



BANCO HIPOTECARIO PARA LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA
AUDITORÍA OPERATIVA DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN FINANCIERA DEL FOSUVI (SUPERÁVIT)
INFORME FINAL OP-OPR-007-2024

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA**

**INFORME FINAL
OP-OPR-007-2024**

**AUDITORIA OPERATIVA DE LOS PROCESOS DE
GESTION FINANCIERA DEL FOSUVI
(SUPERAVIT)**

05 DE MAYO 2025

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué examinamos?

Se revisaron la documentación y los procesos relacionados con la gestión financiera del FOSUVI, verificando su conformidad con la normativa vigente. La evaluación abarcó los saldos comprometidos al 31 de agosto de 2024 y los eventos subsecuentes, así como la información sobre Bonos Ordinarios, Bonos Colectivos y el Bono Familiar de Vivienda pendiente de pago al 31 de diciembre de 2024.

¿Por qué es importante?

La Dirección del FOSUVI gestiona el control, ejecución y liquidación de los recursos comprometidos (superávit). Actualmente, existen saldos significativos de los años 2023 y 2024 correspondientes a bonos ordinarios emitidos pendientes de pago, proyectos de vivienda aprobados en espera de desembolso y casos individuales por formalizar. Además, por la relevancia de los proyectos de Bono Colectivo que aún presentan recursos asignados sin ejecutar.

¿Cómo lo auditamos?

Se aplicaron técnicas de auditoría como planificación, ejecución y verificación mediante el análisis de documentos aportados por la Gestión Presupuestaria del FOSUVI.

¿Qué encontramos?

El análisis evidenció debilidades en el control presupuestario y la ejecución de los recursos comprometidos, principalmente debido a la existencia de saldos antiguos, superiores a cinco años, pendientes de ejecución y liquidación. Además, la base de control utilizada es Excel, lo que representa un riesgo debido a la falta de un sistema automatizado para la gestión del presupuesto. También se identificó una diferencia de ₡7.972.710.00 entre el auxiliar de compromisos de agosto de 2024 y el registro contable.

¿Qué sigue?

Se han emitido recomendaciones a la Administración para corregir las deficiencias identificadas y garantizar el cumplimiento de la normativa vigente. Se insta a dar seguimiento a las recomendaciones emitidas por los órganos de fiscalización y control.



INDICE GENERAL

RESUMEN EJECUTIVO	2
1. INTRODUCCION	4
1.1. Origen del estudio.....	4
1.2. Objetivo General.....	4
1.3. Alcance	4
1.4. Criterios de auditoría.....	4
1.5. Metodología aplicada.....	4
1.6. Comunicación preliminar de los resultados del estudio	5
1. RESULTADOS.....	5
1.1. Detalle recursos comprometidos y por asignar	5
2.2. Antigüedad de recursos comprometidos agosto 2024.....	8
2.3. Detalle de Proyectos Artículo 59 en proceso que no han sido aprobados por Junta Directiva.....	13
2.4. Normativa vigente políticas y procedimientos.....	14
2.5. Razonabilidad del saldo contable y auxiliar de Presupuesto FOSUVI....	15
2.6. Seguimiento de recomendaciones pendientes de implementación	17
2.7. Detalle al 31 de diciembre del 2024 Bonos Ordinario, Bono Colectivo y Bono Familiar de vivienda pendiente de pago.....	19
2. CONCLUSIONES.....	23
3. RECOMENDACIONES	24
4.1 A DAGOBERTO HIDALGO CORTES, GERENTE GENERAL O A QUIEN EJERZA EL CARGO:	25
4.2 A JOSE CARLOS OLMOS CRUZ, DIRECTOR FOSUVI O A QUIEN EJERZA EL CARGO:	25
5. Anexos.....	28



1. INTRODUCCION

1.1. Origen del estudio

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2024, de conformidad con el Artículo 31 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y y el Artículo 22 de la Ley General de Control Interno (N° 8292).

1.2. Objetivo General

Verificar que la gestión financiera del FOSUVI específicamente en relación con el tema del superávit existente, se ejecuta de conformidad con la normativa vigente y que se cuenta con herramientas adecuadas para el control de la ejecución de los recursos asignados.

1.3. Alcance

La evaluación se realizó sobre los saldos comprometidos con corte al 31 de agosto de 2024 y los Bonos Ordinarios, Bonos Colectivos y Bonos Familiares de vivienda pendientes de pago al 31 de diciembre de 2024.

Además, se validaron las actividades realizadas por la Gestión Financiera del FOSUVI en función del cumplimiento del objetivo estratégico institucional, relacionado con *“Lograr un crecimiento económico y financiero de la entidad que permita seguir cumpliendo el fin para el cual fue creada y mejorar y fortalecer, de manera sistemática, el ambiente de control y la cultura de cumplimiento, así como el alineamiento organizacional para la gestión de riesgos.”*

1.4. Criterios de auditoría

Los criterios de auditoría aplicados fueron comunicados mediante el oficio BANHVI-AI-OF-129-2024, remitido el 4 de octubre de 2024 a la Subgerencia de Operaciones.

1.5. Metodología aplicada

Se revisó la documentación aportada por la Dirección del FOSUVI, incluyendo los archivos de compromisos 2023-2024, verificando la vigencia y actualización de la normativa aplicable.

Los resultados y resultados obtenidos del análisis y las pruebas realizadas fueron documentados en los papeles de trabajo de auditoría.

1.6 Comunicación preliminar de los resultados del estudio

La conferencia final correspondiente a la presentación de resultados de la revisión de auditoría se llevó a cabo mediante reunión virtual el 10 de febrero de 2025. En dicha sesión participaron el Director de FOSUVI y la Encargada del Área de Presupuesto de esa Dirección.

El informe preliminar fue remitido a la Dirección de FOSUVI mediante el oficio BANHVI-AI-OF-053-2025, fechado el 21 de abril del presente año, con copia al Gerente General y al Subgerente de Operaciones, con el propósito de recabar sus observaciones y comentarios. Durante la reunión de presentación de resultados, se manifestó que no existían comentarios respecto al contenido del informe preliminar. Sin embargo, mediante el oficio BANHVI-DF-OF-0381-2025 del 23 de abril, la Dirección de FOSUVI solicitó una prórroga para la entrega de sus observaciones, la cual fue establecida para el 2 de mayo. En esa misma fecha, a través del oficio BANHVI-DF-OF-0401-2025, se comunicó que se estarían atendiendo las recomendaciones y acciones derivadas del informe preliminar.

1. RESULTADOS

Se detallan a continuación las principales observaciones derivadas del análisis de los documentos y procesos revisados:

1.1. Detalle recursos comprometidos y por asignar

Se verifico que se han realizado esfuerzos para disminuir paulatinamente el superávit específico, no obstante, es importante aclarar que la naturaleza misma del negocio genera periódicamente un saldo importante de recursos en bonos ordinarios emitidos pendientes de pagar, casos individuales y proyectos de vivienda aprobados pendientes de pagar y/o desembolsar, así como proyectos de Bono colectivo pendientes de pagar y/ o desembolsar, las respectivas comisiones de ley y partidas en proceso de asignación al cierre de cada año.

En el cuadro N°1 se muestra una comparación entre los recursos comprometidos al 31 de agosto 2024 y 2023. Como se observa, se dio un incremento de aproximadamente un 20%, según el presupuesto asignado por FODESAF, para un incremento total de \$20.836 millones.

De los recursos asignados o comprometidos, se muestra un incremento de un 100% de recursos en el período, pasando de un total de \$12.580 millones en 2023 a \$25.103 millones en 2024, el incremento en el crecimiento de esta partida se debe, tanto al crecimiento de los recursos disponibles, como en la oportunidad del análisis

realizado en el Banco, con la participación de 6 funcionarios externos, del MIVAH e INVU que se encontraban colaborando en dicho proceso desde la primera semana de junio hasta la segunda semana de diciembre del 2024. Tal condición se presenta también con los casos individuales de artículo 59, cuyo crecimiento en la partida es de un 144%, pasando de ¢3.464 millones en 2023 a ¢8.437 millones en 2024.

Se muestra una partida detallada como *“Artículo 59-Proyectos en proceso no han sido aprobados por Junta Directiva”* de la cual se hace un análisis más adelante en este informe y muestra un incremento de un 129%, pasando de ¢4.237 millones en 2023 a ¢9.686 millones en 2024, lo que significa que existe una mayor cantidad de soluciones propuestas, en proyectos de vivienda, que se encuentran en trámite.

De los recursos en proceso de asignación y compromiso, se muestran las siguientes variaciones más relevantes:

Una disminución de los “Recursos períodos anteriores reasignados por ejecutar FODESAF”, cuyo saldo pasó de ¢22.438 millones en agosto 2023 a ¢3.530 millones en agosto 2024, para una disminución del 84%, lo que demuestra una adecuada gestión en la reasignación de recursos. Similar comportamiento muestra la partida “Recursos períodos anteriores reasignados por ejecutar Bono Colectivo” cuyo saldo pasó de ¢2.211 millones a ¢575 millones, en el mismo período, para una disminución del 74%.

En el cuadro se muestra la cuenta “BFV Pendiente de Pago” cuyo saldo presenta una disminución del 23%, pasando de ¢873 millones en agosto 2023 a ¢674 millones en agosto 2024. Esta partida corresponde a bonos antiguos otorgados y que, por razones de incumplimientos de parte de las familias beneficiarias o determinaciones de irregularidades en el proceso constructivo o estructura del núcleo familiar, quedaron con saldos sin girar de forma parcial o total, existe una recomendación de esta Auditoria con respecto a la liquidación de cada uno de esos saldos, pero por tratarse de muchas operaciones en investigaciones en cada caso, este proceso ha sido lento. De acuerdo con lo conversado con los funcionarios de la Dirección FOSUVI, el plan de acción para liquidación de estas partidas y la depuración actualmente se encuentra en suspenso por las cargas de trabajo del funcionario encargado en el FOSUVI, que además fue trasladado a labores relacionadas con el Proyecto Optimus.

De acuerdo con información suministrada por la Dirección FOSUVI, en actualización realizada al 31-12-2024, y su comparación con diciembre del año 2023, los saldos totales de recursos FOSUVI para ambos períodos corresponden a ¢106.736.688.100 en el año 2023 y ¢138.905.250.819 en diciembre 2024, para un incremento de recursos disponibles del 30.14%.

Cuadro N°1
Detalle de recursos comprometidos al 31 de agosto 2024-2023
(en millones de colones)

	Agosto 2024	Agosto 2023	Diferencias	crecimiento interanual
RECURSOS ASIGNADOS				
Bonos Ordinarios (ver anexo N°1)	25.103	12.580	12.523	100%
Artículo 59-Proyectos (ver anexo N°2)	36.428	33.818	2.610	8%
Artículo 59-Individual (ver anexo N°3)	8.437	3.464	4.973	144%
Artículo 59-Individual en proceso no han sido aprobados por Junta Directiva	0	944	-944	
Artículo 59-Proyectos (ver cuadro N°4) en proceso no han sido aprobados por Junta Directiva	9.686	4.237	5.449	129%
Bono Colectivo (ver anexo N°5)	13.443	16.932	-3.489	-21%
Bono Colectivo en proceso no han sido aprobados por Junta Directiva, elaborando informe	0	153	-153	
Comisión 2% Entidades por pagar	1.800	2.308	-508	-22%
Comisiones 2% y Cuenta General	3.724	3.067	657	21%
Subtotal recursos comprometidos	98.621	77.503	21.118	27%
RECURSOS EN PROCESO DE ASIGNACION Y COMPROMISO	6.737	27.285	-20.548	-75%
Recursos períodos anteriores reasignados por ejecutar FODESAF	3.530	22.438	-18.908	-84%
Recursos períodos anteriores reasignados por ejecutar BC	575	2.211	-1.636	-74%
Ordinario períodos anteriores reasignados por ejecutar Imp. Solid	403	242	161	67%
Artíc 59 períodos anteriores reasignados por ejecutar	269	0	269	
Ordinario periodos anteriores reasignados por ejecutar JP	767	0	767	
Art.59 periodos anteriores reasignados por ejecutar JP	511	531	-20	-4%
BFV Pendiente de Pago	674	873	-199	-23%
Comisiones por asignar	0	938	-938	
Ajuste diferencia con saldo bancos e inversiones	8	52	-44	-85%
TOTAL PARTIDAS 2024	20.265	0	20.265	
SALDO FODESAF 2024 POR EJECUTAR	17.261	0	17.261	

OTROS INGRESOS 2024 (INVERSIONES Y OTROS)	1.799	0	1.799	
BONOS ORDINARIOS COMPROMETIDOS 2023 ANULADOS	1.119	0	1.119	
COMISIONES POR PAGAR AL CIERRE DEL PERIODO	86	0	86	
Total	125.624	104.788	20.836	20%

Fuente: Cuadro detalle de Compromisos agosto 2024-2023 de la Dirección FOSUVI

2.2 Antigüedad de recursos comprometidos agosto 2024

La antigüedad acumulada de los recursos comprometidos al 31 de agosto 2024 se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro No.2
Antigüedad Recursos Comprometidos 31/08/2024
(millones de colones)

Compromiso	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total
Proyectos Art. 59	0	157	33	37	79	606	290	516	1.056	215	1.369	1.048	2.056	327	3.492	249	290	738	1.273	1.993	4.685	4.827	7.029	4.166	36.531
Ind_Art_59	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94	195	132	233	470		91	162	445	6.615	8.437
Bono colectivo	0	0	0	0	0	0	55	277	793	0	0	4334	45	3482	589	1024	700	202	1094	12	837	0	0	0	13.444
Bonos Ordinarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	24	25
BFV Pendiente Pago	12	0	24	1	4	20	25	12	35	30	18	6	18	46	41	25	49	19	14	7	47	92	71	65	681
Total	12	157	57	38	83	626	370	805	1.884	245	1.387	5.388	2.119	3.855	4.216	1.493	1.171	1.192	2.851	2.012	5.660	5.081	7.546	10.870	59.118

Fuente: Detalle Compromisos 2024 y registro auxiliar de la cuenta 242-99100-0070 B.F.V. Pendiente Pago 31/08/2024

De la distribución anterior, se pudo determinar que los recursos comprometidos cuya antigüedad es mayor a 5 años (2001-2019) suman aproximadamente un total de \$27.949 millones de colones, tal y como se detalla a continuación:

Proyectos	Ind_Art_59	Bono Colectivo	Ordinarios	BFV Pendiente de Pago	Total
13 731	1124	12 595	0	399	27 949

La distribución de saldos ordenada por antigüedad de los proyectos artículo 59 es de \$36 mil millones de colones que va desde el año 2002 al año 2024 (ver anexo N°2) donde se detalla el seguimiento a cada proyecto. Sobre la condición de esta cuenta, ha habido diferentes recomendaciones de la Auditoría Interna y Externa, tendientes a que se realice el proceso de liquidación y en atención a las mismas se ha realizado un proceso permanente por parte de la Dirección FOSUVI, quedando pendientes los proyectos con problemáticas más complejas, según se muestra en el mencionado anexo.

De igual forma, la distribución de saldos por antigüedad de los recursos comprometidos acumulados al 31 de agosto 2024, correspondientes a proyectos de

Bono Colectivo, por ₡13.444 millones, muestra la existencia de 6 proyectos que acumulan la mayor parte de los recursos, sumando ₡10.6 mil millones, según el siguiente detalle:

Cuadro N°3
Bono Colectivo
Saldos al 31 de agosto del 2024
Millones de colones

Entidad	Proyecto	Antigüedad	2024	Seguimiento
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	La Carpio (Prefactibilidad, sólo BC)	2012	₡4.334	Está definiéndose alcance con el MIVAH, no se tiene EA. En análisis por parte del MIVAH, la posibilidad que lo desarrolle la Municipalidad de SJ, ya que no lo puedo desarrollar UNOPS
Fundación Costa Rica - Canadá	Corales - Bambú. Sólo Bono Colectivo.	2014	₡3.482	En trámite en FOSUVI, declaratoria de infructuosidad, se debe ver en JD
Fundación Costa Rica - Canadá	Tierra Prometida (Sólo BC)	2015	₡589	En ejecución. Se debe ampliar plazo del contrato hasta abril. Porcentaje de avance del 74%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	Parque Acosta Activa (BC)	2019	₡783	En ejecución, sigue con problemas en tramitación de planos. Porcentaje de avance del 15%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	Finca San Juan III Etapa (Prefactibilidad) (BC)	2009	₡734	INVU no ha terminado de concretar requisitos para perfil. Debe coordinar con muni la emisión de acuerdo que garantice el mantenimiento de obras.
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	Proyecto Ciclo Vida y Parque Recreativo Mi Patio. Prefactibilidad. Sólo BC.	2016	₡711	MIVAH envió nota indicando que no se va a ejecutar, que los recursos se deben distribuir en otros proyectos, estamos en trámite de pagarle a Grupo Mutual gestiones administrativas que ellos ejecutaron
		Total	₡10.633	

Fuente: Cuadro detalle de Compromisos Agosto 2024-2023 de la Dirección FOSUVI

Tal como se muestra en el cuadro anterior, los recursos comprometidos en Bono Colectivo y que representan la mayoría de los proyectos, corresponden a saldos muy antiguos, que van desde el año 2009 al año 2019, siendo que de acuerdo con el seguimiento que realiza la Dirección FOSUVI, únicamente dos de esos proyectos se encuentran activos y en desarrollo y el seguimiento de los demás no muestra actualizaciones claras.

Además, se puede observar que hay saldos desde los años 2007 2008 y 2009, que están relacionados con el desarrollo de proyectos de vivienda. De acuerdo con la

antigüedad del Bono colectivo se muestra el seguimiento que realiza la Dirección FOSUVI en el siguiente cuadro:

Cuadro N°4
Bono Colectivo
Al 31 de agosto del 2024
Millones de colones

Entidad	Proyecto	Antigüedad	2024	Seguimiento
Fundación Costa Rica - Canadá	Las Brisas (BC) (con reserva BC) y Art. 59	2008	189	Pendiente la formalización de 7 casos para la liquidación del proyecto tanto art. 59 como bono colectivo, la entidad presenta la solicitud de cierre, lo cual se estará valorando con la Dirección FOSUVI para la posibilidad de cerrar en proyecto de forma parcial, avance del 85%.
Fundación Costa Rica - Canadá	Las Victorias (BC) (con reserva BC)	2008	88	Proyecto pendiente de formalizar 4 lotes, Proyecto pendiente de formalizar 4 lotes, sin embargo, ha sido difícil contactar a familias, la entidad presenta la solicitud de cierre, lo cual se estará valorando con la Dirección FOSUVI para la posibilidad de cerrar en proyecto de forma parcial. Sin embargo, ha sido difícil contactar a familias, la entidad presenta la solicitud de cierre, lo cual se estará valorando con la Dirección FOSUVI para la posibilidad de cerrar en proyecto de forma parcial, avance del 91%.
Fundación Costa Rica - Canadá	25 de Julio (BC) (Con reserva BC)	2009	59	Se solicita una ampliación de plazo para finalización del trámite de formalizaciones pendientes, cierre según ampliación mayo del 2025, avance del 65%
Fundación Costa Rica - Canadá	Venecia (BC) (con reserva BC)	2007	32	Pendiente la formalización de 9 casos para la liquidación del proyecto tanto art. 59 como bono colectivo, la entidad presenta la solicitud de cierre, lo cual se estará valorando con la Dirección FOSUVI para la posibilidad de cerrar en proyecto de forma parcial, avance del 93%
Fundación Costa Rica - Canadá	El Futuro (BC) (Con reserva BC)	2007	23	Pendiente postulación de 7 bonos según indicó la Entidad existen áreas comunes invadidas, la entidad presenta la solicitud de cierre, lo cual se estará valorando con la Dirección FOSUVI para la posibilidad de cerrar en proyecto de

				forma parcial, avance del 81%.
		Total	2.415	

Según lo indicado por el funcionario responsable del seguimiento del FOSUVI; *“en los casos de las Victorias, Las Brisas, el Futuro y Venecia, se van a realizar varias consultas al departamento legal, para llevar los casos a Junta Directiva y poder solicitar la autorización para el cierre parcial de estos proyectos ya que según indica la entidad se ha hecho imposible contactar a las familias”*

De acuerdo con la normativa vigente la asignación de recursos del Bono Colectivo, se realiza previa recomendación del Ministerio de Vivienda, por lo cual los recursos están asignados a proyectos específicos; sin embargo, luego de su aprobación por parte de la Junta Directiva del BANHVI, algunos proyectos no son presentados para su desarrollo, generando una acumulación de estos recursos en el Superávit que administra el BANHVI, sin que se pueda disponer de ellos.

Al respecto la normativa que regula la determinación y responsabilidad para asignar recursos a este tipo de proyectos con recursos del Bono Colectivo, la cual recae en el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos define lo siguiente:

Directriz N° 027-MS-MIVAH del 25-03-2008: Bono colectivo para obras de infraestructura en asentamientos en precarios, programa de erradicación de tugurios

Artículo 2º: -La definición de prioridades para la atención a través de la modalidad de bono colectivo, corresponderá otorgarla al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, quien evaluará de acuerdo con el grado de integralidad y multisectorialidad de las intervenciones que se proponga realizar en los asentamientos en condición de precariedad y en condición de tugurio, tanto sus perspectivas de éxito para aliviar la pobreza, así como su efectividad para propiciar la inclusión social.

Directriz N° 036-MS-MIVAH del 01-11-2018: Bono colectivo para obras Comunes y de Equipamiento Social en Asentamientos Humanos.

Artículo 3º: Priorización -La definición de prioridades para la atención a través de la modalidad de bono colectivo, corresponderá otorgarla al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, que tomará en cuenta el grado de integralidad y multisectorialidad de las intervenciones que se proponga realizar en los asentamientos humanos, sus perspectivas de éxito para aliviar condiciones de vulnerabilidad, su efectividad para propiciar la inclusión social y Derecho a la Ciudad.

Las disposiciones relacionadas con el financiamiento de proyectos a través del Bono Colectivo, se convirtió en ley el 04-09-2024, a través de la “Ley para la Consolidación y el fortalecimiento del Programa de Bono Colectivo.”, la cual dispone lo siguiente:

Artículo 65C: -

La selección de los proyectos a financiar, bajo la modalidad de bono colectivo, será realizada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (Mivah), con base en la población meta definida y los criterios objetivos. Se deberán tomar en cuenta criterios como los índices de pobreza y desarrollo social elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), el inventario de asentamientos informales del Mivah y el Sistema de Priorización para la Atención de Asentamientos Informales (Sipai), considerando, además, las prioridades definidas en el Plan Nacional de Desarrollo y las políticas del Poder Ejecutivo en materia de vivienda, y procurando una distribución equitativa de los recursos en todas las regiones del país, que favorezca intervenciones integrales y multisectoriales que contribuyan efectivamente a aliviar la pobreza y a propiciar la inclusión social.

La definición de prioridades para la atención, a través de la modalidad de bono colectivo, corresponderá al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, qué tomará en cuenta el grado de integralidad y multisectorialidad de las intervenciones que se proponga realizar en los asentamientos humanos, sus perspectivas de éxito para aliviar condiciones de vulnerabilidad, su efectividad para propiciar la inclusión social y derecho a la ciudad.

Tal como se observa, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente en los diferentes períodos a que pertenecen los proyectos evaluados, los proyectos a los que se encuentran asignados recursos, han sido establecidos por prioridad del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, por lo que el BANHVI a pesar de ser el ente que administra y aprueba los recursos a financiar a través de las entidades autorizadas, no cuenta con potestad legal para tomar decisiones en los casos de los proyectos cuyo inicio o presentación de documentación para su desarrollo, se atrasan por largos períodos de tiempo, generando una paralización de los recursos.

Esta situación limita la eficiencia en el uso de recursos de los proyectos, así como un eventual incremento de costos de un año a otro, que podría imposibilitar la conclusión de los proyectos con los recursos asignados y la ineficiencia de uso de los recursos por su paralización.

2.3 Detalle de Proyectos Artículo 59 en proceso que no han sido aprobados por Junta Directiva.

Se muestra los saldos de artículo 59 proyectos en proceso que no han sido aprobados por Junta Directiva “Elaborando informe” aumento en el año 2024 a ¢5.449 millones con respecto al año 2023. Esto representa un incremento del 128% entre ambos períodos. Dicho aumento tan significativo en los compromisos sin aprobar por la Junta Directiva.

(en millones de colones)

Agosto 2024	Agosto 2023
9.686	4.237

Según correo remitido a la Dirección FOSUVI el 26 de noviembre y 16 de diciembre de noviembre del 2024 solicitando información sobre ese término “*Elaborando informe*”, *se utiliza para llevar el control de los recursos comprometidos, que aún no han sido aprobados por la Junta, pueden estar en proceso de análisis para llevar a Junta, en espera de aprobación o comunicado del acuerdo, ya que durante este proceso no son incluidos en las bases de datos que llevan el control de los recursos aprobados, o en el caso de los bonos individuales aún no han sido emitidos, por lo tanto no saldrían reflejados como comprometidos*”.

“El estado de las casos individuales y proyectos en estado “elaborando informe”, me permito indicarle que a nivel de ejecución de presupuesto base emisión, se establece en el punto 4, “verificación ejecución presupuestaria”, que los recursos comprometidos corresponden a los recursos indicados en los archivos “Disponibilidad Artículo 59”, ya que una vez otorgada la disponibilidad se deben “reservar” los recursos, mientras que se realizan las aprobaciones respectivas.

Es importante aclarar que en el informe “Seguimiento Compromisos”, se incluyen todos los recursos comprometidos, tanto del periodo vigente como de compromisos de años anteriores, por un tema de operativa, las bases de datos de proyectos se actualizan hasta que se aprueben los casos o proyectos, por lo cual, para efectos de este informe, la disponibilidad de recursos en elaborando informes, se llevan en auxiliares separados.

Esta Auditoría Interna reviso el procedimiento PA-GF-AR-PR03 Control de la ejecución presupuestaria base emisión enviado por la funcionaria de la Dirección FOSUVI, el cual tiene como propósito “*Controlar la ejecución del presupuesto sobre la base de “emisión” (Compromisos reales) y establecer los parámetros para determinar la necesidad de realizar una redistribución del presupuesto asignado a las Entidades Autorizadas en los diferentes programas del Fondo*”.

De acuerdo con la opinión de esta auditoría interna los recursos “comprometidos” correspondientes a proyectos en análisis por parte de la Dirección FOSUVI no pueden incluirse como recursos comprometidos, debido a que existe la posibilidad de que dichos financiamientos sean rechazados por la Junta Directiva al presentarlos a aprobación y hasta ese momento se comprometen los recursos, mientras estén en análisis, estos recursos no pueden ser contabilizados como definitivamente comprometidos, evitando que se refleje compromisos que, en última instancia, podrían no materializarse, asegurando que sólo se contabilicen compromisos respaldados por la autoridad correspondiente.

La debilidad se presenta en el sistema de control interno, que permite, en los reportes comprometer recursos sin la aprobación de la Junta Directiva, lo cual afecta la información presupuestaria y la información que se genera en los reportes del FOSUVI.

Esta situación puede reflejar una sobreestimación de los compromisos reales al incluir montos en los registros que aún no han sido aprobados, se distorsiona la imagen de la disponibilidad y el uso de los fondos, además pueden existir decisiones de gestión y asignación de recursos que podrían basarse en datos que no reflejan la realidad, lo que afecta la planificación y el control presupuestario.

2.4 Normativa vigente políticas y procedimientos

La Unidad de Presupuesto del FOSUVI cuenta con políticas y procedimientos vigentes y debidamente aprobados que regulan los procesos y actividades de la gestión presupuestaria. Sin embargo, es necesario desarrollar los indicadores faltantes en los procedimientos. Según la revisión efectuada, estos procedimientos deben actualizarse, ya que la última actualización fue en 2018 y 2022. Además, con la actualización del sistema OPTIMUS prevista para este año, es necesario reformular las políticas y procedimientos para adaptarlos a los nuevos controles del sistema, dado que actualmente, en su mayoría, los reportes se gestionan en Excel.

Al respecto la normativa vigente, establece lo siguiente:

La Ley General de Control Interno N ° 8292, el artículo 15 de la citada Ley establece:

Artículo 15.-Actividades de control. *Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:*

- a) *Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.*

En el punto 4.4 del Manual de Normas de Control Interno N-2-2009-CO-DFOE, de la Contraloría General de la República se detalla:

“4.4 Exigencia de confiabilidad y oportunidad de la información

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes a fin de asegurar razonablemente que se recopile, procese, mantenga y custodie información de calidad sobre el funcionamiento del SCI y sobre el desempeño institucional, así como que esa información se comuniquen con la prontitud requerida a las instancias internas y externas respectivas.”

Esta situación limita la eficiencia y oportunidad de los procesos, considerando que no está claramente actualizadas las actividades de control que aseguren la adecuada ejecución del proceso y la carencia de indicadores, podría estar generando debilidades no detectadas en la calidad de los procesos de control interno aplicados.

Lo anterior, independientemente de las modificaciones profundas que podría generar el cambio en los sistemas de control de recursos del FOSUVI, dada la implantación del Sistema OPTIMUS, que se encuentra actualmente en desarrollo.

2.5 Razonabilidad del saldo contable y auxiliar de Presupuesto FOSUVI

Según análisis efectuado sobre el auxiliar de la Unidad de Presupuesto del FOSUVI y el Balance de Comprobación de FOSUVI, al 31 de agosto 2024 se determina que existe una diferencia de \$7,972,710 menos en los registros contables. Según se indica en el auxiliar que las diferencias por conciliar son ajustes de bono, anulación y liquidación. Indica la encargada de la Unidad de Presupuesto que son recursos pendientes de asignar para ejecutar.

Se observa la diferencia en siguiente cuadro

Cuadro N°5
Diferencia entre el saldo contable y auxiliar

Cuenta contable	Saldo al 31/08/2024 (colones)
Disponibilidades	2.612.805.991
Inversiones	29.600.000.000
Caja Única Estado	93.403.312.974
Total	125.616.118.965
Saldo Recursos Comprometidos agosto 2024	125.624.091.675
Diferencia	-7.972.710

Fuente: Auxiliar de Compromisos agosto 2024 y Balance de Comprobación FOSUVI 31-8-2024

El Manual de Normas de Control Interno para el Sector Público, en el capítulo IV “Normas sobre actividades de control” establecen:

4.4.3 Registros contables y presupuestarios: *El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben emprender las medidas pertinentes para asegurar que se establezcan y se mantengan actualizados registros contables y presupuestarios que brinden un conocimiento razonable y confiable de las disponibilidades de recursos, las obligaciones adquiridas por la institución, y las transacciones y eventos realizados.*

4.4.5 Verificaciones y conciliaciones periódicas: *La exactitud de los registros sobre activos y pasivos de la institución debe ser comprobada periódicamente mediante las conciliaciones, comprobaciones y otras verificaciones que se definan, incluyendo el cotejo contra documentos fuentes y el recuento físico de activos tales como el mobiliario y equipo, los vehículos, los suministros en bodega u otros, para determinar cualquier diferencia y adoptar las medidas procedentes.*

Dentro de las causas que generan las diferencias señaladas, se la ejecución de las actividades descritas en este hallazgo utilizando el Microsoft Excel, presentándose una dependencia funcional y operativa que existe sobre el funcionario que realiza tales tareas, así como la limitada trazabilidad que se pueda llevar sobre cada operación que sea registrada y procesada y la carencia de un adecuado proceso de conciliación de saldos mensuales.

La carencia de un adecuado control de los registros de recursos comprometidos correspondientes al FOSUVI, podría estar generando pérdidas económicas no detectadas o partidas de recursos sin control sobre su giro y ejecución, así como una inadecuada presentación de estados financieros, debido a que no estarían reflejando los datos reales de las cuentas relacionadas, todo lo anterior, a pesar de

que la cifra no conciliada sea poco representativa del saldo total de las cuentas evaluadas.

Adicionalmente, al revisar la política PO-INST-INV-001 Inversiones, actualizada a junio 2024, donde se establecen los siguientes criterios de inversión: *"Instrumentos a utilizar: Las inversiones de la fuente FOSUVI deben realizarse en instrumentos emitidos por el Banco Central de Costa Rica, Gobierno, entidades financieras pertenecientes al Sector Público que cuenten con la garantía del Estado, o en participaciones de fondos de inversión respaldados en cartera constituida en su totalidad por estos valores. En este último caso, las inversiones con recursos del FOSUVI no podrán exceder el 30% del volumen de recursos administrados por un mismo fondo. En ningún caso las inversiones de la fuente FOSUVI se harán en títulos valores de cualquier tipo que cuenten con la garantía subsidiaria del BANHVI y del Estado regulada en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda"*

Al 31 de agosto del 2024, el 100% de las inversiones por ₡29,600,000,000 se encontraban invertidas en CPDs del Banco de Costa Rica, lo que cumple con la señalada política y a pesar de que no muestra una distribución en diferentes instrumentos financieros, esto se debe a que se muestran los planes de inversión N° 168-181-182 y 183 en la mencionada entidad.

2.6 Seguimiento de recomendaciones pendientes de implementación

Revisando informes anteriores sobre procesos de Gestión Financiera del FOSUVI (superávit ampliado) se encuentran dos recomendaciones incumplidas del informe FO-OPR-002-2022 Auditoría Gestión Financiera del FOSUVI, hasta la fecha continúan sin evidenciar avances.

Recomendación 4663

Establecer un plan de acción o estrategia para agilizar las gestiones que se encuentran en proceso y para definir las acciones sobre los casos que se encuentran detenidos por situaciones específicas (Proyectos artículo 59 , Bono Colectivo, Bonos Ordinarios e individuales artículo 59) con el fin de ejecutar o liquidar, a la mayor brevedad posible, los recursos comprometidos con antigüedad mayor a 5 años(principalmente que no han tenido movimiento) de manera que se pueda depurar el saldo comprometido y cumplir con los objetivos establecidos sobre los recursos).

En agosto 2024, se presentó un "Avance de la estrategia Institucional para el cierre de proyectos 05 de agosto 2024" siendo esta la última gestión para el cumplimiento de esta recomendación, por lo que actualmente refleja un estado de "Incumplida" en el SIGECE.

Recomendación 4664

Se recomienda para los casos que no tienen código en la base de datos de casos individuales artículo 59 dado la Entidad Autorizada, no continuo con el trámite correspondiente realizar un análisis de cada caso en particular con el fin de gestionar la anulación del monto aprobado mediante acuerdo de Junta Directiva para esos saldos de los recursos comprometidos y efectuar su redistribución.

No existen gestiones sobre su cumplimiento.

Ambas recomendaciones fueron comunicadas el 30-12-2022 y dos años y 4 meses después, se encuentran incumplidas por parte de los responsables de su cumplimiento, por lo que se mantienen en estado “Incumplida”, condición que, además de debilitar el control interno correspondiente, evidencia un incumplimiento normativo, de acuerdo con las disposiciones de la Ley General de Control Interno.

Al respecto, el artículo 12 de la Ley General de Control Interno, establece, en lo que interesa, lo siguiente:

*“Artículo 12.-**Deberes del jerarca y de los titulares subordinados en el sistema de control interno.** En materia de control interno, al jerarca y los titulares subordinados les corresponderá cumplir, entre otros, los siguientes deberes:*

- a) Velar por el adecuado desarrollo de la actividad del ente o del órgano a su cargo.*
- b) Tomar de inmediato las medidas correctivas, ante cualquier evidencia de desviaciones o irregularidades.*
- c) Analizar e implantar, de inmediato, las observaciones, recomendaciones y disposiciones formuladas por la auditoría interna,** la Contraloría General de la República, la auditoría externa y las demás instituciones de control y fiscalización que correspondan.*
- d) Asegurarse de que los sistemas de control interno cumplan al menos con las características definidas en el artículo 7 de esta Ley.*
- e) Presentar un informe de fin de gestión y realizar la entrega formal del ente o el órgano a su sucesor, de acuerdo con las directrices emitidas por la Contraloría General de la República y por los entes y órganos competentes de la administración activa.”(el destacado es nuestro)*

La carencia de atención de las recomendaciones planteadas, podría estar generando una falta de oportunidad en los procesos de liquidación de proyectos y cierres de líneas de crédito, así como con la disposición de recursos como es el caso de los proyectos de Bono Colectivo, que muestran saldos antiguos, en casos

en que ni siquiera se ha iniciado la construcción de los proyectos, tal como ha sido señalado en este informe.

2.7 Detalle al 31 de diciembre del 2024 Bonos Ordinario, Bono Colectivo y Bono Familiar de vivienda pendiente de pago

Con el objetivo de actualizar la información disponible, se validó las diferencias de la información al 31 de diciembre 2024 con la de agosto del mismo año, correspondiente a Bonos Ordinarios, Bono Colectivo y BFV Pendiente de pago, según se muestra en el cuadro siguiente:

Cuadro N°6

Detalle de recursos comprometidos al 31 de diciembre del 2024 (en millones de colones)			
	Agosto 2024	Diciembre 2024	Diferencias
Bonos Ordinarios	25.103	31.897	6.794
Bono Colectivo	13.443	14.137	694
BFV Pendiente de Pago	674	895	221

Fuente: Detalle de compromisos agosto 2024 y diciembre 2024

Bono Ordinario: Se validó la información con la encargada de Bono Ordinario y se determinó un aumento de ₡6.794 millones debido a la reasignación de 93 casos en 2023 y 64 casos en 2024 de Coopeservidores R.L. Además de setiembre a diciembre se encuentra un incremento de ₡26.785 millones de colones y su traslado a otras entidades. El incremento en el crecimiento de esta partida se debe, tanto al crecimiento de los recursos disponibles, como en la oportunidad del análisis realizado en el Banco, con la participación de 6 funcionarios externos, del MIVAH e INVU que se encontraban colaborando en dicho proceso, desde la primera semana de junio hasta la segunda semana de diciembre del 2024.

Bono Colectivo: Al revisar la información de agosto y diciembre de 2024, se observa un aumento de ₡694 millones en esta partida. Este incremento se debe a ajustes en proyectos específicos, incluyendo aumentos y disminuciones. La Planta de Tratamiento Limón disminuyó en ₡26 mil millones, mientras que Tierra Prometida aumentó en ₡17 mil millones, Parque Amarillo en ₡28 mil millones, y Finca San Juan III en ₡475 mil millones. Riojalandia se cerró el 18 de enero del 2024, sin embargo, para agosto tenía un saldo de un millón de colones, no obstante, ese saldo lo habían eliminado y en la base de datos de Excel no estaba actualizado y Guarari está en proceso de cierre.

Por otro lado, el Parque Recreativo Mi Patio disminuyó en ₡700 millones debido a la reasignación de fondos, quedando un saldo para gastos administrativos. Además, en diciembre 2024 se recibió dinero para la prefactibilidad del proyecto San Diego al Aire Libre, por un monto de ₡1 mil millones. En el cuadro siguiente se muestra el comportamiento de los proyectos que corresponden a Bono Colectivo para ese período.

Cuadro N°7
Detalle de recursos comprometidos agosto y diciembre 2024
Proyectos artículo 59 Bono colectivo
(en millones de colones)

Entidad	Proyecto	ago-24	dic-24	Diferencias
INVU	La Carpio (Prefactibilidad, sólo BC)	4.334	4334	0
Fundación Costa Rica - Canadá	Corrales - Bambú. Sólo Bono Colectivo.	3.482	3482	0
Fundación Costa Rica - Canadá	Tierra Prometida (Sólo BC)	589	606	17
INVU	Parque Corina Rodríguez (BC)	52	52	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	Parque lineal Río Pacacua (perfil sólo bono colectivo)	837	837	0
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Planta de Tratamiento Limón 2000 (sólo BC)	293	267	-26
INVU	Parque Acosta Activa (BC)	783	783	0
INVU	Finca San Juan III Etapa (Prefactibilidad) (BC)	734	1209	475
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	Proyecto Ciclo Vida y Parque Recreativo Mi Patio. Prefactibilidad. Sólo BC.	711	11	-700
COOCIQUE R.L.	Parque Los Chiles (sólo BC)	28	28	0
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Parque Recreativo Jorge Debravo (BC)	60	60	0
COOCIQUE R.L.	Parque Los Malinches (BC Prefactibilidad)	17	17	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	Proyecto Parque Plaza León XIII, Polideportivo y La Fabiola. Sólo BC.	309	309	0
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Parque Jerusalén (Perfil BC)	560	560	0
COOCIQUE R.L.	Perfil Parque Amarillo (Bono Colectivo).	4	32	28
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Parque Esparcimiento La Cima (BC)	84	84	0
Fundación Costa Rica - Canadá	Las Brisas (BC) (con reserva BC) y Art. 59	189	189	0
INVU	La Guararí (sólo BC)	101	0	-101

Fundación Costa Rica - Canadá	Juanito Mora II. Sólo Bono Colectivo.	18	18	0
Fundación Costa Rica - Canadá	Las Victorias (BC) (con reserva BC)	88	88	0
Fundación Costa Rica - Canadá	25 de Julio (BC) (Con reserva BC)	59	59	0
Fundación Costa Rica - Canadá	Venecia (BC) (con reserva BC)	32	32	0
Fundación Costa Rica - Canadá	La Angosta (BC) (Con reserva BC)	45	45	0
Fundación Costa Rica - Canadá	El Futuro (BC) (Con reserva BC)	23	23	0
Fundación Costa Rica - Canadá	Planta de tratamiento Las Brisas II (Sólo BC)	11	11	0
Fundación Costa Rica - Canadá	Riojalandia. Sólo Bono Colectivo.	1	0	-1
San Diego al Aire Libre		0	1000	1.000
Total		13.443	14.136	693

Fuente: Detalle de compromisos agosto 2024 y diciembre 2024

Bono Familiar de Vivienda Pendiente de Pago:

Verificando el auxiliar del Bonos Familiar de vivienda pendiente de pago del Departamento Financiero Contable y el Reporte del Bono Familiar de Vivienda pendiente de pago del Sistema de Vivienda se encuentra una diferencia de ₡256.901.894.30

Auxiliares de Bono Familiar de Vivienda Pendiente de pago			
	Departamento Financiero Contable	Dirección Fosuvi	Diferencias
BFV Pendiente de Pago	₡895.310.406.49	₡638.408.512.19	₡256.901.894.30

Según lo indicado por la funcionaria de la Dirección FOSUVI la cuenta contable tiene registros relacionados a entidades extintas, por lo que el reporte del Departamento Financiero Contable incluye montos de entidades que no existen y el Sistema de Vivienda no los considera dentro de su reporte, sin embargo, el monto que consignamos como obligación es el saldo contable por ₡895.310.406.49.

Al respecto la normativa vigente, establece lo siguiente:

La Ley General de Control Interno N ° 8292, el artículo 15 de la citada Ley establece:

Artículo 15.-Actividades de control. *Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:*

- b) Documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones.*

En el punto 4.4 del Manual de Normas de Control Interno N-2-2009-CO-DFOE, de la Contraloría General de la República se detalla:

“4.4 Exigencia de confiabilidad y oportunidad de la información

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben diseñar, adoptar, evaluar y perfeccionar las actividades de control pertinentes a fin de asegurar razonablemente que se recopile, procese, mantenga y custodie información de calidad sobre el funcionamiento del SCI y sobre el desempeño institucional, así como que esa información se comuniquen con la prontitud requerida a las instancias internas y externas respectivas.”

La discrepancia identificada puede generar varias consecuencias, en los estados financieros del Departamento Financiero Contable, dado que reflejan un saldo mayor al reportado por el Sistema de Vivienda, pudiendo haber una distorsión en la presentación de las obligaciones reales, además podría sobreestimar la obligación del pago.

Al revisar la información del auxiliar correspondiente a los meses de agosto y diciembre de 2024, se observa un aumento de \$221 millones. Este incremento se debe al registro del depósito por reintegro de recursos por \$138.970.954.96 del 28 de octubre del 2024 realizado por Coopeservidores R.L. Grupo Mutual Alajuela la Vivienda devolvió \$11.332.460.03 y \$9.300.000.00 el 28 de octubre del 2024 correspondientes al BFV pendiente de pago N°1047854093 a nombre de Mora Fallas Ivannia María debido a que no inscribe la escritura del segundo bono, ya que lo rechaza por existir un patrimonio familiar a favor de los mismos beneficiarios en la finca declarada inhabitable del primer bono, lo cual es improcedente ya que solo puede existir un bien inmueble resguardado por tal protección legal y devolvió el BFV N° 1047670093 a nombre de Vargas Mora Franlly Selena porque no se ha logrado iniciar por falta de la instalación del recurso hídrico.

El 13 de diciembre del 2024 se registra un ingreso de recursos por ₡64.612.000.00 correspondiente a la devolución de 7 casos ordinarios de Coopenae R.L. relacionado con la empresa RAHIMA por temas de AYA no les han conectado el servicio público por esa razón no se ha iniciado las construcciones.

Según correo remitido el 10 de marzo por la Encargada de Presupuesto del FOSUVI no ha cerrado el auxiliar de Compromisos de diciembre del 2024 correspondiente a Proyectos artículo 59, debido a que se está terminando de revisar y ajustar esa información, para remitir los reportes relacionados, razón por la cual no se ha analizado el crecimiento de esta línea de financiamiento.

2. CONCLUSIONES

a) El análisis financiero realizado muestra que se han hecho esfuerzos significativos para disminuir el superávit específico, aunque la naturaleza del negocio genera periódicamente saldos importantes de recursos pendientes de pago en bonos ordinarios, casos individuales y proyectos de vivienda. El incremento del 20% en los recursos comprometidos y el aumento del 100% en los recursos asignados reflejan una gestión eficiente y una capacidad de respuesta adecuada a las necesidades de los proyectos.

b) El análisis de la antigüedad de los recursos comprometidos al 31 de agosto 2024 revela que una parte significativa de estos recursos tiene más de 5 años de antigüedad, sumando aproximadamente ₡27.949 millones de colones. La distribución de saldos por antigüedad muestra que los proyectos de artículo 59 acumulan ₡36 mil millones de colones desde el año 2002 al 2024, y los proyectos de Bono Colectivo acumulan ₡13.444 millones, con 6 proyectos concentrando la mayor parte de los recursos.

c) El análisis de los proyectos de artículo 59 en proceso que no han sido aprobados por la Junta Directiva muestra un incremento significativo del 128% en los compromisos sin aprobar, pasando de ₡4.237 millones en agosto 2023 a ₡9.686 millones en agosto 2024. Este aumento refleja una acumulación de recursos comprometidos que aún no han sido aprobados, lo cual puede distorsionar la imagen de la disponibilidad y el uso de los fondos.

La utilización del término "Elaborando informe" para llevar el control de estos recursos comprometidos, que aún no han sido aprobados, indica una debilidad en el sistema de controles internos. Esta situación puede llevar a una sobreestimación de los compromisos reales y afectar la planificación y el control

presupuestario, ya que las decisiones de gestión y asignación de recursos podrían basarse en datos que no reflejan la realidad.

d) La Unidad de Presupuesto del FOSUVI cuenta con políticas y procedimientos vigentes que regulan los procesos y actividades de la gestión presupuestaria. Sin embargo, la revisión efectuada revela la necesidad de actualizar estos procedimientos, ya que la última actualización fue en 2018 y 2022. Además, con la implementación del sistema OPTIMUS prevista para este año, es crucial reformular las políticas y procedimientos para adaptarlos a los nuevos controles del sistema.

e) El análisis de la razonabilidad del saldo contable y auxiliar de Presupuesto FOSUVI al 31 de agosto 2024 revela una diferencia de \$7,972,710 menos en los registros contables. Esta diferencia se debe a ajustes de bono, anulación y liquidación, y corresponde a recursos pendientes de asignar para ejecutar. La dependencia funcional y operativa en el uso de Microsoft Excel para estas tareas, junto con la falta de un adecuado proceso de conciliación de saldos mensuales, ha generado esta discrepancia.

f) El análisis de los recursos comprometidos al 31 de diciembre 2024 muestra un incremento en los Bonos Ordinarios, Bono Colectivo y BFV Pendiente de Pago en comparación con agosto del mismo año. Los Bonos Ordinarios aumentaron en \$6.794 millones, el Bono Colectivo en \$694 millones y el BFV Pendiente de Pago en \$221 millones. Estos incrementos se deben a reasignaciones, ajustes en proyectos específicos y la colaboración de funcionarios externos en el análisis y gestión de los recursos.

g) La falta de un adecuado y oportuno proceso de cumplimiento de recomendaciones relacionadas con recursos reflejados en las cuentas de Superavit del FOSUVI, podría estar generando un riesgo de incremento de costos de los proyectos de Bono Colectivo y una paralización de recursos en proyectos Artículo 59, carentes de un adecuado proceso de liquidación y cierre.

3. RECOMENDACIONES

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

Artículo 36. Informes dirigidos a los titulares subordinados. Cuando los informes de auditoría contengan recomendaciones dirigidas a los titulares subordinados, se procederá de la siguiente manera:

- a) El titular subordinado, en un plazo improrrogable de diez días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el informe, ordenará la implantación de las

recomendaciones. Si discrepa de ellas, en el transcurso de dicho plazo elevará el informe de auditoría al jerarca, con copia a la auditoría interna, expondrá por escrito las razones por las cuales objeta las recomendaciones del informe y propondrá soluciones alternas para los hallazgos detectados.

- b) Con vista de lo anterior, el jerarca deberá resolver, en el plazo de veinte días hábiles contados a partir de la fecha de recibo de la documentación remitida por el titular subordinado; además, deberá ordenar la implantación de recomendaciones de la auditoría interna, las soluciones alternas propuestas por el titular subordinado o las de su propia iniciativa, debidamente fundamentadas. Dentro de los primeros diez días de ese lapso, el auditor interno podrá apersonarse, de oficio, ante el jerarca, para pronunciarse sobre las objeciones o soluciones alternas propuestas. Las soluciones que el jerarca ordene implantar y que sean distintas de las propuestas por la auditoría interna, estarán sujetas, en lo conducente, a lo dispuesto en los artículos siguientes.
- c) El acto en firme será dado a conocer a la auditoría interna y al titular subordinado correspondiente, para el trámite que proceda.

4.1 A DAGOBERTO HIDALGO CORTES, GERENTE GENERAL O A QUIEN EJERZA EL CARGO:

4.1.1 Requerir de la jefatura de la Dirección FOSUVI, un análisis detallado de la condición de cada uno de los financiamientos de proyectos de Bono Colectivo, cuyos saldos muestran una antigüedad superior a los 5 años, y con base en los resultados y la normativa vigente, presentar una propuesta de reactivación o reasignación de recursos, para ser sometida a aprobación de la Junta Directiva y el Ministerio de Vivienda, con el objetivo de reactivar el uso de recursos paralizados, debido a la carencia de oportunidad en el desarrollo de los proyectos valorados en este estudio.

Nivel de Riesgo: Alto

4.2 A JOSE CARLOS OLMOS CRUZ, DIRECTOR FOSUVI O A QUIEN EJERZA EL CARGO:

4.2.1 Implementar medidas correctivas para asegurar que los recursos comprometidos solo se reflejen en los diferentes reportes, como definitivamente comprometidos una vez que hayan sido aprobados por la Junta Directiva y a su vez revisar y ajustar el procedimiento PA-GF-AR-PR03 para garantizar que los recursos

comprometidos se gestionen de manera efectiva y que las decisiones de asignación se basen en datos precisos y actualizados.

Nivel de Riesgo: Medio

4.2.2 Realizar una valoración integral y actualizar los procedimientos de gestión del presupuesto del FOSUVI, aprobados mediante los oficios DF-ME-0765-2018 de la Dirección FOSUVI, del 7 de agosto de 2018, y DAC-ME-0298-2022 del Departamento de Análisis y Control. Además, es necesario definir los indicadores y métricas correspondientes a estos procedimientos.

Como evidencia del cumplimiento de esta recomendación se debe remitir a esta Auditoría, o en su defecto, el resultado de la evaluación realizada.

Nivel de Riesgo: Alto

4.2.3 Implementar las medidas necesarias para que el auxiliar de compromisos y el Auxiliar de Bonos Familiar Pendiente de Pago, se concilien adecuadamente con el Departamento de Contabilidad, la Unidad de Presupuesto del FOSUVI y la Unidad de Tesorería, documentando este proceso a nivel mensual y asignando al responsable que corresponda para la ejecución de este proceso.

Como evidencia del cumplimiento de esta recomendación, se debe remitir a esta Auditoría Interna la documentación correspondiente.

Nivel de Riesgo: Alto

4.2.4 Establecer en un período no mayor a un mes calendario, un plan de acción para la atención de las recomendaciones 4663 y 4664, correspondientes al informe sobre procesos de Gestión Financiera del FOSUVI (superávit ampliado) FO-OPR-002-2022, asignadas actualmente a don Walter Caravaca Muñoz, quien anteriormente cumplía con el recargo de la Dirección FOSUVI y proceder con el requerimiento de aprobación en el SIGECE.

Nivel de Riesgo: Alto



BANCO HIPOTECARIO PARA LA VIVIENDA
AUDITORÍA INTERNA
AUDITORÍA OPERATIVA DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN FINANCIERA DEL FOSUVI (SUPERÁVIT)
INFORME FINAL OP-OPR-007-2024

LICDA. ANDREA ARAYA SALAS
AUDITOR ENCARGADO

MBA. GUSTAVO FLORES OVIEDO
AUDITOR INTERNO

5. Anexos

Anexo N°1

Detalle de bonos emitidos por pagar ordinario al 31 de agosto 2024

Entidad	2024	2023
MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO	9.718.002	4.971.782
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	65.806	50.706
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	261.143	143.605
BANCO NACIONAL.DE COSTA RICA	93.324	35.113
BANCO DE COSTA RICA	967.645	489.847
COOCIQUE (CONCOOCIQUE R.L.)	1.219.028	788.295
FUND.P/LA VIV.C.R. CANADA	997.589	306.588
COOPENAE R. L.	1.424.321	560.228
COOPEALIANZA R.L.	958.056	297.617
COOPESERVIDORES R.L.	1.441.175	543.720
COOPE SAN MARCOS R.L.	73.129	25.362
GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO	4.532.677	3.010.407
BAC SAN JOSE	188.446	46.640
COOPE-ANDE NO 1 R.L.	804.968	349.684
COOPEUNA R.L.	1.199.318	214.547
COOPECAJA R.L.	294.300	48.680
COOPEMEP R.L.	95.215	57.184
ASEDEMASA	0	227.420
COOPESPARTA R.L.	244.046	154.620
ASECCSS	0	7.365
ASEPANDUIT (ASOC SOL DE EMPLEADOS DE ASEPANDUIT)	378.870	220.829
COOPEGRECIA R.L.	146.070	29.650
Total	25.103.128	12.579.889

Anexo N°2

Proyectos al 31 de agosto del 2024 artículo 59 y seguimiento

Entidad	Proyecto	Año de asignación	ago-24	ago-23	Seguimiento
ASEDEMASA, S.A.	Amapolas (S-002 con retención)	2021	69	217	En cierre técnico
Banco Crédito Agrícola	Atlántida	2009	356	356	Proyecto no concluido por Banco Crédito y Coopeaserrí, en proceso revisión de los casos que quedaron pendientes, para determinar si es posible continuar con el trámite o el cierre de la línea. Actividades de cierre se han dificultado por lo peligroso de la zona, ya que los compañeros del DT han recibido amenazas de muerte.
Banco de Costa Rica	Colinas del Valle	2011	107	107	Cerrado el 23-08-2021
Banco de Costa Rica	Ivannia	2010	16	15	Proyecto finalizado en su momento sin embargo debido a los problemas constructivos que se presentaron el mismo debe ser reconstruido por lo que no se puede realizar cierre hasta que se definan todos los detalles reconstructivos y se realicen los mismos. Fecha establecida de cierre según plan presentado por la Entidad.
Banco Popular	Bonos Territorio indígena La Casona	2022	32	32	En trámite (casos individuales)
Banco Popular	Matapalo. S-002- con retención. Año 2020	2022	129	864	En cierre técnico
Banco Popular	Bonos Territorio indígena Alto Chirripó	2023	19	1470	En trámite (casos individuales)
Banco Popular	Bonos Territorio indígena Alto Chirripó II	2023	19	0	En trámite (casos individuales)
Banco Promerica	Los Geranios	2011	4	4	Retención por devolver a desarrollador Sociedad presenta atrasos en sus obligaciones.
Banco Promerica	Los Reformadores	2006	2	2	Proyecto tramitado por Promerica quedó pendiente el trámite de 2 viviendas propiedades a nombre del desarrollador en estado embargado y con ocupación irregular.

Banco Promerica	Vista Hermosa	2005	8	8	Se han desarrollo varias actividades para tramitar los bonos pendientes, última gestión oficio DF-OF-0433-2022-SGO-OF-0187-2022, 28/04/2022 se solicita a la Gerencia la contratación de un trabajador social para ubicar y calificar a las familias pendientes. La Gerencia realizó una serie de consultas al FOSUVI, esto en vista de que, a nivel de Gerencia y Dirección Financiera, no aplica la contratación por servicios especiales de un trabajador social, sino más bien el aumento de las líneas de cada proyecto, lo cual genera una solicitud de financiamiento adicional, que se complica puesto que muchas Entidades ya no están activas.
Banco Promerica	Los Pioneros	2004	31	31	Proyecto tramitado por Promerica quedó pendiente el trámite de 6 viviendas propiedades a nombre del desarrollador en estado embargado y con ocupación irregular según criterio legal la propiedad cuenta con hasta 8 embargos todos con expedientes diferentes y hasta el día de hoy con procesos judiciales abiertos y en trámite en contra de la sociedad propietaria del inmueble por lo que lamentablemente no se le podría formalizar a las familias para compra de lote de estos inmuebles que cuenten con embargos practicados. Se debería de verificar si las mismas aplican para el otorgamiento del BFV y que se realice la compra en otro lugar ya que otorgarle un BFV para la compra de un lote con un embargo se le estaría poniendo a las familias en una condición de alto riesgo de que pierdan su hogar las limitaciones que impone el sistema no tienen carácter retroactivo en cuanto a los embargos.
Banco Promerica	Valle Dorado	2004	6	6	Proyecto tramitado por Promerica quedó pendiente el trámite de 2 viviendas expedientes fueron trasladados a MUCAP en julio 2020 en proceso la calificación y postulación de parte de la Entidad sin embargo las familias que hoy habitan las viviendas no han presentado los requisitos necesarios para la aprobación de los bonos.
Banco Promerica	Cielo Azul (El Fortín)	2003	33	33	Proyecto inicialmente tramitado por Promerica quedaron dos lotes por postular propiedad de la Municipalidad se remitió informe a la Gerencia para el cierre con oficio DF-OF-0926-2021 del 28/06/2021 Gerente indicó que se remitiera a Junta sin embargo no se tiene conocimiento de si fue aprobado se le ha dado seguimiento a Sugey y Carlos Castro. Al cierre agosto 2024 esta liquidado.
Banco Promerica	Bella Vista	2002	157	157	Se han desarrollo varias actividades para tramitar los bonos pendientes, última gestión oficio DF-OF-0433-2022-SGO-OF-0187-2022, 28/04/2022 se solicita a la Gerencia la contratación de un trabajador social para ubicar y calificar a las familias pendientes. La Gerencia realizó una serie de consultas al FOSUVI, esto en vista de que, a nivel de Gerencia y Dirección Financiera, no aplica la contratación por servicios especiales de un trabajador social, sino más bien el aumento de las líneas de cada proyecto, lo cual genera una solicitud de financiamiento adicional, que se complica puesto que muchas Entidades ya no están activas. Proyecto no concluido por Promerica en proceso revisión de los casos que quedaron pendientes para determinar si es posible continuar con el trámite o el cierre de la línea.

Coocique, R.L.	Loma Linda	2019	258	394	En proceso constructivo activo
Coocique, R.L.	Katira (S-002 con retención)	2013	7	7	En proceso de cierre, Entidad no ha presenta el informe final de cierre, en seguimiento con la Entidad, último oficio enviado DF-OF-0925-2022 del 02/09/2022.
Coocique, R.L.	Cocales de Duacaré	2015	180	172	Se está solicitando la ampliación de plazo
Coocique, R.L.	Los Lirios (S-002 con retención)	2018	0	3	La Fundación se encuentra en el proceso de resolución contractual con la empresa FRP Tecnología en Construcción. Ejecución de garantía para ejecutar el cierre. Según oficio de la Entidad de 20/09/2022 plazo de cierre febrero 2023. Se liquidó el 21 de julio del 2023.
Coocique, R.L.	Bonos Territorio indígena Cabécar	2021	12	0	En trámite (casos individuales)
Coocique, R.L.	TUJANKIR II (S-002 con retención)	2021	1	12	En trámite (casos individuales)
Coocique, R.L.	José Villalobos (S-002 con retención)	2021	8	274	Esta en cierre técnico
Coocique, R.L.	Bonos Territorio indígenas Cabécar y Altos de San Antonio	2022	0	12	En trámite (casos individuales)
Coopealianza, R.L.	Kilómetro 20	2018	25	29	Hay unos pagos pendientes porque la empresa está morosa, el dinero se debe pagar a la entidad. Se aprobó plazo para dichos giros, pero falta la firma de la adenda.
Coopealianza, R.L.	Los Almendros (S-002 con retención)	2020	5	5	PROYECTO LIQUIDADO: se liquida la Cuenta por Pagar por \$4.917.756.29 correspondiente a recursos no utilizados en el proyecto Los Almendros según informe técnico BANHVI -DT-IN-0121-2023 recibido con el memorando BANHVI -DT-ME-0083-2023. El reajuste se realiza a cada una de las operaciones formalizadas 57 bonos tramitados por Coopealianza según el detalle anterior por lo cual se liquidan como otros ingresos diversos mientras que a nivel del sistema de vivienda se registra como devoluciones parciales de bono.

Coopeaserrí, R.L.	Atlántida II	2014	125	125	Proyecto no concluido por Banco Crédito y Coopeaserrí, en proceso revisión de los casos que quedaron pendientes, para determinar si es posible continuar con el trámite o el cierre de la línea. Actividades de cierre se han dificultado por lo peligroso de la zona, ya que los compañeros del DT han recibido amenazas de muerte. Cerrado al 20-12-2023
Coopenae, R.L.	Bonos Reserva Indígena Guaymí (La Casona), Coopenae, Somabacu	2018	23	23	Proyecto concluido y formalizado en marzo 2022 total de casos 27 de reserva indígena.
Coopenae, R.L.	Reserva Indígena Talamanca Bibrí, Somabacu	2016	35	35	En proceso de definir con la Entidad la liberación de recursos, debido a que último caso fue anulado.
Coopenae, R.L.	Las Palmas	2019	331	354	Desarrollo de obras pendientes de urbanización. Orden de cambio.
Coopenae, R.L.	Valladolid	2019	15	15	Cerrado el 04-07-2023
Coopenae, R.L.	Astúa Pirie	2015	0	11	Cerrado el 07/08/2024
Coopenae, R.L.	Llanuras de Canaán	2017	77	68	Pendiente recepción PTAR, Hasta el 31 de diciembre de 2024, para la entrega de la PTAR al AyA.
Coopenae, R.L.	Brisas de Tilarán	2016	0	18	Proyecto finalizado en proceso de cierre por parte de la Entidad. Cerrado el 26/09/2023
Coopenae, R.L.	Bonos territorio indígena cabécar Chirripó, Coopenae, Somabacu	2018	12	12	En trámite (casos individuales)
Coopenae, R.L.	Bonos Territorio indígena Salitre	2021	45	45	En trámite (casos individuales)
Coopenae, R.L.	Las Trojas	2020	127	131	En proceso

Coopenae, R.L.	Gran Sol II	2020	5	5	PROYECTO LIQUIDADO: Con DF -0179-2023 del 22/05/2023 se liquida la Cuenta por Pagar por ¢26497192.78 correspondiente a recursos no utilizados en el proyecto Gran Sol II según informe técnico BANHVI -DT-IN-0094-2023 recibido con el memorando BANHVI -DT-ME-0065-2023. El reajuste se realiza a cada una de las operaciones formalizadas 39 bonos tramitados por Coopenae según el detalle anterior por lo cual se liquidan como otros ingresos diversos mientras que a nivel del sistema de vivienda se registra como devoluciones parciales de bono.
Coopenae, R.L.	Bonos Territorio indígena Cabécar (Tayni VI)	2020	66	66	En trámite (casos individuales)
Coopenae, R.L.	El Colono	2020	31	29	En Proceso
Coopenae, R.L.	Bonos Territorio indígena Bribri de Talamanca- Aditica Somabacu	2020	15	15	En trámite (casos individuales)
Coopenae, R.L.	Villa Verde	2022	441	1763	En Proceso
Coopenae, R.L.	Proyecto Cabécar (Tayni VII)-COOPENAE-SOMABACU	2022	37	37	En trámite (casos individuales)
Coopenae, R.L.	El Silencio	2022	159	1609	En Proceso
Coopenae, R.L.	Bonos Territorio Indígena Ujarrás	2023	40	0	En trámite (casos individuales)
Coopenae, R.L.	Condominio Vertical La Esperanza	2023	1845	0	En Proceso
Coopenae, R.L.	Bonos Territorio indígena Cabécar Alto Chirripó	2023	1188	0	En trámite (casos individuales)
Coopeservidores, R.L.	Bonos Territorio Guaymí Coopeservidores Davivienda	2020	57	0	En trámite (casos individuales)
Coopeservidores, R.L.	Bonos Territorios indígenas Conte Boruca	2022	250	615	En trámite (casos individuales)

Coopeuna, R.L.	Proyecto Territorio Indígena Cabécar De Alto Chirripó	2019	60	60	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Territorio Indígena Bribri De Talamanca/Cr-Can/Somabacu	2016	25	26	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Territorio Indígena Cabécar Tayni/Cr-Can/Darqco Srl	2016	9	9	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Reserva Indígena Talamanca Bibrí, Cr-Can, Somabacu	2015	59	59	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Territorio Indígena Alto Telire, Cr-Can, Consteccasa	2015	18	18	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Valle del Sol	2014	71	85	Tres casos con pagos adicionales, en proceso.
Fundación Costa Rica-Canadá	Pitahaya	2013	1988	1988	Proyecto de prefactibilidad en proceso para su aprobación de financiamiento
Fundación Costa Rica-Canadá	La Campiña	2010	130	130	En etapa de desarrollo el diagnóstico para su cierre proyecto ha presentado varios problemas técnicos y legales, se debe determinar el cobro del pago de intereses por dineros no invertidos
Fundación Costa Rica-Canadá	San Martín- Nicoya	2009	478	478	Problema sanitario
Fundación Costa Rica-Canadá	25 de Julio (BC) (Con reserva BC)	2008	385	364	07-09-2023 por un período de dieciocho meses para liquidar ejecutar y formalizar las operaciones pendientes del proyecto y 07-12-2023 tres meses adicionales para la entrega del cierre técnico y financiero contados a partir de la firma del nuevo contrato de administración de recursos entre el BANHVI y la entidad autorizada según acuerdo 3/14-2022 del 21-02-2022
Fundación Costa Rica-Canadá	Las Victorias	2008	68	68	Proyecto pendiente de formalizar 4 lotes para vivienda y entregar 3 lotes de zonas comunales municipalidad no ha recibido obras. Propiedades a nombre del BANHVI Entidad presentó plan de trabajo para cierre del proyecto. Según oficio de la Entidad de 20/09/2022 cierre abril 2023
Fundación Costa Rica-Canadá	Las Brisas (BC) (con reserva BC) y Art. 59	2008	30	30	Falta construcción de 3 edificios.
Fundación Costa Rica-Canadá	El Futuro	2007	61	61	Pendiente postulación de 7 bonos según indicó la Entidad existen áreas comunes invadidas. Entidad presentó plan de trabajo para cierre del proyecto según oficio recibido el 20/09/2022 cierre del proyecto febrero 2023.
Fundación Costa Rica-Canadá	Venecia	2007	39	39	Pendiente la formalización de casos para la liquidación del proyecto tanto art. 59 como bono colectivo se le da seguimiento a la Entidad. Según oficio de la Entidad del 20/09/2022 plazo para el cierre mayo 2023.
Fundación Costa Rica-Canadá	La Sole IV	2006	105	105	Según oficio de la Entidad del 20/09/2022 plan de acción propuesto para cierre del proyecto 06/07/2023.

Fundación Costa Rica-Canadá	Jeannette Pacheco	2005	71	71	Pendiente postulación de 26 bonos según indicó la Entidad las propiedades pertenecen al INDER el cual no aprobó el traspaso de los últimos casos. Entidad presentó plan de trabajo para cierre del proyecto según oficio 20/09/2023 cierre abril 2023.
Fundación Costa Rica-Canadá	Autora de Luz	2021	150	2100	En proceso
Fundación Costa Rica-Canadá	Bajo Tejares	2008	33	26	Pendiente recepción PTAR.
Fundación Costa Rica-Canadá	Barras II	2021	70	70	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Territorio Indígena Bribri-Darqco -Fundación	2021	136	127	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Territorio Indígena Conte Burica	2021	31	31	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Territorio Indígena Bribri Y Tayni/Cr-Can/Darco	2019	11	11	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Territorio indígena Talamanca Bribri-Aditribri Somabacu	2019	14	14	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Cartagena Valle La Estrella	2018	54	52	En proceso de liquidación de cierre
Fundación Costa Rica-Canadá	Don Sergio	2015	12	31	Proyectos con PTARs en operación y mantenimiento no es posible realizar el cierre hasta AyA reciba.
Fundación Costa Rica-Canadá	Don Sergio II	2019	114	95	Hasta el 31 de marzo de 2025, para continuar con el trámite de entrega de la PTAR al AyA.
Fundación Costa Rica-Canadá	El Porvenir	2013	26	7	Hasta el 30 de setiembre de 2024, para finalizar con el trámite de recepción de la PTAR ente el AyA.
Fundación Costa Rica-Canadá	La Simona	2015	113	113	Modificación del mosaico por alamedas. INVU no aceptó.
Fundación Costa Rica-Canadá	Las Brisas II	2011	1062	1067	Falta construcción de 3 edificios.
Fundación Costa Rica-Canadá	Santa Marta III	2010	69	74	Según oficio de la Entidad del 20/09/2022 familias que no se han puesto al día en los impuestos y servicios municipales situación que implica que la Municipalidad de Esparza no visa los planos plan de acción propuesto para cierre del proyecto 06/07/2023.
Fundación Costa Rica-Canadá	Territorio Indígena Cabécar Tayni/Cr-Can/Somabacu	2017	25	0	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Barras del Tortuguero	2020	28	28	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Territorio Indígena Bribri Talamanca (VI)-SOMABACU	2020	26	25	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos territorio indígena Cabécar de Bajo Chirripó	2020	14	14	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Territorio indígena Salitre II de Buenos Aires	2020	13	19	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Conte Burica IV	2024	159	31	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Corrales Negros	2020	0	11	Cerrado el 12/12/2023

Fundación Costa Rica-Canadá	Mar Azul II	2020	1266	1266	En proceso
Fundación Costa Rica-Canadá	Bono Territorio Indígenas Salitre, Conte Burica y Nairi Awari	2022	250	250	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bono territorio indígena Cabécar de Turrialba	2022	88	105	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Maduración proyecto Esparzol (maduración)	2022	258	262	En Maduración
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Territorio indígenas Bribrí-Talamanca-Darqo -Fundación	2023	40	0	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Territorio indígenas Alto Chirripo IV (Turrialba, Limón)	2023	40	160	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Territorio indígenas BriBrí -Fundación	2023	48	0	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	Boulevard del Sol etapa IV	2024	3336	0	En proceso
Fundación Costa Rica-Canadá	Bonos Territorio indígena Salitre II de Buenos Aires	2020	0	10	En trámite (casos individuales)
Fundación Costa Rica-Canadá	La Angosta	2007	190	132	Pendiente la planta de tratamiento (Pendiente recepción PTAR.)
Grupo Mutua Alajuela	Malinche II	2019	25	24	Pendiente entrega por retención estación de bombeo.
Grupo Mutua Alajuela	Vistas del Miravalles	2015	2456	328	Orden de cambio sistema sanitario y otros, Aprobación de financiamiento adicional y ampliación al plazo, Acuerdo 4, Sesión Fecha de sesión Fecha de comunicación19-2024 11-03-2024.
Grupo Mutua Alajuela	El Cacao	2014	130	124	GM solicitó ampliación de plazo al contrato, en trámite en FOSUVI. Pendiente traspaso áreas públicas a la Municipalidad para posteriormente empezar la tramitación de recepción de la PTAR
Grupo Mutua Alajuela	María Fernanda	2015	122	122	Tiene cierre realizado en el 2020 informe DF-DT-IN-0049-2020.27/01/2020 Se recibe informe cierre parcial DF-DT-ME-0067-2020. Falta acuerdo Municipal.
Grupo Mutua Alajuela	Lotificación Don Diego	2014	1	0	El informe de cierre se recibió en junio 2022, se encuentra en revisión debido a que por error de la Entidad devolvieron recursos que no procedían, se está en revisión para liquidar el saldo.
Grupo Mutua Alajuela	Tres Esquinas	2013	35	35	Quedan dos casos por formalizar, en seguimiento con la Entidad.
Grupo Mutua Alajuela	Ambar	2022	21	115	En proceso de cierre.
Grupo Mutua Alajuela	Caña Real	2017	7	7	Con una queja del desarrollador en proceso de atención por parte de GM.
Grupo Mutua Alajuela	Condominio Fénix	2018	129	122	Cerrado el 02/02/2024
Grupo Mutua Alajuela	Espaveles I	2022	4	4	En proceso de cierre técnico
Grupo Mutua Alajuela	Espaveles II	2022	2	495	En proceso de cierre técnico

Grupo Mutua Alajuela	Jardines del Río	2015	48	51	Hasta el 30 de noviembre de 2024, para la entrega de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR) al AyA.
Grupo Mutua Alajuela	Nueva Esperanza (Llave en mano)	2021	30	216	En proceso
Grupo Mutua Alajuela	Puerto Escondido	2021	202	333	En proceso, plazo esperado para el cierre 30/12/2024
Grupo Mutua Alajuela	Proyecto Villas Marcel	2017	0	62	Hasta el 30 de julio de 2022 para finalizar el proceso de desalojo y formalización de operaciones. Hasta el 30 de noviembre de 2022 para culminar la liberación de las garantías de cumplimiento al 31 de enero de 2023 para finalizar el proceso de desalojo y formalización de las operaciones. Al 31 de mayo de 2023 para la liberación de garantías. Al 31 de octubre de 2023 para la entrega del cierre técnico y financiero según ac 3/51-2022 del 26-09-2022 (firmado el 14-10-2022).
Grupo Mutua Alajuela	San Martín-Siquirres	2015	125	106	30 de noviembre de 2024, para la entrega de la PTAR al AyA plazo esperado el 30-04-2025.
Grupo Mutua Alajuela	Santa Luisa (S-002 con retención)	2017	0	83	Con proceso vigente según el acuerdo 19/09/2022 para el cierre técnico y financiero.
Grupo Mutua Alajuela	Shikabá	2017	55	52	Desembolso pendiente. Ivania está trabajando en él.
Grupo Mutua Alajuela	Valle Azul	2018	84	84	En proceso de liberación de garantías.
Grupo Mutua Alajuela	Veredas del Río	2022	2997	4082	En construcción
Grupo Mutua Alajuela	Vistas de Guadalupe	2021	114,8123	588	En cierre técnico
Grupo Mutua Alajuela	Bella Vista	2020	166	276	En cierre técnico
Grupo Mutua Alajuela	Monte Cristo II	2020	66	64	Cerrado el 12-09-2024
Grupo Mutua Alajuela	Lotificación Miravalles II	2020	12	29	En Proceso
Grupo Mutua Alajuela	Malinche IV (Llave en mano)	2020	7	7	Casos indígenas
Grupo Mutua Alajuela	Malinche V (Llave en mano)	2020	3	3	En trámite (casos individuales)
Grupo Mutua Alajuela	Malinche III	2020	6	6	En trámite (casos individuales)
Grupo Mutua Alajuela	Malinche VI (Llave en mano)	2021	3	3	En trámite (casos individuales)
Grupo Mutua Alajuela	Maduración proyecto La Flor e Ivannia-	2022	120	120	Maduración
Grupo Mutua Alajuela	Condominio Cristal	2023	3703	0	En proceso
Grupo Mutua Alajuela	Eco Potrerillos	2023	87	0	En construcción
Grupo Mutua Alajuela	Santa María	2024	515	0	En construcción
Grupo Mutua Alajuela	Ambar II	2024	155	0	En construcción
Grupo Mutua Alajuela	Verolis	2020	-12	-12	Cerrado el 19-03-2019, según correo del 28-10-2024

Grupo Mutual Alajuela	Malinche (Llave en mano)	2018	13	13	En trámite (casos individuales)
Instituto Nacional Vivienda y Urbanismo	Juan Rafael Mora	2011	104	99	Entidad presentó plan de acción para el cierre del proyecto, debido a que el proyecto lo inició Coovivienda, por lo cual hay que anular casos y postularnos nuevamente, existe posibilidad de que últimos casos tenga que realizarse el desalojo de familias invasoras o que no califiquen. Se envió informe en espera de aprobación de la Junta Setiembre 2022.
Instituto Nacional Vivienda y Urbanismo	Nueva Jerusalén	2011	92	92	El proyecto se encuentra en etapa de formalización; no obstante, actualmente existe un proceso judicial por invasión de áreas públicas y la Municipalidad recibirá el proyecto hasta la solución proceso. Fecha de cierre según el plan de acción establecido por la Entidad 2025.
Instituto Nacional Vivienda y Urbanismo	Vistas del Monte	2009	3	3	Quedan pendiente casos por formalizar se le ha dado seguimiento a la Entidad último oficio enviado 02/09/2022 con DF-OF-0924-2022.
Instituto Nacional Vivienda y Urbanismo	Villa Paola	2009	219	219	Quedan pendiente casos por formalizar se le ha dado seguimiento a la Entidad último oficio enviado 02/09/2022 con DF-OF-0924-2022.
Instituto Nacional Vivienda y Urbanismo	Finca San Juan (Prefactibilidad para 105 viviendas)	2006	499	499	Corresponde a una prefactibilidad, se ha realizado esfuerzos por buscar la aprobación de la Municipalidad, existen áreas a intervenir invadidas.
Instituto Nacional Vivienda y Urbanismo	Hojancha	2015	359	342	En instituciones para lograr actualizar mosaico catastral.
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	COBASUR	2020	31	30	En Maduración
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	El Rótulo	2012	1048	1048	Hay que retomar el proyecto con los casos pendientes de construcción.
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Condominio Almendares II	2021	64	78	27/05/2022 con DF-218-2022 Se liquidan las cuentas por pagar \$108.445.764.73 para ser aplicado al cierre del préstamo #1006922 del proyecto Condominio Almendares con un saldo de \$11.385.030.52 la diferencia se aplica como pagado saldo devuelto a 54 casos formalizados por MUCAP diferencia a otros ingresos lo anterior debido a que los recursos no fueron utilizados según informe de cierre técnico DF-DT-IN-0360-2022 y recibido con DF-DT-ME-403-2022.
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Condominio La Joya	2017	26	25	En proceso técnico
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Condominio Torres de la Montaña	2019	445	636	Órdenes de cambio en trámite en DT.
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Maduración proyecto la Flor e Ivannia	2022	38	38	En Maduración no está aprobado

Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Lotificación Horquetas	2016	162	0	Se aprueba Cambiar la empresa constructora, siendo la nueva empresa SOGOTICA S.A., cédula jurídica 3-101-048156, representada por el señor Sergio Tijerino Medrano, número de registro CFIA CC-00666, para la ejecución de las obras del proyecto, incluyendo tanto las obras de infraestructura como las viviendas.
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Nuestra Señora Casos Triangulo de Solidaridad	2016	18	84	Cerrado el 30/10/2020
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Santa Fe	2018	397	378	Orden de cambio sistema sanitario y otros.
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Juan Pablo II	2020	61	63	En proceso
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Nueva Angostura	2021	2652	2155	Prefactibilidad en maduración aprobado por Junta Directiva
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	28 Millas	2021	1096	1578	En construcción
	Totales		36.428	33.818	

Fuente: Auxiliar Dashboard conciliación y cierre de proyectos Dirección Fosuvi

Anexo N°3 Bonos artículo 59 individual

Entidad	2024	2023
MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO	1.157.717	548.114
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	261.351	323.016
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL	62.301	79.135
BANCO DE COSTA RICA	277.916	417.473
COOCIQUE (CONCOOCIQUE R.L.)	1.406.080	558.801
FUND.P/LA VIV.C.R. CANADA	288.256	113.608
COOPENAE R. L.	364.590	126.726
COOPEALIANZA R.L.	665.826	283.032
COOPESERVIDORES R.L.	166.308	86.567
GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO	3.497.848	810.527
BAC SAN JOSE	46.046	33.031
COOPE-ANDE NO 1 R.L.	148.190	48.379
COOPEUNA R.L.		18.007
COOPECAJA R.L.	44.135	
COOPESPARTA R.L.	50.818	18.007
Total	8.437	3.464

Fuente: Detalle de compromisos 2024-2023

Anexo N°4
Artículo 59 Proyectos en proceso no han sido aprobados “Elaborando informe”

Entidad	2024	2023
MUTUAL CARTAGO DE AHORRO Y PRESTAMO	83.916	256.399
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	23.401	22.077
BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL		1.516.902
BANCO DE COSTA RICA	53.777	
COOCIQUE (CONCOOCIQUE R.L.)	30.629	43.000
FUND.P/LA VIV.C.R. CANADA	2.636.627	328.233
COOPENAE R. L.	157.278	1.519.328
COOPEALIANZA R.L.	139.601	1.440
COOPESERVIDORES R.L.		
GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO	6.523.616	549.319
BAC SAN JOSE		
COOPE-ANDE NO 1 R.L.		
COOPECAJA R.L.		
COOPESPARTA R.L.	37.308	
Total	9.686	4.237

Fuente: Detalle de compromisos 2024-2023

Anexo N°5 Bono Colectivo

Entidad	Proyecto	Antigüedad	2024	2023
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	La Carpio (Prefactibilidad, sólo BC)	2012	4.334	4.334
Fundación Costa Rica - Canadá	Corales - Bambú. Sólo Bono Colectivo.	2014	3.482	3.482
Fundación Costa Rica - Canadá	Tierra Prometida (Sólo BC)	2015	589	1.559
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	Parque Corina Rodríguez (BC)	2017	52	125
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Planta de Tratamiento Limón 2000 (sólo BC)	2019	293	474
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	Parque Acosta Activa (BC)	2019	783	783
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	Finca San Juan III Etapa (Prefactibilidad) (BC)	2009	734	734
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	Proyecto Ciclo Vida y Parque Recreativo Mi Patio. Prefactibilidad. Sólo BC.	2016	711	711
COOCIQUE R.L.	Parque Los Chiles (sólo BC)	2017	28	201
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Parque Recreativo Jorge Debravo (BC)	2017	60	58
COOCIQUE R.L.	Parque Los Malinches (BC Prefactibilidad)	2018	17	760
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	Proyecto Parque Plaza León XIII, Polideportivo y La Fabiola. Sólo BC.	2016	309	667
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Parque Jerusalén (Perfil BC)	2017	560	560
COOCIQUE R.L.	Perfil Parque Amarillo (Bono Colectivo).	2016	4	583
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Parque Esparcimiento La Cima (BC)	2018	84	81
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Paseo Ecocultural San Isidro (BC)	2018	0	14
Fundación Costa Rica - Canadá	Los Lirios (BC)	2012	0	243
Fundación Costa Rica - Canadá	Las Brisas (BC) (con reserva BC) y Art. 59	2008	189	189
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	La Guararí (sólo BC)	2018	101	146
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	Parque La Libertad (BC)	2016	0	51
Fundación Costa Rica - Canadá	Juanito Mora II. Sólo Bono Colectivo.	2019	18	43
Fundación Costa Rica - Canadá	Las Victorias (BC) (con reserva BC)	2008	88	88
Fundación Costa Rica - Canadá	25 de Julio (BC) (Con reserva BC)	2009	59	59
Fundación Costa Rica - Canadá	Venecia (BC) (con reserva BC)	2007	32	32
Fundación Costa Rica - Canadá	La Angosta (BC) (Con reserva BC)	2013	45	45
Fundación Costa Rica - Canadá	El Futuro (BC) (Con reserva BC)	2007	23	23
Total			13.443	16.932

Fuente: Detalle de compromisos 2024-2023