

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
AUDITORIA INTERNA**

**INFORME FINAL CE-ESP-009-2024  
AUDITORIA ESPECIAL DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN DE  
PREVENCIÓN DE LA LEGITIMACIÓN DE CAPITALS**

**03 DE FEBRERO 2025**

# **RESUMEN EJECUTIVO**

## **¿QUÉ EXAMINAMOS?**

Verificar la efectividad y conformidad de los procesos y procedimientos implementados en el BANHVI, con la normativa emitida para prevenir las operaciones de ocultación y movilización de capitales de procedencia dudosa y otras transacciones, encaminadas a legitimar capitales o a financiar actividades u organizaciones terroristas.

## **¿POR QUÉ ES IMPORTANTE?**

El Banco Hipotecario de la Vivienda cuenta con un Comité y Oficial de Cumplimiento que vela por la correcta aplicación de lo establecido en la Ley 7786 y el Acuerdo CONASSIF 12-21. Dicha normativa previene las operaciones de ocultación y movilización de capitales de dudosa proveniencia, para legitimar capitales, financiamiento de actividades u organizaciones terroristas o la proliferación de armas de destrucción masiva, en el sistema financiero costarricense.

## **¿CÓMO LO AUDITAMOS?**

La metodología de trabajo aplicada se fundamenta en lo establecido en el Manual de Procedimientos de Auditoría Interna para la Fiscalización de Control Interno, emitido y aprobado por el Auditor Interno.

Las actividades fueron realizadas de acuerdo con la Norma aplicable al ejercicio de la Auditoría Interna y se aplicaron técnicas de auditoría durante el desarrollo del trabajo, tales como: la planeación, ejecución, verificación (sobre los documentos aportados por la Oficialía de Cumplimiento, la Gerencia General, la Junta Directiva, la Dirección FONAVI, la Dirección FOSUVI y la Dirección Supervisión de Entidades Financieras), generación y comunicación del informe con las conclusiones y recomendaciones que permiten contribuir al mejoramiento del Sistema de Control Interno. Además, se realizó la aplicación del cuestionario de control interno del proceso de gestión realizado para prevenir las operaciones de ocultación y movilización de capitales de procedencia dudosa y otras transacciones, encaminadas a legitimar capitales o a financiar actividades u organizaciones terroristas.

## **¿QUÉ ENCONTRAMOS?**

La evaluación hecha por esta Auditoría Interna logró determinar que el Banco Hipotecario cuenta con los mecanismos necesarios para prevenir la utilización de la institución para la legitimación de capitales a través de sus productos de crédito y captación de recursos en el mercado financiero. La Institución cuenta con políticas, procedimientos, metodologías y lineamientos que se ajustan a lo normado en la normativa vigente.

## **¿QUÉ SIGUE?**

Se le reitera a la Administración Activa su obligación de cumplir con lo dispuesto en la normativa vigente, en materia del seguimiento y cumplimiento oportuno de las recomendaciones emitidas por los órganos de fiscalización y control que se encuentran en proceso (ver Anexo N°1 de este informe), y agilizar las gestiones para la contratación oportuna de las plazas vacantes de la Dirección de Supervisión de Entidades Financieras, lo anterior con el fin de fortalecer la gestión para prevenir las operaciones de ocultación y movilización de capitales de procedencia dudosa y otras transacciones, encaminadas a legitimar capitales o a financiar actividades u organizaciones terroristas realizada en el BANHVI.

## INDICE

|                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 INTRODUCCIÓN.....</b>                                                                                            | <b>5</b>  |
| 1.1. JUSTIFICACIÓN DE LA AUDITORÍA .....                                                                              | 5         |
| 1.2 OBJETIVO GENERAL.....                                                                                             | 5         |
| 1.3 ALCANCE .....                                                                                                     | 5         |
| 1.4 METODOLOGÍA APLICADA.....                                                                                         | 5         |
| 1.5 CRITERIOS DE AUDITORÍA .....                                                                                      | 6         |
| <b>2 RESULTADOS .....</b>                                                                                             | <b>6</b>  |
| 2.1 ACTUALIZACIÓN Y CUMPLIMIENTO DEL MANUAL DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY 7786 DEL BANHVI. ....                           | 6         |
| 2.2 CUMPLIMIENTO DE LA POLÍTICA CONOZCA A SU CLIENTE DEL BANHVI. ....                                                 | 7         |
| 2.3 CUMPLIMIENTO DE LA POLÍTICA CONOZCA A SU EMPLEADO DEL BANHVI. ....                                                | 8         |
| 2.4 RESPONSABILIDADES ESTABLECIDAS EN EL ACUERDO CONASSIF 12-21.....                                                  | 8         |
| 2.5 METODOLOGÍA DE CLASIFICACIÓN DE RIESGO DE LOS CLIENTES DEL BANCO .....                                            | 8         |
| 2.6 EVALUACIÓN DEL RIESGO DE LEGITIMACIÓN DE CAPITALES Y FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO .....                           | 9         |
| 2.7 INFORMES DE AUDITORÍA SOBRE LA GESTIÓN DE LEGITIMACIÓN DE CAPITALES Y FINANCIAMIENTO AL TERRORISMO.....           | 9         |
| 2.8 CUMPLIMIENTO DEL PLAN OPERATIVO I SEMESTRE DEL 2024 EN FUNCIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO INSTITUCIONAL 2023-2026 ..... | 10        |
| 2.9 SEGUIMIENTO A LAS RECOMENDACIONES EMITIDAS EN LOS INFORMES DE FISCALIZACIÓN ANTERIORES .....                      | 10        |
| <b>3. CONCLUSION.....</b>                                                                                             | <b>10</b> |
| <b>5. ANEXO .....</b>                                                                                                 | <b>12</b> |
| ANEXO No.1 .....                                                                                                      | 12        |

## AUDITORIA ESPECIAL DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN DE PREVENCIÓN DE LA LEGITIMACIÓN DE CAPITALES

### 1 INTRODUCCIÓN

#### 1.1. Justificación de la Auditoría

Esta evaluación se realiza en cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna para el año 2024 de conformidad con las facultades que nos otorga la Ley 7052 en el artículo No.31 y la Ley 8292 en el artículo No.22.

#### 1.2 Objetivo General

Verificar la efectividad y conformidad de los procesos y procedimientos implementados en el BANHVI, con la normativa emitida para prevenir las operaciones de ocultación y movilización de capitales de procedencia dudosa y otras transacciones, encaminadas a legitimar capitales o a financiar actividades u organizaciones terroristas.

#### 1.3 Alcance

El estudio comprende la evaluación de las actividades desarrolladas en el Proceso de Gestión de Prevención de Legitimación de Capitales del 01 de enero al 30 de setiembre 2024, así como la evaluación de hechos subsecuentes.

Esta evaluación se realizó con el fin de verificar si las actividades realizadas por la Oficialía de Cumplimiento y la Administración Activa cumplen con el objetivo estratégico de *“Mejorar y fortalecer, de manera sistemática, el ambiente de control y la cultura de cumplimiento, así como el alineamiento organizacional para la gestión de riesgos”* del PEI 2023-2026, en los aspectos relacionados con la gestión de prevención de legitimación de capitales.

#### 1.4 Metodología aplicada

La metodología de trabajo aplicada se fundamenta en lo establecido en el Manual de Procedimientos de la Auditoría Interna para la Fiscalización del Control Interno, de la Unidad de Auditoría del BANHVI. Además, se aplican los criterios contenidos en el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público emitido por la Contraloría General de la República, así como las normas y directrices emitidas por el BANHVI para la gestión operativa.

Se aplicaron técnicas de auditoría durante el desarrollo del trabajo, tales como: la planeación, ejecución, verificación, generación y comunicación del informe con las conclusiones y recomendaciones que permitan contribuir al mejoramiento del Sistema de Control Interno.

Se realizaron pruebas de verificación y análisis sobre los documentos aportados por la Oficialía de Cumplimiento, la Gerencia General, la Junta Directiva, la Dirección FONAVI, la Dirección FOSUVI y la Dirección Supervisión de Entidades Financieras y de la contenida en los medios electrónicos de que dispone el Banco Hipotecario de la Vivienda (Intranet y página Web), así como la realización del cuestionario de control interno del proceso de gestión de prevención de legitimación de capitales.

Adicionalmente, se realizó la evaluación de las matrices de control de cumplimiento de recomendaciones emitidas por los órganos de fiscalización y la valoración de los riesgos realizada al proceso de gestión de prevención de legitimación de capitales.

Los resultados obtenidos del análisis, las pruebas realizadas y demás documentos que respaldan el trabajo realizado, se mantienen como papeles de trabajo en el expediente electrónico custodiado en la Auditoría Interna.

De acuerdo con la metodología de trabajo de la Auditoría, los papeles de trabajo se someten a la verificación del sistema de calidad interno.

Los resultados generales de la revisión de auditoría se detallan en el apartado de Resultados.

### **1.5 Criterios de auditoría**

Los criterios de auditoría fueron comunicados a la funcionaria encargada de la Oficialía de Cumplimiento, mediante el oficio BANHVI-AI-OF-146-2024 del 15 de noviembre del 2024.

## **2 RESULTADOS**

### **2.1 Actualización y cumplimiento del Manual de Cumplimiento de la Ley 7786 del BANHVI.**

A la fecha este informe, se verificó que el Manual de Cumplimiento de la Ley 7786 del BANHVI, se encuentra actualizado y fue debidamente aprobado por la Junta Directiva del Banco, mediante acuerdo N°8 de la Sesión 99-2024 del 18/12/2024.

## 2.2 Cumplimiento de la Política Conozca a su Cliente del BANHVI.

En la evaluación realizada se determinó que las Entidades deudoras y acreedoras, mantienen al día la documentación requerida en la metodología establecida para la aplicación de la Política Conozca a su Cliente.

Al respecto, se procedió a verificar que la Dirección FONAVI realizó la actualización de la política Conozca a su Cliente, de conformidad con la categoría de riesgo en la que se ubicaban los clientes actuales del Banco. El resultado fue satisfactorio.

Adicionalmente, en el acuerdo N°1, de la Sesión 91-2021 del 09/12/2021, la Junta Directiva del BANHVI aprobó las Disposiciones para aplicar la Política Conozca a su Cliente en el manejo de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

En el punto a sobre el control relacionado con el cumplimiento de dichas disposiciones, se estipula lo siguiente:

*“En el caso de los proyectos, tanto los tramitados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 como del Programa de Bono Colectivo: Como parte del análisis de los requisitos que presentan las Entidades Autorizadas para el trámite de financiamientos con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda; la Dirección FOSUVI verificará que esas instancias remitan el **documento que evidencia la aplicación de la política conozca a su cliente**, a las personas físicas y/o jurídicas que corresponda, así como que dicho documento cumpla con el formato para esos efectos definido.”*(el destacado no es del original)

Con el fin de verificar esta disposición, se procedió a solicitarle a la Dirección FOSUVI el documento de evidencia (certificación) de las de las personas físicas y jurídicas que recibieron recursos del FOSUVI en el año 2024 (para 10 proyectos) y el resultado fue satisfactorio.

Por otra parte, en el punto b sobre el control relacionado con el cumplimiento de las disposiciones para aplicar la Política Conozca a su Cliente, se estipula lo siguiente:

*“La Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, de conformidad con su plan de trabajo anual basado en riesgos, **verificará en el caso de proyectos, que la aplicación de la Política Conozca a su Cliente**, se haya ejecutado considerando los aspectos definidos en el Anexo de este acuerdo.”* (el destacado no es del original)

Al respecto, se procedió a solicitar la documentación de los estudios de verificación de la política “Conozca a su cliente” realizados por la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas (DSEA) durante el periodo 2024. En total se realizaron 6 estudios sobre este tema, con resultados satisfactorios.

Sin embargo, es importante señalar que actualmente la DSEA cuenta con sólo un funcionario operativo que realiza visitas de campo de esta dependencia, por lo que la ejecución de esta labor se ha reducido por la disminución del personal presentada en los años anteriores. Esto incrementa el riesgo de detección, por parte de la DSEA en la verificación de la aplicación de esta política, lo que podría limitar obtener una seguridad razonable de que los recursos destinados para construcción de viviendas no son un medio para realizar operaciones ilícitas para la legitimación de capitales.

Sobre esta situación cabe destacar que actualmente se está realizando el Concurso Externo N° 18-2024, con el fin de ocupar 2 plazas de supervisor en la DSEA, lo cual podría subsanar esta debilidad de control interno.

### **2.3 Cumplimiento de la Política Conozca a su Empleado del BANHVI.**

En la evaluación efectuada, se verificó que, mediante oficio BANHVI-OC-IN-0007-2024 del 24/09/2024, se le remitió al Comité de Cumplimiento los resultados de la aplicación de la Política de Conozca a su Empleado para el período 2024. Se le solicitó actualizar la información socioeconómica a un total de 140 personas (131 funcionarios, 7 miembros de Junta Directiva y 2 miembros externos de Comités).

Al respecto, la Oficialía de Cumplimiento indicó lo siguiente:

*“En resumen, del análisis realizado no se evidencia ningún elemento que llame la atención de esta Oficialía de Cumplimiento.”*

Por otra parte, de enero a noviembre 2024, se realizó la contratación de 23 nuevos funcionarios en el Banco, por lo cual se determinó una muestra de 11 funcionarios para validar la realización de la verificación de referencias personales y laborales, así como la incorporación en el expediente de personal del formulario de Información Socioeconómica del Candidato. Los resultados fueron satisfactorios.

### **2.4 Responsabilidades establecidas en el Acuerdo CONASSIF 12-21.**

En la evaluación efectuada se determinó que, en todos los aspectos importantes, se realiza un adecuado cumplimiento de las responsabilidades establecidas en la normativa vigente, por parte la Junta Directiva, el Comité de Cumplimiento, la Oficialía de Cumplimiento y la Administración Activa.

### **2.5 Metodología de clasificación de riesgo de los clientes del Banco**

En la evaluación realizada se determinó que la Metodología de clasificación de los riesgos de los clientes del Banco, se encuentra actualizada y aprobada por la Junta

Directiva, mediante acuerdo No.2 del Sesión 63-2023 del 07/12/2023. Además, se validó que la misma fue aplicada por la Oficialía de cumplimiento en el período auditado.

## **2.6 Evaluación del riesgo de Legitimación de capitales y Financiamiento al Terrorismo**

En la evaluación efectuada se comprobó que mediante oficio BANHVI-UR-OF-037-2024 del 02/12/2024, la Unidad de Riesgos le remitió al Comité de Riesgos, con copia al Comité de Cumplimiento, el Informe de resultados de evaluación del riesgo de Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo 2024, con las siguientes conclusiones:

- 1. “La valoración de la exposición al riesgo de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo determinada según la aplicación de los lineamientos institucionales establecidos se mantiene en términos globales en nivel bajo según los parámetros de riesgo.*
- 2. La evaluación individual de los factores que se consideran para esta revisión evidenció cambios en los factores de cliente y la administración del FOSUVI. Las variaciones se deben a cambios en las ponderaciones de algunos de esos factores, así como cambios en las proporciones de colocación de recursos. “*

Adicionalmente, se emitieron 2 recomendaciones, las cuales, a la fecha de este informe, se encuentran en proceso de implementación. Ver Anexo N°1 de este informe.

## **2.7 Informes de Auditoría sobre la gestión de Legitimación de capitales y Financiamiento al Terrorismo**

En la revisión efectuada se evidenció que, mediante oficio BANHVI-GG-OF-0384-2024 del 10/04/2024, la Gerencia General le remitió a la Junta Directiva, el Informe de atestiguamiento independiente sobre la razonabilidad de la eficacia y efectividad de los aspectos indicados en el Acuerdo CONASSIF 12-21, el Informe Complementario sobre la aplicación de los aspectos indicados en el Acuerdo CONASSIF 12-21 y la Carta de Gerencia sobre la aplicación de los aspectos indicados en el Acuerdo CONASSIF 12-21, de la evaluación realizada por la Auditoría Externa para el período 2024. Los resultados fueron satisfactorios. Dicho informe fue conocido y aprobado por la Junta Directiva mediante el acuerdo N°1 de la Sesión 29-2024 del día 18/04/2024.

Por otra parte, mediante oficio BANHVI-AI-OF-053-2024 del 29/04/2024 la Auditoría Interna del BANHVI, le remitió a la Junta Directiva el Informe AC-CUM-002-2023 “Auditoría de Cumplimiento del Acuerdo CONASSIF 12-21”. En dicho informe se

emitieron 4 recomendaciones, de las cuales actualmente sólo 1 se encuentra en proceso de implementación. Dicho informe fue conocido y aprobado por la Junta Directiva mediante el acuerdo N°1 de la Sesión 34-2024 del día 02/05/2024.

## **2.8 Cumplimiento del Plan Operativo I Semestre del 2024 en función del Plan Estratégico Institucional 2023-2026**

En la evaluación efectuada se determinó que para el I Semestre del 2024, el Plan Operativo Institucional (POI) de la Oficialía de Cumplimiento se cumplió en un 96,12%, lo cual ubica el porcentaje en el rango de “excelente” estipulado en el rango de medición de los Lineamientos para la formulación del POI y que contribuye adecuadamente con el cumplimiento del objetivo estratégico P-03 del PEI 2023-2026 que es el de *“Mejorar y fortalecer, de manera sistemática, el ambiente de control y la cultura de cumplimiento, así como el alineamiento organizacional para la gestión de riesgos”* al cual está ligado el objetivo específico 04.02.01 del POI 2024 de la Oficialía de Cumplimiento que es el de *“Mejorar la efectividad del ambiente de control, el seguimiento y la cultura de cumplimiento organizacional, con énfasis en la atención de disposiciones de los entes de control, supervisión y fiscalización; internos y externos.”*

## **2.9 Seguimiento a las recomendaciones emitidas en los informes de fiscalización anteriores**

En la revisión efectuada se evidenció que la Oficialía de Cumplimiento realiza un oportuno seguimiento de las recomendaciones de Auditoría Interna y Externa e informa el estado actual del cumplimiento de las mismas en los Informes de Labores que se remiten a la Junta Directiva semestralmente. Mediante oficio BANHVI-OC-IN-006-2024 del 14/08/2024, se remitió a la Junta Directiva el informe de labores correspondiente al I Semestre del 2024. Dicho informe fue conocido por la Junta Directiva en el punto No.6 de la Sesión 70-2024 del día 09/09/2024.

A la fecha de este informe, se encuentran en proceso de implementación las recomendaciones detalladas en el Anexo N°1 de este informe.

## **3. CONCLUSION**

En términos generales y con base en los resultados obtenidos, se concluye que la gestión para prevenir las operaciones de ocultación y movilización de capitales de procedencia dudosa y otras transacciones, encaminadas a legitimar capitales o a financiar actividades u organizaciones terroristas realizada en el BANHVI, cumple, en todos los aspectos importantes, con la normativa establecida en el Acuerdo CONASSIF 12-21.



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
AUDITORIA INTERNA**

**AUDITORIA ESPECIAL DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN DE PREVENCIÓN DE LA LEGITIMACIÓN DE CAPITALES  
INFORME FINAL CE-ESP-009-2024**

---

---

MBA. Gustavo Flores Oviedo  
**Auditor Interno**

---

## 5. ANEXO

### **Anexo No.1 Recomendaciones en proceso de implementación gestión LCFT**

| Órgano Fiscalizador | Informe                                                                                                         | Año  | Recomendación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Responsable                                 | Estado actual |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|
| Auditoría Interna   | AC-CUM-002-2023<br>Auditoría<br>Cumplimiento del<br>Acuerdo CONASSIF<br>12-21                                   | 2023 | Valorar la incorporación dentro de los requisitos de reclutamiento y selección de personal del Banco Hipotecario de la Vivienda, que los candidatos a los diferentes concursos o los de personal de confianza, se encuentren al día en las obligaciones con las Entidades Estatales.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Unidad Recursos Humanos                     | En proceso    |
| Auditoría Interna   | AC-CUM-002-2019<br>Auditoría de<br>cumplimiento SUGEF<br>12-10 - Ley 8204                                       | 2019 | 4.1.2 Ordenar a la Gerencia General a.i. que, para efectos del cartel del nuevo Sistema de Vivienda, se consideren sin excepción lo siguiente:<br>4.1.2.1 (4394) Campo con un indicativo de que la Entidad Autorizada SI cumplió con la aplicación de la Política Conozca a su Cliente, en cuanto a la constructora-desarrolladora encargada de las obras constructivas financiadas con recursos del Bono Familiar de la Vivienda.<br>4.1.2.2 (4395) Campo que indique el nombre del Oficial de Cumplimiento de la entidad autorizada, quien estará asumiendo ante el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la responsabilidad por la declaración afirmativa en el Sistema de Vivienda, en cuanto a la aplicación correcta de la Política Conozca a su cliente.<br>4.1.2.4 (4396) Contenido del memorado OC-ME-008-2019 del 24/01/2019, emitido por la Oficialía de Cumplimiento. | Gerencia General                            | En proceso    |
| Unidad de Riesgos   | Informe de resultados de evaluación del riesgo de Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo 2024 | 2024 | 1.Con respecto a los hallazgos y recomendaciones señaladas por la DSEA en las visitas de supervisión realizadas a las Entidades Autorizadas relacionadas a Legitimación de Capitales y Financiamiento al terrorismo, se recomienda valorar la asignación de un nivel de riesgo dichas recomendaciones, de manera tal que permita brindar seguimiento más oportuno a las diferentes Entidades Autorizadas en función del nivel de riesgo de los hallazgos identificados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Dirección Supervisión Entidades Autorizadas | En proceso    |

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
AUDITORIA INTERNA

AUDITORIA ESPECIAL DE LOS PROCESOS DE GESTIÓN DE PREVENCIÓN DE LA LEGITIMACIÓN DE CAPITALES  
INFORME FINAL CE-ESP-009-2024

| Órgano Fiscalizador | Informe                                                                                                         | Año  | Recomendación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Responsable                                                  | Estado actual |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------|
| Unidad de Riesgos   | Informe de resultados de evaluación del riesgo de Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo 2024 | 2024 | 2. Como parte de las revisiones realizadas por la Unidad de Riesgos y su respectivo Comité, se considera relevante para el BANHVI la incorporación dentro de la gestión de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, la evaluación de este riesgo asociado al proceso de gestión de adquisiciones e incorporar aspectos relacionados a "Conozca a su proveedor". | Gerencia General/Oficialía de Cumplimiento/Unidad de Riesgos | En proceso    |