

Informe de Gestión

Arq. Roy Allan Jiménez Céspedes
Presidente de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda

Período julio 2022- julio 2023





Informe de Gestión

Arq. Roy Allan Jiménez Céspedes
Presidente de Junta Directiva Banco Hipotecario de la Vivienda

Período mayo 2022- julio 2023

01

Julio, 2023



Índice de contenidos

Presentación	05
Cambios en el entorno	09
Estado de la Evaluación de Control Interno	13
Resultados de la Gestión	15
Principales logros alcanzados	16
Gestión de la presidencia de la Junta Directiva	16
Inversión y ejecución de recursos en vivienda	19
Decreto de 43713-MP-MIVAH	22
El caso de San Martín de Coronado	25
Sugerencias para la buena marcha de la institución	27
Estado de las disposiciones de órganos de fiscalización	29 03



Presentación

El presente informe se realiza en el marco de la Ley General de Control Interno y la Resolución de la Contraloría General de la República publicada en La Gaceta No. 131 del 7 de julio de 2005, normas que hacen el llamado a la rendición de cuentas y exposición de los principales logros y avances en la gestión de gobierno. Como principales insumos para esta rendición de cuentas, se ha tomado en cuenta los proyectos establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo e Inversión Pública 2023-2026 y las metas definidas a lo interno en Plan Anual Operativo de las Institución. Han sido tomados en cuenta aportes específicos de las instituciones y actores que conforman el sector con el objetivo de reflejar el intenso trabajo realizado en este período.

El papel de la institución ha sido clave en la producción de vivienda para los estratos más bajos, eso es innegable. Sin embargo, es clara la necesidad de continuar apostando por el abordaje integral de los problemas del país en la materia que nos concierne, inclusive convocando el concurso de otros sectores que también participan de las intervenciones asociadas a la construcción de un hábitat adecuado. Más que la construcción de viviendas, el sistema debe levantar la mirada y apuntar por la construcción de un hábitat más sostenible.

El Sistema de Vivienda Social atraviesa una realidad compleja, por un lado, no ha sido posible reducir significativamente el déficit habitacional del país, y por el otro, la presión generada por la situación fiscal del país ha reducido paulatinamente los recursos para vivienda. Aunado a esto, el aumento en el costo de la construcción provocado por la introducción paulatina del IVA desde el año 2021 y el aumento en el costo de las materias

primas, introduce más estrés a un sistema de vivienda urgido de transformaciones estructurales.

Adicionalmente, la generación de vivienda social sigue desconectada de dos realidades ineludibles: la erradicación de asentamientos informales y la generación de proyectos de renovación y regeneración urbana que traigan de vuelta la vivienda social a los centros urbanos. Estas problemáticas, coexisten en un marco institucional encabezado por un Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos sin cartera, lo cual limita severamente sus posibilidades de rectoría ante las instituciones que manejan la mayoría del presupuesto para vivienda, a saber: el Banco Hipotecario de la Vivienda y el Instituto Nacional del Vivienda y Urbanismo.

En el presente informe se realizará un repaso por los principales, logros, retos y desafíos que enfrenta el BANHVI en su papel rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Con el objetivo de contextualizar la gestión, en la imagen 1 se muestra la estructura administrativa, de la institución, así como los objetivos y principales funciones del despacho viceministerial:

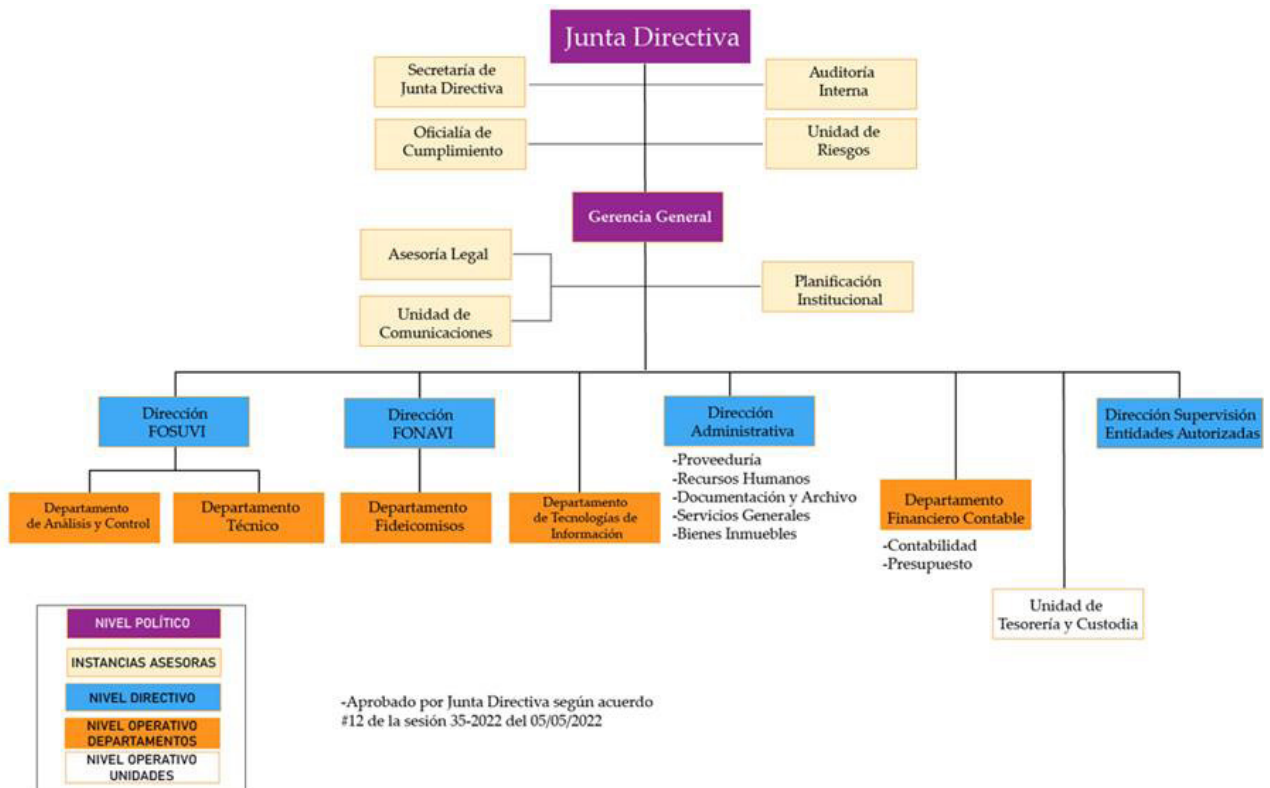


Imagen 1. Organigrama Banco Hipotecario de la Vivienda

Durante el período correspondiente a este informe, no se realizaron variaciones al organigrama de la institución. Sin embargo, es importante señalar que luego de dos años sin plana gerencial completa, fue posible realizar el nombramiento de las dos subgerencias dejando el cuadro ejecutivo completo.

Dependencia: Banco Hipotecario de la Vivienda

Banhvi es una entidad de Derecho Público, de carácter no estatal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) dedicado exclusivamente al financiamiento de vivienda para los sectores de menores ingresos del país y de la clase media.

Se creó mediante la Ley 7052 y entre sus responsabilidades están: administrar los recursos asignados por la Ley para invertirlos en Bonos de Vivienda, supervisar la distribución y uso de estos recursos y gestionar mediante productos financieros, nuevos ingresos para garantizar la sostenibilidad al SFNV.

Según el artículo 5 de la Ley 7052, los objetivos del Banco Hipotecario de la Vivienda son los siguientes:

- Obtener recursos, coordinar la adecuada distribución de los que recauden las entidades autorizadas, y destinarlos exclusivamente a los fines que señala la ley.
- Promover y financiar a las entidades autorizadas. (Así reformado por el artículo 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica N°7558 del 3 de noviembre de 1995, publicada en la Gaceta N° 225 del lunes 27 de noviembre de 1995).
- Garantizar las operaciones de las entidades autorizadas, en los términos de la ley y de sus reglamentos.
- Promover, desarrollar y estabilizar el mercado secundario de títulos valores en el campo de la vivienda.

- Velar permanentemente por el correcto funcionamiento de las entidades autorizadas y hacer los estudios necesarios para la evaluación y perfeccionamiento de sus operaciones. (Inciso d) derogado por el artículo 164 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, N° 7558 del 3 de noviembre de 1995, publicada en la Gaceta N° 225 del lunes 27 de noviembre de 1995). Dentro del marco legal, el Banco Hipotecario de la Vivienda tendrá la más amplia libertad de acción para cumplir eficazmente con los objetivos precedentes, y plena capacidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones.

- Promover, desarrollar y estabilizar el mercado secundario de hipotecas, para ello podrá constituir sociedades titularizadoras que adquieran hipotecas en ese concepto, administrar o constituir fideicomisos, así como avalar o garantizar emisiones de valores producto de titularizaciones. (Inciso e) adicionado por el artículo 1° sub-artículo 24 de la Ley N° 8507 del 28 de abril de 2006, publicada en la Gaceta N° 94 del martes 16 de mayo de 2006).

Misión

Somos el Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que, por medio de una alianza pública - privada, contribuye significativamente a la atención del déficit habitacional para familias de ingresos bajos y medios, aportando al desarrollo económico y social del país, fomentando el hábitat y ambientes comunales sostenibles.

Visión

Ser reconocida como la Entidad que más contribuye a la solución del problema habitacional del país, por medio de los esfuerzos articulados de los integrantes de la alianza público-privada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda,

de viviendas de interés social y asentamientos humanos, a nivel urbano y rural.

- Informes sobre proyectos habitacionales de interés social.
- Informes acerca del impacto de las políticas formuladas, en materia de vivienda y ordenamiento territorial, sobre los beneficiarios de subsidio y crédito del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).
- Acciones interinstitucionales coordinadas para la toma de decisiones, en materia de vivienda y ordenamiento territorial.

Es importante hacer un recuento de la situación encontrada en el Banco y en la Junta Directiva al momento de llegar a la institución:

- 08 1. Recortes por más de 70.000 millones de colones al FOSUVI heredados de la administración anterior.

Esta política impulsada desde años anteriores provocó el cierre de las ventanillas de las entidades autorizadas. Adicionalmente, la caída en la colocación ha dejado como resultado que el proceso de FOSUVI no pueda sostenerse con la comisión producto de la colocación de subsidios.

2. Proyectos de Bono Colectivo alejados del verdadero objetivo de la herramienta.

Una gran cantidad de miles de millones de colones fueron adjudicados a proyectos de construcción de parques en zonas no prioritarias desde el punto de vista del déficit habitacional o por necesidades residenciales. Adicionalmente, una gran cantidad de obras no contaban con un adecuado proceso de preinversión a la hora de la adjudicación, por lo que mostraron problemas que dilata-

ron mucho su ejecución o del todo no han sido ejecutados en más de 6 años.

3. Política de priorizar la cantidad de soluciones vs la creación de un hábitat adecuado.

Aunque el SFNV ha emprendido procesos de mejora, continúa un divorcio importante entre la ubicación de los subsidios y las zonas prioritarias, por otro lado, se siguen desarrollando proyectos en entornos urbano no consolidados, con problemas de acceso a los bienes y servicios urbanos. Adicionalmente, existen una importante cantidad de proyectos con problemas de índole constructivo y de ubicación, que impiden dar soluciones de vivienda a más de 500 familias.

4. Una entidad rectora del Sistema Financiero Nacional para la vivienda cuya principal función no es la intermediación financiera ni la consecución de recursos frescos para la inversión en vivienda.

Como banco de segundo piso, el BANHVI cuenta con un proceso de intermediación financiera realizado por la Dirección FONAVI que representa un porcentaje muy bajo de toda la operativa de la institución. Por otra parte, la naturaleza jurídica del Banco y su actual capacidad, le han impedido diseñar y participar de nuevos productos financieros que permitan captar más recursos y en mejores condiciones. En la gran mayoría de sus labores, el BANHVI funciona como un fondo de adjudicación de subsidios.

Por último, se encontró una Junta Directiva habituada a resolver gran cantidad de aspectos de índole administrativo que hicieron una costumbre la constante convocatoria de sesiones extraordinarias.

Cambios en el entorno

Durante el período que comprende este estudio, se dieron tres cambios principales en el entorno: variaciones requeridas por la Contraloría General de la República, la entrada en vigencia de la Ley de Contratación Pública y la firma del Decreto 43713 “Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo”.

Informes de la Contraloría General de la República:

El 2 de setiembre del 2022 la Contraloría comunicó los resultados de la investigación DFOE-CIU-ORD-00001-2022 relacionada con el manejo de recursos invertidos de la Cuenta General al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). Esto debido a inversiones con fondos de la Cuenta General que se invirtieron en el FONAVI.

Como resultado de la investigación, la CGR ordena la restitución de los recursos financieros que excedan las necesidades identificadas como los costos administrativos del banco.

Esta investigación significó detener una serie de inversiones que el Banco venía realizando y devolver los fondos que se encontraban como excedentes en el Cuenta General. Adicionalmente, se solicita la elaboración de un modelo de costeo que permita identificar el origen de los recursos de la cuenta general.

Adicionalmente, la Contraloría General de la República se encuentra realizando la Auditoría de Carácter Especial sobre la Aplicación del modelo de gestión de *“Resultados en el MIVAH y el BANHVI en relación con los programas de desarrollo de vivienda y proyectos habitacionales realizados con recursos del BANHVI.”* El análisis de la Con-

traloría abarca el período del 1 de enero del 2019 al 31 de diciembre del 2021.

Esta auditoría responde al formato de informes rápidos que buscan analizar los 5 grandes pilares de la gestión por resultados: Planificación para resultados, Presupuesto por resultados, Gestión financiera, auditoría y contrataciones, Gestión de programas y proyectos, Monitoreo y evaluación.

El mes de enero del 2023, el área de fiscalización para el Desarrollo de las Ciudades entregó el primero de cinco reportes, correspondiente al pilar de Planificación para resultados, para la elaboración de este informe, el ente contralor revisó las acciones de planificación estratégica participativa y operativa desarrolladas por el MIVAH y el BANHVI en relación con los programas de vivienda. Los principales hallazgos que atañen al ministerio son los siguientes:

1- En la etapa de Planificación participativa, se debe identificar la transformación deseada con enfoque en valor público considerando la cadena de resultados. Posteriormente, se establece la estrategia para lograr la transformación deseada, la cual incluye la definición de objetivos de resultados, construcción de indicadores, líneas base y metas, valoración de riesgos.

2- El alcance de la gestión se limita al otorgamiento de bonos de vivienda y de créditos. No se han elaborado elementos básicos orientadores de la gestión para resultados ni tampoco los mecanismos formales de coordinación interinstitucional en el MIVAH y el BANHVI.

Con respecto a los aspectos señalados por la Contraloría, estos fueron compartidos en todo

su alcance. Se coincide en el hecho de que el otorgamiento de subsidios no debe ser el único indicador relevante y es necesario evolucionar a un modelo que busque la creación de entornos y hábitats más sostenibles.

Entrada en vigor del Decreto 43713 "Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del sistema financiero nacional para la vivienda".

Desde el 14 de noviembre del 2022, entro a regir el decreto 43.713, sustituyendo de forma integral la Directriz 27 "Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías Arquitectónicas para la Construcción de Viviendas y Obras de Urbanización", la cual había sido la referencia del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda para la selección de las ubicaciones y los diseños de las viviendas.

Entrada en vigor de la Nueva Ley de Contratación Pública N° 9986 el pasado 1 de diciembre del 2022.

La nueva ley de Contratación Pública introduce una serie de cambios que inciden en todos los niveles de la administración pública. A continuación, se señalan algunas novedades en la ley:

- El establecimiento de una Nueva Autoridad de Compras Públicas.
- Nueva categoría de "Compras Públicas Estratégicas".
- Obligatoriedad de la planificación entre las diferentes instituciones.

- Homogeneización de los procesos de compra y nuevo mecanismo para la solución de controversias en la ejecución de los contratos.
- Incorporación de criterios sociales, económicos, ambientales y de innovación en los pliegos de condiciones.
- La promoción de las alianzas público-privadas.

Con el objetivo de operativizar esta Ley, el BANHVI y el CONAPAM han trabajado en la propuesta de reglamento, la cual ya ha sido conocida y aprobada por la Junta Directiva de ambas instituciones. Actualmente, el reglamento se encuentra en proceso de conocimiento para aprobación final de la Junta Directiva del BANHVI para luego proceder a su publicación.

Para regular la forma en que se implementarán muchos de estos aspectos, se publicó el Reglamento a la Ley General de Contratación Pública en la Gaceta N°258 del 30 de noviembre de 2022. Para efectos del Sector Vivienda, Hábitat y Territorio, estos cambios inciden de manera directa en todos los proyectos de inversión, los cuales deberán estar inscritos en el Banco de Proyectos de MIDEPLAN, antes de ser aprobados para su financiamiento, esto incluye los proyectos que se financian con los fondos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

Publicación de Leyes relacionadas con la temática de vivienda, específicamente la Ley de Viviendas Comunitarias para personas Adultas Mayores.

Con la publicación de la Ley 10.214 el 5 de mayo del 2022, las personas mayores de 65 años en condición de vulnerabilidad podrán acceder a otro tipo solución habitacional, en el marco de un complejo de viviendas comunitarias y bajo el esquema de un derecho de uso. La Ley establece que las Organizaciones de Interés Social podrán acceder a los fondos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda con el objetivo de construir un complejo de viviendas que, acompañado de servicios complementarios de nutrición, recreación, capacitación y otros, puedan atender a las personas adultas mayores de una mejor manera.



El Banco Hipotecario para la Vivienda, está sujeto a regulación de la Contraloría General de la República, por ende, le aplica la normativa sobre el control interno, cómo lo es la Ley General de Control Interno, Ley 8292. Aunado a lo anterior, el BANHVI siendo una entidad que forma parte también del Sistema Financiero Nacional Costarricense y que es supervisado por la Superintendencia General de Entidades Financieras, deberá cumplir con lo requerido en el Acuerdo CONAS-SIF 4-16 Reglamento sobre Gobierno Corporativo.

La Junta Directiva del BANHVI como Órgano Director y jerarca de máxima autoridad se ha mantenido de manera directa asumiendo el rol pertinente, como responsable de la buena administración del control interno, por medio de un sistema preventivo de medición con indicadores orientado al cumplimiento, mediante herramientas de control interno, para el monitoreo sobre la gestión al riesgo de cumplimiento regulatorio y riesgo de gobierno corporativo, función relevante para el buen desempeño del Banco en términos de control y una eficaz rendición de cuentas, generando información de valor para una mejora continua en los procesos, tanto por parte de los órganos de control interno, como los de la alta gerencia; además de esta forma se garantiza prácticas adecuadas de los miembros directivos y funcionarios, pretendiendo anticipar la materialidad de los riesgos y evitando consecuencias sancionatorias; es por eso, que el BANHVI se ha comprometido en gestionar una adecuada administración al riesgo y en adoptar sanas prácticas para la Institución.

Durante el periodo 2022, el BANHVI ha trabajado en el desarrollo de metodologías de evaluación, de la estructura y funcionamiento de Gobierno

Estado de la evaluación del control interno

Corporativo, para garantizar una sana gobernanza, también, se han aplicado mediante herramientas de análisis y valoración para la detección de posibles riesgos de incumplimiento regulatorio y control interno, generando así, un sistema de mejora continua mediante planes de acción y monitoreo que garantiza una oportuna gestión. Dichos métodos de medición de riesgos han sido puestos en marcha con los procesos más significativos del BANHVI, con corte al 30 de abril, esas metodologías también han sido aplicadas generando información importante, tanto de forma preventiva como de oportunidades de mejora.

El sistema de control interno del BANHVI, alcanza el ejercicio de los siguientes métodos preventivos:

- 1- Sistema de Información Gerencial (SIG).
- 2- Seguimiento al cumplimiento de Acuerdos de Junta Directiva.
- 3- Seguimiento al cumplimiento de observaciones de órganos de control interno y de Entes externos.
- 4- Seguimiento a planes de acción correctivos.
- 5- Evaluación de desempeño.
- 6- Gestión de Riesgos.
- 7- Gestión de Auditoría Interna.
- 8- Función de Cumplimiento Regulatorio y Legal.
- 9- Gestión de Oficialía de Cumplimiento.
- 10- Sistema Preventivo de Corrupción.
- 11- Autoevaluación de Control Interno.
- 12- Autoevaluación de la Gestión.
- 13- Sistema de culturización sobre el control interno (retroalimentación interna).
- 14- Seguimiento al cumplimiento de objetivos del Plan Operativo y Plan Estratégico.

Y entre otros no menos importantes; el objetivo primordial de implementar todas esas áreas de

control interno es precisamente robustecer el mismo, el universo de los riesgos y del control interno es un tema versátil, el BANHVI se adapta a esos cambios y con ello gestiona mediante mecanismos que le garantizan proteger la integridad y el buen manejo de sus operaciones, enfocado a cumplir sus objetivos eficientemente en beneficio de todas las partes interesadas.

Resultados de la Gestión



Principales logros alcanzados

Gestión en la presidencia de la Junta Directiva

Como parte de las delegaciones realizadas por parte de la Señora Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, desde el mes de agosto del 2022 se asumió un espacio en la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, siendo nombrado por el resto de los directores como Presidente de la Junta Directiva por un período de un año hasta mayo del 2023. Seguidamente en junio del 2023 se repitió el nombramiento hasta la fecha de corte de este informe.

Como presidente de la Junta, se estableció una relación estrecha con la Gerencia del Banco con el objetivo de maximizar y optimizar los temas que se discuten en junta y lograr una mejor utilización de los tiempos de las sesiones.

Un análisis rápido de la cantidad de sesiones de la Junta Directiva en los últimos años, apunta a un aumento importante de la cantidad de reuniones, desde el año 2015 (Ver Imagen 2). Este aumento se debe principalmente a la incorporación de temas para ser discutidos en Junta Directiva que son de resorte administrativo, o bien que requieren un nivel técnico de discusión y resolución antes de ser visto por el máximo órgano. Sin embargo, se convirtió en costumbre llevar temas de esta naturaleza.

Esta dinámica llevó a alcanzar la cifra de más de 100 sesiones en los años 2019 y 2020, años en los que inclusive se celebraron más sesiones extraordinarias que ordinarias. Desde luego, este es un tema que debe ser visto en la lógica del gobierno corporativo, de manera que los diferentes actores de la estructura, participen del análisis de

los temas y faciliten la discusión y la toma de decisiones en la Junta Directiva.

En un trabajo conjunto con la Gerencia, estos temas han sido evaluados y paulatinamente sacados de las agendas, liberando espacio para los temas estrictamente necesarios. Algunos de los temas que fueron eliminados son:

- Eliminación de la aprobación de disposición final de activos.
- Eliminación de informes mensuales de temas vistos por los comités de apoyo.
- Eliminación de informe mensual de los proyectos de ley en corriente legislativa con relación para el banco.
- Eliminación del conocimiento y aprobación de todos los criterios sobre proyectos de Ley solicitados por parte de la Asamblea Legislativa, a menos que sea sensibles para el banco.
- Pasar de un informe financiero mensual a un informe financiero consolidado trimestral.
- Pasar de un informe mensual a uno trimestral del estado del Fondo del Subsidio para la Vivienda (FOSUVI)
- Pasar a un informe semestral consolidado de la oficialía de cumplimiento.
- Ampliaciones de plazo de contratos de administración de recursos.
- Reasignaciones de saldos en los proyectos que no implican cambio en los fondos aprobados.
- Ampliaciones de plazo en los contratos de administración que no impliquen erogación de dinero.
- Sustituciones en proyectos que ya cuentan con una lista previamente aprobada por la Junta Directiva.

Adicionalmente, se ha dado seguimiento a temas claves para la administración, la gerencia del

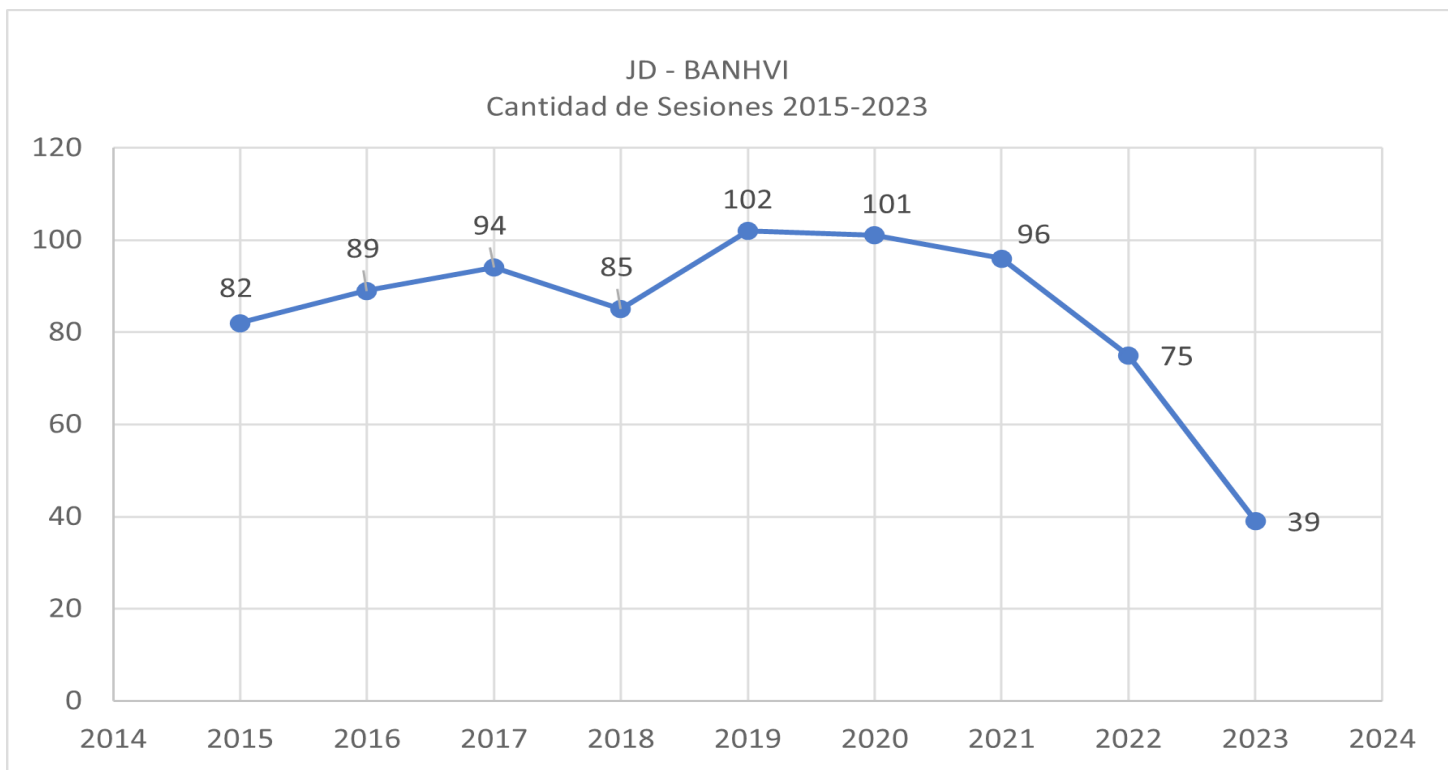


Imagen 2. Comportamiento de la cantidad de sesiones de Junta Directiva desde el año 2015. Fuente: BANHVI.

Banco y las personas miembros de la Junta Directiva, a saber:

- Procedimiento de desembolsos a las entidades financieras.
- Seguimiento de proyectos con problemas o atrasos críticos.
- Nombramiento de la subgerencia de operaciones y financiera.
- Implementación en los procedimientos BANHVI del Decreto 43.713.
- Introducción del Sistema de Identificación de Necesidades de Vivienda y el Sistema de Identificación de Asentamientos Informales en las dinámicas BANHVI.
- Análisis y discusión del Reglamento de Construcción Sostenible.
- Impulso al proyecto de Bono Colectivo para La Carpio.
- Regamento a la Ley de Viviendas Comunitarias.
- Seguimiento y atención a los informes de la Contraloría General de la República.
- Seguimiento y atención de los requerimientos

de la Superintendencia General de la República

- Seguimiento al presupuesto del FOSUVI y re-
apertura de ventanillas para la presentación de
solicitudes de bono de vivienda en todas sus mo-
dalidades.
- Revisión y análisis de los formatos para contra-
tos de administración de recursos y de obra.
- Seguimiento de proyectos de compleja finali-
zación a saber: Santa Fe, Bellavista, Miravalles,
Loma Linda, Vistas del Golfo, La Ivannia, La Flor,
Brisas, Limón 2000, entre otros.

17

ROY ALLAN JIMENEZ CÉSPEDES			
2022		2023	
Mes	Asistencia a sesiones		Asistencia a sesiones
JULIO	1	ENERO	5
AGOSTO	7	FEBRERO	5
SETIEMBRE	8	MARZO	8
OCTUBRE	8	ABRIL	2
NOVIEMBRE	7	MAYO	5
DICIEMBRE	5	JUNIO	4
		JULIO	1
TOTAL	36		30

Tabla 1. Cantidad de sesiones de Junta Directiva en las que se participó. Fuente: BANHVI.



Imagen 3. Conformación de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda. Fuente: BANHVI.

Inversión y ejecución de recursos en vivienda

El año 2022 cerró con la cifra de 8.460 subsidios de vivienda otorgados. Esta cifra refleja la realidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el cual ha experimentado en los últimos años importantes recortes de los fondos que por ley corresponden al Fondo del Subsidio para la vivienda.

Adicionalmente, en agosto del 2021, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda tomó la decisión de cerrar las ventanillas de las entidades autorizadas y no recibir más postulaciones de familias que requirieran el apoyo del Bono.

En la tabla 4 se muestra claramente la cantidad de recortes que han sido realizados al Fondo del Subsidio para la Vivienda. Como se puede apreciar, la asignación de recursos ha sufrido una merma significativa, lo cual repercute directamente en la cantidad de soluciones que el SFNV está en capacidad de otorgar. Esta situación se expuso de forma reiterada ante las autoridades del Ministerio de Hacienda.

Por otra parte, el cierre de ventanillas vigente a la hora de asumir el cargo en Junta Directiva significó una desaceleración en la entrega de subsidios y aprobación de proyectos, consecuencias esperables a finales del 2022 e inicios del 2023.

A pesar de este panorama y luego de un análisis de los recursos aprobados para el presupuesto del 2023 y las solicitudes de subsidio presenten “en tubería” a finales del 2023, el 16 de enero del 2023 se toma la decisión de reabrir las ventanillas de las entidades autorizadas para que las fami-

lias puedan volver a optar por un subsidio en todas las modalidades.

Esta decisión llegó aparejada por otras medidas que procuraron recuperar la asignación de subsidios y la ejecución de recursos. La aprobación de un procedimiento más expedito para ejecutar los desembolsos a las entidades autorizadas y la decisión de que pasar al nivel gerencial muchas de las decisiones relacionadas con los proyectos permitieron recuperar la colocación de recursos en el primer semestre del 2023.

Como se puede apreciar en la tabla 2, la cantidad de bonos emitidos alcanzaban el 44% del presupuesto asignado en el año 2023, comportamiento que puede calificarse de normal e incluso muy positivo, considerando la desaceleración que sufrió el sistema en 2022. Al mes de junio, habían sido emitidos 2.788 casos de bono ordinario para un monto de $\text{¢}23.774,4$ millones de colones y 793 casos de artículo 59 para un monto de $\text{¢}17.911,4$ millones de colones. En total se han emitido bonos por un monto de $\text{¢}41.685,5$ millones de colones.

Es un comportamiento normal del sistema que en el segundo semestre del año tanto la emisión como colocación de subsidios aumenta, producto de la llegada de casos y proyectos que se encontraban en procesos de preinversión.

Por otra parte, en el caso de los bonos pagados, el dato aumenta merced al avance en los proyectos y casos aprobados desde el año 2022. En la tabla 3 puede apreciarse como en los primeros seis meses del año, se han pagado 3.377 bonos ordinarios para un monto total de $\text{¢}28.970,7$ millones de colones. En el caso de los bonos artículo 59, se han pagado 1.065 subsidios para un total de $\text{¢}24.394,4$ millones de colones. En total, los

BONOS EMITIDOS
Acumulado: del 01/01/2023 al 30/06/2023

Mes	ORDINARIOS		ARTÍCULO 59		TOTAL	
	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto
Enero	302	¢2.600,0	121	¢2.344,2	423	¢4.944,2
Febrero	792	¢6.853,7	58	¢1.040,1	850	¢7.893,8
Marzo	353	¢2.999,0	290	¢8.131,4	643	¢11.130,4
Abril	272	¢2.285,7	18	¢360,4	290	¢2.646,1
Mayo	615	¢5.246,3	133	¢2.134,0	748	¢7.380,3
Junio	454	¢3.789,6	173	¢3.901,4	627	¢7.691,0
Julio					0	¢0,0
Agosto					0	¢0,0
Septiembre					0	¢0,0
Octubre					0	¢0,0
Noviembre					0	¢0,0
Diciembre					0	¢0,0
Total	2.788	¢23.774,4	793	¢17.911,4	3.581	¢41.685,8

Nota: En bonos emitidos se excluyen los bonos anulados para evitar duplicaciones

Tabla 2. Detalle de los subsidios emitidos en el año 2023 Fuente: BANHVI.

BONOS PAGADOS
Acumulado: del 01/01/2023 al 30/06/2023

Mes	ORDINARIOS		ARTÍCULO 59		TOTAL	
	Casos	Monto	Casos	Monto	Casos	Monto
Enero	472	¢4.015,1	84	¢1.865,6	556	¢5.880,7
Febrero	424	¢3.591,8	255	¢7.372,3	679	¢10.964,1
Marzo	896	¢7.720,6	156	¢3.206,5	1.052	¢10.927,0
Abril	475	¢4.144,7	155	¢2.755,9	630	¢6.900,6
Mayo	624	¢5.363,5	228	¢5.393,5	852	¢10.757,0
Junio	486	¢4.135,1	187	¢3.803,6	673	¢7.938,7
Julio					0	¢0,0
Agosto					0	¢0,0
Septiembre					0	¢0,0
Octubre					0	¢0,0
Noviembre					0	¢0,0
Diciembre					0	¢0,0
Total	3.377	¢28.970,7	1.065	¢24.397,4	4.442	¢53.368,2

Tabla 3. Detalle de los subsidios pagados en el año 2023. Fuente: BANHVI.

Tabla 4. Recusos asignados al FOSUVI por parte del Ministerio de Hacienda desde el año 2018. Fuente BANHVI.

Año	Monto Presupuesto	Variación abosoluta	Variación relativa
2018	123 451,8	-	
2019	125 533,7	2 081,9	1,7%
2020	117 502,0	-8 031,7	-6,4%
2021	98 888,5	-18 613,5	-15,8%
2022	98 431,4	-457,1	-0,5%

Montos en millones de colones

subsidios pagados en el año 2023 ascienden a ¢53.368,2 millones de colones.

Actualmente el BANHVI ha financiado y mantiene en ejecución 15 proyectos de vivienda en beneficio de poblaciones de bajos recursos, entre los que figuran condominios verticales, urbanizaciones horizontales y casas sobre pilotes en la región del litoral Caribe.

La inversión en estos proyectos asciende a ¢32.826 millones, se extienden por toda la geografía nacional. Estos proyectos se financian con recursos provenientes del Fondo de Asignaciones Familiares (FODESAF).

Estos proyectos representan una solución habitacional para 1.118 familias en situación de extrema necesidad. En esta estadística no contempla las viviendas que se construyen en territorios indígenas, que adicionalmente agregarían 533 viviendas y que se edifican de forma individual, en diferentes comunidades.

Es importante señalar que durante la gestión en el viceministerio, se intentó levantar la vara de la calidad, el diseño y la ubicación de los proyectos de vivienda social. En ese sentido, el trabajo de promoción de proyectos se realizó priorizando la calidad por sobre la cantidad de soluciones. También es importante señalar que fue una políti-

ca del viceministerio dar prioridad a las iniciativas de vivienda ubicadas en los cantones con mayores necesidades de vivienda, déficit habitacional, emergencias y asentamientos informales.

En la sección de sugerencias para la buena marcha de la gestión, se ahondará más sobre la importancia de tutelar la calidad por sobre el indicador de cantidad de subsidios otorgados.

A pesar de los cambios solicitados por la Contraloría General de la República relacionados con las inversiones de la cuenta general, el programa de ingresos medios ha continuado brindado acceso al crédito de las familias costarricenses. En total, desde el inicio del programa en el año 2019 se han beneficiado 4.287 familias.

Aunque importante, esta es una cifra que no representa un impacto robusto en los datos asociados al déficit habitacional y al acceso de los estratos del 3 al 6. Las limitaciones del programa están relacionadas directamente con la imposibilidad del banco de captar y colocar recursos en condiciones que permitan bajar las tasas de interés y promover el crédito. Es imperativo que la función bancaria de la institución se diversifique y logre la implementación de distintos instrumentos financieros.

Decreto de 43713-MP-MIVAH "Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del sistema financiero nacional para la vivienda".

Como miembro de la Junta Directiva del BANHVI, se impulsó la puesta en operación de lo establecido en el decreto 43.713.

Este decreto introduce una serie de mejoras asociadas a la calidad del diseño de las viviendas para todos los productos del SFNV. En términos generales, el decreto introduce lineamientos en los siguientes temas:

- 22
- Selección de la población objetivo: Definición de criterios para la determinación de la población objetivo, definidos por el MIVAH e incorporados en la plataforma SINIRUBE.
 - Ubicación geográfica de los proyectos: Priorización de los territorios con mayor déficit habitacional y asentamientos informales.
 - Selección de terrenos: Asegurar que los desarrollos habitacionales se ubiquen en terrenos cercanos a los centros urbano, fuentes de empleo y con un buen acceso a los bienes y servicios urbanos.
 - Criterios técnicos para el diseño y construcción de viviendas: Lineamientos para garantizar que se realice el anteproyecto arquitectónico y que el diseño de las viviendas se realice de acuerdo con las características climáticas de la zona donde se ubica.
 - Especificaciones técnicas y normas para la selección de tipologías arquitectónicas para la construcción de viviendas y obras de urbaniza-

ción: Lineamientos para mejorar la calidad de las viviendas, la habitabilidad, la accesibilidad y el confort de las viviendas.

Entre otros de los aspectos innovadores del decreto esta la liberación del área mínima de las viviendas. Esto se realiza para abrir la oportunidad de que el SFNV invierta en tipologías de vivienda alternativas, adaptadas a las nuevas tipologías de hogares y en entornos urbanos ya consolidados. Por otra parte, también libera el área para la atención de núcleos numerosos que, por la composición del hogar, requieran un área mayor para satisfacer sus necesidades de vivienda.

El Decreto incluye mejoras en las condiciones físicas y de diseño de las viviendas, que no deben ser únicamente para un tipo de programa (art 59) sino para todos los programas del sistema, las mejoras que se instauran en el decreto son:

- Medidas de accesibilidad: para garantizar lo establecido en la ley 7600 de accesibilidad universal en todos los productos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- Puertas en todas las habitaciones: Necesarias para garantizar la privacidad y la disminución de los casos de abuso y violencia doméstica.
- Repellos y pintura: Importante para mejorar las condiciones de transmisión de humedad y durabilidad de las viviendas.
- Cielos rasos y diseño adaptado al entorno climático: Aspecto clave para mejorar el confort y la habitabilidad de las viviendas.



Imagen 4. El decreto 43.713 busca que el diseño de las vivienda se adapte a las características climáticas de las diferentes zonas de nuestro país. Todo en mejora de la calidad de vida de las familias beneficiarias. Fuente: MIVAH.



Imagen 5. Levantamiento del estado de las viviendas en el Barrio San Martín de Coronado. Gracias al proceso de trabajo conjunto entre el INVU, la Municipalidad de Coronado y el MIVAH, las familias tendrán la oportunidad de acceder a su título de propiedad y eventualmente a un subsidio de Vivienda. Fuente: MIVAH



Imagen 6. Actividad de agradecimiento por el proceso formalización del Barrio San Martín de Coronado.

El caso de San Martín del Coronado

El caso del barrio San Martín de Coronado se considera icónico al haber sido el primer proyecto demostrativo de la aplicación de normas de desempeño en el marco del programa Mi Barrio.

El proceso de titulación de este asentamiento, ubicado en un lote propiedad del Banco Hipotecario de la Vivienda, pudo avanzar gracias al trabajo conjunto entre la Municipalidad de Coronado, el INVU, el BANHVI y el MIVAH. La formalización de este asentamiento de 133 lotes se considera un logro importante de esta administración, debido a que representa la utilización expresa de criterios de desempeño para resolver el problema de titulación que mantuvo a las familias en incertidumbre por más de 30 años.

La aplicación de criterios de desempeño consiste en reconocer la realidad de los asentamientos que por distintos motivos no han podido acceder a la titulación formal, pero que en la realidad se han ido consolidando gracias a la inversión municipal o en algunos casos con aportes de las familias. Es un enfoque novedoso, porque requiere de la utilización de toda la capacidad de gestión

urbana con la que cuentan las municipalidades y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

En estas intervenciones se parte del principio de que aunque las características de diseño geométrico no cumplan con lo establecido en las normas urbanas, la provisión de servicios y la estructura urbana presente puede adaptarse para garantizar la seguridad y el adecuado funcionamiento del asentamiento.

La principal ventaja de este tipo de intervenciones es que representan una inversión baja y en algunos casos casi nula, al ser únicamente procesos de adaptación normativa.

El 1 de setiembre del año 2022 fue aprobado por parte del INVU el mosaico catastral adaptado del asentamiento y a la fecha ya ha sido posible inscribir 42 planos catastrados. Seguidamente las familias podrán solicitar el subsidio del Bono Familiar para la Vivienda.

Este enfoque tienen muchas posibilidades de aplicación en muchos asentamientos irregulares, propiedad del IMAS y del INVU.

Créditos Aprobados de Julio 2022 a Julio 2023

Nombre Entidad	Monto	Acuerdo de Junta Directiva
Bac San José	₡ 15,600 millones	Acuerdo 1 Sesión 51-2022 del 26-09-2022
Grupo Mutual	₡ 6,000 millones	Acuerdo 1 sesión 20-2023 del 23-03-2023
Coocique R.L.	₡ 5,000 millones	Acuerdo 4 sesión 34-2023 del 05-06-2023
Coopeservidores R.L.	₡ 6,000 millones	Acuerdo 3 sesión 34-2023 del 05-06-2023
Total	₡ 32,600 millones	

Tabla 5. Créditos aprobados de julio del 2022 a julio del 2023 Fuente: BANHVI

Colocación de fondos para crédito en las entidades autorizadas

Como se puede apreciar en la tabla 5, en el período de julio del 2022 a julio del 2023, el banco colocó en diversas entidades la suma de 32.600 millones de colones. Las entidades que recibieron estos recursos fueron el Banco BAC San José con 15.600 millones, el Grupo Mutual con 6.000 millones, Coocique con 5.000 millones y Coopeservidores con 6.000 millones. Se espera que en los que resta del 2023 la entidad coloque más recursos y que sobre pase las metas planteadas para este año, tal y como sucedió en el 2022.

Es importante señalar que esta colocación de recursos se da en un momento donde las distintas tasas de interés muestran un alza importante. Tanto la tasa de política monetaria como la tasa básica pasiva se encuentran en valores históricos, lo cual ha traído una contracción general en la colocación de crédito para construcción de vivienda.

En este momento el banco coloca sus créditos a una tasa de 3.5% para las entidades que deben someterse a encaje mínimo legal. Para las entida-

des que no deben someterse al encaje la tasa de interés se ubica 0,25% superior.

Con relación al saldo de cartera, la misma alcanza los 177.259.482.298,67 millones de colones, distribuida entre 14 clientes como se muestra a continuación en la tabla 6:

Entidad	Saldo Principal
Mutual Cartago	21 215 476 110,43
Banco Popular	3 712 883 604,18
Fundación CR-Canadá	983 991 692,67
Coopenae R.L.	12 358 423 541,91
Coopealianza R.L.	13 015 613 324,25
Coopeservidores R.L.	18 031 207 816,95
Grupo Mutual	24 309 938 307,25
BAC San José	22 177 094 299,93
Coopeande N° 1 R.L.	20 492 676 177,34
Coocique R.L.	18 340 580 597,42
Cathay	76 728 469,38
Coopecaja R.L.	8 043 852 300,66
Coopemep R.L.	3 089 153 961,65
Scotiabank	11 411 862 094,65
Totales	177 259 482 298,67

Tabla 6. Distribución saldo de cartera BANHVI. Fuente: BANHVI

Sugerencias para la buena marcha de la institución

La buena marcha de la gestión institucional depende de una serie de factores clave que deben ser atendidos tanto por la plana gerencial como por la Junta Directiva:

- Generación de nuevos recursos económicos y financieros para invertir en vivienda y desarrollo urbano.

Es clave que el BANHVI genere más instrumentos financieros que permitan captar recursos para vivienda. La gerencia del BANHVI se encuentra trabajando en instrumentos como fondos de avales o titularización, pero las perspectivas de materialización son limitadas.

- Redireccionamiento del programa de bono colectivo según los objetivos originales.

Es necesario reorientar los recursos comprometidos en proyectos de bono colectivo que no han podido ser ejecutados, o bien, que no cumplen con los fines originales del instrumento. La Dirección de Gestión Integrada del Territorio del MIVAH tiene informes técnicos que justifican la reasignación de esos recursos.

- Mantener la fiscalización y control de la calidad en el diseño de las soluciones del SFNV.

Es clave mantener un proceso constante de mejora y revisión de los productos del SFNV, sobre todo con lo asociado a la ubicación de los proyectos, su accesibilidad, el cumplimiento del artículo 38 de la Ley de Planificación urbana y el diseño bioclimático. Debe establecerse una política que beneficie la calidad en la construcción de un hábitat adecuado por sobre la construcción de un número determinado de viviendas.

- Uso del SINIRUBE para la definición de beneficiarios

El reglamento para la selección de población objetivo utilizando la plataforma SINIRUBE debe operativizarse mediante la firma de convenios específicos entre de las entidades autorizadas y el BANHVI.

- Reestructuración del sector:

Se recomienda continuar con la reforma del sector, de manera que existan más instrumentos financieros para la generación de recursos en vivienda y no depender únicamente de las transferencias del FODESAF. Dependiendo de la reestructuración del sector, será necesario pensar en el tipo de modernización que requiere la institución.

- Seguimiento a proyectos claves:

A continuación, se nombran una serie de iniciativas consideradas claves por el cambio de gestión y la apertura de nuevas oportunidades de acceso a la vivienda que implicarían:

- Bono Colectivo para la Comunidad de La Carpino.
- Bono Colectivo para las comunidades de La Colina y Bambú en Limón
- Programa de Rehabilitación de Edificios y Vivienda Urbana, Inclusiva y Sostenible.
- Fondo de Avales.
- Titularización de la cartera crediticia del BANHVI.
- Reglamento de Viviendas Comunitarias para personas Adultas mayores.

**Ingresos Recomendaciones Auditoría Interna
Año 2022**

UNIDAD	Cumplida	En Proceso	Incumplida	Total
AREA DE SOPORTE	1			1
COMITÉ DE RIESGO	4			4
DEPARTAMENTO ADMINISTRACION FIDEICOMISOS	2			2
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y CONTROL	1	1	1	3
DEPARTAMENTO DE T.I	4		1	5
DIRECCION ADMINISTRATIVA	4			4
DIRECCION FONAVI	3			3
DIRECCION FOSUVI	10	1		11
GERENCIA GENERAL	3			3
JUNTA DIRECTIVA	1		2	3
UNIDAD DE PLANIFICACION INSTITUCIONAL	1		1	2
Total	34	2	5	41

Fuente: SRAI

Tabla 7. Recomendaciones de la Auditoría Interna en 2022 Fuente: BANHVI

**Estado de Recomendaciones Auditoría Interna
Al 31 de diciembre de 2022**

UNIDAD	En Proceso	Incumplida	Programada	Total
AREA DE SISTEMAS		5	2	7
AREA DE SOPORTE		1		1
AUDITORIA INTERNA	4		9	13
DEPARTAMENTO ADMINISTRACION FIDEICOMISOS			3	3
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y CONTROL	9	2	1	12
DEPARTAMENTO DE T.I		4	9	13
DEPARTAMENTO TÉCNICO	7	5	1	13
DIRECCION ADMINISTRATIVA	5	1	9	15
DIRECCION FONAVI	6		3	9
DIRECCION FOSUVI	35	5	1	41
GERENCIA GENERAL	31	5	1	37
JUNTA DIRECTIVA		2		2
SUBGERENCIA OPERATIVA		4		4
UNIDAD DE COMUNICACIONES	1			1
UNIDAD DE PLANIFICACION INSTITUCIONAL	10	1		11
UNIDAD DE RIESGOS	2		1	3
UNIDAD DE TESORERÍA E INVERSIONES			2	2
Total	110	35	42	187

Fuente: SRAI

Tabla 8. Estado de las recomendaciones de la Auditoría Interna a diciembre del 2022. Fuente: BANHVI

Estado de las disposiciones de órganos de fiscalización

Auditoría Interna

Con relación a las disposiciones de la Auditoría Interna de la Institución, es importante señalar que la administración llegó a tener un importante incumplimiento de las recomendaciones emitidas. Sin embargo, en los últimos años, se ha visto un esfuerzo notable por poner al día la operación del banco.

En el año 2022 la auditoría interna emitió un total de 41 recomendaciones de las cuales 34 (83%) fueron atendidas y 14 se encuentran incumplidas, el detalle de las disposiciones emitidas en el 2022 puede apreciarse en la tabla 7.

Al 31 de diciembre del 2022, las diferentes dependencias de la institución tienen 187 recomendaciones vigentes, de las cuales el 19% se encuentran en estado de “incumplidas”, 22% en estado de “programadas” y el 59% en estado “en proceso.” El detalle de esta información puede ser visto la tabla 8.

Como se puede apreciar, en ambos casos la Dirección FOSUVI es la que figura con más recomendaciones. Es importante hacer énfasis en la mejora de los procesos de control interno de esta dependencia, la cual es clave para la revisión y eventual aprobación de proyectos y casos individuales.

Auditoría Externa

Al 31 de diciembre del 2022, existen 39 recomendaciones emitidas por distintas auditorías externas, mostrándose un cumplimiento del 39% de las mismas el detalle de las recomendaciones por departamento puede consultarse en la tabla

9. La mayoría de las recomendaciones de las Auditorías Internas se encuentran clasificadas como “En proceso” esto debido a que están asociadas al desarrollo del proyecto OPTIMUS y al cierre de proyectos por parte de la Dirección FOSUVI.

Es importante realizar un trabajo intenso con la Dirección FOSUVI para efectos de caminar en el cierre de los proyectos que aún mantienen contratos y líneas de crédito abiertas. Adicionalmente, es necesario hacer una revisión interna que evite que los proyectos puedan caer en espacios de no ejecución que se prolongen por mucho tiempo.

Contraloría General de la República

A diciembre del 2022 se mantenían en proceso 3 disposiciones relativas al informe N° DFOE-CIU-IF-00001-2021, emitido por la Contraloría General de la República, denominado “Informe de auditoría de carácter especial sobre la prevención de riesgos en los procesos de reclutamiento y selección del personal en el BANHVI”.

En este informe la CGR cuestionó los procedimientos de selección de personal debido a la ausencia de sistemas de información que permitan la trazabilidad del proceso. Además encontró que la documentación se lleva de manera física, con problemas de foliatura, orden cronológico y ausencia de documentos básicos del expediente.

Con relación a las recomendaciones producto de la investigación DFOE-CIU-ORD-00001-2022 relacionada con el manejo de recursos invertidos de la Cuenta General al Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), todas fueron atendidas por la Gerencia ante solicitud expresa de la Junta Directiva.

La Orden No. DFOE-CIU-ORD-00001-2022 fue emitida y comunicada al BANHVI por la Contraloría General de la República (CGR) mediante el oficio No. 14349 (DFOE-CIU-0444), el día 05 de setiembre de 2022.

En relación con esta orden, mediante acuerdo 1 de la Sesión 47-2022 del 08 de setiembre de 2022, la Junta Directiva instruyó a la Administración para que implemente a cabalidad cada una de las disposiciones contenidas en la citada orden, velando por el estricto acatamiento de los plazos otorgados. Al respecto, se detalla a continuación el contenido de lo ordenado por el Ente Contralor y la atención que al efecto fue ejecutada:

- 30 1. Identificar, de forma técnica y sustentada, el origen de los recursos que componen la denominada “Cuenta General” de forma tal que sea posible determinar la composición de dicha cuenta, para cada uno de los Fondos administrados por el BANHVI. Plazo: 27/10/2022.

La metodología utilizada para determinar de forma técnica y sustentada la composición de la Cuenta General consideró los siguientes aspectos:

- La composición de la Cuenta General se origina en las aportaciones y movimientos históricos de ingresos y egresos desde 1987 hasta la fecha.
- Se consideró el máximo de información disponible, comprendiendo el período de 1998 a 2021. La información sobre comisiones de FOSUVI y réditos del FONAVI se reconstruyó desde el año 1998; la distribución de los costos administrativos anuales del BANHVI, según los procesos sustantivos de FOSUVI y FONAVI estaba disponible de

2012 en adelante, por lo que para los periodos de 1998 a 2011 se utilizó como estimación el promedio histórico de las participaciones en costos de los fondos FOSUVI y FONAVI en el período 2012 a 2021.

- Se confirmó que en proceso de constitución del BANHVI, la Cuenta General recibió recursos que no son del FOSUVI, ni del FONAVI (Artículo 34, Ley 7052).
- Se determinó que existe sustento técnico y legal para determinar que parte de los recursos que mantiene la Cuenta General se originan en los aportes originales que recibió esa Cuenta General y en los rendimientos de sus inversiones.
- De los resultados del ejercicio se concluye que en el caso del FOSUVI existe un déficit entre los recursos trasladados a la Cuenta General respecto de sus costos, mientras que para FONAVI se registra un exceso por la suma de ¢8,369 millones. En este sentido, se determina que de los recursos que se mantienen en Cuenta General, no corresponde nada al FOSUVI, mientras que al FONAVI corresponden a ¢8,369 millones; el resto de los recursos corresponden a la propia Cuenta General como resultado de las aportaciones iniciales y los resultados generados a lo largo de los períodos.

A pesar de los resultados generados a partir del análisis técnico y sustentado, es criterio de la CGR que la totalidad de los recursos de la Cuenta General proceden únicamente de los aportes del FOSUVI y del FONAVI, por lo que no se acepta que esa Cuenta pueda mantener recursos originados en su propia gestión -aportes iniciales y rendimientos generados .

2. De acuerdo con los resultados de la identifica-

Órgano/Unidad	Cumplida	En Proceso	Programada	Total	% Cumplimiento
Auditoría Externa	13	22	1	36	36%
Área de Proveeduría	1			1	100%
Área de Proveeduría- Unidad Riesgos	1			1	100%
Depto. Financiero Contable	1	4		5	20%
Depto. Técnico-Dirección Fosuvi		1		1	0%
Depto. TI		4		4	0%
Depto. TI/Archivo/SJD	1			1	100%
Dirección Fosuvi	1	9		10	10%
Gerencia General	2	2		4	50%
Junta Directiva	1			1	100%
Unidad de Riesgos	5	2		7	71%
Unidad de Tesorería			1	1	0%
Contraloría General de la República		3		3	0%
Gerencia General/Dirección Administrativa		3		3	0%
Total	13	25	1	39	33%

Fuente: Informes SIG-SIGECE

Tabla 9. Estado de las recomendaciones de la Auditoría Externa a diciembre del 2022. Fuente: BANHVI

ción de los rubros que componen la denominada “Cuenta General” debe ordenarse la restitución de los recursos financieros que excedan las necesidades identificadas para el presente período anual correspondientes a los costos administrativos del Banco, a cada uno de los Fondos que originaron dichos recursos, con el fin de que estos sean utilizados para cubrir los fines legalmente establecidos. Plazo: 4/11/2022.

La identificación de las necesidades para garantizar una adecuada operación del BANHVI consideró los siguientes aspectos:

- Horizonte de proyección hasta el año 2030.
- Se consideró la base de la presupuestación plurianual realizada para los años 2023 a 2026 y se incorporan ajustes de ejecución razonable, siendo que el ejercicio de presupuesto corresponde a un máximo de gasto.
- Para 2027 a 2030 se incluyeron estimaciones de crecimiento anual, razonables y acordes con el comportamiento histórico.
- La proyección de necesidades que serían atendidas con los recursos acumulados en la Cuenta General, incluyó los siguientes rubros:

- Proyectos de inversión del largo plazo (Actualización tecnológica, Modernización institucional, Reforzamiento estructural Edificio y Sustitución

de vehículos) y

- Gastos asociados a la operativa anual (Maquinaria y equipo, Edificaciones, Intangibles y Transferencias corrientes).

En función del monto del Superávit disponible en Cuenta General al 30/09/2022 por 22,815 millones y la estimación de necesidades a ser atendidas por ¢16,654 millones, se determinó un remanente de ¢6,161 millones que fue restituido al FONAVI el 04/11/2022.

A pesar de lo anterior, la CGR no consideró viable que las necesidades identificadas y programadas incluyeran proyectos de inversión u otros gastos operativos que no se encuentran aprobados por la Junta Directiva y en proceso de ejecución con trámites en SICOP. De las necesidades por ¢16,654 millones consideró como válidos solamente dos proyectos en ejecución por ¢7,821 millones y ordena restituir al FONAVI la diferencia de ¢8,833 millones.

El 26/04/2023 se realizó una restitución adicional de recursos al FONAVI por ¢7,186 millones.

El ajuste realizado considera que entre las necesidades de gasto presentadas a la CGR se contraban las partidas de Maquinaria y Equipo,

Intangibles y Transferencias Corrientes y para éstas en el periodo de setiembre a diciembre de 2022 se ejecutaron ¢177 millones, mientras que para el año 2023 el presupuesto aprobado por la CGR incluyó ¢1,470 millones que serían financiados con los recursos del Superávit, por lo que tales recursos deben quedar reservados.

3. Ordenar la implementación de controles para calcular, ejecutar y liquidar los recursos destinados a cubrir gastos administrativos con el objeto de que sean utilizados exclusivamente para dicho fin, conforme la atención directa y por separado de cada uno de los Fondos que suministran legalmente dichos recursos.

Se determinó que actualmente existen controles que permiten atender el requerimiento de la orden emitida por la CGR. No obstante, se valoraron oportunidades de mejora en estos controles y se comunicó lo correspondiente al Ente Contralor, dentro del plazo establecido.

4. Ordenar e implementar el cese de las inversiones efectuadas a partir del acuerdo N° 1 tomado en la sesión 99-2020 en el cual se avala la inversión (préstamo) efectuada al FONAVI a partir de los recursos de "Cuenta General" y la restitución de los intereses generados a favor del Fondo. Así como, abstenerse de realizar cualquier inversión adicional al amparo de dicho acuerdo.

- El cese de las inversiones se realizaría paulatinamente, conforme se dé el vencimiento de las mismas.
- El 09/09/2022 se canceló la inversión N°12 por ¢911 millones.
- El 15/09/2022 la Cuenta General restituyó al FONAVI el monto de los intereses que recibió por las

inversiones constituidas por ¢184.3 millones.

- El 28/09/2022 se canceló la inversión N°13 por ¢1,911.6 millones.
- El 21/10/2022 se canceló la inversión N°14 por ¢1,422 millones.
- El 04/11/2022 se cancelaron las inversiones N°15 y N°16 por ¢1,042.7 millones y ¢1,480 millones, respectivamente; estas inversiones tenían vencimiento el 14/12/2022 y 03/02/2023, en el mismo orden.

