



AUDITORÍA INTERNA

INFORME DE AUDITORÍA

NO. AI-025-2025

ESTUDIO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 2025

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
Auditoría Interna

ÍNDICE DE CONTENIDO

I. RESUMEN EJECUTIVO	3
II. INTRODUCCIÓN	5
Origen del estudio.....	5
Objetivo general.....	5
Objetivo específico	5
Alcance	5
Metodología	6
Implementación de recomendaciones (Ley General de Control Interno, artículo no. 36).....	6
Limitaciones.....	6
Comunicación preliminar de los resultados de la auditoría	6
III. RESULTADO	7
Oportunidad de Mejora No. 1: Ausencia de autorización formal para la emisión de los Estados Financieros a diciembre 2024	8
Oportunidad de Mejora No. 2: Brechas identificadas en relación con el cumplimiento de las NICSP	9
Oportunidad de Mejora No. 3: Brechas identificadas en relación con la representación de la imagen fiel de la institución a nivel contable	17
Oportunidad de Mejora No. 4: Diferencias entre los Saldos del Balance de Comprobación y Auxiliares, así como Rezago en la depuración de cuentas.....	21
Oportunidad de Mejora No. 5: Debilidades en el Funcionamiento de la Comisión NICSP.....	25
IV. CONCLUSIONES.....	28
V. RECOMENDACIONES.....	29

I. RESUMEN EJECUTIVO

El presente estudio de Auditoría Interna tuvo como propósito la revisión de los Estados Financieros institucionales, con respecto a su cumplimiento con la normativa externa e interna que rige en esta materia, abarcando aspectos relacionados con la presentación y revelación de la información financiera, la razonabilidad de los saldos, la existencia y conciliación de auxiliares, la integridad de los registros contables y el grado de implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP). El estudio se realizó con la finalidad de generar oportunidades de mejora que coadyuven al fortalecimiento de la Institución como componente del sistema de control interno.

A continuación, se presentan los aspectos más relevantes que afectan el cumplimiento de los objetivos de control interno establecidos en el artículo no. 8 de la Ley General de Control Interno los cuales, de acuerdo con el estudio, no se están observando por parte de la Administración Activa.

a. Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal.

Las inconsistencias identificadas en los registros contables y en los saldos presentados en los Estados Financieros impiden garantizar la adecuada protección y conservación del patrimonio institucional. La ausencia de conciliaciones confiables, las diferencias entre auxiliares y saldos contables y la falta de integridad en la información financiera limitan la posibilidad de obtener una imagen fiel de la situación económica de la Institución. Esta situación afecta la capacidad para determinar indicadores relevantes, como razones financieras, variaciones entre períodos que identifican riesgos e inconsistencias, indicadores de morosidad, por ejemplo, que son necesarios para evaluar el comportamiento del patrimonio público y detectar oportunamente eventuales pérdidas, deterioros o irregularidades.

b. Exigir confiabilidad y oportunidad de la información.

Se evidenció brechas significativas en la aplicación de las NICSP, inconsistencias entre los auxiliares y los saldos del balance de comprobación, rubros del balance de comprobación pendientes de depuración, acciones de la Administración Activa que debilitan el Sistema de Control Interno (como lo son el uso incorrecto de las cuentas intermodulares), así como acciones de mejora que se han implementado pero que no están generando los resultados esperados, como las relacionadas con la identificación y registro de débitos y créditos (duplicados, errores, pendientes de registro), que a pesar de las acciones implementadas no se ha solucionado la problemática por completo, las “conciliaciones bancarias” continúan registrando saldos de importancia.

Se constató la ausencia de un sistema integrado que concilie de manera automática la información presupuestaria y contable, lo que ocasiona discrepancias entre módulos y limita la oportunidad y exactitud de la información utilizada en la preparación de los Estados Financieros.

c. Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones.

Los hallazgos identificados generan reprocesos, incremento de tiempos y duplicidad de esfuerzos, situación evidenciada en la necesidad de conciliar manualmente saldos inconsistentes, depurar

partidas antiguas, atender diferencias derivadas del uso inadecuado de cuentas y llevar manualmente conciliaciones.

Con lo que se evidencia debilidades operativas que afectan directamente la eficiencia institucional, dificultan la ejecución oportuna de las tareas contables y limitan la eficacia en la administración de la información financiera.

d. Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.

Se determinó que los Estados Financieros a diciembre de 2024, no cuentan con la aprobación para su emisión, esta aprobación debió darse por parte de la Junta Directiva, con base en lo dispuesto en las Políticas Particulares Institucionales aprobadas y en cumplimiento la normativa NICSP. Asimismo, se identificó incumplimiento parcial de diversas NICSP, pese a que la Administración reportó su implementación total ante Contabilidad Nacional, vulnerando lo establecido en la Ley n°. 9635, en las resoluciones de Contabilidad Nacional y en las Políticas Generales y Particulares vigentes. Esto refleja debilidades en la observancia de la normativa técnica y legal aplicable.

Con base en lo anterior, y con el propósito de fortalecer la gestión Institucional, se formulan las siguientes oportunidades de mejora a las personas funcionarias correspondientes; con el fin de establecer las acciones necesarias para solventar oportuna y eficazmente las situaciones descritas. Esto de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Control Interno (Ley n.º 8292).

II. INTRODUCCIÓN

Origen del estudio

- 2.1.** La Auditoría Interna realizó el presente estudio con el fin de evaluar aspectos de control interno y cumplimiento de la normativa interna y externa relacionada con los Estados Financieros. Lo anterior, de acuerdo con el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna del año 2025, conocido por los miembros de la Junta Directiva en la Sesión Extraordinaria N°JDINVU-002-2025, del 14 de enero de 2025.

Objetivo general

- 2.2.** Diagnosticar los procesos realizados por la administración activa en la gestión contable contemplando la realidad financiera, la integridad de la información e implementación de las NICSP.

Objetivo específico

- 2.3.** Validar que los auxiliares contables reflejen la realidad financiera en los EIFF según la existencia de auxiliares de activos fijos, cuentas por cobrar, Inversiones y conciliación de las cuentas de Bancos.
- 2.4.** Indagar sobre el nivel de implementación de las NICSP en la institución.
- 2.5.** Validar que la información financiera refleje la realidad operativa de la institución.

Alcance

- 2.6.** El alcance del estudio comprende la revisión de aspectos de control interno y cumplimiento de la normativa interna y externa relacionada con la Gestión Contable Institucional, para el periodo comprendido de junio a diciembre de 2024, ampliándose en aquellos casos en los que se consideró pertinente.

Normativa

- 2.7.** La principal normativa observada en este estudio fue la siguiente:
- I. Ley Orgánica de INVU n.º 1788.
 - II. Ley General de la Administración Pública n.º 6272.
 - III. Ley General de Control Interno n.º 8292.
 - IV. Ley Fortalecimiento de las finanzas públicas, n.º 9635.
 - V. Ley contra la corrupción y el enriquecimiento ilícito en la función pública n.º 8422.
 - VI. Adopción e Implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP), en el Ámbito Costarricense n.º 34918-H.
 - VII. Resolución DCN-0002-2021 Reforma Adoptar e implementar en el Sector Público Costarricense la versión 2018 de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (IPSASB).

-
- VIII. Resolución DCN-003-2022 Reforma Adoptar e implementar en el Sector Público Costarricense la versión 2018 de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (IPSASB).
 - IX. Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público, (R-DC-119-2009).
 - X. Normas Generales de Auditoría para el Sector Público (R-DC-064-2014).
 - XI. Reglamento Autónomo de Organización y Servicio, INVU.

Metodología

- 2.8.** 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.
- 2.9.** La metodología utilizada se enfocó en la aplicación de técnicas y prácticas de auditoría normalmente aceptadas, tales como: entrevistas, verificación de documentos y registros suministrados por el Departamento Administrativo Financiero, la Unidad de Finanzas-Contabilidad y por la Unidad de Tecnologías de la Información; adicionalmente, se analizó la normativa legal y técnica aplicable.
- 2.10.** Los resultados que se exponen en este informe se fundamentan en los procedimientos de auditoría dirigidos a comprobar el cumplimiento del INVU, en materia de la aplicación de la normativa que regula el Control Interno relacionado con la gestión y la confiabilidad de la información.

Implementación de recomendaciones (Ley General de Control Interno, artículo no. 36).

- 2.11.** Se establece un plazo de 10 días hábiles para que se ordene la implementación de las recomendaciones. En caso de que se discrepe, en el transcurso de dicho plazo se debe elevar el informe a la Junta Directiva, con copia a la Auditoría Interna, y se deben exponer por escrito tanto las razones por las cuales no se está de acuerdo como las soluciones alternas que se propongan para los hallazgos.

Limitaciones

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

Comunicación preliminar de los resultados de la auditoría

- 2.13.** El **08 de diciembre de 2025**, la Auditoría Interna solicitó formalmente al Licenciado Bryans Centeno Hernández, en su condición de Jefe del Departamento Administrativo Financiero y Coordinador de la Comisión NICSP, mediante correo electrónico, la asignación de un espacio para llevar a cabo la **Conferencia de Resultados**, con el fin de exponer y analizar los resultados del **Informe sobre los Estados Financieros**. No obstante, pese a haberse realizado **cuatro gestiones de seguimiento** (mediante correo electrónico y la plataforma Microsoft Teams), **no se obtuvo respuesta**, motivo por el cual esta Auditoría Interna procede a la **oficialización del informe**, lo anterior, con fundamento en la **Ley General de Control Interno, Ley n.º 8292**, y en las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público.

Los asuntos evaluados revisten alta relevancia institucional por su impacto en los Estados Financieros y su nivel de riesgo. En consecuencia, se le comunica que dispone de un **plazo improrrogable de diez (10) días hábiles** para ordenar la implantación de las recomendaciones.

III. RESULTADO

- 3.1 En Costa Rica, la obligación de establecer, mantener y perfeccionar el sistema de control interno está claramente definida en la Ley n.º 8292, Ley General de Control Interno. Como parte esencial de dicho sistema, la gestión de la información financiera, la confiabilidad de los registros contables, la existencia y conciliación de los auxiliares, así como la aplicación correcta de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP), constituyen pilares fundamentales para garantizar la transparencia, la rendición de cuentas y la adecuada toma de decisiones institucionales.
- 3.2 El marco normativo contable exige que los estados financieros presenten información íntegra, verificable y razonable, que represente fielmente la situación económica de la institución, **sin embargo, durante el presente estudio se evidenciaron diversas situaciones que comprometen la calidad de la información financiera y la capacidad institucional para emitir Estados Financieros que cumplan con los requisitos técnicos y normativos**. Estas situaciones incluyen **brechas** en la implementación de las NICSP, inconsistencias entre auxiliares y el balance de comprobación, ausencia de controles integrados entre presupuesto y contabilidad, rezagos en la depuración de cuentas y la continuidad de prácticas que debilitan el sistema de control interno, lo cual limita la capacidad institucional para lograr los objetivos de cumplimiento.
- 3.3 Asimismo, se constató que la Administración Activa no cuenta con mecanismos consolidados para asegurar la integridad y trazabilidad de rubros financieros críticos, por ejemplo, en relación con activos fijos, captación de ahorros, **cuentas por cobrar y cuentas intermodulares**, generando riesgos de errores materiales y dificultades para validar los saldos registrados.
- 3.4 Es importante indicar que, en vista que la información contenida en los Estados Financieros del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, se reitera, no se encuentra completa, íntegra, no representa la imagen fiel de la institución y no permite la toma de decisiones, ni la rendición de cuentas y debido a que la administración activa ha venido presentando a la Junta Directiva Estados Financieros y razones financieras, sobre lo que se encuentra “registrado”, esta Auditoría Interna remitió la Advertencia **ADV-019-2025**, con la finalidad de que se presente al órgano colegiado un Informe de Análisis de Cierre Brechas mediante el cual, se conozca cuáles son los porcentajes de avance y cumplimiento de los todos rubros que se encuentran pendientes de depurar. No obstante, a la fecha de este informe la citada Advertencia se encuentra incumplida, con el riesgo que esto representa para la institución.
- 3.5 El análisis efectuado permitió determinar que, persisten debilidades estructurales que requieren atención inmediata para garantizar el cumplimiento del ordenamiento jurídico, técnico y normativo vigente.

Oportunidad de Mejora No. 1: Ausencia de autorización formal para la emisión de los Estados Financieros a diciembre 2024

- 3.6 Durante la revisión de las notas que son parte de los Estados Financieros del INVU, correspondientes a diciembre 2024, se observa en la página 9:

Periodo Contable 2024		
	INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	21194
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS		
PERIODO CONTABLE DICIEMBRE 2024		
MARCO VINICIO HIDALGO ZUÑIGA (FIRMA) PERSONA FÍSICA, CPF-01-0751-0850. Fecha declarada: 15/02/2025 12:09:55 AM CPME QMFP	ANGELA MATA MONTERO (FIRMA)	SHIRLEY CHAVARRIA VALVERDE (FIRMA)
Representante Legal Lic. Marco Hidalgo Zúñiga	Jerarca MPA. Ángela Mata Montero	Contador Licda. Shirley Chavarria Valverde
4-000-042134		JD-054-2025
Cédula Jurídica		Acuerdo de Junta Directiva

- 3.7 Al revisar el oficio JD-054-2025, se evidencia que está relacionado con la comunicación del ACUERDO #4 aprobado en la Sesión Ordinaria JDINVU-010-2025 que cita:

“SE ACUERDA:

*Continuar preparando el análisis mensual de los Estados Financieros Consolidado para hacer de conocimiento de la Junta Directiva los resultados financieros de la Institución. **ACUERDO FIRME***

*Solicitar a la Administración que incorpore dentro de la presentación de los Estados Financieros el plan de acción o plan remedial para trabajar las brechas o las disminuciones en indicadores financieros en general. **ACUERDO FIRME**”.*

- 3.8 Revisada el acta correspondiente a la Sesión de Junta Directiva, antes descrita y la información presentada a la Junta Directiva, se evidencia además que, no se presentó el juego completo de Estados Financieros, se presentó un “Informe de Estados Financieros diciembre 2024”, de 16 páginas, sin anexos adicionales.
- 3.9 Así mismo, se verificó que la Junta Directiva no emitió acuerdo relacionado con la emisión de los Estados Financieros, ni la aprobación, limitándose a acordar la continuidad en la presentación del “Informe”, lo cual incumple las Políticas Particulares sobre NICSP aprobadas por la Junta Directiva.
- 3.10 Por tanto, los Estados Financieros del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo a diciembre 2024, enviados a Contabilidad Nacional y publicados en la página web, carecen de autorización para su emisión, el acuerdo incorporado en las Notas no corresponde a una autorización.
- 3.11 En relación con lo anterior, la Ley Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley n.º 9635, en su artículo 27, establece que todos los entes y los órganos del sector público no financiero deberán adoptar y aplicar las normas internacionales de contabilidad para el sector público.

Al respecto, la NICSP 14 Hechos Ocurridos Despues de la Fecha de Presentación, en el párrafo 36, establece que:

“26. Una entidad revelará la fecha en que los estados financieros han sido autorizados para su emisión y quién ha dado esta autorización....”

Las Políticas Particulares del INVU, aprobadas por Junta Directiva Artículo III, Inciso 1), del Acta de la Sesión Ordinaria N°6639 del 02 de mayo de 2024 y modificadas en dos aspectos según consta en Sesión Ordinaria JDINVU-011-2025 celebrada el 20 de febrero de 2025, establecen que:

“...Una entidad revelará la fecha en que los estados financieros han sido aprobados para su emisión y quién ha dado esta autorización.

La Unidad Finanzas-Contabilidad debe de efectuar el cierre anual y presentar Los Estados Financieros a la Junta Directiva del INVU en la primera sesión del mes de febrero para su aprobación y posteriormente cumplir con la debida presentación a Contabilidad Nacional de acuerdo con las fechas establecidas por el ente...”

Por tanto, se incumple con lo establecido, en las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público, y con la Política Particular aprobada para la NICSP 14 Hechos Ocurridos Despues de la Fecha de Presentación, aprobada por la Junta Directiva.

- 3.12** La práctica institucional de presentar únicamente información resumida, priorizando indicadores financieros, sin adjuntar a la información para Junta Directiva el juego completo de Estados Financieros, ha impedido que la Junta Directiva conozca la información en su totalidad y, por ende, que pueda aprobar formalmente su emisión. **Como resultado, se incorporó en las notas de los Estados Financieros un acuerdo de Junta Directiva que no corresponde a una autorización, lo que puede inducir a interpretar erróneamente que los Estados Financieros fueron aprobados sin que esto haya ocurrido.**

Otro aspecto de importancia es que, para que la Junta Directiva apruebe los Estados Financieros, debe conocerlos en toda su extensión, el hecho que se presente un resumen no exime a la Administración Activa de la responsabilidad de suministrar para conocimiento de la Junta Directiva la información completa.

- 3.13** La situación descrita, genera altos riesgos relacionados con el incumplimiento con las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP) y con las Políticas Internas, además, la Junta Directiva carece de información financiera integral, lo que limita su capacidad de ejercer funciones de supervisión y control estratégico.

Oportunidad de Mejora No. 2: Brechas identificadas en relación con el cumplimiento de las NICSP

- 3.14** Con base en la revisión realizada en cuanto a la presentación y la revelación de la información financiera de la institución a junio 2025 y a diciembre 2024 (se indica expresamente que se refiere a este periodo), se identifican diversas brechas, que se describen a continuación.

Tabla No. 1
Brechas en presentación y revelación

N.º de norma	Nombre de la norma	Párrafo	Brecha identificada
NICSP 2	Estados de Flujo de Efectivo	31	<p>La norma indica que la institución informa parcialmente por separado las principales categorías de cobros y pagos brutos, procedentes de actividades de inversión y financiación.</p> <p>No obstante, al observar el flujo de efectivo elaborado por la Institución en las actividades de inversión y financiación, se observa que se agregan montos significativos a: "otros cobros por actividades de operación", "otros pagos por actividades de operación" y "otros cobros por actividades de inversión".</p> <p>En los casos que se presentan a continuación, se agrega la totalidad del rubro en: "otros cobros por actividades de financiación" y "otros pagos por actividades de financiación".</p> <p>Es decir, la información se agrupa en su mayoría en los rubros "otros", sin separar los montos en las categorías como corresponde.</p>
			40
NICSP 4	Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera	11 12 13 14 15 16 20	<p>La Institución no informa en las notas los efectos derivados de la conversión de las partidas en moneda extranjera a la moneda funcional "colones".</p> <p>En la página 48 de las notas a los EEFF a junio 2025 se indica:</p> <p><i>El INVU únicamente cuenta con algunos de sus contratos con proveedores en Moneda Extranjera, para lo cual el INVU se apega a lo estipulado en la Directriz No 006-2013 emitida por el Ministerio de Hacienda tal y como se indica en el Manual de Políticas Generales emitido por la Dirección General de Contabilidad Nacional. De esta manera los registros se realizan en la moneda funcional (colones) y los movimientos de facturas en dólares se convierten al tipo de cambio de venta del día.</i></p> <p>Es importante indicar que la Directriz No 006-2013 mencionada no se encuentra vigente.</p> <p>Tanto la NICSP 4, como el Plan General de Contabilidad, Políticas Generales y particulares, establecen que debe hacerse un ajuste por diferencial cambiario el último día del mes, no obstante, el INVU lo que hace es pagar a los proveedores el monto registrado en contabilidad cuando se ingresa la factura, no se hace el respectivo ajuste por variaciones en el tipo de cambio.</p>
			61
			<p>La Institución no revela el importe de las diferencias de cambio reconocidas en el resultado (ahorro o desahorro) ni las diferencias de cambio netas clasificadas como un componente separado de los activos netos/patrimonio, tampoco se incorpora en las notas una conciliación entre los importes de estas diferencias al principio y al final del periodo.</p>

N.º de norma	Nombre de la norma	Párrafo	Brecha identificada																								
NICSP 9	Ingreso de transacciones con contraprestación	19 20	<p>La institución no ha establecido la metodología para registrar los ingresos en cumplimiento de las NICSP (al devengo), los diversos ingresos están siendo registrados contra depósito.¹</p>																								
NICSP 12	Inventarios	11 47	<p>No se revela los bienes mantenidos para vender, en el estado de Situación Financiera el rubro: "inventarios" está en cero.</p> <p>Revisada la información brindada por el DAF se evidencia que la Administración Activa mantuvo el 27 de marzo del 2025 una reunión con Contabilidad Nacional (Minuta MH-DGCN-UCC-0024-2025), en donde se abordó el tema de los terrenos, a continuación, se extrae información de relevancia:</p> <p><i>"Una vez tomada la decisión institucional de vender, estos terrenos deben reclasificarse a inventario, de conformidad con la política general de la NICSP 16 y el Plan de Cuentas emitido por la Dirección General de Contabilidad Nacional (DGCN)."</i></p> <p>Quedó acordado:</p> <p><i>"El INVU elaborará una política contable particular que documente el tratamiento contable uniforme de estos terrenos en todas las etapas (adjudicación, clasificación, venta).</i></p> <p>No obstante, dicha política no ha sido aprobada, por lo que no se garantiza el cumplimiento con la norma.</p>																								
NICSP 13	Arrendamientos	--	<p>En las notas, página 280 se indica que la cuenta de arrendamientos operativos está en cero, la de financiero tiene "transitorio pendiente de depuración".</p> <p>En la página 54 de las mismas notas, se observa el ingreso por "alquiler edificio", por tanto, la información no es coincidente.</p>																								
NICSP 14	Hechos Ocurridos Después de la Fecha de Presentación	19 26	<p>No se observa que se evalúe por medio de factores si la hipótesis de negocio en marcha es apropiada.</p> <p>La institución no revela el funcionario u órgano colegiado que autorizó los estados financieros para su emisión.</p> <p>Nota de importancia: en la página 9 de las notas a los estados financieros correspondientes a diciembre 2024, se agrega lo siguiente:</p> <p style="text-align: center;"><u>Periodo Contable 2024</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; text-align: center;">  <small>Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo</small> </td> <td style="width: 33%; text-align: center;"> INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO </td> <td style="width: 33%; text-align: center;"> 21194 </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PERIODO CONTABLE DICIEMBRE 2024 </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> <small>MARCO VINICIO HIDALGO ZÚÑIGA (FIRMA) PERSONA FÍSICA, CPF-01-0751-0850. Fecha declarada: 15/02/2025 12:09:55 AM CPME QMPE</small> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <small>Representante Legal Lic. Marco Hidalgo Zúñiga</small> </td> <td style="text-align: center;"> <small>ANGELA MATA MONTERO (FIRMA)</small> </td> <td style="text-align: center;"> <small>SHIRLEY CHAVARRIA VALVERDE (FIRMA)</small> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> <small>Firmado digitalmente por ANGELA MATA MONTERO (FIRMA) Fecha: 2025.02.15 05/11/27-06/00'</small> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> <small>Firmado digitalmente por SHIRLEY CHAVARRIA VALVERDE (FIRMA) Fecha: 2025.02.14 22:48:32 -06/00'</small> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> <small>4-000-042134</small> </td> <td style="text-align: center;"> <small>Jerarca MPA. Angela Mata Montero</small> </td> <td style="text-align: center;"> <small>Contador Licda. Shirley Chavarría Valverde</small> </td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> <small>Acuerdo de Junta Directiva</small> </td> </tr> </table>	 <small>Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo</small>	INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	21194	NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PERIODO CONTABLE DICIEMBRE 2024			<small>MARCO VINICIO HIDALGO ZÚÑIGA (FIRMA) PERSONA FÍSICA, CPF-01-0751-0850. Fecha declarada: 15/02/2025 12:09:55 AM CPME QMPE</small>			<small>Representante Legal Lic. Marco Hidalgo Zúñiga</small>	<small>ANGELA MATA MONTERO (FIRMA)</small>	<small>SHIRLEY CHAVARRIA VALVERDE (FIRMA)</small>	<small>Firmado digitalmente por ANGELA MATA MONTERO (FIRMA) Fecha: 2025.02.15 05/11/27-06/00'</small>			<small>Firmado digitalmente por SHIRLEY CHAVARRIA VALVERDE (FIRMA) Fecha: 2025.02.14 22:48:32 -06/00'</small>			<small>4-000-042134</small>	<small>Jerarca MPA. Angela Mata Montero</small>	<small>Contador Licda. Shirley Chavarría Valverde</small>	<small>Acuerdo de Junta Directiva</small>		
 <small>Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo</small>	INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	21194																									
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PERIODO CONTABLE DICIEMBRE 2024																											
<small>MARCO VINICIO HIDALGO ZÚÑIGA (FIRMA) PERSONA FÍSICA, CPF-01-0751-0850. Fecha declarada: 15/02/2025 12:09:55 AM CPME QMPE</small>																											
<small>Representante Legal Lic. Marco Hidalgo Zúñiga</small>	<small>ANGELA MATA MONTERO (FIRMA)</small>	<small>SHIRLEY CHAVARRIA VALVERDE (FIRMA)</small>																									
<small>Firmado digitalmente por ANGELA MATA MONTERO (FIRMA) Fecha: 2025.02.15 05/11/27-06/00'</small>																											
<small>Firmado digitalmente por SHIRLEY CHAVARRIA VALVERDE (FIRMA) Fecha: 2025.02.14 22:48:32 -06/00'</small>																											
<small>4-000-042134</small>	<small>Jerarca MPA. Angela Mata Montero</small>	<small>Contador Licda. Shirley Chavarría Valverde</small>																									
<small>Acuerdo de Junta Directiva</small>																											

¹ Información confirmada mediante entrevista con la Profesional Especialista de Contabilidad.

N.º de norma	Nombre de la norma	Párrafo	Brecha identificada
			No obstante, revisadas las actas del año 2025, no consta acuerdo relacionado con la emisión de los estados financieros, el acuerdo al que se hace referencia obedece a la presentación de un informe de cumplimiento solicitado por la Junta Directiva de forma mensual, que contiene información sobre los estados financieros, no se evidencia que se haya presentado a Junta Directiva el juego completo de estados financieros.
NICSP 19	Provisiones, Pasivos contingentes y activos contingentes	98 a) 18 97	Se describe la provisión (solo se incluye la legal) pero no el momento previsible en el tiempo. La Institución debe analizar las obligaciones implícitas, por ejemplo, Fondo de salud del INVU, debido a que no se registra como provisión.
NICSP 20	Información a revelar sobre partes relacionadas	13 15 19 21 34	No se revela todo el personal clave (personas con autoridad y responsabilidad en la planificación, gerencia y control de las actividades), ver página 89 de las notas, el cuadro está en blanco, solo se revelan los nombres de los miembros de la JD (página 92), la Gerencia, el Director del DAF y Sub Gerente. No se revelan las remuneraciones del personal clave.
NICSP 23	Ingresos ordinarios provenientes de transacciones que no son de intercambio (Impuestos y transferencias)	--	Revisadas las notas de los Estados Financieros, se confirma que lo correspondiente a la NICSP 23, está en cero. Se confirma que tanto en el 2024 como 2025 la Institución ha recibido dineros del Banvhi (Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI), relacionados con la colocación de bonos y proyectos de vivienda, no obstante, no se revela dicha información como lo solicita la norma.
NICSP 24	Presentación de Información del Presupuesto en los Estados Financieros	14 21 47 48 49	No se incluye en los estados financieros de la Institución, un estado de comparación de los importes presupuestarios y los ejecutados. La Institución presenta en la página 103 de las notas a junio 2025, la información del presupuesto correspondiente a diciembre 2024. La Institución no realiza el estado de comparación de los importes presupuestarios y los ejecutados y los flujos de efectivo netos de las actividades de operación, inversión y financiamiento, por tanto, no realiza la conciliación entre los importes totales presentados .
NICSP 28	Instrumentos Financieros: Presentación	13 15 16 17 18 19 20 25 26 27 28 29	La Institución no clasifica los instrumentos financieros como pasivos financieros, activos financieros o instrumentos de patrimonio, de conformidad con la esencia económica del acuerdo contractual y con las respectivas definiciones normativas. Durante la revisión de los estados financieros y las notas, se identifica que, no se cumple en su totalidad con lo que solicita la norma, puesto que no detalla la información. La Institución es emisor de instrumentos financieros, sin embargo, no identifica la existencia de transacciones y hechos para su posterior registro y presentación.

N.º de norma	Nombre de la norma	Párrafo	Brecha identificada
		30 31 32	
NICSP 30	Instrumentos Financieros: Información a Revelar	9	La información que se revela en los estados financieros sobre los instrumentos financieros no incluye la agrupación por clases de acuerdo con la naturaleza, tampoco se suministra información suficiente para permitir la conciliación con las partidas en el estado de situación financiera.
		11	No se revela en el estado de situación financiera o en las notas, los importes en libros de las diferentes categorías de instrumentos financieros.
		12 14 (a) 43	La Institución cuenta con préstamos o cuentas por cobrar, sin embargo, no revela entre otros factores que solicita la norma, el nivel máximo de exposición al riesgo de crédito.
		13 (a) 14 (a)	En cuanto a los pasivos financieros al valor razonable con cambios en el resultado, no se revela lo relacionado con importe de las variaciones.
		20	No se revela conciliación de las variaciones relacionadas con activos financieros que se hayan deteriorado por pérdidas crediticias.
		22	En cuanto a los préstamos por pagar reconocidos al final del periodo en que se informa, no se revela en cuanto a incumplimientos, el detalle de los incumplimientos, el importe en libros, si se ha corregido el incumplimiento o se ha renegociado las condiciones.
		31 32	La Institución no revela para cada clase de instrumento financiero, los métodos (cuando se utilice la técnica de valor razonable) y las suposiciones aplicadas.
		38 41	La Institución no revela información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Institución esté expuesta. Se indica en la página 111 de las notas: "Al cierre del 30 de junio del 2025, el INVU no cuenta con activos financieros que se encuentren sujetos a riesgo de mercado."
		43	La Institución no revela para cada clase de instrumento financiero el importe que represente el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito, descripción de las garantías colaterales tomadas para asegurar el cobro, información acerca de la calidad crediticia de los activos financieros que no estén en mora ni deteriorados su valor, así como el importe en libros de los activos financieros que estarían en mora o que se habrían deteriorado.
		44	La Institución no revela para los activos financieros en mora o deteriorados el análisis de antigüedad de los activos, los factores que la Institución ha considerado para determinar su deterioro, así como la descripción de las garantías colaterales tomadas por la Institución para asegurar el cobro.
		46	En cuanto al riesgo de liquidez, no se revela análisis de vencimiento para pasivos financieros, así como una descripción de cómo se gestiona el riesgo de liquidez inherente.
		47	No se realiza análisis de sensibilidad para cada tipo de riesgo de mercado al que la Institución esté expuesta al final del periodo sobre el que se informa, mostrando cómo podría verse afectado el resultado. Se indica en la página 113 de las notas:

N.º de norma	Nombre de la norma	Párrafo	Brecha identificada
			<u>Revelar análisis de sensibilidad:</u> <u>Actualmente el INVU, por medio del Comité de Riesgo se encuentra realizando el análisis enfocado en la sensibilidad de sus instrumentos financieros.</u> <u>Al consultar al Comité de Riesgo sobre el análisis indicado, se confirma que actualmente, se está trabajando en los riesgos operativos relacionados con el SEVRI, no en riesgos relacionados con las NICSP.</u>
NICSP 33	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público de Base de Acumulación (o devengo) (NICSP)	15	La Institución no cuenta con el estado de situación financiera de apertura en la fecha de adopción de las NICSP. Lo anterior, debe prepararse y presentarse cuando se adopta por primera vez las NICSP.
		136 137	La Institución no revela los aspectos relacionados con las excepciones transitorias acogidas.
		141	La Institución no ha adoptado las NICSP en un 100%, ni ha revelado la información y explicaciones sobre la forma en que la transición desde la base contable anterior a las NICSP afectó su posición financiera, rendimiento financiero y flujos de efectivo.
		142	No se revela la conciliación de los activos netos presentados de acuerdo con la base contable anterior con el saldo de apertura de los activos netos en la fecha de adopción de las NICSP.
		146	La Institución no ha realizado una conciliación de las partidas que han sido reconocidas o medidas durante el periodo sobre el que se informa, cuando estas partidas no estuvieran incluidas en los estados financieros presentados en periodos anteriores.
		148	La Institución no ha revelado en relación con la adopción por primera vez de las NICSP, lo relacionado con el costo atribuido para inventarios, propiedades de inversión, propiedades, planta y equipo, activos intangibles o instrumentos financieros.
NICSP 39	Beneficios para empleados	11	No se revela el costo de los beneficios relacionados con: <ul style="list-style-type: none"> - Licencia de maternidad; - Licencia (permiso paternidad); - Incapacidad por enfermedad; - Fondo de enfermedad, es el fondo establecido para servicios médicos de padre, madre, hijos. - Becas.
		137	No se revela los riesgos relacionados con los beneficios ni la forma en que pueden afectar el importe, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

Fuente: Elaboración propia con base en las NICSP, todas las brechas identificadas fueron comentadas y confirmadas con la Administración activa, según consta en el oficio DAF-086-2025 y en diversas entrevistas.

Como se puede observar en el cuadro anterior, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, presenta brechas de cumplimiento con los requerimientos de las NICSP **que debían estar implementadas al cierre de los años 2023 y 2024** (en este último periodo únicamente las normas que tenían transitorio), de acuerdo con lo establecido en la Ley n.º 9635 de Fortalecimiento a las Finanzas Públicas.

Del total de normas presentadas anteriormente (14), la Administración Activa en la Matriz de autoevaluación NICSP presentada a Contabilidad Nacional a junio 2025², indica que 10 de ellas

² A la fecha del presente informe, la última información completa en cumplimiento con NICSP disponible es a junio 2025, para más información ver Oficio del Ministerio de Hacienda MH-DGCN-DIR-OF-1107-2025.

están en un 100% aplicadas, cuando la realidad es otra de acuerdo con lo mostrado en la Tabla No. 1.

- 3.16** El no cumplir al 100% en la implementación de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público al cierre de diciembre 2024, inobserva lo establecido en la Ley para el Fortalecimiento de las finanzas públicas (Ley n.º 9635) que indica expresamente que:

ARTÍCULO 27- Todos los entes y los órganos del sector público no financiero deberán adoptar y aplicar las normas internacionales de contabilidad para el sector público en un plazo máximo de tres años. La Contabilidad Nacional vigilará el cumplimiento de esta norma. (aprobada el 03-12-2018).

Posteriormente, en la Resolución DCN-003-2022, emitida por la Contabilidad Nacional, se establece que:

“Transitorio Primero: Conforme a lo establecido en la NICSP 1- Presentación de Estados Financieros de la versión 2018 en el párrafo 28 y lo correspondiente a las Políticas Contables Generales emitidas por la Contabilidad Nacional, los entes contables que cumplan con los requerimientos de las NICSP antes o al primer día hábil del año 2023, deberán emitir y revelar la afirmación expresa e incondicional sobre el cumplimiento de las NICSP, solamente si cumplen con el 100% de las normas que le aplican y las políticas contables generales”.

“Transitorio Segundo: Considerando los transitorios que otorgan las NICSP33 versión 2018, el proceso de transición de los tres años empieza a regir a partir del 24 de marzo de 2021 y finaliza al cierre del período contable del año 2024, durante ese periodo los entes contables deberán generar la correspondiente afirmación expresa e incondicional sobre el cumplimiento de las NICSP versión 2018 en un 100%”. Lo resaltado no pertenece al original.

En el artículo 8 de la Ley General de Control Interno (Ley n.º 8292), se establece que la Administración Activa, debe establecer un sistema de control interno que proporcione la seguridad que se cumple con el ordenamiento jurídico y técnico, lo anterior, en relación con el **incumplimiento** de lo señalado en la Ley n.º 9635 y la Resolución DCN-003-2022.

- 3.17** La Institución no ha realizado una verificación técnica, detallada y profunda del grado real de cumplimiento de cada NICSP, lo que ha generado inconsistencias entre la autoevaluación reportada y la situación verificada. Esto ha provocado que se consideren normas como **“100% aplicadas” pese a presentar brechas relevantes**, dejando sin identificar adecuadamente los incumplimientos y, en consecuencia, sin un plan de acción específico para su cierre.

Mediante el oficio DAF-086-2025, emitido por el Jefe del Departamento Administrativo Financieros, en respuesta al Oficio de Auditoría AI-231-2025 relacionado con las brechas identificadas, la administración activa indica para cada caso lo que se presenta a continuación.

Tabla No. 2
Respuesta de la Administración Activa

Nº y nombre de la norma	Respuesta
NICSP 2 Estados Flujo de Efectivo	El flujo de efectivo es elaborado por el área de Tesorería, tratándose de un tema de revelación en las notas a los Estados Financieros, puede ser subsanado en la presentación de los Estados Financieros del cierre del periodo , por lo que se girarán las instrucciones al respecto para mejorar la clasificación de partidas y brindar la información requerida en la NICSP.
NICSP 4 Efectos en las variaciones de las tasas de cambio de la moneda extranjera	Debido a limitaciones en el sistema donde se traman las facturas , no ha sido posible el registro del diferencial cambiario de las facturas en dólares; sin embargo, se puede establecer un procedimiento para atender los requerimientos, en caso de que a fin de mes existan las facturas en moneda extranjera queden pendientes de pago en la cuenta de pasivo correspondiente, esto a la espera de lograr la automatización de este proceso.
NICSP 12 Inventario	Se adjunta minuta del 01 de noviembre de 2024, en la cual don Arturo Baltodano, de BCR Consultores, indica que los terrenos no deben registrarse como inventario, sino como bienes mantenidos para la venta. Anexo #1. De igual forma, en minuta de la reunión con Contabilidad Nacional donde se indica que los terrenos se mantengan como Propiedades de Inversión y solo se deben trasladar a Inventario cuando se tenga la certeza de vender, información que debería brindar la unidad primaria. Anexo #2.
NICSP 13 Arrendamientos	Para el cierre del periodo se incorporará en este apartado la información relativa al arrendamiento de la parte del edificio . Es importante indicar que el ingreso no es material en relación con la totalidad de ingresos.
NICSP 14 Hechos ocurridos después de la fecha de presentación	No se presentan comentarios respecto al proceso de autorización de los estados financieros. En cuanto a la hipótesis de negocio en marcha, esta puede revelarse al cierre del periodo . Al respecto, debe considerarse que, salvo que el Gobierno Central adopte alguna decisión en contrario, no existe información que indique que la institución no continuará operando en el futuro.
NICSP 19 Provisiones Pasivos Contingentes y Activos contingentes	Se tendría que solicitar este requerimiento a la Asesoría Legal por lo litigios y a Talento Humano para la provisión por cesantía de los funcionarios próximos a pensionarse.
NICSP 20 Información a revelar sobre partes relacionadas	Es correcto, se debe solicitar la información a Talento Humano y Gerencia.
NICSP 23 Ingresos ordinarios provenientes de transacciones que no son de intercambio (Impuestos y transferencias)	No se conoce que la institución haya percibido ingresos sin contraprestación, tales como impuestos o donaciones, motivo por el cual no se realiza dicha revelación, así mismo no se han reflejado ingresos por transferencias.
NICSP 24 Presentación de Información del Presupuesto en los Estados Financieros	El cuadro indicado es preparado por Planificación, se debe solicitar la información en forma mensual. Debido a la carencia de un sistema de presupuesto integrado con la contabilidad no ha sido posible realizar la conciliación indicada en forma manual.
NICSP 28 Instrumentos Financieros Presentación	Se presenta un cuadro con la clasificación de los instrumentos financieros (inversiones, préstamos, ahorros), se revisará la información requerida por la norma para su presentación.
NICSP 33 Adopción por primera vez de las NICSP	Debido a que aún se está en etapa de implementación, no se ha realizado el balance de apertura. Los demás puntos se valorarán para su revelación en el cierre del presente periodo.

Nº y nombre de la norma	Respuesta
NICSP 39 Beneficio a empleados	Se solicitará a las unidades primarias la información para completar la revelación de la NICSP.

Fuente: Oficio DAF-086-2025, del 26 de noviembre del 2025, lo resaltado no pertenece al original.

3.18 En consecuencia, la Institución no está emitiendo estados financieros que cumplan con todos los requisitos aplicables de las NICSP, tiene brechas de importancia que no han sido identificadas ni documentadas, por ende, no son parte de un plan de acción.

3.19 Adicionalmente, la información financiera actual de la institución no cumple con las características cualitativas relacionadas con **relevancia, representación fiel y verificabilidad, por tanto, la información contable no garantiza un conocimiento razonable, confiable y exacto de las transacciones y eventos realizados, aunado a los riesgos que esta situación genera relacionados con Estados Financieros que no son funcionales para la toma de decisiones ni la rendición de cuentas.**

Oportunidad de Mejora No. 3: Brechas identificadas en relación con la representación de la imagen fiel de la institución a nivel contable

3.20 La Auditoría Interna ha identificado en el presente estudio, en estudios anteriores y durante diversas entrevistas llevadas a cabo con el Jefe del Departamento Administrativo Financiero y las personas funcionarias de la Unidad de Finanzas Contabilidad y Tesorería, situaciones de riesgo crítico que afectan a la Institución, en el presente contexto, relacionadas con los Estados Financieros, y por ende, la información que en ellos se incorpora, información que debería estar siendo utilizada para la toma de decisiones y rendición de cuentas, no obstante, en la actualidad, no se puede cumplir ese objetivo de la información financiera, debido a que **los Estados Financieros presentan rubros que no reflejan razonablemente sus saldos contables, debido a la existencia de brechas, errores, auxiliares no conciliados y cuentas por depurar**, como lo son:

a) Durante las reuniones mantenidas con el Departamento Administrativo Financiero, Tesorería y Contabilidad se confirma que no existe un sistema que integre y concilie la información contable con el presupuesto, generando discrepancias entre ambos módulos, por ejemplo, se evidenció que, entre enero y septiembre de 2025, no se habían incorporado a los registros presupuestarios las comisiones que el BANHVI transfiere al INVU por la tramitación de bonos de vivienda.

Respecto al presupuesto, en el informe de Auditoría Interna No. AI-011-2025 Sobre la Gestión de la Ejecución Presupuestarias del periodo 2024, se detalla la importancia de la implementación de un módulo presupuestario con la correcta homologación de las cuentas contables y presupuestarias que permita la automatización y la mitigación del riesgo que genera el sistema actual que es manual e independiente.

b) No se ha registrado contablemente las cuentas por pagar a las Municipalidades, al respecto se confirmó con la encargada de la Unidad de Fondos de Inversión en Bienes Inmuebles, que se está levantando una base de datos donde se analiza cuáles propiedades efectivamente están a nombre del INVU.

- c) Durante la revisión efectuada en las Cuentas por Cobrar, se identificó un saldo por **₡447.759.137,59** al 31 de julio del 2025, correspondiente a la cuenta 113-9802-991-3000-0100-000 denominada “Cuenta por cobrar Funcionarios - Área Cobros” dicho saldo se origina por **aplicaciones incorrectas** de pagos proveniente de rebajos de planilla efectuados a clientes o funcionarios de otras instituciones los cuales están vinculados al Programa de Ahorro y Préstamo del INVU y otras líneas financieras del INVU, lo que ha generado saldos que permanecen en la cuenta contable sin una gestión de revisión y depuración oportuna. En la siguiente tabla se detalla el saldo correspondiente con corte al 31 de diciembre del 2024 y al 31 de Julio del 2025:

Tabla No. 3
Saldo en cuentas por cobrar Funcionarios - Área Cobros
Montos en colones

Cuenta	Descripción de la Cuenta	Saldo al 31 de diciembre del 2024	Saldo al 31 de julio del 2025
113-9802-991-3000-0100-000	Cuenta por Cobrar Funcionarios - Área Cobros	444 668 706,59	447 759 137,59

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la Unidad de Finanzas Contabilidad y sistema ABANK'S.

- d) Las conciliaciones bancarias muestran un aumento en depósitos en bancos pendientes de contabilizar, lo que proyecta que la situación relacionada con débitos y créditos pendientes y sin identificar no se ha solucionado, por ejemplo:

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo Conciliación bancaria INVU-CUENTA GENERAL CC 53140-0 JULIO 2025	
Saldo contable	36 527 179 163,59
(+) Depósitos bancos pendientes de contabilizar	<u>1 414 336 265,54</u>
Año 2017	81 890 380,33
Año 2018	532 888 337,27
Año 2019	259 398 871,77
Año 2020	143 915 156,73
Año 2021	95 806 696,52
Año 2022	43 822 588,38
Año 2023	26 681 409,29
Año 2024	11 057 354,59
Año 2025	218 875 470,66
(-) Débitos de bancos pendientes de contabilizar	<u>-506 093 568,37</u>
Año 2017	-87 431 992,87
Año 2018	-87 656 908,43
Año 2019	-37 734 151,30
Año 2020	-91 946 569,61
Año 2021	-9 301 183,75
Año 2022	-69 362 797,11
Año 2023	-6 516 263,36
Año 2024	-114 141 553,00
Año 2025	-2 002 148,94

Fuente: “Conciliación Bancaria” Julio 2025, cuenta 53140, muestra saldos en: Depósitos y débitos en bancos pendientes de contabilizar, depósitos y débitos en banco con diferencia de registro y depósitos y créditos registrados de más en contabilidad.

-
- e) El área de Contabilidad utiliza **cuentas intermodulares**, que no están siendo utilizadas como corresponde, mantienen saldos significativos; mediante oficio DAF-UFCONT-044-2025 enviado por la Profesional Especialista de la Unidad – Finanzas Contabilidad, indica que:

Debido al uso interoperacional de las cuentas intermodulares como se indicó, es preciso mantenerlas conciliadas. Considero que el desconocimiento en su esquema de utilización en la implementación del sistema de información, provocó incorrectas parametrizaciones y la acumulación de saldos, los cuales en la actualidad ya han sido en muchos casos detectados y corregidos.

Según entrevista con BCR Consultores (empresa contratista que asesora al INVU en materia de NICSP), se hace énfasis en la importancia de la depuración para realizar la correcta implementación de las NICSP, para el caso de las cuentas intermodulares no hay una norma que regule cuentas transitorias por lo que se debería tener una cuenta auxiliar para conciliar, ya que estas cuentas son de un nivel muy alto de riesgo.

Revisado el balance de comprobación a setiembre 2025, **el saldo de las cuentas intermodulares es el siguiente: ₡2,476,924,657.60** (Dos mil cuatrocientos setenta y seis millones novecientos veinticuatro mil seiscientos cincuenta y siete colones con sesenta céntimos).

Es importante mencionar que, para efectos de presentar el saldo de las cuentas intermodulares en los estados Financieros que se envían a Contabilidad Nacional, la Administración Activa agrega el monto a la cuenta: **“Otros activos”**.

- f) Adicional a lo anterior, en la Oportunidad de Mejora 4 del presente informe se observa que:
- No todas las cuentas contables cuentan con auxiliares debidamente actualizados o conciliados;
 - Existen rubros cuyo saldo no representa razonablemente la realidad contable o financiera institucional;
 - Se identificó diferencias entre los auxiliares y el balance de comprobación.
- g) En el informe de Auditoría Interna No. AI-016-2025 Sobre la Gestión de los Activos Fijos Muebles del periodo 2024, se describe ampliamente las deficiencias estructurales y sistémicas del Auxiliar, que comprometen la integridad de la información.
- h) En el informe de Auditoría Interna No. AI-023-2024 Sobre la Evaluación del Estado de Morosidad y Atraso en las Carteras de Crédito (INVU-SAP), se confirma que la cartera de crédito mantiene saldos antiguos, estos saldos generan datos relacionados con la morosidad e ingreso por intereses que deben ser revisados de forma urgente debido al impacto que esto representa en los Estados Financieros.

- 3.21** En relación con la ausencia de confiabilidad de la información, la Ley General de Control Interno, Ley n.º 8292, en su artículo 8 establece:

Artículo 8º-Concepto de sistema de control interno. Para efectos de esta Ley, se entenderá por sistema de control interno la serie de acciones ejecutadas por la administración activa, diseñadas para proporcionar seguridad en la consecución de los siguientes objetivos:

b) Exigir confiabilidad y oportunidad de la información.

La situación institucional, además, inobserva lo establecido en la Ley para el Fortalecimiento de las finanzas públicas (Ley n.º 9635) que indica expresamente que:

“ARTÍCULO 27- Todos los entes y los órganos del sector público no financiero deberán adoptar y aplicar las normas internacionales de contabilidad para el sector público ...”

En relación con lo anterior, las NICSP establecen en su marco conceptual, diversas características cualitativas relacionadas con:

- Representación fiel

Los estados financieros deben presentar una representación fiel de los fenómenos económicos y de otro tipo que se propone presentar, **se alcanza cuando la descripción es completa, neutral y libre de error significativo**, reflejando la sustancia económica de las transacciones y revelando de forma adecuada cualquier incertidumbre asociada a estimaciones contables.

- Verificabilidad

Es una cualidad de la información financiera que permite asegurar a los usuarios que los saldos y revelaciones presentados representan fielmente los fenómenos económicos y demás hechos que se pretende informar.

Adicionalmente, con respecto a los objetivos de la información financiera, el Marco Conceptual de las NICSP establece:

Es proporcionar información sobre la entidad que sea útil para los usuarios a efectos de rendición de cuentas y toma de decisiones.

Características y objetivo que, a nivel institucional no se están cumpliendo.

Por su parte las Normas de Control Interno, para el Sector Público, establecen en el numeral 5.6, las condiciones de la Calidad de la Información, como se observa de forma seguida:

5.6. Calidad de la información.

El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben asegurar razonablemente que los sistemas de información contemplen los procesos requeridos para recopilar, procesar y generar información que responda a las necesidades de los distintos usuarios. Dichos procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y de mejoramiento continuo. Los atributos fundamentales de la calidad de la información están referidos a la confiabilidad, oportunidad y utilidad.

5.6.1. Confiabilidad.

La información debe poseer las cualidades necesarias que la acrediten como confiable, de modo que se encuentre libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas, y sea emitida por la instancia competente.

5.6.2. Oportunidad.

Las actividades de recopilar, procesar y generar información, deben realizarse y darse en tiempo, a propósito y en el momento adecuado, de acuerdo con los fines institucionales.

5.6.3. Utilidad.

La información debe poseer características que la hagan útil para los distintos usuarios, en términos de pertinencia, relevancia, suficiencia y presentación adecuada, de conformidad con las necesidades específicas de cada destinatario.

- 3.22** Se confirmó mediante entrevista con el Jefe del Departamento Administrativo Financiero y la Profesional Especialista de Contabilidad, que no existe un documento formal o plan integral de acción contable, que contemple recursos humanos, materiales, tecnológicos y plazos definidos para alcanzar la depuración total.
- 3.23** Las inconsistencias contables identificadas afectan la confiabilidad, exactitud y representatividad de los estados financieros, impidiendo que reflejen la imagen fiel de la situación financiera institucional. Esto limita la capacidad de la Junta Directiva para tomar decisiones informadas, **debilita la rendición de cuentas y expone a la Institución a riesgos de incumplimiento con la normativa contable y de control interno** aplicable.

Oportunidad de Mejora No. 4: Diferencias entre los Saldos del Balance de Comprobación y Auxiliares, así como Rezago en la depuración de cuentas.

- 3.24** Durante la revisión y conciliación de las cuentas contables, saldos auxiliares y justificantes correspondientes a las partidas de las Inversiones, Captación de Ahorros, Cuentas por Cobrar y Activos Fijos con corte al 31 de diciembre del 2024 y al 31 de julio del 2025, suministrados por la Unidad de Finanzas-Contabilidad, **se determinó que únicamente la cuenta de inversiones presenta información razonable**, las otras partidas evidencian depuraciones pendientes y diferencias significativas entre los saldos registrados en el Balance de Comprobación y los saldos del Auxiliar.

Producto de los indicado anteriormente, las cuentas presentan las siguientes situaciones:

1. Se determinó que la cuenta Captación de Ahorros presenta discrepancias significativas entre el Balance de Comprobación y el Auxiliar (Listado de Saldos Cuenta de Ahorros) por ₡1.289.073.860,58 a diciembre 2024 y ₡1.293.874.559,62 a julio 2025, que se detalla en la siguiente tabla:

Tabla No. 4
Diferencia entre el Balance de Comprobación y el Auxiliar de la
Cuenta Captación de Ahorros - saldos en colones

Cuenta	Diciembre 2024			Julio 2025		
	Saldo Final Balance Comprobación	Saldo Final Auxiliar Ahorros	Diferencia 2024	Saldo Final Balance Comprobación	Saldo Final Auxiliar Ahorros	Diferencia 2025
213-9901-030-0001-0100-000	70 616 684 142,11	71 905 758 002,69	- 1 289 073 860,58	73 954 506 053,53	75 248 380 613,15	- 1 293 874 559,62

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la Unidad de Finanzas Contabilidad y sistema ABANK'S

Como se puede observar en la tabla anterior, dichas diferencias reflejan que el saldo consignado en el Balance de Comprobación es inferior al reportado en el Auxiliar (Listado de Saldos Cuentas de Ahorro), manteniendo la inconsistencia en ambos periodos.

2. Con respecto a las cuentas de Depreciación Acumulada de los Activos Fijos al 31 de julio del 2025, se identificó una diferencia de ₡34.437.518,16 entre el saldo reflejado en el Balance de Comprobación y el Auxiliar de Activos Fijos, dicha diferencia corresponde a la cuenta 125-0102-013-0000-0100-000 Depreciaciones Acumuladas-Edificios de Oficina y Atención al Público, la cual no se encuentra integrada en el Auxiliar, motivo por el cual no presenta movimientos y mantiene ese saldo en el Balance de Comprobación inclusive en diciembre del 2024. Cabe destacar que el Auxiliar de Activos Fijos se encuentra desactualizado y no refleja la realidad Institucional, según lo determinado en el informe AI-016-2025 de Gestión de Activos Fijos. En la siguiente tabla se detalla la información:

Tabla No. 5
Diferencia entre el Balance de Comprobación y el Auxiliar de la Cuenta de Depreciación Acumulada Edificios de Oficina y Atención al Público – saldos en colones

A diciembre 2024				A Julio 2025		
	Saldo Final Balance de Comprobación	Auxiliar Depreciación	Diferencia	Saldo Final Balance de Comprobación	Auxiliar Depreciación	Diferencia
Depreciación Acumulada	130 930 349,45	96 492 831,54	34 437 517,91	187 878 427,11	153 440 908,95	34 437 518,16

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la Unidad de Finanzas Contabilidad y sistema ABANK'S.

3. Con relación a las Cuentas por Cobrar, se determinó una diferencia entre el “Auxiliar Estadístico de la Cartera de Crédito” con respecto al saldo reflejado en el Balance de Situación con corte al 31 de julio 2025. Cuyas diferencias se detallan en la siguiente tabla:

Tabla No. 6
Diferencia entre el Balance de Comprobación y el Auxiliar de las Cuentas por Cobrar – saldos en colones

Cuenta	Descripción de la Cuenta	Balance de Comprobación	Auxiliar	Diferencia
113-0701-030-0000-0100-002	Intereses sobre Préstamos Sector Privado - SAP	517 508 643,18	457 586 489,54	59 922 153,64
113-0701-030-2100-0100-001	Intereses sobre Préstamos Sector Privado- Sin Vencer	24 828 924,21	22 592 657,94	2 236 266,27
123-0701-991-1100-0100-002	Préstamos a L/P - SAP- Sin Vencer	63 513 117 119,45	63 517 854 992,32	-4 737 872,87
123-0701-991-2100-0100-001	Préstamos Sector Privado L/P - Sin Vencer	6 299 026 398,39	6 299 110 999,99	-84 601,60

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la Unidad de Finanzas Contabilidad y sistema ABANK'S

Según la tabla anterior, se puede observar que las dos primeras cuentas registran un monto superior en el Balance de Comprobación respecto al Auxiliar, mientras que las dos últimas cuentas muestran un saldo mayor en el Auxiliar respecto al Balance de Comprobación.

4. Por otra parte, se confirmó con la Profesional Especialista de Contabilidad, que al 30 de setiembre 2025, varias Cuentas por Cobrar se encuentran sujetas a revisión y depuración. En la siguiente Tabla se detalla dichas cuentas:

Tabla No. 7
Cuentas por Cobrar sujetas a Revisión o Depuración

Cuenta	Descripción de la Cuenta	Setiembre 2025 Saldos en colones
113-9802-991-1000-0100-001	Cuentas por Cobrar a Funcionarios	62 361 144,23
113-9802-991-1000-0100-002	Cuentas por Cobrar a Funcionarios	2 421 604,20
113-9802-991-2000-0100-001	Otros Deudores	166 505 398,89
123-0302-040-0000-0100-001	Arrendamientos Financieros de Propiedades, Planta y Equipos a Cobrar L/P	98 306 376,10
119-9903-080-0000-0100-002	Documentos a Cobrar a Corto Plazo Sujetos a Depuración	123 994 010,91
119-9903-980-0001-0100-001	Otras CXC C.P. - Reg. Débitos Bancarios y Débitos de Más - Sujetos a Depurar	233 041 080,94
119-9903-980-0001-0100-002	Otras CXC C.P. - Reg. Débitos Bancarios y Débitos de Más - Sujetos a Depurar	240 158 866,56
119-9903-980-0002-0100-002	Otras CXC - Partidas de Deudas Comerc. x Servicios Comerc. y Financ.	20 819 066,55
Total		947 607 548,38

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la Unidad de Finanzas Contabilidad y sistema ABANK.

Según tabla anterior se encuentra pendiente por revisar o depurar de las Cuentas por Cobrar, un total de **₡947.607.548,38** (novecientos cuarenta y siete millones seiscientos siete mil quinientos cuarenta y ocho colones con treinta y ocho céntimos).

3.25 De conformidad con lo establecido en la Ley General de Control Interno n.º 8292, particularmente en el Artículo 8, concierne a la Administración Activa **exigir confiabilidad y oportunidad de la información**, así como **garantizar la eficiencia y eficacia en las operaciones y cumplimiento con el ordenamiento jurídico y técnico**.

Por otra parte, en el Artículo 15 – Actividades de control. Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

iv. *“La conciliación periódica de registros, para verificar su exactitud y determinar y enmendar errores u omisiones que puedan haberse cometido”*.

Por consiguiente, las **Normas de control interno para el Sector Público, la norma 4.4.3 Registros contables y presupuestarios**, menciona lo siguiente:

“El jerarca y los titulares subordinados, según sus competencias, deben emprender las medidas pertinentes para asegurar que se establezcan y se mantengan actualizados registros contables y 17 presupuestarios que brinden un conocimiento razonable y confiable de las disponibilidades de recursos, las obligaciones adquiridas por la institución, y las transacciones y eventos realizado”.

Además, la **Norma 4.4.5** indica que los registros sobre activos y pasivos deben ser comprobados periódicamente mediante conciliaciones, comprobaciones y otras verificaciones para determinar diferencias y optar medidas procedentes, conjuntamente la **Norma 4.5** especifica la importancia de implementar controles que aseguren una gestión eficiente y eficaz conforme al marco legal y los riesgos asociados.

Asimismo, las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público en la **NICSP 1 Presentación de los Estados Financieros**, en su párrafo 27 aclara lo siguiente: *“Los estados*

financieros deberán presentar razonablemente la situación y el rendimiento financieros, así como los flujos de efectivo de una entidad. Esta presentación razonable requiere proporcionar la representación fiel de los efectos de las transacciones, así como de otros sucesos y condiciones (...)". Y en la **NICSP 17 Propiedad Planta y Equipo**, su objetivo es prescribir el tratamiento contable de propiedades, planta y equipo, de forma que los usuarios de los estados financieros puedan conocer la información acerca de la inversión que la entidad tiene en sus propiedades, planta y equipo, así como los cambios que se hayan producido en dicha inversión.

- 3.26** Las situaciones identificadas se originan en los rezagos en la ejecución y actualización oportuna de registros y conciliaciones contables, la inexistencia de auxiliares en algunas cuentas debido a la antigüedad de las cuentas, así como la ausencia de acciones correctivas oportunas por parte de la Unidad Primaria responsable del Auxiliar, aunado a la ausencia de coordinación interinstitucional.

En virtud de lo indicado en el artículo 10 de la Ley de Control Interno, es importante externar que la administración activa debe establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional y realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento, es por ello que el Departamento Administrativo Financiero y la Unidad de Finanzas tienen una función rectora y de control sobre la gestión contable, que orienta a dar seguimiento y promover acciones correctivas oportunas, la información debe ser gestionada mediante coordinación y escalamiento institucional.

- 3.27** Según lo manifestado por la persona encargada de la conciliación de la cuenta de Captación de Ahorro, quien ocupa el puesto de Profesional de la Unidad de Finanzas-Contabilidad, la conciliación, se encuentra a diciembre 2023, además, indica que es un trabajo complejo de análisis al detalle y que dicha conciliación forma parte de plan de trabajo de la Unidad, que según información enviada se tiene proyectado que para enero del 2026 la conciliación se encuentre al día; por otra parte indica lo siguiente: “*Conforme se ha venido avanzando con la conciliación se han identificado una serie de diferencias a nivel de saldos en el auxiliar, que hace que no coincidan los saldos de balance. Por lo que le corresponde a la unidad primaria, revisar diferencias determinadas. Ellos son los responsables del manejo del auxiliar*”. De las conciliaciones concluidas se ha realizado un informe con las diferencias encontradas a nivel de auxiliar y han sido enviadas a la Unidad Primaria.

- 3.28** En relación con la cuenta de Depreciación acumulada Edificios de Oficina y Atención al Público, la Profesional Especialista de la Unidad de Finanzas-Contabilidad, manifestó que esa cuenta **se encuentra pendiente de actualización desde hace más de un año** y desconoce la razón por la cual no se ha contemplado en el auxiliar de Activos Fijos, por tal razón se le consulta al jefe del Departamento Administrativo Financiero, a qué obedece que esa cuenta no se incluye en el Auxiliar de Activos Fijos, manifestando que posiblemente es porque no se contaba con el Avalúo correspondiente.

- 3.29** Con respecto a las Cuentas por Cobrar indica la Profesional Especialista de la Unidad de Finanzas-Contabilidad que, dichas cuentas se encuentran pendientes de revisión y depuración, para el caso de la Cartera de Crédito se trabaja en la conciliación de las Cuentas y las diferencias se envían a Unidad correspondiente para revisión y corrección. Para la “*Cuenta Arrendamientos Financieros de Propiedades, Planta y Equipos a Cobrar L/P*” le corresponde a la Unidad de UFIBI su revisión y envío de información a depurar”.

- 3.30** Las inconsistencias detectadas en los saldos de los Auxiliares y los registrados en el Balance de Comprobación entre las cuentas contables, así como la ausencia de auxiliares de las cuentas por Cobrar y las depuraciones pendientes por realizar, afectan la razonabilidad, integridad y confiabilidad de la Información Financiera Institucional, asimismo, incrementan el riesgo de saldos incorrectos lo que genera errores en la presentación de los Estados Financieros y por lo tanto limita la capacidad para la adecuada toma de decisiones.

Oportunidad de Mejora No. 5: Debilidades en el Funcionamiento de la Comisión NICSP

- 3.31** La Dirección General de la Contabilidad Nacional³, estableció, en el marco de la estrategia de implementación de las NICSP, la creación de una Comisión NICSP, la cual se encargaría de la coordinación, comunicación, ejecución y seguimiento, como medio de control del cumplimiento de los planes de acción para cerrar las brechas para la adopción de las NICSP, utilizando para su identificación herramientas establecidas por la Contabilidad Nacional como lo es la matriz de autoevaluación de la adopción de las NICSP.
- 3.32** Revisados los documentos internos, se tiene constancia de la apertura del libro de actas de la Comisión NICSP **desde el 27 de julio del 2018**.
- 3.33** No obstante, durante el presente estudio se confirmó mediante entrevista con el Jefe del Departamento Administrativo Financiero, que no existen actas o minutos de la Comisión, además, por medio de oficio⁴ indicó que, las labores de los miembros de la Comisión se han basado en:

- Capacitación en materia de NICSP;
- Levantamiento de Manual General de Políticas Contables;
- Levantamiento de Políticas Particulares para cada una de las NICSP aplicables;
- Levantamiento de procedimientos contables.

En vista de lo antes indicado la referida Comisión ha dejado de realizar tareas indispensables que contribuyan a alcanzar los objetivos institucionales relacionados con la implementación de las normas.

- 3.34** Tal y como lo establece la Ley de la Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos n.º 8131, en el artículo 93, la Contabilidad Nacional es el órgano rector del Subsistema de Contabilidad, por tanto, las normas, directrices, lineamientos y políticas, son de acatamiento obligatorio.

En la estrategia de coordinación, comunicación y seguimiento del proceso de implementación de las NICSP (2021), guía elaborada para las entidades gubernamentales a efectos de implementación de las NICSP, se estableció dentro de las funciones para la Comisiones de NICSP:

1. ***Realizar un FODA institucional que considere todos los impactos con respecto a la aplicación de los estándares de las NICSP, las Políticas Generales Contables y el cumplimiento de los demás requerimientos solicitados por parte de la Contabilidad Nacional.***

³ Estrategia de coordinación, comunicación y seguimiento del proceso de implementación de las NICSP (2021), guía elaborada para las entidades gubernamentales a efectos de implementación de las NICSP.

⁴ Oficio DAF-0083-2025, 07 de noviembre del 2025.

2. **Analizar y aplicar la Matriz de Autoevaluación de NICSP**, con el fin de detectar las brechas que dificultan el cumplimiento de dichas normas a nivel institucional.
3. **Elaborar los planes de acción** con el fin de mitigar las brechas en NICSP, estableciendo los responsables de generar la información y los plazos acorde a lo dispuesto la Contabilidad Nacional.
4. **Establecer la Estrategia de Adopción e Implementación de NICSP** considerando los elementos de control como la coordinación, comunicación, ejecución y seguimiento
5. **Incluir dentro de la planificación formal de la institución, el proceso de implementación de las NICSP**, con el fin de establecer los recursos técnicos, presupuestarios y financieros necesarios y que faciliten cumplir con las NICSP y con ello emitir estados financieros con un nivel de calidad óptimo que permitan tomar las mejores decisiones a nivel gerencial.
6. **Velar porque la implementación se efectúe según los lineamientos emitidos por el Rector.**
7. **Participar en los procesos de capacitación que establezca la Contabilidad Nacional.**
8. **Capacitar internamente sobre las disposiciones de NICSP.**
9. **Llevar un control de minutos de las reuniones y acuerdos.**
10. **Emitir una certificación a la Contabilidad Nacional del funcionamiento de la comisión, y los avances logrados de los planes de acción en forma trimestral para la adopción e implementación de las NICSP e incorporarlos en la revelación del Estado de Notas Contables dentro de los Estados Financieros trimestrales.**

Por tanto, la ausencia de sesiones formales de la Comisión y el no ejercer las funciones dadas por el Ente Rector, contraviene la Ley de Control Interno, n.º 8292, que establece:

Artículo 10.—Responsabilidad por el sistema de control interno. Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento.

Artículo 12.—Deberes del jerarca y de los titulares subordinados en el sistema de control interno. En materia de control interno, al jerarca y los titulares subordinados les corresponderá cumplir, entre otros, los siguientes deberes:

- a) *Velar por el adecuado desarrollo de la actividad del ente o del órgano a su cargo.*
- b) *Tomar de inmediato las medidas correctivas, ante cualquier evidencia de desviaciones o irregularidades.*

Artículo 15.-Actividades de control. Respecto de las actividades de control, serán deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, los siguientes:

iii. El diseño y uso de documentos y registros que coadyuven en la anotación adecuada de las transacciones y los hechos significativos que se realicen en la institución. Los documentos y registros deberán ser administrados y mantenidos apropiadamente. Lo resaltado no pertenece al original.

- 3.35** No se ha definido ni formalizado adecuadamente los roles, responsabilidades y mecanismos de trabajo de la Comisión NICSP, así como tampoco ha supervisado la funcionalidad de dicha Comisión, lo que ha generado vacíos en la coordinación, documentación y seguimiento del proceso de adopción de las normas contables.

- 3.36** La ausencia de la ejecución de las funciones propias de la Comisión NICSP, provoca el riesgo de incumplimiento normativo, para el caso particular del INVU, **este riesgo se encuentra materializado** en el sentido que **el plazo para la implementación y cumplimiento de las NICSP venció al cierre de los periodos 2023 (normas sin transitorio) y 2024** (normas con transitorio), adicionalmente, la ausencia de sesiones formales y formalmente documentadas de trabajo de la Comisión NICSP, limita la continuidad y el seguimiento a los planes de acción establecidos por la institución para la generación de información financiera en cumplimiento con las NICSP, además, de limitar la rendición de cuentas por parte de los funcionarios.
- 3.37** Adicional a lo anterior, no se cumple lo solicitado por Contabilidad Nacional en cuando a revelar en las Notas a los Estados Financieros los avances logrados de los planes de acción en forma trimestral para la adopción e implementación de las NICSP, las notas a Junio 2025 (últimas emitidas conforme NICSP por la Institución), solo incluyen la información referente a los miembros que conforman la comisión.

IV. CONCLUSIONES

- 4.1 De conformidad con los resultados obtenidos, se formulan los siguientes comentarios:
- 4.2 Los Estados Financieros 2024, no fueron sometidos a conocimiento, ni aprobación formal de la Junta Directiva, debido a que la Administración Activa, presentó únicamente un informe resumido. Por ello, los Estados Financieros remitidos a Contabilidad Nacional y que fueron publicados en la página web Institucional, no cuentan con la autorización para su emisión; contraviniendo la NICSP 14 y las Políticas Particulares NICSP del INVU.
- 4.3 La Institución no cumple al 100% la implementación de las NICSP versión 2018, incumpliendo con lo establecido en la Ley para el Fortalecimiento de las finanzas públicas (Ley 9635) y en la Resolución DCN-003-2022, emitida por la Contabilidad Nacional, en relación con la obligatoriedad de la implementación de las NICSP a diciembre del 2023 (normas sin transitorio) y 2024 (Normas con transitorio).
- 4.4 Se identificó que la autoevaluación en la Matriz NICSP reporta como “100% aplicadas” varias normas que, en la verificación técnica, **presentan brechas significativas**, lo que demuestra inconsistencias en el proceso de evaluación y limita la identificación y cierre oportuno de los incumplimientos.
- 4.5 Los Estados Financieros del INVU no reflejan la imagen fiel de la institución, debido a la existencia de brechas contables, auxiliares no conciliados y cuentas sin depurar. **Estas debilidades afectan la confiabilidad, verificabilidad y representación fiel de la información financiera**, contraviniendo lo establecido por la Ley 8292, la Ley 9635 y el marco conceptual de las NICSP. La ausencia de un plan integral de depuración contable ha permitido que persistan inconsistencias que distorsionan la realidad financiera institucional y limitan la adecuada rendición de cuentas y la toma de decisiones del INVU.
- 4.6 La gestión en las cuentas de Captación de Ahorro, Cuentas por Cobrar y Depreciación Acumulada Edificios de Oficina y Atención al Público presenta inconsistencias significativas entre los saldos registrados en los Auxiliares y los reflejados en el Balance de Comprobación, así como la ausencia de auxiliares y la depuración pendiente de saldos, en los períodos de diciembre del 2024 y julio 2025, situación que refleja debilidades en las funciones de control y supervisión, afectando el cumplimiento de la normativa aplicable y rendición de cuentas.
- 4.7 La Comisión NICSP del INVU, no ha ejecutado las funciones esenciales establecidas por la Contabilidad Nacional, lo que constituye un debilitamiento en el sistema de control interno. La ausencia de actas, seguimiento y mecanismos formales de coordinación ha limitado la trazabilidad del proceso y ha contribuido en un riesgo materializado de incumplimiento del plazo oficial de adopción de las NICSP, afectando la calidad y confiabilidad de la información financiera institucional.

V. RECOMENDACIONES

- 5.1** Para la implementación de las oportunidades de mejora, determinadas en el presente informe se proponen las siguientes recomendaciones, las cuales, de ser aplicadas en forma efectiva, agregarán un importante valor a la gestión, al robustecimiento de los procesos, cumplimiento en cuanto al control interno institucional y en general al cumplimiento del ordenamiento jurídico que rige en la materia.

Al Jefe del Departamento Administrativo Financiero o a quien, en su lugar, ocupe el cargo:

Número de recomendación	Detalle de la recomendación	Riesgo	Plazo de Implementación
1	Presentar ante la Junta Directiva como corresponde en cumplimiento con la NICSP 14 y las Políticas Particulares NICSP del INVU (NICSP 14), el juego completo de estados financieros a Diciembre 2024, para su aprobación. <i>Ver Oportunidad de Mejora no. 1: párrafos del 3.6 al 3.13</i>	Alto	
2	Capacitar a los miembros de la Junta Directiva sobre la utilidad, interpretación, importancia de la revisión y aprobación de los estados financieros completos. <i>Ver Oportunidad de Mejora no. 1: párrafos del 3.6 al 3.13</i>	Alto	
3	Revisar la matriz de Autoevaluación de NICSP y actualizarla, de igual forma los planes de acción establecidos para el respectivo cierre de brechas. <i>Ver Oportunidad de Mejora no. 2: párrafos del 3.14 al 3.19</i>	Alto	
4	Elaborar, documentar e implementar un Plan Integral de Acción Contable que contemple recursos humanos, materiales y tecnológicos necesarios, así como las actividades, cronogramas con los plazos definidos, riesgos, responsables y mecanismos de seguimiento, orientado a la revisión, depuración, actualización, conciliación y control permanente de las cuentas contables institucionales de manera que los EEFF reflejen la realidad financiera de la Institución. <i>Ver Oportunidad de Mejora no. 3: párrafos del 3.20 al 3.23</i> <i>Ver Oportunidad de Mejora no. 4: párrafos del 3.24 al 3.30</i>	Alto	

Al Coordinador de la Comisión NICSP o a quien, en su lugar, ocupe el cargo:

Número de recomendación	Detalle de la recomendación	Riesgo	Plazo de implementación
5	<p>Establecer un mecanismo del sistema de control interno y hacer del conocimiento de todos los miembros de la Comisión NICSP, en el que se detalle las funciones, responsabilidades, que cuente al menos con los siguientes elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) objetivo institucional de la Comisión, b) funciones y obligaciones, c) autoridades y competencias, d) mecanismos de coordinación y comunicación, e) requisitos de sesiones, actas y seguimiento, f) responsabilidades y plazos. <p>Ver Oportunidad de Mejora no. 5: párrafos del 3.31 al 3.37</p>	Alto	

Este estudio estuvo a cargo de la Máster Tatiana Enríquez Martínez, Profesional Especialista de Auditoría Interna, asistido por la Licenciada Andrea Hernández González, Profesional Asistente de Auditoría Interna y supervisado por el Auditor Interno.

Andrea Hernández González
Profesional Asistente
Auditoría Interna

Henry Arley Pérez
Auditor Interno

Tatiana Enríquez Martínez
Profesional Especialista
Auditoría Interna

C: Junta Directiva.

Presidencia Ejecutiva.

Contraloría General de la República.

Dirección General de la Contabilidad Nacional.

Archivo.