

AUDITORÍA INTERNA

INFORME DE AUDITORÍA NO. AI-014-2023

Estudio sobre el Cumplimiento de la “Política Conozca
su Cliente”.

20 de diciembre de 2023

ÍNDICE DE CONTENIDO

I.	RESUMEN EJECUTIVO	3
II.	INTRODUCCIÓN	3
	<i>Origen del estudio</i>	<i>3</i>
	<i>Objetivo general</i>	<i>3</i>
	<i>Objetivos específicos</i>	<i>3</i>
	<i>Alcance</i>	<i>3</i>
	<i>Normativa</i>	<i>3</i>
	<i>Metodología</i>	<i>4</i>
	<i>Limitaciones</i>	<i>4</i>
	<i>Comunicación preliminar de los resultados de la auditoría</i>	<i>4</i>
III.	RESULTADO	4
	<i>Sobre la Política Conozca a su Cliente Unidad de Mecanismos de Financiamiento.</i>	<i>4</i>
	<i>Sobre la Política Conozca a su Cliente Unidad de Proyectos Habitacionales.....</i>	<i>5</i>
	<i>Sobre el tema de recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna.....</i>	<i>7</i>
IV.	CONCLUSIONES.....	7

I. RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio de Auditoría Interna tuvo como propósito analizar la labor de la Unidad Proyectos Habitacionales y la Unidad de Mecanismos de Financiamiento, durante el período comprendido entre diciembre 2022 a noviembre 2023; con respecto al cumplimiento de la normativa de la *"Política Conozca a su Cliente"*. El estudio se realizó con la finalidad de generar oportunidades de mejora que coadyuven al fortalecimiento de las citadas Unidades como componentes del sistema de control interno.

En este informe se expone, en detalle, el resultado del estudio llevado a cabo por la Auditoría Interna.

II. INTRODUCCIÓN

Origen del estudio

- 2.1. La Auditoría Interna realizó el presente, estudio sobre el cumplimiento de la normativa de la *"Política Conozca a su Cliente"*, de acuerdo con el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna del año 2023, conocido por los miembros de la Junta Directiva en la Sesión Ordinaria No. 6555 artículo VII), inciso 2), celebrada el 17 de noviembre de 2022.

Objetivo general

- 2.2. Analizar el cumplimiento de la Política "Conozca a su cliente" de los proyectos financiados con los recursos de FOSUVI según el acuerdo N°1 optado por la Junta Directiva del BANHVI en Sesión N° 91-2021, del 09 de diciembre de 2021.

Objetivos específicos

- 2.3. Analizar si el procedimiento establecido por la institución cumple con la política "Conozca a su cliente" al amparo del acuerdo N°1 optado por la Junta Directiva del BANHVI en Sesión N° 91-2021, del 09 de diciembre de 2021.
- 2.4. Verificar el cumplimiento de las disposiciones de la política "Conozca a su cliente" según el acuerdo N°1 optado por la Junta Directiva del BANHVI en Sesión N° 91-2021, del 09 de diciembre de 2021.

Alcance

- 2.5. El alcance del estudio abarcó la revisión de aspectos de control interno y de los procedimientos internos y externos que observa la Unidad de Mecanismos de Financiamiento y de la Unidad de Proyectos Habitacionales, en el período comprendido entre los meses de diciembre de 2022 a noviembre de 2023, el cual se amplió en aquellos casos en los que se consideró pertinente.

Normativa

La principal normativa observada en este estudio fue la siguiente:

- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (ley no. 1788).

- Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, No. 8204.
- Ley General de Control Interno (ley no. 8292).
- Normas de Control Interno para el Sector Público.
- Normas Generales de Auditoría para el Sector Público.
- Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público.
- Política Conozca a su Cliente.
- Acuerdo SUGEF 2-10
- Procedimiento interno PPF-03 Gestión de bonos, Versión 03.
- Formulario F51 “*Conozca a su Cliente*”.

Metodología

- 2.6. El presente estudio se realizó de acuerdo con las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público, emitidas por la Contraloría General de la República y demás normativa atinente.

La metodología utilizada se enfocó en la aplicación de técnicas y prácticas de auditoría normalmente aceptadas, tales como: entrevistas, verificación de documentos y al análisis de la normativa legal y técnica aplicable.

Para el desarrollo de esta auditoría se utilizó la información suministrada por la Encargada a.i. de la Unidad de Proyectos Habitacionales y la Encargada de la Unidad de Mecanismos de Financiamiento, así como los insumos de las visitas realizadas a las personas citadas.

Asimismo, los resultados que se exponen en este informe se fundamentan en los procedimientos de auditoría dirigidos a la comprobación del cumplimiento del INVU, en materia de la aplicación de la de la Política “*Conozca a su Cliente*” según el acuerdo N°1 optado por la Junta Directiva del BANHVI en Sesión N° 91-2021, del 09 de diciembre de 2021.

Limitaciones

- 2.7. En el desarrollo del presente informe no se presentaron limitaciones.

Comunicación preliminar de los resultados de la auditoría

- 2.8. En vista de que el presente informe no presenta oportunidades de mejora ni recomendaciones se remitió al Jefe del Departamento de Programas Habitacionales y a las Encargadas de las Unidades de Mecanismos de Financiamiento y Unidad de Proyectos Habitacionales para conocimiento del resultado final y el respectivo control.

III. RESULTADO

Sobre la Política Conozca a su Cliente Unidad de Mecanismos de Financiamiento.

- 3.1 Para la aplicación de la Política Conozca a su Cliente se consideró las disposiciones contenidas en la Ley sobre estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, No. 8204 y su Reglamentó.

- 3.2 Para la verificación del cumplimiento de la Política Conozca a su cliente, en la Unidad de Mecanismos de Financiamiento, se coordinó con la Encargada de esta instancia, el suministro de la aplicación de la referida Política, a las empresas constructoras para el periodo comprendido entre diciembre 2022 a noviembre del 2023. Al respecto, se observó como resultado que, se aplicó la referida herramienta a 5 empresas constructoras, tal y como se ilustra en el Cuadro no. 1.

Cuadro no. 01
Resultado de la Política Conozca a su Cliente
Unidad de Mecanismos de Financiamiento
Fecha de Corte diciembre 2022 a noviembre 2023

Nombre de la empresa	Fecha del formulario	Formulario debidamente firmado	Información de soporte	Observaciones
Constructora SEFA	05/01/2023	√	√	Sin observaciones
Constructora Tecni-vivienda	30-01-2023	√	√	Sin observaciones
GYM Construcciones del Sur	30/01/2023	√	√	Sin Observaciones
Desarrollo Urbano	13/02/2023	√	√	Sin observaciones
Tecnología y Diseño F B	14/02/2023	√	√	Sin observaciones

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la UMF.

- 3.3 Del cuadro anterior se desprende que la implementación de la política conozca a su cliente presenta un resultado razonable, en razón de que las empresas (constructores y/o desarrolladores), que gestionan bonos por medio del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y que mantiene contratos vigentes firmados entre las partes, completaron el formulario F51 *Formulario Conozca su Cliente*, evidenciando el respaldo de su actividad.

Sobre la Política Conozca a su Cliente Unidad de Proyectos Habitacionales.

- 3.4 Para la verificación del cumplimiento de la Política Conozca a su cliente, en la Unidad de Proyectos Habitacionales, se coordinó con la Encargada de esta instancia, el suministro de la aplicación de la referida Política, a las empresas constructoras para el periodo comprendido entre diciembre 2022 a noviembre del 2023. Al respecto, se obtuvieron los siguientes resultados:

Cuadro no. 02
Resultado de la Política Conozca a su Cliente
Unidad de Proyectos Habitacionales
Fecha de Corte diciembre 2022 a noviembre 2023

Nombre de la empresa	Fecha del formulario	Formulario debidamente firmado	Información de soporte	Observaciones
Bono Colectivo Acosta Activa: - Constructora Gonzalo Delgado S.A - Ronald M Zurcher Arquitectos S.A	09/12/2020 11/12/2020	✓	✓	Consortio Constructora Gonzalo Delgado S.A – Ronald Zurcher Arquitectos S.A. 2020LN-000003-0005800001, (Contratación de una empresa jurídica para realizar labores de diseño y construcción de proyectos de Bono Colectivo parque Acosta Activa).
Bono Colectivo La Carpio	n/a	n/a	n/a	Oficio ACAT-SCM.OC-77-2021, del 2/12/2022, emitido por el señor Christian Enrique Campos M., en el cual señala que no es factible aplicar la Política “Conozca a su Cliente” a UNOPS. Por otro lado, mediante oficio PE-AL-123-2023, del 04 de mayo de 2023, emitido por la Asesoría Legal, señala estar de acuerdo con lo indicado por el señor Campos M., consultor de la UNOPS.
RAMT Juan Rafael Mora	n/a	n/a	n/a	Sobre el caso de RAMT la señora Jessica Peralta Q., Encargada a.i de la Unidad de Proyectos Habitacionales indica que: “...Respecto a los casos RAMT de Juan Rafael, tal como le comenté, el contrato lo firman las familias con la empresa directamente, no con el INVU. El INVU es la entidad autorizada ante el BANHVI..”

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la UPH.

3.5 Del cuadro no. 02, se desprende el siguiente resultado:

3.6 Con respecto a la empresa Bono Colectivo Acosta Activa (Consortio Constructora Gonzalo Delgado S.A – Ronald Zurcher Arquitectos S.A); el Formulario F51 Formulario *Conozca su Cliente*, fue aplicado por la instancia correspondiente. No obstante, se está a la espera de cambios en el Consortio Constructora Gonzalo Delgado S.A. – Ronald M Zurcher Arquitectos S.A. solicitó a la Administración autorización previa para ceder a favor de Constructora Gonzalo Delgado S.A., el contrato producto de la Licitación Pública 2020LN-000003-0005800001.

Cedente: Consortio Constructora Gonzalo Delgado S.A. – Ronald M Zurcher Arquitectos S.A -
Cesionario: Constructora Gonzalo Delgado S.A.

Lo anterior, con sustento en lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento a la Ley de Contratación Administrativa.

- 3.7 Con respecto al Bono Colectivo La Carpio, se identificaron criterios emitidos por la Asesoría Legal de Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo; así como un criterio del Consultor de UNOPS, (Christian Enrique Campos Monge), indicando que “...*tampoco sería factible aplicar la Política “Conozca a su Cliente” por el tipo de sujetos obligados que no comprende a uno con la naturaleza de sujeto de derecho público internacional sin fines de lucro, parte de la ONU, que es UNOPS...*”
- 3.8 Con respecto a la empresa RAMT Juan Rafael Mora (Construcción Alternativa ByB S.A), corresponde a un contrato que efectúa la empresa directamente con las familias, por lo que no aplica requerir información de la Política Conozca a su Cliente, en razón que el INVU es la entidad autorizada ante el BANHVI.

Sobre el tema de recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna.

- 3.9 Se detallan las recomendaciones que fueron emitidas por la Auditoría Interna del INVU referente al tema de la Política Conozca a su Cliente.

Cuadro N°03
Estado de recomendaciones a diciembre 2023
Tema Política Conozca a su Cliente

N° de Informe	Recomendación	Riesgo	Estado	Unidad responsable
AI-012-2022	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	Implementada	Unidad de Proyectos Habitacionales
AI-012-2022	Girar las instrucciones necesarias para que las Unidades Encargadas de la aplicación de la Política <i>Conozca a su Cliente</i> (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	Implementada	Unidad de Proyectos Habitacionales

Fuente: Informe de Seguimiento de recomendaciones a diciembre 2023

- 3.10 De cuadro anterior se desprende que las recomendaciones referentes al tema de *Política Conozca a su Cliente*, se encuentran implementadas lo cual refleja un compromiso de las áreas responsables de implementar las recomendaciones.

IV. CONCLUSIONES

- 4.1 De conformidad con los resultados obtenidos en esta oportunidad se realizan los siguientes aportes:
- 4.2 Mediante Oficio DPH-484-2019, del 24 de septiembre del 2019, emitido por el señor Alfredo Calderón del Departamento Proyectos Habitacionales y la señora Ofelia Blanco H., del área de Gestión Programas Financieros, dieron respuesta a los Oficios DSEA-OF-068-2019 y DSEA-OF-052-2019

de la Dirección de Supervisión de Entidades, en dicho oficio remitieron para su valoración, análisis y aprobación la propuesta de la política institucional que garantice la aplicación de los requerimientos establecidos en la ley 8204.

- 4.3 Aunado a lo anterior en el Oficio M-SJD-051-2019, Minuta Acuerdos Junta Directiva, Sesión Ordinaria N°6408 celebrada el 10 de octubre de 2019, la Junta Directiva tomó el acuerdo que textualmente dice:

a) Dar por recibido el oficio GG-863-2019 de la Gerencia General y DPH-484-2019 de los Depto. de Programas Habitacionales y Gestión de Programas de Financiamiento y aprobar la propuesta de la Política Institucional que garantice la aplicación de los requerimientos establecidos en la ley 8204, denominada: “Conozca a su cliente”, en cumplimiento de la Ley N° 8204 y su Reglamento y el Acuerdo N°3, Sesión 21-2019 del 14 de marzo de 2019, de la Junta Directiva del BANHVI”. Versión 1.1” ACUERDO FIRME

b) Comunicar este acuerdo a la Gerencia General, Departamento de Programas Habitacionales y Gestión Programas de Financiamiento para que procedan con las actividades siguientes según cronograma ya comunicado al BANHVI. ACUERDO FIRME

- 4.4 El procedimiento “PPF-03 Gestión de bonos, Versión 04 INVU”, contiene un apartado sobre la aplicación de la política “Conozca a su cliente”,
- 4.5 Conforme lo anterior, se puede concluir que la actividad referente al tema de la *Política Conozca a su Cliente* se encuentran implementada (política institucional), conforme de la normativa precitada.
- 4.6 Finalmente, en el informe AI-012-2022, se emitió una recomendación sobre una oportunidad de mejora que presentaba el “Formulario *F51 Conozca a su Cliente*”.

“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 de domicilio comercial y la presentación de la certificación notarial con vista al libro de accionistas que indique el porcentaje de participación de los accionistas”

- 4.7 En línea con lo anterior en el Oficio DPH-051-2022, del 12 de abril de 2023, emitido por el señor Guillermo Ramírez C., Jefe a.i, del Departamento de Programa Habitacional, firmado el 3 de mayo de 2023, coordinó con la Licda; Tatiana Mora M., Encargada de la Unidad de Comunicación, Promoción y Prensa y al señor Walter Chaves C., Encargado a.i de la Unidad de Planificación en su oportunidad, la implementación de la recomendación a fin de modificar y autorizar por parte de cada uno de los despachos la aplicación el “Formulario *Conozca a su Cliente*”, ajustado.
- 4.8 En razón de que los formularios detallados en los Cuadro Nos. 01 y 02 se emplearon previò a la emisión del oficio DPH-051-2022 notificado el 3 de mayo de 2023, en esta oportunidad no se evaluó la aplicación de las modificaciones que deben contener el nuevo formulario.

John Juárez Carmona
Auditoría Interna

Henry Arley Pérez
Auditor Interno

C: Archivo