevisibles en el proceso de reconstrucción de casas", por un monto de ₡3 182 043,25.***

- *Considerando que los costos por vandalismo deben ser asumidos por la empresa constructora, en los costos de mantenimiento durante la paralización,* ***se elimina la línea "Reparación Ventanas", por un monto de ₡1 560 000,00.***

- *Tomando en cuenta que en el acuerdo de Junta Directiva de aprobación del proyecto, la operación y mantenimiento de la PTAR estaba indicada por 18 meses.* ***El costo de la vigilancia para la PTAR se considera por 18 meses y no por 24 meses****.*

- ***Se sugiere modificar la línea de Limpieza final en el sitio del 10 millones a 5 millones de colones****.*

Con estos cambios, el monto total a financiar pasa de ₡1.746.646.569,32 del presupuesto anterior a ₡1.689.868.058,84; obteniendo una disminución de ₡56.778.510,48.

Consideramos que los ajustes son muy razonables y siempre manteniendo clara la complejidad técnica del proyecto, por lo que recomendamos que

éstos costos sean aprobados por ustedes para poder presentar al BANHVI hoy mismo.

Por favor revisar y firmar el documento adjunto para por parte del BANHVI puedan presentar la nueva propuesta a la Junta Directiva en los próximos días."

(Los destacados son nuestros)

e. Dentro de la información suministrada por la Dirección del FOSUVI, a través del Departamento Técnico de esa dependencia, tenemos los presupuestos de los cuales se desprenden algunos rubros que llaman nuestra atención, en el sentido de que son considerados como partidas liquidables. En el siguiente cuadro puede observarse de forma desglosada, una solicitud de ₡139,910,261,37 por el concepto indicado:

Reserva adicional del BANHVI para imprevistos liquidables				**₡ 140.052.761,37**	**₡ 142.500,00**	**₡ 139.910.261,37**
D. Imprevistos liquidables				**₡ 97.969.449,94**	**₡ 142.500,00**	**₡ 97.826.949,94**
Equipos electromecánicos en la PTAR				₡ 6.951.000,00	₡ -	₡ 6.951.000,00
Sistema de agua potable				₡ 67.686.385,50	₡ 142.500,00	₡ 67.543.885,50
Obra electrica en viviendas				₡ 23.332.064,44	₡ -	₡ 23.332.064,44

La definición de imprevistos se encuentra debidamente formulada en los siguientes criterios dictados por instancia superior de fiscalización, así como por instancia técnica del BANHVI, en los siguientes términos:

"I- Definición de imprevistos: / Se definen los imprevistos como "... un monto destinado por el contratista para sufragar costos por ***eventuales contingencias naturales, económicas y humanas*** *que quedan bajo su control y responsabilidad, no previstos en los costos directos de la obra, del servicio o del suministro ..."*[10]

"-Imprevistos: obras requeridas durante la etapa constructiva del proyecto, ***que no fueron incluidas en el alcance original de éste (no contempladas en planos constructivos, especificaciones técnicas y presupuesto de obras****), y que son necesarias para asegurar su cumplimiento. Nótese que en la categoría de imprevistos se podrían incluir* ***ampliación de obras*** *(construir cantidades superiores de un tipo de obra ya incluido en el presupuesto),* ***u obras nuevas****, y así mismo podrían ser de magnitud cuantificable o no en su etapa inicial (por ejemplo en el caso de magnitud*

[10] **Contraloría General de la República, dictamen 010543 (DAJ-1888) de 16 de setiembre de l999.**

cuantificable se podría mencionar la instalación de una longitud conocida de tubería pluvial; mientras que para magnitud no cuantificable se tiene la remoción de suelo orgánico en tareas de conformación de terreno).” [11]

(El destacado es nuestro)

Analizando la solicitud de la entidad autorizada, nos encontramos que las partidas por *“imprevistos liquidables”* por un monto de ₡139,910,261,37, podrían no cumplir con ninguno de los supuestos indicados en los precitados criterios, dado que:

1. No se trata de costos para sufragar eventuales contingencias naturales, económicas y humanas no previstas en los costos directos de la obra, sino de costos para sufragar posibles daños producto de la paralización del proyecto, en donde se estima alguna responsabilidad de la empresa constructora FUPROVI, como lo señala MUCAP en su oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024.

2. No se trata de obras no incluidas en el alcance original del proyecto, sino de la rehabilitación de obras por falta de mantenimiento y hasta de la posible construcción de obras como producto de la recomposición de un sistema sanitario, en donde técnicamente se comprueba por parte de INSUMA S.A que FUPROVI pudo haber incurrido en deficiencias constructivas, además de posibles errores u omisiones de diseño.

3. No se trata en sentido estricto, de una ampliación de obra. Las partidas solicitadas obedecen a la necesidad de reactivar el proyecto Santa Fe, por cuya paralización podría existir alguna responsabilidad de la empresa desarrolladora (FUPROVI), debido a supuestos problemas internos, deficiencias constructivas y errores u omisiones en el diseño del sistema sanitario original.

f. Es menester señalar que durante el proceso de evaluación del financiamiento adicional del proyecto Santa Fe, por parte de esta Auditoría Interna, nos fue informado con fecha 28/10/2024 que el profesional responsable de las obras había renunciado, tal y como se evidencia en la siguiente seguidilla de correos electrónicos:

Correo del 28/10/2024 De: Ing. Elías Rosales Para: FUPROVI	*“Don Gerardo, buenos días !*

[11] **Dirección del FOSUVI, oficio DF-CI-1085-201105 de julio de 2011.**

	Con este correo adjunto carta por mi renuncia a la dirección técnica del proyecto Santa Fe. *Hago copia a los profesionales que usted acercó para los análisis necesarios, en el recorrido de los últimos tres años y las vicisitudes de este proyecto.* *Agradezco sus diligencias, ante las instituciones e instancias que al respecto corresponda."*
Correo del 28/10/2024 De: FUPROVI Para: Ing. Elías Rosales	*"Muy buenos días don Elías.* *Ante todo un saludo. Disculpe mi respuesta por email, no por ello menos respetuosa y atenta. Con su carta de renuncia a la dirección técnica del proyecto, he recibido el día de hoy una triste noticia. Especialmente porque por un lado cuando recurrí a Usted, no cabe duda de que recurrí a la persona por mucho más indicada. Desde entonces octubre del 2021, conformamos un equipo de trabajo muy sólido, como dice usted, con un equipo multidisciplinario externo de primer orden.* ***En cuanto a sus razones de salud no hay discusión, ¡es lo primero!,*** *en cuanto a esto reciba mi mayor solidaridad.* ***En cuanto a las otras consideraciones, usted tiene razón, fue en diciembre del 2023 cuando ustedes, junto con personeros de MUCAP, fiscal y personeros del BANVHI, el presupuesto quedó elaborado y revisado.*** *A partir de allí ha habido muchas variaciones y cuestionamientos, EN JULIO PASADO, DIJIMOS A BANVHI QUE PODRÍAMOS INICIAR EN NOVIEMBRE, incluso como un requerimiento de algunos contratistas, la verdad que a la fecha no hay respuesta y esto si ES MUY PREOCUPANTE!, también tenemos que resolver temas legales como las multas y otros del contrato con MUCAP que son condición sine qua non, para arrancar y aún no se ha avanzado. Comprendo su decisión, solo quisiera solicitarle si está dentro de sus posibilidades, poder recurrir a Usted si fuera necesario.* *Reciba mi respeto y consideración, quedo a su orden,"* (El destacado es nuestro)
Correo del 28/10/2024 De: Federico Granados (MUCAP) Para: FUPROVI	*"Buenos días don Gerardo,* *En vista de la renuncia de Elías Rosales como Profesional Responsable, se requiere resolver el tema a la brevedad procediendo con el cambio de profesional responsable de las Obras para que nos presenten el presupuesto firmado y que el FOSUVI pueda terminar el informe de presentación a la Junta Directiva."*

En virtud del acontecimiento detallado anteriormente, que afectó la firma del nuevo presupuesto con los ₡56.778.510,48 de menos, esta Auditoría Interna dirigió al Departamento Técnico del FOSUVI, la siguiente consulta, mediante correo electrónico del 28/10/2024:

"Tengo una duda, hasta donde tenía entendido don Elías Rosales era el profesional que fue contratado para el asunto de las obras sanitarias, con el propósito de encontrar una solución al problema de la tubería y manejo de aguas negras rumbo a la PTAR.

Lo que me llama la atención es que, según entiendo del correo de Mucap ¿Don Elías Rosales es el profesional responsable de todo el proyecto, o sea, además de las obras sanitarias, también de las obras de reparación que se van a ejecutar por vandalismo y deterioro, así como de las nuevas calles de concreto, etc?

Agradezco la aclaración,"

La respuesta de la Jefatura del Departamento Técnico del FOSUVI, el mismo 28/10/2024, fue la siguiente:

"El Ing. Elías Rosales figura como profesional responsable del proyecto, para todas las obras inscritas en el CFIA bajo el contrato OC1085848, y así registrado en los planos que se encuentran visados,…"

"Hay que esperar ante esta salida a quién contratará la empresa como profesional que deberá registrar como responsable de la ejecución de obras."

Lo anterior, permite inferir que el profesional que aprobó el presupuesto que ha sido cuestionado por miembros de la Junta Directiva del BANHVI y por esta Auditoría Interna y que ha sufrido modificaciones a la baja, pudieron haber sido firmados por el Ing. Elías Rosales Escalante, quien durante dicho proceso de cuestionamientos renunció, según se desprende de la evidencia, por asuntos de salud.

g. Con vista en documentación aportada por el Departamento Técnico durante el desarrollo de nuestro estudio, observamos que con fecha 11/07/2022 el Ing. Civil – Ing. Sanitario Elías Rosales Escalante, había emitido el documento *"VALORACIÓN DE ELEMENTOS PARA USO ALTERNATIVO DE ALCANTARILLADO Y SOLUCIÓN SANITARIA PARA CONDICIONES DE SOBRESATURACIÓN DEL SUELO*", a través del cual dicho profesional

propuso la alternativa para resolver el problema sanitario del proyecto Santa Fe.

2.6.6.1 Criterio de esta Auditoría Interna sobre partidas presupuestarias examinadas

a. Con vista en los resultados obtenidos por esta Auditoría Interna en el análisis de algunas partidas que llamaron nuestra atención, es de suma preocupación para este Despacho haber detectado que, ni los analistas de la entidad autorizada, ni los analistas de la Dirección del FOSUVI, cuestionaron la incorporación de ciertas partidas incluidas por FUPROVI en su solicitud de financiamiento adicional, como sí lo hizo esta Auditoría Interna, acción que condujo a una disminución de ¢56.778.510,48, respecto del presupuesto original sometido a aprobación de la Junta Directiva, lo que quiere decir que si este Despacho no aborda ese tema, al igual que lo hicieron miembros de la Junta Directiva del BANHVI, esas partidas probablemente hubieran sido incorrectamente aprobadas.

   No entendemos cómo es que la Administración del BANHVI, disponiendo de aproximadamente 8 meses para analizar esta solicitud (enero 2024 a setiembre 2024) y habiendo realizado *"múltiples sesiones de trabajo en donde se analizaron los costos propuestos por la empresa*"[12], haya pasado por alto las observaciones que esta Auditoría Interna formuló en un plazo de algunos días y que condujeron a eliminar partidas que FUPROVI estaba incluyendo en el presupuesto. Insistimos que el análisis administrativo, técnico, legal y financiero de este tipo de propuestas corresponde directamente a la entidad autorizada y a la Administración del BANHVI, no es una responsabilidad de la Auditoría Interna.

b. Igualmente, se concluye que las justificaciones aportadas por Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, resultan para esta Auditoría Interna débiles y cuestionables, no son exhaustivas, no permiten formarse un adecuado criterio de la situación en análisis, de hecho en un caso citado dentro del presente informe, esa entidad autorizada le traslada a FUPROVI una consulta formulada por este Despacho, lo que viene a demostrar que su conocimiento sobre el tema en cuestión no era suficiente y sin embargo, ya habían trasladado al BANHVI la solicitud de financiamiento adicional.

c. Esta Auditoría Interna no encontró ninguna disposición normativa relacionada con *"imprevistos liquidables*" y si, en caso de que existiere, esta

[12] **Así consta en oficio BANHVI-DF-OF-0939-2024 del 25/09/2024.**

pudiere aplicarse cuando se presuma alguna responsabilidad por acciones u omisiones de quien precisamente está solicitando recursos bajo esa figura. Por el contrario, puede concluirse que la misma no se ajusta de forma estricta a las definiciones emitidas por la Contraloría General de la República y la Dirección del FOSUVI, por lo que a nuestro criterio podría ser improcedente incluir partidas presupuestarias al amparo de esa figura tan particular.

No obstante, lo anterior, considerando los dictámenes OJ-30-95 del 6 de setiembre de 1995 emitidos por la Procuraduría General de la República, 8159 (FOE-SO-295) del 8 de julio del 2005 y 09046 (FO-SO-330) de 29 de julio del 2005, ambos de la Contraloría General de la República y el hecho de que los recursos que apruebe la Junta Directiva terminarán individualizándose como subsidios extraordinarios, todo apunta a que ese Órgano Colegiado podría contar con las potestades requeridas al efecto.

d. En el presupuesto que ampara la solicitud de financiamiento, se incluye una partida denominada *"método constructivo"* por ₡103.123.709,92, el cual consiste en *"desecar"* un terreno con nivel freático superficial.

   Tomando como base el informe emitido por TECNOCONTROL S.A. No. TEC 1209.15 del 19/01/2016, mediante el cual se ubicó el nivel freático en 1 o 1.5 metros y que como consideración especial incluyó la advertencia de que en invierno dicho nivel podía ser aún más superficial, no queda más que concluir que el diseño y metodologías, aparentemente, no consideraron tan importante condición y que el método constructivo que se pretende aplicar ahora, denominado "*Well points*", es el que debieron obligatoriamente haber utilizado desde el inicio de las obras.

   Esta es una condición que, tanto la entidad autorizada como la Administración del BANHVI, deberían haber analizado, **pues no se trata de que repentinamente las aguas freáticas someras se elevaron a la superficie**, ya que esto parece ser un fenómeno previsible según los estudios de suelo y es aquí en donde procede cuestionar los diseños originales de este proyecto tal y como lo hacen miembros de la Junta Directiva del BANHVI en la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024.

e. La renuncia del profesional responsable Ing. Elías Rosales Escalante, indudablemente acarreará demoras en la reactivación del proyecto Santa Fe, si no se resuelve a la brevedad.

A pesar de que dicho acontecimiento ya se encuentra materializado, es menester señalar que para esta Auditoría Interna resulta cuestionable que la empresa FUPROVI haya seleccionado como profesional responsable del proyecto, para todas las obras inscritas ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos al mismo profesional que contrató para que recomendara una solución al problema sanitario, condición que a nuestro criterio convertía al Ing. Rosales Escalante en *"juez y parte"* de un asunto muy complejo. Esto pudo haber generado eventualmente algún tipo de conflicto de interés no considerado, ni por la empresa constructora, ni por la entidad autorizada, ni por la Dirección del FOSUVI.

El artículo 15 del Código de Ética Profesional del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica, establece que:

"Los miembros incorporados al Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica ***no aceptarán trabajos en condiciones*** *de plazo, honorarios, forma de pago o cualquier otra circunstancia****, que puedan afectar en forma negativa su criterio profesional*** *o la calidad de sus servicios."*

Por lo indicado en el párrafo tras anterior, esta Auditoría Interna concluye que existía el riesgo potencial de que se materializara un conflicto de interés, el cual, con la renuncia del Ing. Rosales Escalante, quedó descartado, pero que, para efectos del presente estudio, revela debilidades en materia de análisis por parte de las instancias de control, llámese entidad autorizada y Dirección del FOSUVI.

f. Asimismo, como se muestra en nuestro análisis existen una serie de partidas no requeridas para cumplir con la consecución del *"Interés público",* indicado en el criterio de la Asesoría Legal No. BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26/09/2024, orientado al fin último de entregar una vivienda digna a las familias y que por lo tanto, podrían ser descartados del presupuesto propuesto, **a la espera de establecer las posibles responsabilidades de los órganos involucrados en el desarrollo del proyecto y su eventual procedencia.**

3. CONCLUSIONES

3.1 Existe un aparente conflicto de interés por parte del Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General del BANHVI que podría poner en entredicho su independencia, por tratarse del funcionario de MUCAP que suscribió el contrato de

obra determinada con FUPROVI y ser ahora el Gerente General del BANHVI, que avala y traslada a la Junta Directiva los informes relacionados con la reactivación del proyecto, que finalmente se materializará en comisiones para una entidad autorizada que en su momento él representó. Es criterio de esta Auditoría Interna, que sí existe un potencial riesgo de conflicto de interés.

3.2 En lo que respecta a los informes sometidos por la Administración Activa a la Junta Directiva del BANHVI, con el propósito de que esta tome decisiones que implicarán el desembolsos de cuantiosos recursos públicos para la reactivación del proyecto Santa Fe, son omisos, pues no contemplan un análisis integral de las causas y efectos relacionados con la paralización del proyecto y sus consecuencias en el patrimonio del Fondo de Subsidio para la Vivienda, así como los posibles responsables. Esos informes son meramente técnicos, no hacen referencia a un procedimiento institucional aplicado al efecto, omiten hechos técnicos relevantes. A criterio de esta Auditoría Interna, dichos documentos no son suficientes para una toma adecuada de decisiones por su falta de integralidad (aspectos sociales, financieros, técnicos y sobre todo legales).

3.3 Las condiciones analizadas demuestran que las pocas diligencias (documentadas) realizadas ante la Municipalidad de Puntarenas, como producto de nuevas condiciones interpuestas por ese ente municipal, han sido ineficaces e inefectivas, sin la profundidad legal necesaria para considerar siquiera una posibilidad de éxito en las mismas. Lo observado, solo demuestra que ni la empresa constructora, ni la entidad autorizada, ni la Administración Activa del BANHVI han ejecutado acciones contundentes para apelar, cuestionar y revocar una condición mal gestionada con efectos perjudiciales para el patrimonio del Fondo de Subsidio para la Vivienda.

3.4 Igualmente, las condiciones analizadas con respecto de los requerimientos del AyA, solo demuestran que ni la empresa constructora, ni la entidad autorizada, ni la Administración Activa del BANHVI a través de la Dirección del FOSUVI, fueron capaces de detectar modificaciones a la normativa que afectaba la obra constructiva de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, **cuando aún era factible poder hacerlo y así** evitar que un cambio en diseño se convirtiera ahora en una remodelación de ese dispositivo con un consecuente efecto de ₡112.343.341,85 en el patrimonio del FOSUVI.

Igual, consideración merece el asunto legal sobre la retroactividad de la aplicación de la normativa; sin embargo, debe quedar claro que tiempo para modificar el diseño sí hubo (aproximadamente 7 meses entre el cambio normativo y el inicio de las obras de la PTAR), por lo tanto, concluimos que más que una condición de retroactividad posiblemente improcedente para el administrado, estamos ante una falta de

diligencia de ese administrado al no percatarse de los cambios y ejecutar lo pertinente. Ciertamente las autoridades aprobaron un diseño, pero también es muy cierto que esas autoridades reciben las obras de conformidad con la normativa vigente, eso es algo que tanto FUPROVI, como MUCAP y la Dirección del FOSUVI deberían conocer.

3.5 Los resultados obtenidos permiten concluir con grado de probabilidad, que la empresa constructora FUPROVI podría haber incurrido en responsabilidades en lo que al diseño del sistema sanitario se refiere, así como en la construcción de ese sistema con consecuencias impactantes en el desarrollo del proyecto Santa Fe y un posible daño al patrimonio del FOSUVI, aunado ello a problemas internos administrativos que en parte condujeron a la paralización del proyecto. Estas posibles responsabilidades las imputa directamente Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo; sin embargo, lo hace aparentemente con el único propósito de calcular el cobro de multas, no para establecer responsabilidades por incumplimientos contractuales y actuar de conformidad con sus obligaciones para con el Banco Hipotecario de la Vivienda.

3.6 El criterio jurídico emitido por la Asesoría Legal del BANHVI, mediante oficio BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26/09/202, no fue, por lo visto, conocido por la Junta Directiva de previo a la Sesión Ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, lo cual consideramos improcedente pues se trataba del cumplimiento de un acuerdo emanado de ese mismo Órgano Colegiado.

Dicho criterio además, desconoce la existencia de hechos relevantes sobre posibles responsabilidades en torno a la paralización del proyecto Santa Fe: sin embargo, deja claro la obligación que tiene la Administración del BANHVI de recuperar cualquier recurso sobre el cual se compruebe responsabilidades de la entidad autorizada o de la empresa constructora, de esto, la evidencia, demuestra que las autoridades del BANHVI encargadas del trámite del análisis de la solicitud de financiamiento adicional, tuvieron conocimiento de hechos relevantes tales como imputaciones de responsabilidades, así como de informes técnicos en donde se demuestran deficiencias de la empresa constructora; no obstante, no encontramos ninguna evidencia de acciones dirigidas a evaluar esas responsabilidades y gestionar la recuperación de recursos, las únicas gestiones documentadas que conocimos, vías expediente del FOSUVI, son meramente técnicas y orientadas a la reactivación del proyecto.

3.7 Con relación a las partidas presupuestarias examinadas por esta Auditoría Interna, resulta sumamente preocupante que haya sido este Despacho, en conjunto con miembros de la Junta Directiva, los que hayan propiciado modificaciones a la baja del presupuesto presentado para el financiamiento adicional, producto de

consultas y cuestionamientos, lo cual demuestra debilidades en materia de análisis por parte de la entidad autorizada y la Administración del BANHVI.

4. RECOMENDACIONES

De conformidad con lo establecido en la Ley General de Control Interno No. 8292, la comunicación oficial de resultados de un informe de auditoría debe regirse por las directrices emitidas por la Contraloría General de la República, de tal manera que se procede a transcribir los artículos referidos a informes dirigidos al Jerarca y el planteamiento de conflictos ante ese Órgano Contralor:

> *"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 Al Sr. Marlon Navarro Alvarez, en su condición de Presidente de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, o a quien lo represente:

4.1.1 Ordenar al Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés, apartarse inmediatamente de cualquier tipo de acción y/o decisión que tenga que ver con la eventual aprobación

de recursos adicionales para el proyecto Santa Fe. En su defecto, deberá nombrarse al funcionario que corresponda según el cuadro de sucesión del BANHVI, o bien, al que la Junta Directiva designe de forma particular para los efectos de este proyecto.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.2 Ordenar al funcionario nombrado según la recomendación 4.1.1, lo siguiente:

a. Solicitar a la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (si existiere) la investigación realizada por esa entidad, que contenga las recomendaciones procedentes (de acuerdo con los alcances del contrato suscrito entre partes), y que sirve de fundamento para las imputaciones que se consignan en el oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, en contra de esa empresa desarrolladora por presuntas deficiencias y malas prácticas constructivas que provocaron problemas de filtración, desviación de tubería y pendientes inadecuadas en las tuberías, pozos y uniones del sistema sanitario y cuyo costo originalmente financiado con recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) fue de ₡70.054.400,00 más costos indirectos[13], así como cambios en el personal técnico y administrativo del proyecto, que causaron problemas de comunicación y paralización del proyecto y posibles errores u omisiones de FUPROVI en el diseño original del sistema.

b. En caso de que el informe, en los términos señalados en el párrafo anterior, no existiere, el funcionario competente deberá ordenar a la entidad autorizada, el inicio inmediato de una investigación que conduzca a establecer la verdad real de los hechos y en donde se determine, si procediere, el posible daño patrimonial que los actos u omisiones de la empresa constructora denominada FUPROVI pudieron haber ocasionado al FOSUVI, según los alcances del oficio DIVS-0113-2024.

   Lo anterior no solamente por el impacto en el sistema sanitario, a partir de las deficiencias constructivas señaladas por INSUMA S.A., sino también, por eventuales responsabilidades que pudieren comprobarse en el diseño de las obras tal y como se indica en el Acta de la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024 de la Junta Directiva del BANHVI y en el informe del Ing. Elías Rosales Escalante del 11/11/2021, tomando en consideración además, las advertencias sobre el aumento del nivel freático en invierno, señaladas en el informe de TEC 1209.15 emitido por TECNOCONTROL S.A. el 19/01/2016, ratificado en el informe de INSUMA S.A y el daño a las obras durante el período en que el proyecto estuvo paralizado debido a problemas internos de FUPROVI.

[13] **Costo del Sistema de Aguas Negras del proyecto, según consta en formulario BANHVI S-001-04 del 16/11/2028**

c. Una vez recibidos los resultados de la investigación por parte del funcionario competente, este deberá trasladarlos a la Asesoría Legal del BANHVI, para que esta emita un dictamen dirigido a la Junta Directiva sobre la procedencia legal de lo recomendado por MUCAP y así ese Órgano Colegiado tome las mejores decisiones posibles.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.3 Considerando que, por motivos de interés público, la reactivación del proyecto Santa Fe no debe postergarse y que aún no se dispone del informe de investigación de MUCAP con las recomendaciones del caso (recomendación 4.1.2), solo la imputación de responsabilidades, se recomienda ordenar al funcionario competente, lo siguiente:

a. No reintegrar al Desarrollador las garantías retenidas por concepto de multas (acuerdo 9 de la sesión 95-2021 del 23 de diciembre de 2021) ni las garantías ofrecidas por el Desarrollador por concepto de ejecución y calidad de las obras.

b. Revisar y ajustar las garantías ofrecidas tanto por el Desarrollador como por la Entidad Autorizada en la proporción legalmente permitida, tomando como base las condiciones actuales del proyecto.

c. Definir lo referente al cobro de multas del año 2022 a la fecha y gestionar su efectivo cobro[14].

d. En tanto MUCAP cumple con lo indicado en la recomendación 4.1.2 y dado que no conocemos aún esos resultados, pese a que en el oficio DIVS-0113-2024 se imputan responsabilidades a FUPROVI, deberá establecerse una garantía especial para responder por posibles daños al Fondo de Subsidio para la Vivienda, en virtud de la cuestionable actuación de esa desarrolladora en el proceso constructivo, demostrado técnicamente por la empresa INSUMA S.A., al menos, en lo que al sistema sanitario instalado se refiere y a posibles errores u omisiones en el diseño de esa obra.

   Esa garantía deberá responder si efectivamente llega a comprobarse ese posible daño patrimonial. Como bien se desprende de lo indicado, nuestra recomendación no va en el sentido de gestionar una cancelación anticipada del contrato, pues todo eso depende de lo que finalmente recomiende Mutual

[14] Los puntos a, b y c son concordantes con lo recomendado por la Asesoría Legal del BANHVI, en su dictamen BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26 de setiembre del 2024.

Cartago de Ahorro y Préstamo, sino más bien va en la dirección de salvaguardar los recursos del FOSUVI, en caso de que FUPROVI continúe al frente del proyecto y se demuestre su responsabilidad por deficiencias constructivas en el actual sistema sanitario, el cual deberá ser sustituido por uno nuevo.

e. Excluir del presupuesto de financiamiento adicional del proyecto Santa Fe y suspender el giro de todas las partidas detalladas en este informe, que correspondan **a costos supuestamente ya incurridos por FUPROVI** y que no afecten la reactivación del proyecto, de acuerdo con lo señalado por esta Auditoría Interna en cada caso, hasta tanto se establezcan o descarten las posibles responsabilidades de la empresa desarrolladora, en la paralización del proyecto y la incursión en estos costos adicionales.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.4 Ordenar al funcionario competente, lo siguiente:

a. Tramitar ante el Concejo Municipal de Puntarenas, con los argumentos legales y técnicos que correspondan, una apelación formal a lo dispuesto por el Director de Desarrollo de esa municipalidad Sr. Mauricio Gutiérrez Villafuerte, condicionamiento que viene a encarecer aún más un proyecto de por sí ya oneroso.

   En caso de que la apelación administrativa no prospere, deberá entonces formularse la impugnación que, de acuerdo con dictamen jurídico emitido por la Asesoría Legal del BANHVI, también es viable.

b. Dentro de la apelación administrativa recomendada, el funcionario competente deberá contemplar lo recomendado por la Asesoría Legal del BANHVI, en cuanto a obligar a la empresa desarrolladora FUPROVI a otorgar una garantía del material empleado en la construcción de la carpeta asfáltica, durante un plazo razonable previamente definido por las instancias técnicas, esto por si se presentan daños a causa del material usado, lo que permitiría hacer efectiva su reparación, sin que esto represente daños al patrimonio del FOSUVI.

c. No obstante lo anterior, deberán mantenerse en reserva los recursos necesarios para cumplir con ese nuevo condicionamiento, en caso de que la apelación y una posterior impugnación no prosperen y esa modificación se vuelva imprescindible para el cumplimiento del interés público.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.5 Al amparo de los dictámenes OJ-30-95 del 6 de setiembre de 1995 emitidos por la Procuraduría General de la República, 8159 (FOE-SO-295) del 8 de julio del 2005 y 09046 (FO-SO-330) de 29 de julio del 2005, ambos de la Contraloría General de la República, consideramos que la Junta Directiva, bajo el principio de excepcionalidad, podría contar con potestades para aprobar aquellos recursos de validez comprobada que están siendo tramitados al amparo de la figura "*Imprevistos liquidables*"; sin embargo, para efectos de blindarse ante eventuales cuestionamientos, recomendamos:

a. Solicitar a la Asesora Legal del BANHVI, Licda. Ericka Masís Calderón, un dictamen sobre la procedencia de aprobar recursos bajo esa figura.

b. Con base en el criterio legal y si finalmente fuere procedente, ordenar al funcionario competente nombrado según recomendación 4.1.1, someter a la aprobación de esta Junta Directiva una directriz sobre la aplicación de *"Imprevistos liquidables*", para regular de forma adecuada su uso.

c. En lo referente al proyecto Santa Fe y si procediere legalmente la figura de *"Imprevistos liquidables",* ordenar al funcionario competente, que se refuercen los controles de la Dirección del FOSUVI a fin de garantizar el uso adecuado de esos recursos, mediante informes especiales de liquidación en donde se demuestre el cumplimiento de las condiciones que justificaron su solicitud, esto para evitar también, el riesgo de que se incluyan dentro de este rubro partidas que quizás no correspondan.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.6 Ordenar al funcionario competente, lo siguiente:

a. Emitir un pronunciamiento sobre los alcances del dictamen BANHVI-AL-OF-118-2024, en donde conste la posición de la Administración Activa, sobre el contenido de dicho criterio legal, en relación con los hechos señalados por la Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo en su oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, informe de INSUMA S.A del 11 de febrero del 2021 e informe del 11 de noviembre del 2021 emitido por el Ing. Elías Rosales Escalante, en donde se imputan responsabilidades a FUPROVI y se cuestionan procedimientos constructivos y de diseño de las obras sanitarias.

b. Explicar por qué la Administración Activa no hizo del conocimiento de la Junta Directiva, de forma suficiente y exhaustiva, hechos tan importantes como los señalados en los documentos que se citan en el anterior punto a.

c. Explicar por qué la Administración Activa, siendo conocedora de los documentos que se citan en el punto a., aparentemente, a la fecha de la sesión ordinaria No. 76-2024 del 30 de setiembre del 2024, no había iniciado ningún proceso para establecer posibles responsabilidades y tratar de gestionar, si procediere, la recuperación de recursos públicos.

d. Informar con la prueba documental correspondiente, si los trabajos que indica MUCAP, ordenados por la ex – Ministra de Vivienda, Arq. Jessica Martínez y que ahora aparecen incluidos dentro de la solicitud de financiamiento adicional, se encuentran debidamente cuantificados y documentados en los registros del FOSUVI, de forma tal que pueda comprobarse que contaron de forma previa con la aprobación de la entidad autorizada y la autorización de la Dirección del FOSUVI y si además, dichos trabajos fueron objeto de inspección por parte del Departamento Técnico del FOSUVI, generándose los respectivos reportes técnicos. En caso de que esas obras no se encuentren adecuadamente documentadas, deberán eliminarse de las líneas presupuestarias y establecer las responsabilidades disciplinarias que correspondan por su inclusión, siguiendo el debido proceso.

e. Considerando que MUCAP en su oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024, imputa responsabilidades a FUPROVI por la paralización del proyecto, señalando que: *“Se presentaron varios cambios en el personal técnico y administrativo del proyecto, causando problemas de comunicación* ***y la paralización del proyecto a la espera de contratación de nuevo personal****.” (El destacado no es del original),* el funcionario competente deberá ordenar el retiro del presupuesto de ₡88.921.086,26 por seguridad y cualquier partida que por dicho concepto corresponda al reconocimiento de pagos por períodos de paralización del proyecto en donde la responsabilidad exclusiva haya sido de la empresa FUPROVI debido a problemas internos (MUCAP debe saberlo pues ya imputó responsabilidades), esto sin perjuicio de que llegue a determinarse algún grado de responsabilidad de esa empresa en el diseño y construcción del sistema sanitario que ahora se pretende desechar y sustituir por uno completamente nuevo, lo que implicaría eventualmente que la administración valore esa partida de

forma integral e informe lo que corresponda a la Junta Directiva para que esta disponga lo pertinente.

Nivel de riesgo: Alto

4.1.7 Ordenar al funcionario competente, lo siguiente:

a. En lo sucesivo, todo informe técnico relacionado con la aprobación de recursos para financiamientos adicionales de proyectos, deberá hacer referencia al procedimiento institucional sobre el cual se fundamenta e incluir un dictamen de la Asesoría Legal. Corresponderá a la Administración establecer los aspectos que deben ser contemplados en dicho dictamen, pero al menos, este deberá incluir un análisis del cumplimiento contractual del desarrollador al momento de la solicitud y el descarte de cualquier responsabilidad por los recursos que se están solicitando, para esto, la Dirección del FOSUVI deberá aportar la documentación necesaria a la Asesoría Legal.

   En caso de que exista discrepancia con el criterio legal, por ser este facultativo y no vinculante, el informe de la Administración deberá incluir ambas posiciones y los razonamientos jurídicos para apartarse de la recomendación legal.

b. Solicitar a la Dirección del FOSUVI que, mediante su Departamento Técnico, emita un criterio concluyente sobre si existe o no un incumplimiento normativo en lo referente a la acometida eléctrica del proyecto Santa Fe. En caso de que no exista dicho incumplimiento, la partida por ₡18,507,864.44 deberá eliminarse del financiamiento adicional, por el contrario, si se comprueba técnicamente un incumplimiento normativo, deberá mantenerse esa partida dentro del presupuesto y simultáneamente ejecutar las diligencias que correspondan para establecer la respectiva responsabilidad y gestionar la recuperación de esos recursos públicos. Informar a la Junta Directiva de los resultados de esta recomendación.

Nivel de riesgo: Alto

La directriz R-DC-102-2019 del 14 de octubre del 2019, dictada por la Contraloría General de la República denominada *“Lineamientos generales para el análisis de presuntos Hechos Irregulares*”, se establece respecto del conocimiento de posibles hechos irregulares (punto *“1.3 Conocimiento de los hechos”*), que estos pueden ser identificados durante el desarrollo de un estudio.

A raíz de la presente evaluación esta Auditoría Interna considera que existen elementos que obligan al inicio de una investigación a través de la cual se puedan determinar o descartar posibles responsabilidades, tanto internas como de la entidad autorizada, en lo que se refiere al trámite del financiamiento adicional del proyecto Santa Fe, por lo que informamos que en el Plan Anual Operativo del 2025, ya fue programada esta investigación.

Las posibles responsabilidades de la empresa constructora y el daño patrimonial, si lo hubiere, deberán ser determinadas directamente en sede administrativa por la entidad autorizada, en virtud del contrato suscrito entre las partes (Recomendación 4.1.1), si no es que ya las determinó según se desprende del oficio DIVS-0113-2024 del 18 de setiembre del 2024. Corresponde a esta Auditoría Interna determinar o descartar responsabilidades a lo interno del Banco Hipotecario de la Vivienda y de la misma Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo.

Según consta en el criterio legal BANHVI-AL-OF-118-2024 del 26 de setiembre del 2025:

*"**No es factible detener la construcción y desarrollo de un proyecto de vivienda y por ende dejar de lado el interés de las familias, mientras un ente público discute a lo interno de la administración, con la Entidad Autorizada y /o el Desarrollador, si existen o no responsabilidades, faltas u omisiones que permitan acudir a una resolución o rescisión contractual;** es decir para la Administración el interés público en este caso es el representado por la necesidad de vivienda de las 74 familias (cuyo número total de integrantes es aún mayor). La solución del problema habitacional del país es un asunto de orden y de interés público conforme lo indica el artículo 1 y 4 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda."*

"Finalmente, debemos recordar que el BANHVI brinda un servicio público asistencial y que una de las características del servicio público es el de la eficiencia y el de la continuidad para alcanzar la necesidad social correspondiente (artículo 4 de la Ley General de la Administración Pública).

*Bajo el orden expuesto, **esta Asesoría Legal dictamina que no resulta ser razonable desatender el proyecto que nos ocupa, primero porque ya se ha invertido una importante cantidad de fondos públicos en el mismo, segundo porque el objeto del proyecto se mantiene, es decir, las familias que serían beneficiadas del mismo no han podido disfrutarlo y tercero porque ese interés público demanda su finalización**.*

Lo cierto del caso es que se cuenta con un proyecto inconcluso que debería ser terminado y por ende cumplir con su objetivo.

*En conclusión, **desde el plano jurídico, en tesis de principio, no se observa una limitación legal para destinar los recursos necesarios para su conclusión, eso sí, considerando, obligatoriamente, la posibilidad de recobrar cualquier daño sufrido**, si es que lo hay, es decir, la Administración está obligada al cumplimiento de sus fines, por lo que más bien actuaría apegada a su función destinando los recursos para concluir el proyecto en buena lid, reiteramos, **siempre que de manera paralela se avogue a resarcirse de los daños que haya sufrido, cuando exista la evidencia y los informes que acredite los daños y los responsables, si los hay**."*

(los destacados son nuestros)

Por lo anterior y atendiendo el dictamen jurídico emitido por la Licda. Ericka Masís Calderón, Asesora Legal del Banco Hipotecario de la Vivienda, las diligencias que ejecute esta Auditoría Interna con el fin de determinar o descartar posibles responsabilidades a lo interno del BANHVI o de la entidad autorizada, no deberían impedir la reactivación del proyecto Santa Fe a fin de satisfacer el interés público; sin embargo, del resultado de nuestra investigación, si fuere el caso, podrían derivarse otras diligencias establecidas en la Ley General de la Administración Pública No. 6227 o las que obliga la Directriz R-DC-102-2019 de la Contraloría General de la República.

Estudio realizado por:

HAMILTON JOSE GROSS NOGUERA (FIRMA)

Firmado digitalmente por HAMILTON JOSE GROSS NOGUERA (FIRMA)
Fecha: 2024.11.29 15:25:24 -06'00'

Lic. Hamilton Gross Noguera
Auditor Encargado

GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)

Firmado digitalmente por GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Fecha: 2024.11.29 15:41:14 -06'00'

MBA Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno