

AI-002-2023

13 de Marzo de 2023

Señor
Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General
Banco Hipotecario de la Vivienda

Presente

Estimado señor:

Reciba un cordial saludo.

Por este medio brindo atención a lo requerido mediante el oficio GG-CI-1020-2021, de fecha de 23 de julio de 2021, en el que se solicitó lo siguiente:

“(…) A partir del periodo 2022, el informe referido en el punto anterior debe remitirse a más tardar el último día hábil del mes de marzo de cada año, con corte a diciembre del año anterior. Así las cosas, el informe correspondiente al periodo 2021, debe enviarse en el plazo indicado.

I. Informe correspondiente al periodo 2022.

En el Plan Anual de Trabajo de 2022 de la Auditoría Interna del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, (en adelante INVU), se estableció el número de proyecto PTA-019-2022 denominado “*Estudio Cumplimiento de la “Política Conozca a su Cliente” en fondos de FOSUVI*”, el cual tenía entre otros objetivos el siguiente:

“Analizar el cumplimiento de la Política “Conozca a su cliente” de los proyectos financiados con los recursos de FOSUVI según el artículo N°3 optado por la Junta Directiva del BANHVI en Sesión N° 21-2019, del 14 de marzo de 2019.”

Durante el mes de noviembre de 2022, se realizó el estudio no. AO-012-2022 titulado “*Estudio sobre el Cumplimiento de la “Política Conozca a su Cliente” en fondos de FOSUVI*” y generó el Informe no. AI-012-2022 en el cual se contempló, entre otros temas, el cumplimiento de las citadas disposiciones de conformidad con lo descrito en el oficio GG-CI-1020-2021, remitido por la Gerencia General del BAHVI al INVU.

Producto del estudio antes indicado se determinó que el INVU, a través de la Unidad de Mecanismos de Financiamiento y Proyectos Habitacionales aplicó el formulario de la Política Conozca a su Cliente a las siguientes empresas constructoras: Tecnología y Diseño FB S.A., AYSAC Arquitectura y Construcción S.A., Constructora Tecnivivienda S.A., y Nagel S.A. Al respecto, se generaron los siguientes resultados:

Oportunidad de Mejora No. 1: Aplicación de la Política “Conozca a su Cliente”

1.1. Las oportunidades de mejora relacionadas con la aplicación de la Política “*Conozca a su Cliente*”, se describen en el presente hallazgo según la siguiente estructura:

- A. Contenido del “*Formulario F51 Conozca a su Cliente*”
- B. Aplicación de la Política
 - B.1 Unidad de Proyectos Habitacionales.
 - B.2 Unidad de Mecanismos de Financiamiento.

A. Contenido del “Formulario F51 Conozca a su Cliente”

1.2. La Política “Conozca a su Cliente”, aprobada por la Junta Directiva del INVU, mediante el artículo VI, inciso 4), de la Sesión Ordinaria No. 6408, celebrada el 10 de octubre de 2019, establece en el artículo 5, una serie de requerimientos y documentos de soporte, con los que se debe disponer como mínimo, para la identificación del cliente, ya sea persona física o jurídica. Veamos:

“Persona Física

a) *Datos personales: nombre completo; nacionalidad (es); fecha y **lugar de nacimiento**; (...)*

Persona Jurídica

(...)

b) *Datos particulares: razón social; **tipo de persona jurídica**; número de identificación; dirección exacta del domicilio social (indicada con puntos cardinales, incluyendo provincia, cantón, distrito y otras señas específicas como características físicas del domicilio); **dirección exacta del domicilio comercial (únicamente cuando sea distinta del domicilio social)**; número de teléfono; dirección electrónica y apartado postal. (...)*

Los documentos de soporte que debe contener el expediente para garantizar la veracidad de los datos son:

a) *Certificación de personería jurídica con un plazo de expedición no mayor a tres meses al momento de la vinculación, la cual podrá actualizarse mediante consulta a bases de datos de entidades públicas; **certificación notarial con vista en el libro de accionistas en el caso de personas jurídicas costarricenses, cuya fecha de emisión no debe ser mayor a tres meses al momento de su presentación, en la que se detalle el número del documento de identificación válido, el nombre y porcentaje de participación de los accionistas que posean el 10% o más, de las acciones del cliente, o en su defecto, del accionista que posea la mayor participación societaria, aun cuando ésta no exceda el porcentaje señalado. (...)***”.

(El subrayado y el resaltado no pertenecen al texto original)

1.3. No obstante, el “Formulario F51 Conozca a su Cliente” que aplican la Unidad de Proyectos Habitacionales y la Unidad de Mecanismos de Financiamiento, carece de los siguientes elementos que refiere la norma antes citada:

1. El formulario no contiene un apartado para indicar el lugar de nacimiento de la persona física o representante legal.
2. No posee un apartado para indicar el tipo de persona jurídica.
3. El formulario no especifica que se debe señalar el domicilio comercial, cuando este sea diferente del domicilio social; tal y como es el caso de la empresa AYSAC Arquitectura y Construcción S.A.
4. En el apartado de requisitos, no se detalla que se debe presentar una certificación notarial con vista al libro de accionistas que indique el porcentaje de participación de los accionistas.

1.4. Sobre el particular, se le comunicó a la Jefatura a.i., del Departamento de Programas Habitacionales, la situación determinada por esta Auditoría Interna, al respecto manifestó que se valorarán las observaciones para realizar los ajustes en el formulario e incorporar lo correspondiente, asimismo, se trasladará a las unidades encargadas.

B. Aplicación de la Política

1.5. A continuación, se detallan las oportunidades de mejora identificadas en la aplicación de la Política “Conozca a su Cliente”, según la unidad encargada.

B.1. Unidad de Proyectos Habitacionales¹:

- 1.6. El “Formulario F51 Conozca a su Cliente”, en el apartado de requisitos **indica que no se deberán dejar espacios en blanco y en caso de que no aplique se deberá indicar “N/A”**, tal y como se muestra en la siguiente imagen:

Imagen No.1
Requisitos del Formulario Conozca a su Cliente.

REQUISITOS	
Persona Física	Persona Jurídica
1. Copia de la cédula de identidad del titula por ambos lados	1. Certificación literal de la personería con indicación del capital así como representación judicial y extrajudicial
2. Firma del cliente en la parte inferior de este formulario	2. Copia de la cédula de identidad del representante legal
3. Copia de recibo de luz, agua o teléfono	3. Firma del apoderado legal en la parte inferior de este formulario
4. Documento que justifique sus ingresos	4. Documento que justifique sus ingresos

NOTA: POR FAVOR NO DEJAR ESPACIOS EN BLANCO, EN LOS CASO QUE NO APLICA INDIQUESE N/A

Fuente: Formulario F51 Conozca a su Cliente.

- 1.7. No obstante, se determinó que en el formulario de la empresa NAGEL S.A., se dejó en blanco o no se completó el espacio relacionado con el apartado postal de la persona representante legal y el de la empresa, lo cual difiere de lo expuesto en el apartado de requisitos del formulario F51 “Conozca su cliente”, relacionado con no dejar espacios en blanco o indicar no aplica, tal y como se observa en la Imagen no. 1.

B.2. Unidad de Mecanismos de Financiamiento²:

- 1.8. La Unidad de Mecanismos de Financiamiento aplicó el formulario de la política en mención a tres empresas constructoras: Tecnología y Diseño FB S.A., AYSAC Arquitectura y Construcción S.A. y Constructora Tecnivivienda S.A. Al respecto, se determinó lo siguiente:

1. En cuanto al “Formulario F51 Conozca a su Cliente” de la empresa Tecnología y Diseño FB S.A., el número de identificación de la persona representante legal se encuentra mal escrito y no completa los siguientes apartados: número de domicilio del representante legal, apartado postal del representante legal, detalle de su ocupación, si el representante legal es una Persona Políticamente Expuesta (PEP) y el apartado postal de la empresa.
2. El “Formulario F51 Conozca a su Cliente” de la empresa AYSAC Arquitectura y Construcción S.A., no completa los siguientes elementos de la persona representante legal: fecha de vencimiento de la identificación, apartado postal y detalle de su ocupación. Así como no indica el apartado postal de la empresa.
3. Por último, el “Formulario F51 Conozca a su Cliente” de la Constructora Tecnivivienda S.A., no indica la fecha en la que se le aplicó el formulario. Además, la citada empresa no adjuntó la Certificación literal de la personería con indicación del capital, así como representación judicial y extrajudicial.

¹ Ver anexo 2, para ampliar la lista de chequeo realizada.

² Ver anexo 3, para ampliar la lista de chequeo realizada.

II. Recomendaciones emitidas a partir del estudio realizado.

Número de recomendación	Detalle de la recomendación	Riesgo	Plazo de Implementación	Estado de la recomendación
1	Coordinar con quien corresponda la aplicación de los ajustes al formulario de la Política Conozca a su cliente, para que en dicho documento se incorpore, por ejemplo: el lugar de nacimiento de la persona física o representante legal, el tipo de persona jurídica, la indicación del domicilio comercial y la presentación de la certificación notarial con vista al libro de accionistas que indique el porcentaje de participación de los accionistas.	Medio	15 de marzo 2023	Sin vencer
2	Girar las instrucciones necesarias para que las Unidades Encargadas de la aplicación de la Política "Conozca a su Cliente" (UPH-UMF), verifiquen que los formularios se encuentran completos, libres de errores y que contienen los documentos de soporte indicados en la política citada.	Medio	15 de diciembre 2022	Atendida

III. Ley General de Control Interno.

Finalmente, es importante citar el artículo 21 de la Ley General de Control Interno (ley no. 8292), en el cual se resalta que la actividad de la Auditoría Interna es independiente, objetiva y asesora, y contribuye a que se alcancen los objetivos institucionales, mediante la práctica de un enfoque sistémico y profesional para evaluar y mejorar la efectividad de la administración del riesgo, del control y de los procesos de dirección en las entidades y los órganos sujetos a esta Ley.

Atentamente,

Henry Arley P.
Auditor Interno

C: Consecutivo 2023
lisaraya@banhvi.go.cr