

ADV-019-2025

30 de setiembre del 2025

Señores

Arq Gabriela Madrigal Garro
Presidenta de Junta Directiva
Presidenta Ejecutiva
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

Estimada señora:

Reciba un cordial saludo.

Esta Auditoría Interna, emite la presente advertencia en atención a los principios de legalidad, transparencia, rendición de cuentas y control interno, conforme al artículo 22 inciso d) de la Ley 8292, dada la relevancia del cumplimiento normativo en la presentación de la información financiera institucional.”

En vista de que la información contenida en los Estados Financieros del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, se reitera, no se encuentra completa, integra, 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 Estados Financieros y razones financieras, sobre lo que se encuentra “**registrado**”, es por tal razón que esta Auditoría Interna, remite la presente advertencia, 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. Lo anterior argumentado en lo siguiente:

Antecedentes

1. **El 23 de mayo de 2024**, en la Sesión de Junta Directiva no. 6643 celebrada el día 23 mayo 2024, el señor Bryans Centeno Hernandez Jefe del Departamento Administrativo Financiero, presentó parcialmente los Estados Financieros del INVU (Balance de Situación y Estado de Resultados), correspondientes a diciembre 2023 y marzo 2024. En dicha presentación se evidenció la existencia de brechas significativas que debían ser depuradas para garantizar que los Estados Financieros reflejaran la imagen fiel de la institución.
2. **El 24 de mayo de 2024**, mediante oficio AI-066-2024, esta Auditoría Interna, recomendó incluir en toda presentación de Estados Financieros a la Junta Directiva, un **Informe de Cierre de Brechas**, así como las **Notas a los Estados Financieros**, con el propósito de que el órgano colegiado conociera los porcentajes de avance y cumplimiento en la depuración de rubros pendientes (auxiliares de cuentas, partidas de conciliación bancaria, registro de activos, entre otros).
3. **El 31 de octubre de 2024**, en la Sesión de Junta Directiva no. 6670, en la que se presentó información relacionada con los Estados Financieros del INVU, la Auditoría Interna consultó al Jefe del Departamento Administrativo Financiero si su informe contenía la totalidad de las brechas, a lo que respondió expresamente “**que no se encuentran todas las brechas**”.
4. **El 06 de noviembre de 2024**, esta Auditoría Interna, dirigió al señor Bryans Centeno Hernandez Jefe Departamento Administrativo Financiero la advertencia **ADV-002-2024** (actualmente incumplida), en la que se le advirtió sobre sobre el riesgo y la incertidumbre derivados de la ausencia de información completa en los Estados Financieros del INVU, por tal motivo se le solicitó que se dé a conocer a la Junta Directiva, la totalidad de brechas pendientes y los niveles de cumplimiento de la institución. La referida advertencia indicó lo siguiente:

Al respecto, de conformidad con lo que establece el artículo 22 inciso d) de la Ley General de Control Interno (Competencias de las Auditorías Internas), que, en lo que interesa indica: “(...) advertir a los órganos pasivos que fiscaliza sobre las posibles

consecuencias de determinadas conductas o decisiones cuando sean de su conocimiento (...)", nos permitimos advertirle sobre el riesgo y la incertidumbre que genera la ausencia de información sobre los Estados Financieros, con la finalidad que se dé a conocer a la Junta Directiva, la totalidad de brechas pendientes y los niveles de cumplimiento de la institución; debido a que el riesgo de incumplir con la emisión de los Estados Financieros que representen la imagen fiel de la institución al cierre del periodo 2024, en las condiciones que establece la normativa, es alto.

Por lo anterior, se insta, para que, en el siguiente informe de Estados Financieros, se presente a la Junta Directiva, la totalidad de las brechas junto con los porcentajes de cumplimiento. (El subrayado y resaltado no pertenecen al original).

5. El 18 de setiembre de 2025, en la Sesión Ordinaria de Junta Directiva JDINVU-020-2025, el señor Bryans Centeno Hernández Jefe Departamento Administrativo Financiero, realizó la presentación del Informe Bimensual, relacionado con los Estados Financieros del INVU correspondientes a los meses de enero-agosto 2025. **Cabe destacar que en el referido informe no se presentaron las brechas, ni las Notas a los Estados Financieros**, lo cual deja evidenciado el incumplimiento con la recomendación de la Auditoría (contenida en el oficio AI-066-2024) y la Advertencia ADV-002-2024.

Las omisiones señaladas evidencian la falta de cumplimiento de recomendaciones y advertencias previamente emitidas por la Auditoría Interna, lo cual ha quedado consignado en las actas de Junta Directiva.

6. También, es relevante indicar que en los Estados Financieros del INVU, se observó que la administración activa, ha incluido en el Activo, una cuenta denominada "Intermodulares" la cual no se encuentra contenida dentro del catalogo de la Dirección General de la Contabilidad Nacional y al cierre de Agosto 2025, cuenta con un saldo de **¢2.187.615.295.09**, dicha cuenta a la fecha no cuenta con los debidos controles y es una brecha de gran importancia, la cual podría configurar un riesgo de fraude.

Sobre esta cuenta de "Intermodulares" se consultó al Jefe del Departamento Administrativo Financiero, si ha realizado o solicitado revisiones específicas debido a los altos montos que se manejan en estas cuentas, o cuenta con saldos conciliados. Al respecto, manifestó que, no y que en el seguimiento que el brinda está identificada como una brecha y que no tiene claridad si existe un auxiliar, además, indica que la cuenta intermodular es una cuenta puente que debería mantenerse en cero todos los días, porque así es como realmente funciona.

Es relevante indicar que el uso de cuentas no reconocidas por la Dirección General de Contabilidad Nacional vulnera el **principio de legalidad presupuestaria y contable**.

Además, la falta de control y conciliación puede configurarse en una **infracción al deber de custodia de fondos públicos**.

Marco Legal infringido

- I. La Ley 8131, en el artículo no. 91, establece que el Subsistema de Contabilidad Pública tendrá los siguientes objetivos:

- a) *Proveer información de apoyo para la toma de decisiones de los jerarcas de las distintas instancias del sector público responsables de la gestión y evaluación financiera y presupuestaria, así como para terceros interesados.*
- b) *Promover el registro sistemático de todas las transacciones que afecten la situación económico-financiera del sector público.*
- c) *Proveer la información contable y la documentación pertinente de conformidad con las disposiciones vigentes, para apoyar las tareas de control y auditoría.*
- d) *Obtener de las entidades y organismos del sector público, información financiera útil, adecuada, oportuna y confiable."*

- II. La Ley de Control Interno, número 8292, en los artículos nos. 10 y 12, establece lo siguiente:

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.*

III. La Ley 8422, en el artículo no. 3 “Deber de Probidad”, establece lo siguiente:

Artículo 3º-Deber de probidad. El funcionario público estará obligado a orientar su gestión a la satisfacción del interés público. Este deber se manifestará, fundamentalmente, al identificar y atender las necesidades colectivas prioritarias, de manera planificada, regular, eficiente, continua y en condiciones de igualdad para los habitantes de la República; asimismo, al demostrar rectitud y buena fe en el ejercicio de las potestades que le confiere la ley; asegurarse de que las decisiones que adopte en cumplimiento de sus atribuciones se ajustan a la imparcialidad y a los objetivos propios de la institución en la que se desempeña y, finalmente, al administrar los recursos públicos con apego a los principios de legalidad, eficacia, economía y eficiencia, rindiendo cuentas satisfactoriamente.

IV. Las Normas de control interno para el Sector Público N-2-2009-CO-DFOE en el apartado 5.6 “Calidad de la información”, refiere a que los procesos deben estar basados en un enfoque de efectividad y de mejoramiento continuo, además, indica que los atributos fundamentales de la calidad de la información están referidos a la **confiabilidad, la oportunidad y la utilidad**.

*“**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.*

***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.*

***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.”*

V. El Código de Ética del INVU aprobado por Junta Directiva en Sesión no. 6569 del 9 de marzo de 2023, en el Capítulo II.- Principios y Valores Institucionales apartado II.3 principios señala lo siguiente:

*Regularidad: Las operaciones y actos administrativos deben asentarse, **de manera correcta, en registros confiables financieros**, presupuestarios, entre otras clases de archivos. (Lo subrayado y resaltado no pertenece al original).*

VI. Nótese que lo recomendado y advertido, por la Auditoría Interna es consistente con el Objetivo General y Específicos, del “Plan Estratégico para la generación de información financiera en NICSP¹”, que fue remitido a la Dirección General de la Contabilidad Nacional, en el mes de febrero de 2024 y que indica lo siguiente:

“4.2.1 Objetivo general.

Diseñar una hoja de ruta concreta que determine las acciones que permitan normalizar la situación contable de la Institución y a su vez el cumplimiento a cabalidad de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público.

4.2.2 Objetivos específicos.

1. Determinar por medio de un análisis interno las bondades que posee el INVU de cara al cierre de brechas derivadas del proceso de implementación de las NICSP, así como otros factores que representan un riesgo en dicha labor con el fin de establecer planes de acción que permitan mitigar dichos riesgos de forma que los mismos no interfieran de manera significativa en las labores restantes.

2. Establecer las labores que debe realizar el INVU con relación al proceso de depuración de partidas y levantamientos de saldos, los cuales se verán reflejados en la Balanza de Apertura que debe presentar la institución al finalizar el periodo 2024.

¹ Documento que no fue conocido de forma oportuna por la Junta Directiva.

Riesgos Asociados

Riesgo de incumplimiento normativo

La omisión reiterada de presentar un Informe de Cierre de Brechas y Estados Financieros completos implica incumplimiento a lo dispuesto en la Ley 8131, la Ley 8292, las Normas de Control Interno y el propio Código de Ética institucional, lo cual puede derivar en responsabilidades administrativas, civiles y eventualmente penales para los responsables directos.

Riesgo de debilidad en el sistema de control interno

La falta de información financiera completa, confiable y oportuna impide al Jerarca cumplir con sus deberes de establecer, mantener y perfeccionar el sistema de control interno, debilitando la rendición de cuentas y la transparencia institucional.

Riesgo de decisiones institucionales inadecuadas

La presentación de Estados Financieros incompletos afecta la capacidad de la Junta Directiva y de la Presidencia Ejecutiva para adoptar decisiones informadas y fundamentadas en información veraz, lo cual compromete la gestión administrativa, técnica y financiera del INVU.

Riesgo reputacional

La reiterada ausencia de información íntegra y confiable puede generar pérdida de credibilidad de la institución frente a entes de control externos, usuarios, beneficiarios y ciudadanía en general, lo que erosiona la confianza pública en la gestión institucional.

Riesgo de afectación a la implementación de las NICSP

El incumplimiento en la depuración de brechas y la ausencia de información clara sobre su avance impide dar continuidad al “Plan Estratégico para la generación de información financiera en NICSP”, poniendo en riesgo el cumplimiento con las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público y el cierre contable institucional.

Riesgo de fraude. La ausencia de controles y conciliaciones en la cuenta *Intermodulares* incrementa el riesgo de fraude, error material o manipulación de saldos contables.

Advertencia 019

Al respecto, de conformidad con lo que establece el artículo 22 inciso d) de la Ley General de Control Interno (Competencias de las Auditorías Internas), que, en lo que interesa indica: “(...) *advertir a los órganos pasivos que fiscaliza sobre las posibles consecuencias de determinadas conductas o decisiones cuando sean de su conocimiento (...)*”, nos permitimos advertirle a la Arq. Gabriela Madrigal Garro, en su calidad de Presidenta de Junta Directiva y Presidenta Ejecutiva del INVU, sobre las consecuencias derivadas del incumplimiento reiterado en la presentación de Estados Financieros completos, íntegros, confiables y útiles para la toma de decisiones y la ausencia de un Informe de Brechas.

La Administración Activa, a pesar de las recomendaciones formuladas mediante el oficio AI-066-2024, y la advertencia ADV-002-2024, continúa presentando Estados Financieros con brechas sin informar la totalidad de estas, ni los niveles de avance y cumplimiento en su depuración.

La persistencia de esta conducta afecta de manera directa el principio de legalidad (art. 11 de la Ley General de la Administración Pública), vulnera las responsabilidades establecidas en los artículos 10 y 12 de la Ley 8292, así como los objetivos del Subsistema de Contabilidad Pública (art. 91 de la Ley 8131) y lo dispuesto en el Código de Ética institucional.

La utilización de cuentas contables no autorizadas, como la denominada ‘*Intermodulares*’, al margen del catálogo oficial de la Dirección General de Contabilidad Nacional, genera un riesgo de fraude y puede implicar infracciones al deber de custodia de fondos públicos.

Recomendaciones a la Arq. Gabriela Madrigal Garro, Presidenta de Junta Directiva y Presidenta Ejecutiva

1. Presentación inmediata de Informe de Cierre de Brechas

Instruir a la Administración Activa para que y dejar documentado, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, remita a la Junta Directiva un Informe de Cierre de Brechas, en el que se detalle:

- a) La **totalidad** de rubros pendientes de depuración.
- b) Los porcentajes de **avance y cumplimiento** alcanzados.
- c) Las acciones correctivas previstas y su cronograma de ejecución, incluyendo fechas y responsables del respectivo seguimiento.
- d) Que el Informe de Cierre de Brechas sea incluido en los informes mensuales sobre Estados Financieros que se presentan a la Junta Directiva.

2. Incorporación de las Notas a los Estados Financieros

Instruir a la Administración Activa y dejar documentado que, en toda presentación futura de Estados Financieros ante la Junta Directiva se incluya el juego completo de Estados Financieros que incluyen las Notas respectivas, en apego a las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público (NICSP), con el fin de asegurar transparencia y razonabilidad de la información financiera.

3. Cuentas Intermodulares. Depuración y conciliación

Instruir a la Administración Activa y dejar documentado que, procedan a revisar, depurar y conciliar de manera inmediata la cuenta denominada *Intermodulares*, de modo que se eliminen saldos no justificados y se garantice que su saldo se mantenga en cero, conforme al funcionamiento propio de una cuenta puente.

4. Apego al catálogo oficial

Instruir a la Administración Activa y dejar documentado que, ajusten el registro contable a las cuentas reconocidas en el **Catálogo de la Dirección General de Contabilidad Nacional**, conforme a lo establecido en los artículos 91 y 93 de la Ley N.º 8131, evitando el uso de cuentas no autorizadas que vulneren el principio de legalidad presupuestaria y contable.

5. Informe documentado a la Junta Directiva

Instruir a la Administración Activa y dejar documentado que, en el próximo informe de Estados Financieros, que remitan a la Junta Directiva, se presente un informe técnico que contenga:

- a) La justificación del uso de la cuenta *Intermodulares*.
- b) El detalle de saldos históricos y actuales.
- c) Las acciones correctivas adoptadas para su depuración.
- d) El cronograma de implementación de controles internos asociados, con responsables y seguimientos debidamente documentados.

6. Escalamiento ante entes de control externo en caso de incumplimiento

En caso de persistir la omisión en la entrega de información completa y confiable, disponer la remisión de lo actuado a la Contraloría General de la República y de ser procedente, a la Procuraduría de la Ética Pública, para las acciones que correspondan.

7. Remitir la presente Advertencia a la Junta Directiva para conocimiento y el respectivo seguimiento, en cumplimiento del sistema de control interno y en atención al artículo número 2 de la Ley Orgánica del INVU.

Documentos Adjuntos a la Advertencia:

1. Advertencia ADV-002-2024 DAF Brechas EEFF INVU.
2. Oficio AI-066-2024 DAF Presentación EEFF a Junta Directiva.

Finalmente, se solicita informar a esta Auditoría Interna los avances y las gestiones realizadas.

Atentamente,

Henry Arley Pérez
Auditor Interno.

C: Consecutivo 2025 – Archivo