

DESAFÍOS DEL BANHVI PARA ASEGURAR LA PRIORIZACIÓN DE BONOS Y LA TRAZABILIDAD DE INFORMACIÓN



Dirigido al Banco Hipotecario de la Vivienda
Reporte de fiscalización n.º DFOE-BIS-RF-00001-2026
10 de julio de 2026

Contraloría General de la República
División de Fiscalización Operativa y Evaluativa
Área de Fiscalización para el Desarrollo del Bienestar Social

¿Qué analizamos?

Situaciones asociadas a la asignación de bonos de vivienda otorgados por entidades privadas que reciben recursos del Banco Hipotecario de la Vivienda (Banhvi), así como la trazabilidad financiera y de las personas atendidas durante el período entre 2024 y el I semestre de 2025. Este reporte surge a partir del informe de Opiniones y sugerencias [Protección social con apoyo en entidades privadas: De la transferencia pública al servicio con rostro humano](#). El análisis se realizó mediante el cruce de bases de datos institucionales y el análisis documental con el propósito de identificar posibles brechas.

¿Por qué es importante?

Es relevante porque incide en la priorización de familias en condición de vulnerabilidad para su acceso a vivienda digna y la trazabilidad de información asociada al uso de recursos públicos.

Una gestión débil en este ámbito puede afectar la transparencia y la rendición de cuentas de la institución.

¿Qué encontramos?

Se identificaron casos de bonos de vivienda asignados a núcleos familiares que, al momento del desembolso, registraban ingresos superiores al límite establecido por el Banhvi, situación que amerita revisión. Asimismo, se evidenciaron vacíos de información en el Sistema de Cuentas del Sector Público (SCSP) respecto de los recursos transferidos y en el Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (Sinirube) en referencia a las personas atendidas. Esto afecta la capacidad del Banhvi para conectar de forma trazable los recursos transferidos, las entidades privadas, las personas y asegurar el logro de los resultados esperados con las poblaciones más vulnerables.

Datos clave

(2024- I semestre 2025)

Asignación de bonos



88 personas integrantes de un núcleo familiar receptor de un bono de extrema necesidad presentaron ingresos promedio superiores a lo establecido.



12 personas presentaron ingresos superiores al máximo permitido para la recepción de cualquier tipo de bono (€1,9 millones).

Trazabilidad de la información



€21.633 millones transferidos a cuentas fuera del Sistema de Cuentas del Sector Público en 2025.

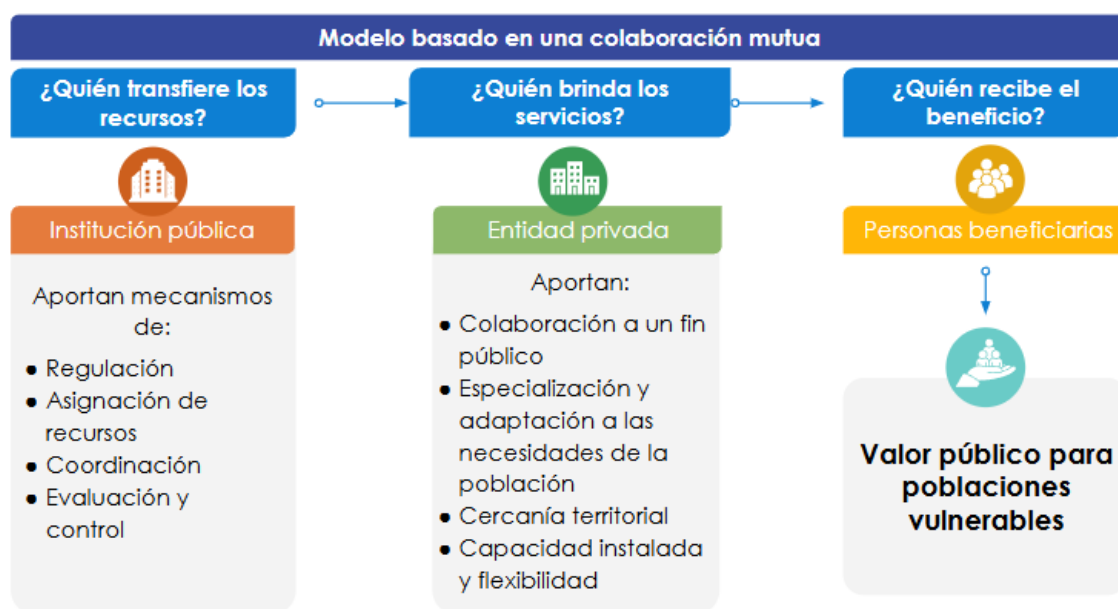


483 personas beneficiarias de un bono de vivienda no fueron reportadas a Sinirube y se asocian con la asignación de €8.968 millones.

Para comprender los resultados es necesario considerar que, aunque existen diversas formas de relación entre sujetos públicos y privados, la prestación de servicios de protección social por parte de entidades privadas que reciben transferencias públicas da lugar a un modelo de gestión pública de particular interés. Bajo este esquema, en el periodo 2021-2025, un total de 25 instituciones públicas transfirieron ₡1.168.256 millones (en transferencias corrientes y de capital) a más de 600 entidades privadas.

Como tal, el modelo cuenta con condiciones y requisitos para el logro de resultados, en lo cual destaca la posibilidad de capitalizar los recursos que otorgan las instituciones públicas y los mecanismos que estas aportan, así como las capacidades que las entidades privadas ponen a disposición para la generación de valor (Figura 1).

Figura 1. Modelo de prestación de servicios de protección social por entidades privadas que reciben transferencias públicas.



Fuente: Elaboración CGR.

En el caso específico del Banhvi, según el mandato que le ha sido establecido, los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (Fosuvi) se canalizan a través de las entidades autorizadas, las cuales tratan directamente con la población beneficiaria para la gestión del Bono Familiar de Vivienda (BFV). Aunque algunas instituciones públicas también ejercen este rol, el presente reporte se enfoca en la relación establecida con 14 organizaciones privadas que recibieron transferencias durante el periodo analizado.

Solo entre 2024 y el primer semestre de 2025, esto implicó el trámite de 674 transferencias cuyo monto asciende a ₡58.482 millones, con los cuales se entregaron 2.964 bonos; aunado a que dicha entrega de recursos sucede en una relación de custodia y administración de fondos y actividades públicas, lo que requiere la aplicación de controles más amplios sobre el accionar de los privados y los resultados finales. De ahí, la importancia de la vigilancia del Banco en la asignación de los bonos y su manejo de la información asociada, tanto de los recursos otorgados como de las personas atendidas.

¿Qué muestran los datos?

De acuerdo con los requisitos estipulados para optar por un bono del programa para familias en extrema necesidad, el ingreso familiar debe ser menor a ₡485.019 mensuales¹. No obstante, se encontró que 88 personas integrantes de un núcleo familiar que recibió uno de estos bonos entre 2024 y 2025 registraban ingresos superiores a dicho monto en el mes del desembolso, según el cruce de información realizado con el Sistema Centralizado de Recaudación (Sicere)². Esto podría implicar casos que ameritan la revisión en la asignación de bonos efectuada por 7 entidades privadas en la asignación de ₡1.762 millones.

Además, entre los requisitos para recibir cualquier tipo de bono se encuentra tener un ingreso máximo de ₡1,9 millones mensuales de ingreso familiar, sin embargo, se contabilizaron 12 casos de personas que registrar ingresos superiores a dicho monto el mismo mes en el que se desembolsó el subsidio; aunado a que se les asignaron bonos por montos mayores al establecido en ₡6,1 millones.

¿Qué significa?

Los cruces realizados evidencian la existencia de casos en los que los ingresos registrados superaban los límites definidos para optar por determinados bonos de vivienda. En términos de gestión pública, esto muestra la importancia de reforzar los controles sobre ingresos y vulnerabilidad en el proceso de priorización, especialmente cuando la entrega del beneficio se realiza mediante entidades privadas autorizadas que interactúan directamente con las personas solicitantes.

Lo anterior se da en línea con otros resultados de fiscalización que la CGR ha reportado con anterioridad. En el informe de Seguimiento a la Gestión Pública acerca de la atención de los asentamientos informales³, se expuso que entre 2021 y 2024 solo el 7% de los recursos del Fosuvi se destinó a soluciones habitacionales para familias provenientes de asentamientos informales bajo el amparo del artículo 59.

Además, en una auditoría reciente⁴ se determinó que la asignación de bonos asociados a este artículo presenta debilidades, pues no se realiza con un enfoque que considere la interacción de dos o más condiciones de vulnerabilidad en la vida de una persona (conocido como interseccionalidad), al tiempo que la priorización es definida por una sola persona, lo cual junto con uso de hojas de cálculo, genera incertidumbre y discrecionalidad en el proceso.

¿Por qué es importante?

La situación observada podría comprometer el logro de resultados del Banhvi, pues implica que las familias con mayor necesidad se vean desplazadas de recibir atención con los recursos disponibles, en la medida en que estos podrían asignarse sin contar con controles suficientes para

¹ Información reportada en el sitio web: https://www.banhvi.fi.cr/bono/programas_especiales/extrema_necesidad.aspx para el momento de emisión de este reporte.

² En este cálculo se excluyeron las personas receptoras de bonos correspondientes a programas de emergencia debido a que el ingreso permitido puede ser mayor en estos casos.

³ Informe n.º [DFOE-CIU-SGP-00001-2025](#).

⁴ Informe n.º [DFOE-CIU-IAD-00006-2025](#).

La necesidad de priorizar a las familias más vulnerables en la asignación de bonos de vivienda

acreditar la priorización realizada. Esto adquiere relevancia en un contexto en el que 38,9% de los hogares pobres (por línea de pobreza o índice de pobreza multidimensional) no tiene vivienda propia y el 82,3% de los que sí la tienen se encuentra en mal estado, según cifras del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC). Ello, junto con un entorno con tendencia a un mayor estrés fiscal, producto de la caída en los ingresos tributarios del Gobierno Central⁵.

En ese sentido, fortalecer los controles de priorización no solo contribuye a la transparencia, sino también a asegurar que los recursos disponibles se orienten hacia quienes enfrentan mayores necesidades habitacionales.

⁵ De acuerdo con información del [Ministerio de Hacienda](#), al mes de marzo de 2026 los ingresos tributarios presentaron una caída de 4,4% respecto al mismo periodo de 2025.

¿Qué muestran los datos?

La **trazabilidad financiera** va más allá de la identificación de los recursos asignados y ejecutados en transferencias a entidades privadas, sino que implica conocer la recepción, administración y el uso de los recursos. A estos efectos, el Ministerio de Hacienda puso a disposición el Sistema de Cuentas del Sector Público (SCSP), el cual permite centralizar transacciones y dar mayor trazabilidad al uso de fondos públicos, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Manejo Eficiente de la Liquidez (nº. 10.495).

No obstante, se identificó que las entidades privadas receptoras de recursos del Banhvi carecen de cuentas en el SCSP. Considerando el límite establecido por el Ministerio de Hacienda para 2025⁶, esto significa que ₡21.633 millones que la institución transfirió a 10 entidades privadas en el primer semestre de ese año fueron canalizados hacia cuentas ajenas a dicho sistema. Además, el monto otorgado a cada entidad supera con creces el mínimo de ₡50 millones requerido para el uso del SCSP; en promedio, en el primer semestre de 2025, las transferencias realizadas por el Banhvi a cada entidad privada fue de ₡1.969 millones.

Por su parte, en lo que respecta a la **trazabilidad de las personas**, se espera contar con información que permita conocer los criterios de selección, el servicio que recibieron con recursos públicos y su seguimiento, para lo que el país ha dispuesto el Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (Sinirube). En el caso específico del modelo de gestión en el que las entidades privadas brindan los servicios, estas son las primeras instancias generadoras de información sobre las personas atendidas, la cual posteriormente se traslada a la institución que financió los recursos y, de ahí, al Sinirube. Lo anterior, de conformidad con la Ley de creación del Sinirube (nº. 9137), criterios recientes de la Procuraduría General⁷ y el convenio establecido entre el Banco y el Sistema, vigente desde 2017.

Sin embargo, el análisis realizado reveló que el Banhvi no ha consolidado el proceso de captura, integración y traslado de información de las personas beneficiarias, pues no reportó a Sinirube los datos de 483 personas atendidas por 9 entidades privadas durante el período analizado. Tomando en consideración el otorgamiento de 2.964 bonos de vivienda a familias en condiciones de vulnerabilidad, esto quiere decir que el 16,3% no fue registrado en dicho sistema nacional.

¿Qué significa?

Lo anterior refleja que el Banhvi presenta brechas en el uso efectivo de los sistemas que el país ha dispuesto para la integración de información financiera y de las personas atendidas con los recursos transferidos.

En términos de gestión pública, esta situación limita la posibilidad de conectar de forma trazable cuatro elementos esenciales del modelo de gestión: el recurso público transferido, la entidad privada autorizada que administra o canaliza el beneficio; la persona o núcleo familiar atendido y el resultado esperado con el otorgamiento del bono de vivienda. Esto debilita la capacidad institucional para dar seguimiento oportuno de los recursos, así como a la población beneficiaria.

⁶ En la circular MH-TN-CIR-0006-2025, del 12 de mayo de 2025.

⁷ Criterios PGR-C-178-2024, del 13 de agosto de 2024 y PGR-C-267-2024 de 18 de noviembre del 2024.

¿Por qué es importante?

Aunque actualmente existe un proceso transitorio para el cumplimiento de lo establecido en la Ley n.º 10.495, en cuanto al Sistema de Cuentas del Sector Público, su uso integral por parte del Banco cobra especial relevancia pues es la institución que moviliza mayor volumen de recursos dentro del alcance estudiado; ₡58.482 millones de un total de ₡146.234 millones (40%). En ese sentido, la disponibilidad de información determina la capacidad de visualizar el volumen de recursos implicado de manera integrada y oportuna, en favor de la transparencia y la disminución de la carga administrativa de las validaciones cruzadas con información en otras plataformas.

Respecto del Sinirube, el vacío de información encontrado en referencia a las personas atendidas implica perder trazabilidad de ₡8.968 millones otorgados y se suma a los resultados del seguimiento a la gestión antes mencionado, donde se expuso que el Banco no mantiene registros detallados del tipo de bono y solución habitacional otorgada con fondos del Fosuvi o el nombre del asentamiento del que provienen las familias.

Ante la situación encontrada, es conocido que el Banhvi se encuentra en proceso de cumplir con lo establecido por la CGR en el informe de auditoría n°. [DFOE-CIU-IAD-00006-2025](#), en el cual, las disposiciones D.2. y D5. requieren la elaboración, emisión y oficialización de una metodología para la priorización de casos individuales de bonos de vivienda del artículo 59 destinado a familias en extrema necesidad, así como la D.3. y la D.9. solicitan este mismo proceso respecto de una metodología formal y específica para la gestión de riesgos enfocada en la asignación y seguimiento de este tipo de subsidio.

Asimismo, los controles que se establezcan para corregir los incumplimientos, inconsistencias, debilidades o inobservancias a la normativa aplicable por parte de la entidades autorizadas, según se dispuso en la D.8, pueden contribuir a la asignación de bonos de vivienda dirigidos la población más vulnerable de conformidad con lo esperado.

Adicional a lo anterior, se identifican las siguientes prácticas que podrían orientar la mejora institucional:

- Empezar las acciones pertinentes para solicitar a las entidades privadas autorizadas la creación de cuentas en el Sistema de Cuentas del Sector Público, de manera que su integración contribuya al cumplimiento de los parámetros establecidos en el transitorio de la Ley de Manejo Eficiente de la Liquidez (n°. 10.495) antes del plazo previsto. Esto facilitaría conocer con mayor oportunidad la ubicación de los fondos, la generación de ahorros en un entorno de estrés fiscal en el cual se requiere una mayor recaudación de recursos y fortalecería la transparencia en el uso de los recursos públicos.
- Fortalecer los controles internos que le permitan centralizar la información de la población atendida y asegurar su traslado al Sinirube con la oportunidad y completitud necesarias. Contar con esta información permitiría mejorar la caracterización de la población atendida, identificar duplicidades o vacíos, dar seguimiento a los beneficios estatales otorgados y disponer de insumos más robustos para la toma de decisiones.
- Integrar y utilizar la información para aprender y ajustar el modelo de trabajo con entidades autorizadas, tanto privadas como públicas. Los cruces de información realizados para elaborar este reporte pueden convertirse en una práctica periódica de gestión que permitiría identificar patrones, alertas tempranas, entidades con mayores necesidades de acompañamiento y oportunidades para ajustar procedimientos, criterios de priorización o mecanismos de control.

Estas prácticas no constituyen disposiciones vinculantes ni sustituyen las responsabilidades propias del Banhvi, sino que se presentan con el fin de aportar insumos para la reflexión institucional y su mejora continua, pues pueden favorecer la toma de decisiones sobre la asignación de los recursos públicos, el diseño de políticas, la calidad de los servicios y, sobre todo, la prestación de servicios de protección social hacia la población que más lo necesita.

Fundamentación

Este reporte de fiscalización se deriva del informe de Opiniones y Gestiones denominado “Protección social con apoyo en entidades privadas: De la transferencia pública al servicio con rostro humano” ([DFOE-BIS-OS-00001-2026](#)), en el cual la Contraloría General analizó el modelo de prestación de servicios de protección social en el cual las instituciones públicas transfieren recursos a entidades privadas que atienden a la población. El estudio comprendió las transferencias realizadas por 13 instituciones públicas a 313 entidades privadas en 6 diferentes finalidades⁸, en el período entre 2024 y el primer semestre de 2025.

Para la elaboración de este reporte se consideró la base de datos aportada por el Banhvi con información de personas beneficiarias del bono que fueron atendidas por entidades privadas entre enero de 2024 y junio de 2025, de la cual se extrajo el grupo receptor de bonos de extrema necesidad. Esta última base se contrastó con registros en el Sicere y el Sinirube para el mismo período, lo que permitió identificar la existencia de vacíos de información que ameritaron el desarrollo de procedimientos específicos. Adicionalmente, se recopiló documentación respecto del uso del Sistema de Cuentas del Sector Público para el primer semestre del 2025.

Respecto del cumplimiento de requisitos para optar por el bono de vivienda, es necesario indicar que el análisis priorizó los ingresos de las personas titulares de los subsidios otorgados, a partir de los cruces disponibles. Por ello, la valoración de otras condiciones, excepciones o documentación que pudieran justificar la asignación corresponde al BANHVI, conforme al expediente y normativa aplicable en cada caso.

Valor generado

La información presentada permite visibilizar áreas de mejora en la priorización de la población que podría recibir un bono de vivienda por encontrarse en condiciones de vulnerabilidad y en el uso de los sistemas nacionales que permiten visualizar e integrar datos acerca de los recursos otorgados, así como caracterizar y dar seguimiento a la población atendida.

Este reporte complementa el Informe de Opiniones y Sugestiones dirigido a la Asamblea Legislativa, con una lectura focalizada que facilite la comprensión, reflexión y toma de decisiones en el Banhvi respecto de los controles que ejerce sobre las entidades privadas y el uso que hace de los sistemas de información nacionales. La Contraloría General podrá considerar este análisis como insumo para futuras actividades de fiscalización, prevención, seguimiento, aprendizaje institucional o comunicación pública.

Equipo fiscalizador

Este Reporte de Opiniones y Sugestiones fue realizado por un equipo multidisciplinario del Área de Fiscalización para el Desarrollo del Bienestar Social de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, dirigida por Carolina Retana Valverde, Gerente.

⁸ Atención de personas adultas mayores, niñez y adolescencia, personas con farmacodependencia, discapacidad y programas de vivienda para poblaciones vulnerables.