

Informe AI-008-2025 **sobre la Gestión de la** **Auditoría Interna en el** **2024**



Tabla de Contenidos

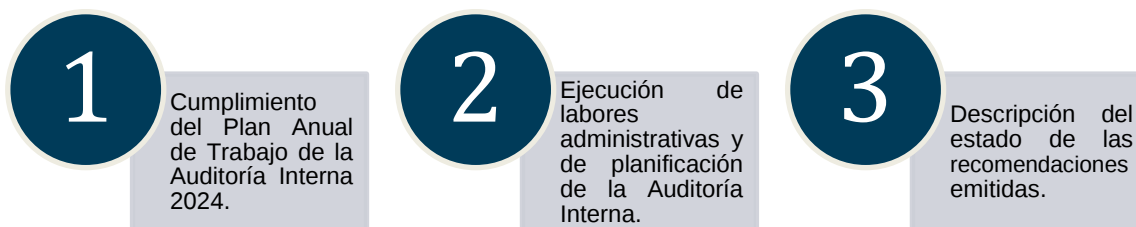
Introducción.....	3
Objetivo y Alcance.....	3
Sesiones de Junta Directiva.....	4
Aspectos Generales	5
Recursos disponibles	5
Recursos Económicos de la Auditoría Interna	5
Labores Administrativas y de Planificación	6
Labores de Fortalecimiento de la Auditoría Interna	6
Aseguramiento de la Calidad de la Función de la Auditoría Interna.....	7
Sistema automatizado para el desarrollo de los servicios de Auditoría Interna	8
Capacitación y Formación recibida	9
Oficios emitidos por la Auditoría Interna	9
Resumen del cumplimiento de la Auditoría Interna.....	11
Plan Anual de Trabajo 2024.....	11
Refrendo de Estados Financieros	13
Refrendo de Estados Financieros del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	13
Refrendo mensual de los Reportes Financieros de FOSUVI	13
Relaciones de Hecho con corte a diciembre 2024	14
Denuncias.....	14
Asesorías.....	14
Advertencias.....	16
Autorización de Libros Legales	16
Seguimiento de Disposiciones y Recomendaciones	16
Disposiciones emitidas por la Contraloría General de la República.....	17
Recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna	17
Recomendaciones emitidas por la Auditoría Externa.....	18
Otras gestiones	18
Servicio al cliente	18
Conclusiones	19

Introducción

Objetivo y Alcance

Este informe fue elaborado de conformidad con lo dispuesto en la Ley General de Control Interno No. 8292, las Normas Generales de Auditoría para el Sector Público, las Normas para el Ejercicio de la Auditoría Interna en el Sector Público (ambas emitidas por la Contraloría General de la República) y el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Auditoría Interna. En tal sentido, el documento contiene información sobre los siguientes asuntos:

Imagen No. 1
Temas que incorpora el Informe de Gestión 2024



Fuente: elaboración propia

Es importante indicar que esta Auditoría Interna, presentó para conocimiento de la Junta Directiva del INVU el Plan Anual de Trabajo para el periodo 2024, según consta en el Artículo VIII Inciso 1), del Acta de la Sesión Ordinaria no. 6621 del 11 de enero del 2024. Adicionalmente, el referido Plan Anual de Trabajo, fue incluido en la página de la Contraloría General de la República, específicamente en el apartado del “*Sistema de Planes de Trabajo de las Auditorías Internas (PAI)*”.

Cabe destacar que el Plan Anual de Trabajo 2024, se realizó y ejecutó de acuerdo con lo que establece el artículo 22 de la Ley General de Control Interno, No. 8292, en la que se indica que le compete a la Auditoría Interna, primordialmente lo siguiente:

- Realizar auditorías o estudios especiales semestralmente sujetos a su competencia institucional.
- Verificar el cumplimiento, la validez y la suficiencia del sistema de control interno de su competencia institucional, informar de ello y proponer las medidas correctivas que sean pertinentes.
- Verificar que la administración activa tome las medidas de control interno señaladas en esta Ley.
- Asesorar, en materia de su competencia, al jerarca del cual depende; además, advertir a los órganos pasivos que fiscaliza sobre las posibles consecuencias de determinadas conductas o decisiones, cuando sean de su conocimiento.
- Autorizar, mediante razón de apertura, los libros de contabilidad y de actas que deban llevar los órganos sujetos a su competencia institucional y otros libros que, a criterio del auditor interno, sean necesarios.
- Preparar los planes de trabajo, por lo menos de conformidad con los lineamientos que establece la Contraloría General de la República.
- Elaborar un informe anual de la ejecución del plan de trabajo y del estado de las recomendaciones.
- Mantener debidamente actualizado el reglamento de organización y funcionamiento de la auditoría interna.

- Las demás competencias que contemplen la normativa legal, reglamentaria y técnica aplicable, con las limitaciones que establece el artículo 34 de esta Ley.

Sesiones de Junta Directiva

Entre los aportes más relevantes al Plan Anual de Trabajo, está la participación del Auditor Interno en las sesiones convocadas por la Junta Directiva, en condición de voz pero sin voto¹, lo cual ha permitido darle un mejor enfoque a los estudios de auditoría, orientando los objetivos generales y específicos de los estudios, tal y como se conoció en el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría para el 2024.

La Ley de Control Interno es clara en relación con la participación del Auditor en las sesiones de las Juntas Directivas institucionales, con respecto a la *independencia funcional y de criterio* de la Auditoría Interna, señalando.

“Artículo 25. —Independencia funcional y de criterio. Los funcionarios de la auditoría interna ejercerán sus atribuciones con total independencia funcional y de criterio respecto del jerarca y de los demás órganos de la administración activa.”

Fuente: Ley General de Control Interno, Ley no. 8292.

La Contraloría General de la República, en el ejercicio de la competencia se ha pronunciado sobre el alcance de la participación de los Auditores Internos en los órganos colegiados, particularmente en las Juntas Directivas institucionales, se cita parcialmente el oficio 10939, DI-CR-425 de 2 de octubre de 2003:

“... A la administración activa le corresponde tomar las riendas de la organización, llevar a cabo el proceso administrativo (planear, organizar, dirigir, coordinar y controlar, básicamente) y asumir las consecuencias por sus acciones u omisiones derivadas de administrar.

Por su parte, la auditoría interna fiscaliza que la actuación del jerarca y la del resto de la administración se ejecute conforme al marco legal y técnico y a las prácticas sanas. Hace su trabajo mediante la ejecución de auditorías y estudios especiales (fiscalización posterior de lo actuado por la administración, generalmente contenidos en su plan de trabajo), así como mediante las funciones de asesoría y advertencia (que no son auditoría) y, además, no le está permitido a los funcionarios de la unidad de auditoría efectuar funciones que le corresponden a la administración (a excepción de las que realicen para administrar la unidad), porque deben verificar lo que esta hace y no sustituirla en el quehacer de sus responsabilidades.

¹ Artículo 24 Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ley No. 1788.

Aspectos Generales

Recursos disponibles

Los recursos disponibles son aquellos bienes tangibles e intangibles con los que contó la Auditoría Interna durante el periodo 2024, para el desarrollo de las labores llevadas a cabo, el cumplimiento de sus objetivos y la atención de los servicios que ofrece. En el siguiente diagrama se observan los citados recursos.

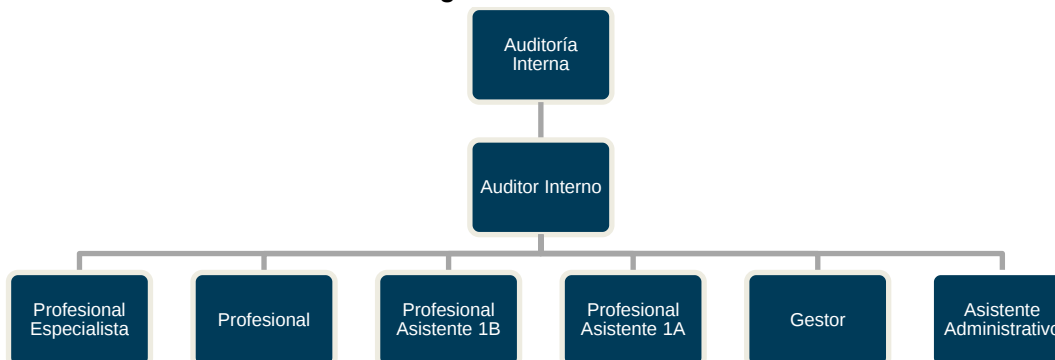
Imagen No. 2
Detalle de los recursos disponibles de la Auditoría Interna

Recurso Material	Recurso Humano	Recurso Tecnológico
• Suministros de oficina • Muebles y equipo • Recursos inmuebles • Servicios básicos (electricidad, agua, telefonía e internet)	• Asistente Administrativo • Gestor o gestora • Profesional Asistente 1A • Profesional Asistente 1B • Profesional • Profesional Especialista • Auditor Interno	• 7 equipos de cómputo • Sistema automatizado de la Auditoría Interna (ARGOS)

Fuente: elaboración propia.

Para el 2024 la Auditoría Interna contó con la siguiente estructura orgánica:

Imagen No. 3
Estructura Orgánica de la Auditoría Interna



Fuente: elaboración propia.

Recursos Económicos de la Auditoría Interna

Los recursos económicos requeridos por la Auditoría Interna para el período 2024, para desarrollar su gestión fiscalizadora y asesora a la Administración Activa, fueron asignados por el INVU e incorporados en el Presupuesto Institucional, de conformidad con la normativa vigente, dichos recursos han sido administrados y ejecutados con austeridad.

La formulación de los recursos se realizó de conformidad con el proceso interno regulado por la Administración Activa; así como su relación con los objetivos, metas y actividades establecidos en el Plan Operativo Institucional y la ejecución del Plan de Trabajo de Auditoría Interna 2024, incluyendo el desarrollo continuo de los funcionarios.

La ejecución del presupuesto de la Auditoría Interna para el periodo presupuestario 2024, fue de un **61,83 %**, a continuación, se muestra en detalle la ejecución presupuestaria.

Tabla No. 1
Ejecución presupuestaria 2024

Partida	Presupuestado	Ejecutado	Porcentaje de ejecución del total	Porcentaje de ejecución por partida
Remuneraciones *	₡ 169 356 299,00	₡ 123 914 946,73	51,63%	73,17%
Servicios	₡ 64 022 606,00	₡ 18 412 644,29	7,67%	28,76%
Bienes duraderos	₡ 5 341 184,00	₡ 5 149 660,49	2,15%	96,41%
Transferencias corrientes *	₡ 1 300 000,00	₡ 924 294,58	0,39%	71,10%
Total	₡ 240 020 089,00	₡ 148 401 546,09	61,83%	

Fuente: elaboración propia con base en el reporte de ejecución presupuestaria de egresos por centro de costo al mes de diciembre de 2024, sistema SIAF.

Nota 1: Es importante mencionar que las partidas relacionadas con remuneraciones y transferencias corrientes (incapacidades), son formuladas y controladas por la Unidad de Talento Humano.

En relación con la partida de Servicios, se presupuestó la suma de ₡ 64.022.606,00, distribuidos de la siguiente forma:

1. Auditoría Forense ² : ₡ 62.999.929,00, de los cuales se ejecutó un 28% (₡ 17.558.016,84), correspondiente al pago del Primer Avance de la Contratación de la Auditoría Forense.
2. Capacitación: ₡ 1.022.677,00 de los cuales se ejecutó un 84% (₡ 854.627,45), correspondiente a Actividades de Capacitación. Es importante mencionar que, en relación con la ejecución del presupuesto correspondiente a Actividades de Capacitación, la Administración omitió registrar en el Centro de Costos de la Auditoría Interna un monto de ₡117.300,00, registrándolo en otro Centro de Costos, aspecto que si se hubiera registrado adecuadamente hubiera permitido alcanzar un porcentaje de ejecución presupuestaria de 95% en Actividades de Capacitación.

Con respecto a la partida de Bienes Duraderos, se presupuestó la suma de ₡ 5.341.184,00, distribuidos de la siguiente forma:

1. Equipos de cómputo: ₡ 2.000.000,00, de los cuales se ejecutó un 90% (₡ 1.808.476,49).
2. Sistema Argos: ₡ 3.341.184,00 de los cuales se ejecutó el 100%.

Labores Administrativas y de Planificación

Labores de Fortalecimiento de la Auditoría Interna

El 15 de mayo del 2020, esta Auditoría Interna trazó las líneas de su nueva arquitectura, elaborando un documento al que denominó **Propuesta de Fortalecimiento de la Auditoría Interna**, la cual fue conocida por la Junta Directiva en la Sesión Ordinaria No. 6448, celebrada el 04 de junio de 2020.

² Para iniciar el proceso de contratación de Auditoría Forense, se indicó por parte de la Unidad de Adquisiciones y contrataciones que, en cumplimiento con la Ley General de Contratación Pública, N° 9986, se debía contar con el presupuesto suficiente para la contratación.

A partir del 2021, la Auditoría Interna incorporó la citada propuesta mediante la formulación del **Plan Estratégico 2021-2026**, el cual fue aprobado por la Junta Directiva del INVU, según consta en el Artículo VII, Inciso 2) del Acta de la Sesión Ordinaria N°6479, celebrada el 03 de diciembre del 2020.

Como parte de las labores de monitoreo constante y mejora continua, la Auditoría Interna planteó una serie de modificaciones al Plan estratégico, las cuáles fueron aprobadas por la Junta Directiva del INVU, según consta en el Artículo II, Inciso 1), del Acta de la Sesión Ordinaria N°6584 del 08 de junio de 2024.

Cabe mencionar, que el documento citado busca orientar la gestión de la Auditoría Interna hacia las habilidades blandas (valores, comunicación, trabajo en equipo, principios, etc.) y sobre todo el principio de ser una Auditoría más asesora.

Durante el 2024, se mantuvo la línea propuesta en el documento mencionado, algunos de los elementos trabajados fueron los siguientes:



Fuente: elaboración propia.

Aseguramiento de la Calidad de la Función de la Auditoría Interna

Para el periodo 2024, se realizó la Autoevaluación Anual de Calidad de la Auditoría Interna, correspondiente a la gestión realizada por esta Auditoría durante el 2023, la finalidad de este estudio es identificar e implementar las oportunidades de mejora que correspondan.

Para llevar a cabo dicha autoevaluación, se utilizó la metodología y herramientas establecidas en la Directriz para la Autoevaluación Anual de la Calidad emitida por la Contraloría General de la República.

El informe se compone de tres temáticas sujetas a evaluación, tal y como se muestra a continuación.

Tabla No. 2
Estudio de Autoevaluación

Elemento evaluado	Resultado
Percepción sobre la calidad de la actividad de auditoría interna	
Calidad de los servicios aportados a la Autoridad Superior	Satisfactorio
Calidad de los servicios aportados a la Administración Activa	
Percepción de los funcionarios de la Auditoría Interna sobre la calidad de la gestión	
Verificación de los atributos de la Auditoría Interna y su personal	
Sobre la organización de la Auditoría Interna	

Elemento evaluado	Resultado
Sobre el reglamento de organización y funcionamiento de la Auditoría Interna	Satisfactorio
Sobre la independencia y objetividad de la Auditoría Interna	
Sobre la pericia y el debido cuidado profesional del personal de la Auditoría Interna	
Sobre el aseguramiento de la calidad de la Auditoría Interna	
Cumplimiento de la normativa aplicable a la actividad de auditoría interna	
Normas sobre atributos	Satisfactorio
Normas sobre desempeño	

Fuente: elaboración propia, con insumos del Informe de Auditoría No. AI-015-2024.

Sistema automatizado para el desarrollo de los servicios de Auditoría Interna

La Auditoría Interna, continúa con el uso del sistema automatizado para la gestión, denominado “**ARGOS – AUDITORÍA**”, el cual permite garantizar la eficacia, la eficiencia y la proactividad en las fiscalizaciones que realiza esta instancia, por lo que, se brinda capacitación sobre su uso a la Administración Activa e inclusive se contempló en el Plan Estratégico de la Auditoría 2021-2026 dicho tema.

El citado sistema, se apoya en todos los procesos de la Auditoría debidamente coordinados entre sí, iniciando desde la Identificación de Riesgos, Planeación, definición de Estudios, Ejecución de Pruebas de Auditoría, Control de Cumplimiento y Seguimiento de Recomendaciones. De forma seguida, se enumeran las principales características del sistema “**ARGOS – AUDITORÍA**”:

Imagen No. 5 Principales características del Sistema ARGOS-AUDITORÍA para la INVU

Emite alertas y notificaciones durante la gestión de los procesos de auditoría, tales como: vencimiento de plazos, finalización de procesos, revisiones y aprobaciones, entre otros.

Promueve estrategias y políticas “Cero Papel”, lo cual contribuye con la Política Ambiental del INVU.

Promueve el teletrabajo, ya que cuenta con una herramienta de control de labores diarias que el superior inmediato revisa.

Contiene ayuda detallada en línea, por lo que permite a las personas usuarias atender sus consultas en tiempo.

Fuente: elaboración propia.

Además, el sistema integrado de auditoría “**ARGOS – Auditoría**”, brinda a la institución los siguientes beneficios:

- Permite planificar los recursos y los trabajos de auditoría de acuerdo con los objetivos estratégicos de la institución.
- Permite controlar la emisión, respuesta, avance, cumplimiento y valor de riesgo de las recomendaciones.
- Brinda facilidades a los usuarios de los servicios de la Auditoría, tales como: consultas de información, inclusión de cronogramas, reportes de control para los usuarios.
- Reduce los tiempos de búsqueda de documentación relacionada con los diferentes estudios o trabajos de auditoría.
- Permite organizar la normativa y los procedimientos de Auditoría, facilitando su consulta y actualización.

- Apoya los procesos de análisis, evaluación, administración, revisión, documentación y comunicación de riesgos en la Auditoría.
- Se establece una Base de Conocimiento que permite el orden, consulta, reutilización y estandarización de procesos y documentación de trabajos en la Auditoría Interna.
- Cabe señalar que el Sistema ARGOS se basa en las buenas prácticas de la normativa.
- Contribuye con la administración activa para que se realice la calificación de los riesgos y la Autoevaluación de Control Interno.

Capacitación y Formación recibida

El Programa de Capacitación de la Auditoría Interna para el año 2024, se elaboró en el segundo semestre del 2023, identificando las habilidades técnicas y blandas que se debían fortalecer, para ello se aplicó una encuesta al equipo de la Auditoría Interna, adicionalmente, se tomó en consideración los resultados obtenidos en las Evaluaciones del Desempeño, con la finalidad de contemplar las oportunidades de mejora definidas, dando como resultado la programación de 11 ejes temáticos, de los cuales se ejecutó el 100%.

Durante el periodo, las personas funcionarias de la Auditoría Interna participaron en capacitaciones, organizadas por la Contabilidad Nacional, Convenio – Mideplan, la Unidad de Asesoría y Capacitación del INVU, Racsa, Instituto de Auditores Internos de Costa Rica, Apreire, Archivo Nacional, CICCAP, Contraloría General de la República, Arisol, Capacita y el personal interno de Auditoría.

A continuación, se indican los temas de las citadas capacitaciones:

Imagen No. 6
Detalle de las capacitaciones y formaciones recibidas durante el 2024

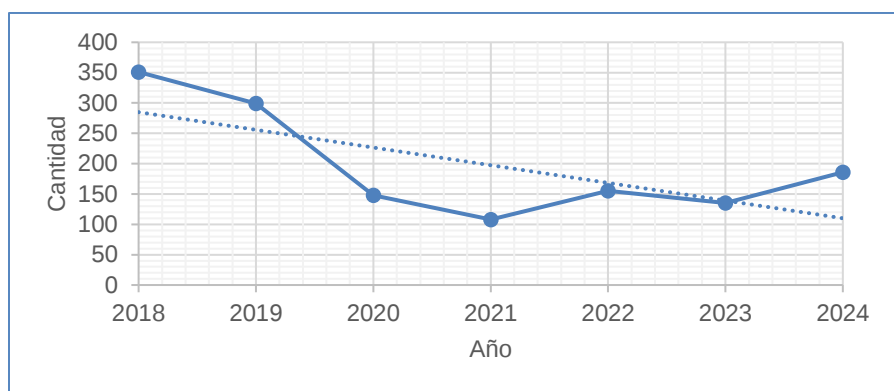
	Liderazgo		Gestión de la Planificación Institucional		Certificación de uso de suelo
	Sistema de Información Geográfica		Ejecución y liquidación del presupuesto		Gestión del Archivo Central
	Control Interno y riesgos		Excel		Innovación
			Ventas SAP		Notariado

Fuente: elaboración propia.

Oficios emitidos por la Auditoría Interna

Al cierre de diciembre 2024, la Auditoría Interna emitió a conocimiento de los diferentes interesados (tanto internos como externos), un total de 186 oficios, entre las fechas del 08 de enero al 20 de diciembre de 2024, los cuales fueron remitidos a la Junta Directiva, Presidencia Ejecutiva, Gerencia General y los diferentes Departamentos y Unidades institucionales. A continuación, se presenta un resumen sobre la emisión de oficios en los últimos 7 años:

Gráfico No. 1
Resumen de los oficios emitidos por la Auditoría Interna
Del 2018 a 2024



Fuente: elaboración propia.

Como se observa en el gráfico anterior, del 2018 al 2024 la emisión de oficios se ha reducido en un 89%. Esta reducción es un reflejo de los esfuerzos de la Auditoría Interna por mantener una línea de trabajo bajo el principio de una comunicación activa y asertiva con la Administración Activa, por lo que se ha recurrido a otros medios distintos de los oficios, tales como: reuniones presenciales, reuniones virtuales a través de la plataforma de Microsoft Teams, Zoom, Google Meet, llamadas telefónicas, correos electrónicos, chat de Microsoft Teams, entre otros, es importante indicar que, para el año 2024, todos los requerimientos de Auditoría Forense a la Administración Activa, se realizaron mediante oficio por la criticidad de los temas.

Seguidamente, se presentan los temas que fueron tratados en los oficios emitidos por la Auditoría Interna en el 2024:

- | | |
|--|--|
| • Informe Auditoría NICSP | • Ejecución Contractual |
| • Relaciones de Hecho | • Asesorías |
| • Labores Administrativas | • Solicitud de Criterios Legales |
| • Refrendo a los Reportes Financieros de FOSUVI | • Legalización de libros y folios legales |
| • Políticas Generales | • Transformación Digital |
| • Certificación de actas | • Requerimientos Presupuesto |
| • Concursos de plazas vacantes en la Auditoría Interna | • Actividades de control |
| • Evaluación del desempeño | • Modificación Presupuestaria |
| • Requerimiento Denuncias | • Informe Anual de Gestión |
| • Capacitaciones | • Solicitud de requerimientos |
| • Informe Bimensual de la Auditoría Interna | • Revelación de recomendaciones |
| • Atención de denuncias | • Resumen Ejecutivo Plan Anual de Trabajo 2025 |
| • Seguimiento recomendaciones | • Encuestas Autoevaluación de la Auditoría |
| • Requerimientos de Auditoría Forense | • Requerimientos de Junta Directiva |

Resumen del cumplimiento de la Auditoría Interna

La Auditoría Interna del INVU, proporciona a la ciudadanía una garantía razonable de que la actuación del jerarca y la del resto de la Administración Activa se ejecuta conforme al marco legal, técnico y las sanas prácticas; además, la Auditoría Interna es la actividad independiente, objetiva y asesora, que proporciona seguridad al INVU, puesto que ha sido creada para contribuir al mejoramiento de las operaciones, mediante la revisión sistemática del cumplimiento de los objetivos, políticas, procedimientos y normativas que regulan la actividad institucional; lo cual, se plasma a través de un Plan Anual de Trabajo.

A continuación, se expone el cumplimiento de la Auditoría Interna, según la atención del Plan Anual de Trabajo del 2024, el Refrendo de los Estados Financieros, las Denuncias, las Asesorías, las Advertencias, la Autorización de la apertura o cierre de libros o folios legales, el Seguimiento de las Disposiciones y Recomendaciones. Veamos:

Plan Anual de Trabajo 2024

En el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna, se dispuso a realizar para el año 2024 un total de 28 estudios y labores de auditoría, de los cuales se concluyó 23, lo que representa un porcentaje de avance en el citado plan anual de un 82%. Tal y como se muestra en la siguiente tabla:

Tabla No. 3
Cumplimiento del Plan Anual de Trabajo 2024

Estado de los Estudios	Cantidad	Porcentaje
Estudios y labores de auditoría concluidos	23	82,00 %
Estudios pendientes de Ejecución	03	11.00 %
Estudios en proceso	02	07.00 %
Total	28	100.00 %

Fuente: elaboración propia

Como se muestra en la tabla anterior, Auditoría Interna ejecutó 23 estudios y labores de Auditoría, distribuidos de la siguiente manera:

- 10 informes sobre Estudios Financieros, Operativos, Especiales y Técnicos, los cuales se encuentran contemplados en el Plan Anual de Trabajo 2024, donde se comunicaron un total de 31 recomendaciones.
- 10 labores de auditoría, con la finalidad de contribuir al fortalecimiento de la gestión de la Auditoría Interna.
- 3 labores correspondientes a la atención de servicios preventivos.

Dos estudios se encuentran iniciados en proceso de ejecución:

- Estudio sobre la Unidad de Fiscalización – Trámites de alineamientos y visados;
- Auditoría Forense.

Seguidamente se presenta el detalle de los 23 estudios y labores de Auditoría, llevados a cabo durante el año 2024, contenidos en el Plan Anual de Trabajo de la Auditoría Interna del citado año.

Tabla No. 4
Estudios y proyectos de Auditoría ejecutados en el 2024

Número	Nombre del Estudio o Proyecto de Auditoría	Cantidad de Recomendaciones	Remitido a*
Estudios de fiscalización			
1	Estudio Sobre la administración de vehículos	4	DAF

Número	Nombre del Estudio o Proyecto de Auditoría	Cantidad de Recomendaciones	Remitido a*
1.1	Estudio Especial sobre Vehículos MIVAH-INVU	3	GG
2	Estudio no. 1 Sobre Seguimiento de recomendaciones	N/A	Jefaturas y encargados de Unidades
3	Estudio Sobre ejecución contractual	2 (para TI)	TI y DAF
4	Estudio sobre la Asesoría Legal	3	UAL
5	Estudio sobre la Cartera de Cobros (INVU-SAP)	9	UF
6	Estudio Especial sobre Transformación Digital con la CGR	5	UPI y UTI
7	Estudio Especial sobre NICSP con la CGR	1	DAF
8	Estudio no. 2. Sobre Seguimiento de recomendaciones	NA	GG
8.1	Informe y Advertencia no. 4 Incumplimiento recomendaciones	N/A Advertencias	UTH
9	Estudio de Autoevaluación de la calidad de la Auditoría	0	AI
10	Estudio de Cumplimiento Política Conozca su Cliente BANHVI	0	UPH
Labores administrativas			
11	Análisis y gestión de denuncias	NA	NA
12	Relación de Hechos no. 1 incumplimientos auditoría	NA	GG
13	Relación de Hechos no. 2 incumplimientos auditoría	NA	GG
14	Informe bimensual a JD sobre proyectos de Auditoría	NA	JD
15	Informe bimensual a JD sobre RH y Advertencia	NA	JD
16	Revisión reporte financiero FOSUVI (12 informes)	NA	GG
17	Plan anual de trabajo 2025	NA	JD
18	Informe anual de gestión 2023	NA	JD
19	Cápsulas Informativas	NA	Personal interno del INVU
20	Inclusión y Seguimiento sistema de la CGR (PAI)	NA	CGR
Servicios preventivos			
21	Asesorías (Se brindó 12)	NA	Ver Tabla 6
22	Advertencias (Se emitió 7)	NA	Ver Tabla 7
23	Legalización, apertura y cierre de libros o folios legales Junta Directiva (Se atendió 7)	NA	Ver Tabla 8
Total		27 recomendaciones	

Fuente: elaboración propia.

*Simbología:

UTH: Unidad de Talento Humano

NI: Notariado Institucional

DAF: Departamento Administrativo Financiero

UAYC: Unidad de Adquisiciones y Contrataciones

CS: Contraloría de servicios

CGR: Contraloría General de la República

UF: Unidad de Finanzas

UPI: Unidad de Planificación Institucional

UCPP: Unidad de Comunicación, Promoción y Prensa

UPH: Unidad de Proyectos Habitacionales

UCT: Unidad de criterios técnicos

N/A: No Aplica

DPH: Departamento de Programas Habitacionales

JD: Junta Directiva

UTI: Unidad de Tecnologías de Información

GG: Gerencia General

AI: Auditoría Interna

BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda

Adicional a los estudios contenidos en el Plan Anual de Trabajo 2024, esta Auditoría Interna ejecutó 6 estudios especiales u otras labores, los cuales han sido solicitados por la Ciudadanía, Personas Denunciantes, la Junta

Directiva del INVU, la Contraloría General de la República y la Contabilidad Nacional. Tal y como se presenta en la siguiente tabla:

Tabla No. 5
Estudios y proyectos Especiales ejecutados por la Auditoría Interna en el 2024

Número	Nombre del estudio especial	Receptor
1	Informes mensuales sobre revelación de recomendaciones en materia financiera. Directriz DCN-0012-2022 de la Contabilidad Nacional	DAF-UF (12 Informes)
2	Inconformidad de cliente sobre servicio al Cliente, remitida a la Auditoría, mediante formulario de Denuncia.	Confidencial
3	Inconformidad de cliente sobre Bono de Vivienda, remitida a la Auditoría, mediante correo electrónico.	Confidencial
4	Informe Técnico asignación de recursos Auditoría	JD
5	Estudio Especial cliente maduración de contrato	Confidencial
6	Estudio Especial Cliente Cobros	Confidencial

Fuente: elaboración propia.

Refrendo de Estados Financieros

Refrendo de Estados Financieros del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

El refrendo de los Estados Financieros del INVU por parte de la Auditoría Interna se encuentra estipulado en el artículo 10 de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Ley 1788.

No obstante, la Auditoría Interna no refrenda Estados Financieros del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, debido a que la información contable que ha sido observada por esta Auditoría Interna, en diferentes estudios; no garantiza un conocimiento razonable, confiable y exacto de las transacciones y eventos realizados, aunado a los riesgos que esta situación genera.

Es relevante resaltar que, a diciembre 2024, el INVU no cuenta con libros contables legalizados, la Auditoría Interna emitió la advertencia 006-2024 dirigida a Junta Directiva sobre el tema.

Refrendo mensual de los Reportes Financieros de FOSUVI

El refrendo de los Reportes Financieros del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), se encuentra dentro de las atribuciones de la Auditoría Interna establecidas en el artículo 67 del “Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda”³, que establece:

“(...) la información deberá ser remitida dentro de los primeros diez días hábiles de cada mes y firmada por el Gerente General de cada entidad y refrendada por la Auditoría Interna (...)”

Durante el periodo 2024, se han recibido un total de doce Reportes Financieros de Recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), por parte de la Administración Activa, de los cuales se realizó el respectivo refrendo, incluyendo en los informes lo siguiente:

³ Aprobado mediante Acuerdo N° 1, Artículo 2 de la Sesión 28-96 del 15 de abril de 1996, de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, publicado en La Gaceta N. 19 del 20 de mayo de 1996, establecidas en oficio GG-1203-2001 de fecha 13 de junio de 2001 y ratificado mediante oficio DF-CI-0274-2010 de fecha 26 de febrero del 2010.

“Nuestra verificación se realizó partiendo de los saldos de los reportes emitidos mediante el “Sistema Contable Abank’s” y suministrados por la administración activa, lo cual nos permitió efectuar pruebas de cumplimiento a la totalidad de las cuentas que conforman el reporte o documento que muestra la situación financiera de FOSUVI, obteniéndose una razonabilidad de los saldos mostrados.”

Adicionalmente, se ha informado a la Administración Activa, una serie de oportunidades de mejora que en su momento han sido comentadas con la Unidad de Finanzas-Contabilidad y remitidas en oficios a la Gerencia General junto con el Reporte Financiero de Fosuvi y a la fecha de este documento siguen sin implementarse, tales como:

- Avance en los auxiliares de las cuentas de FOSUVI.
- Revisión y conciliación de la cuenta del IVA.
- El auxiliar de la cuenta contable 213-0202-060-0511-0100-001 denominada “DEUDAS POR PAGAR AL BANHVI, presenta una serie de movimientos que deben ser analizados, depurados y realizar las gestiones correspondientes.
- Se presentan diferencias entre los saldos contables y el reporte en las cuentas.

Relaciones de Hecho con corte a diciembre 2024

En el año 2024, la Auditoría Interna elaboró 2 relaciones de hecho, de las cuáles la Administración Activa realizó llamados de atención verbales.

Denuncias

Al 31 de diciembre de 2024, se recibió un total de 6 denuncias, a las cuales se les brindó el trámite respectivo, de conformidad con lo que establece el control interno y el Reglamento para la atención de denuncias ante la Auditoría Interna, además de brindar las respuestas pertinentes a las personas denunciantes.

Asesorías

Durante el 2024, a partir de lo indicado en las Normas para el ejercicio de la auditoría interna en el Sector Público y de conformidad con lo establecido en el Plan Estratégico de la Auditoría Interna 2021-2026, se ha brindado cuatro asesorías a la Administración Activa en temas vinculados con el Control Interno, Estados Financieros (brechas), el Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional (SEVRI) y planificación; además, se facilitó y capacitó a las personas funcionarias sobre el uso del sistema de Argos-Auditoría en ocho ocasiones.

Tabla No. 6
Asesorías brindadas a la Administración Activa durante el 2024

No	Dirigida a	Asunto
1	UAC	Control interno
2	SG	Sistema Argos
3	UPI	Sistema Argos
4	SG	Estados Financieros
5	UAL	Control interno
6	DPH	Sistema Argos
7	UGS	Sistema Argos
8	UTI	Sistema Argos
9	DAF	Sistema Argos
10	UA	Sistema Argos

No	Dirigida a	Asunto
11	UAC	Sistema Argos
12	SG	Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional (SEVRI)

Las Asesorías mencionadas fueron evaluadas como muy buenas y excelentes por parte de la Administración Activa, según lo establecido en los indicadores del Plan Estratégico de la Auditoría Interna 2021-2026, lo cual permitió obtener los siguientes comentarios:

Imagen No. 7

Comentarios recibidos por la Administración Activa sobre las Asesorías brindadas por la Auditoría Interna

"Muy importante este tipo de apoyo para la Administración"

"Explicación clara y pertinente"

"El personal de la Auditoría siempre busca mejorar procesos, procedimientos y aspectos de control interno en la Asesoría Legal y eso me gusta."

Imagen No. 8

Comentarios recibidos por la Administración Activa sobre las Asesorías brindadas por la Auditoría Interna en el sistema Argos

"Me sentí muy acompañada en dicha asesoría"

"Asesoría siempre oportuna y eficiente"

"En los trmas discutidos a la fecha muestran muy buena disposición para asesorar y discutir las distintas situaciones que se presentan. Muy buen apoyo en el uso de la herramienta."

"La asesoría brindada ha sido clara y directa. Se agradece la dedicación y atención brindada."

"Excelente este tipo de seguimiento y retroalimentación, además felicitar al personal de Auditoría por su amabilidad y trato."

"La explicación dada por el compañero sobre el uso del sistema ARGOS fue muy buena."

"En el caso de la persona con quien me dio seguimiento, es un profesional eficiente y eficaz."

"Gracias por la inducción en el uso del sistema Argos."

Fuente: elaboración propia, con insumos de las encuestas aplicadas.

Advertencias

En el 2024 se comunicó las siguientes advertencias a la Administración Activa:

Tabla No. 7
Advertencias realizadas por la Auditoría Interna a la Administración Activa durante el 2024

No	Oficio de comunicación	Dirigida a	Fecha de comunicación	Asunto
1	ADV-001-2024	PE	04-11-2024	Advertencia no. 1 Publicación Estados Financieros
2	ADV-002-2024	DAF	06-11-2024	Advertencia no. 2 Brechas en los Estados Financieros
3	ADV-003-2024	UPI	08-11-2024	Advertencia no. 3 Presupuesto
4	ADV-004-2024	DAF	12-11-2024	Advertencia no. 4 Incumplimiento recomendaciones UTH
5	ADV-005-2024	DAF	18-11-2024	Advertencia no. 5 Respuesta a funcionarios
6	ADV-006-2024	JD	26-11-2024	Advertencia no. 6 Libros Contables INVU
7	ADV-007-2024	PE	04-12-2024	Advertencia no. 7 Respuesta a funcionario

Fuente: elaboración propia.

Autorización de Libros Legales

A continuación, se detalla el Servicio Preventivo de la legalización, apertura y cierre de los siguientes libros de actas que se brindó en el año 2024:

Tabla No. 8
Detalle sobre la Legalización, apertura y cierre de libros o folios legales

Detalles de la Solicitud			Detalles del Asiento		Tipo de Libro	Detalles de la Entrega	
N.º documento	Fecha	Departamento/Unidad/Comisión	N.º	Fecha		N.º documento	Fecha
SJD-002-2024	15/01/2024	Secretaría Junta Directiva	215	17/01/2024	Actas	AI-005-2024	17/01/2024
CSO-INVU-001-2022 y CSO-INVU-002-2022	22/01/2024	Comisión de Salud Ocupacional	216	22/01/2024	Actas	AI-006-2024	24/01/2024
DPH-UFIBI-0065-2024	02/02/2024	UFIBI	217	06/02/2024	Acuerdos de Ventas	AI-012-2024	06/02/2024
SJD-026-2024	22/04/2024	Secretaría Junta Directiva	218	25/04/2024	Actas	AI-047-2024	25/04/2024
CCI-004-2024	25/06/2024	Comisión de Control Interno	219	23/07/2024	Actas	AI-099-2024	23/07/2024
SJD-051-2024	14/08/2024	Secretaría Junta Directiva	220	20/08/2024	Actas	AI-107-2024	20/08/2024
DPH-UFIBI-0596-2024	09/10/2024	UFIBI	221	10/10/2024	Acuerdos de Ventas	AI-131-2024	10/10/2024

Fuente: elaboración propia.

Seguimiento de Disposiciones y Recomendaciones

La Contraloría General de República, las Auditorías Externas y la Auditoría Interna, han remitido en varios informes recomendaciones y disposiciones tendientes a fortalecer los aspectos de control interno institucional. A continuación, se presenta el estado de cada una de las citadas recomendaciones a partir de los resultados obtenidos en el estudio de Seguimiento de las Recomendaciones.

Disposiciones emitidas por la Contraloría General de la República

A continuación, se detalla el estado de las disposiciones emitidas por la Contraloría General de la República a diciembre 2024.

Tabla No. 9
Estado de las disposiciones emitidas por la Contraloría General de la República

Año	No. de Informe	Finalizadas	Pendientes	Proceso	Total
2024	DFOE-CIU-IAD-00006-2024	0	0	4	4
Total		0	0	4	4

Recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna

A continuación, se detalla el estado de las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna a diciembre 2024 según los resultados del Seguimiento de las Recomendaciones, las cuales se enumeran a continuación:

Tabla No. 10
Estado de las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna a diciembre del 2024

No	Dependencia	Universo Evaluado	Implementada	No implementada (Universo en Riesgo)	Pendiente en Proceso de Implementación	Perdió Vigencia
1	Departamento de Programas Habitacionales	1	-	1	-	-
2	Sub-Gerente General	1	-	1	-	-
3	Unidad de Proyectos Habitacionales	1	-	-	1	-
4	Gerente General	2	-	1	1	-
5	Unidad de Gestión de Servicios	2	-	2	-	-
6	Unidad de Archivo Central	2	-	-	2	-
7	Unidad de Talento Humano	3	-	3	-	-
8	Presidencia Ejecutiva	4	-	4	-	-
9	Unidad de Planificación Institucional	4	3	1	0	-
10	Unidad de Finanzas	2	-	2	-	-
11	Unidad de Finanzas - Área de Cobros	2	-	2	-	-
12	Unidad de Administración	6	-	-	6	-
13	Contraloría de Servicios	6	-	6	-	-
14	Departamento Administrativo Financiero	8	1	7	-	-
15	Unidad Tecnologías de la Información	8	2	3	-	3
Total de recomendaciones		52	6	33	10	3

Fuente: elaboración propia con insumos del Informe de Seguimiento de las Recomendaciones a diciembre 2024.

Con base al cuadro anterior, se desprende que, del universo total de recomendaciones, 3 (6 %), perdieron vigencia por prescripción, por cambio en la normativa o por abordarse en informes recientes; quedando un universo efectivo de 49 recomendaciones pendientes de implementar, de las cuales 10 (19 %), tiene plazo para su implementación, dado que las distintas unidades responsables de la implementación solicitaron ampliación de sus plazos.

Recomendaciones emitidas por la Auditoría Externa

El proceso de revisión y actualización de las recomendaciones emitidas por las Auditorías Externas, se encuentra actualmente en proceso de revisión y actualización por parte de la Administración Activa.

Otras gestiones

Servicio al cliente

Durante el 2024, la Auditoría Interna brindó acompañamiento y dio seguimiento a varios casos en los que los clientes manifestaron inconformidades o quejas relacionadas con trámites gestionados por la Administración Activa. Estas situaciones llegaron a conocimiento de la Auditoría al ser copiada en los correos electrónicos enviados por los clientes.

El objetivo de este acompañamiento fue verificar que dichas inconformidades fueran atendidas de manera oportuna, contribuyendo así a fortalecer la calidad del servicio al cliente.

Conclusiones

De forma seguida se plantean una serie de conclusiones sobre la gestión de la Administración Activa, basadas en asuntos relevantes sobre la dirección, exposiciones al riesgo y control, así como otros temas de importancia, según los componentes funcionales del control interno (ambiente de control, valoración del riesgo, actividades de control interno, sistemas de información y seguimiento), contenidos en la Ley General de Control Interno, No. 8292. Veamos:

Ambiente de control

Producto de los estudios de Auditoría, reuniones con personas funcionarias de la administración activa se observó que la institución ha trabajado para establecer mejoras en la gestión. No obstante, uno de los aspectos que se han identificado es que se deben redoblar esfuerzos en el tema ético, de cambio de la cultura institucional y como lo cita el artículo 13 de la Ley General de Control Interno es importante promover una actitud abierta hacia mecanismos y procesos que mejoren el sistema de control interno.

Valoración del Riesgo

La Administración Activa cuenta con un Sistema Específico de Valoración de Riesgo Institucional (SEVRI), aprobado por la Junta Directiva en la Sesión Ordinaria No. 6482, artículo II, inciso 1), celebrada el 11 de febrero de 2021, por lo que es relevante la actualización de esta herramienta, además de establecer y revisar los controles (planes de acción) y brindar el respectivo seguimiento.

Adicionalmente, como parte de un buen gobierno corporativo, es importante que los citados planes, se encuentren alineados al logro de los objetivos y las metas institucionales contenidos en la Planificación Institucional. Además, es relevante que se brinde atención a las oportunidades de mejora señaladas por esta Auditoría Interna mediante el informe AI-007-2023 denominado “Seguimiento a la elaboración de los planes de acción establecidos por la administración activa para mitigar los riesgos institucionales”.

Por lo antes expuesto, la valoración del riesgo institucional no se realiza de forma integral, por lo que se desconoce el nivel de riesgo en que se ubica el INVU.

Actividades de Control

En materia de actividades de control, es importante que la Administración Activa, realice las gestiones que correspondan para que la normativa interna se encuentre debidamente documentada, actualizada y divulgada a las personas funcionarias de la institución, por lo que la Intranet es un medio importante para contar con la normativa institucional que cubre las gestiones institucionales, lo anterior con el fin de garantizar el fortalecimiento del control interno y la Planificación Institucional. También es muy valioso trabajar en temas que generan un riesgo alto tales como:

1. Servicio al cliente con la finalidad de ir disminuyendo las quejas e inconformidades de los clientes.
2. Información financiera confiable para la toma de decisiones, que refleje la imagen fiel de la institución (EEFF).
3. Libros contables que reflejen la información fiel, integra y exacta de las transacciones del INVU (Advertencia ADV-006-2024).
4. La Digitalización de los procesos.

5. Los planes de trabajo formales debidamente estructurados que respondan a objetivos y al cumplimiento de metas.
6. Ética Institucional.
7. Habilidades blandas.
8. Disminuir los niveles de morosidad (establecer y cumplir metas).
9. Rendición de cuentas sobre la gestión institucional.
10. Actualización de las Actas de Junta Directiva (Advertencia ADV-001-2025).

Aunado a lo anterior, rescatamos lo indicado en el Plan Estratégico del INVU 2020-2025, sobre el tema de planificación, específicamente lo siguiente:

*“ (...) En ese documento se afirma que “la planificación como proceso sistémico, integral y continuo se traduce en la elaboración, ejecución y evaluación de políticas, planes, programas y proyectos con miras a lograr objetivos y metas que impacten positivamente en la generación de oportunidades y en la calidad de los bienes y servicios públicos que prestan las instituciones. **Cuando se planifica se ordenan las ideas, se organizan las iniciativas y se priorizan las acciones con el único fin de lograr resultados que generen mejores condiciones de vida a nuestra sociedad**” (El subrayado y resaltado no pertenece al texto original)*

Sistemas de información

En el tema de los sistemas de información se debe redoblar esfuerzos para contar con sistemas que revelen información confiable, relevante, pertinente y oportuna para la toma de decisiones y la gestión administrativa, uno de los casos críticos que se le debe poner atención es la generación de información financiera del sistema ABANK's, la presupuestaria que genera el sistema SIAF, además, que la institución no ha implementado el Marco normativo de TI, no cuenta con Políticas de Tecnología de Información debidamente aprobadas, ni con un Plan Estratégico de Tecnología de Información, actualizado, mediante el cual se pueda observar cual es el portafolio de proyectos institucionales (Advertencia ADV-002-2025).

Aunado a lo anterior, la Junta Directiva del INVU, ha solicitado en las diferentes formulaciones presupuetarias presupuestos que se incluyan los recursos necesarios para contar con sistemas robustos, no obstante, a la fecha de este informe no se cumplido con ese objetivo.

Seguimiento

Por su parte, el seguimiento es uno de los pilares que más debe ser observado, debido a que a través de este componente se valora la calidad del funcionamiento del sistema de control interno a lo largo del tiempo, asimismo, permite que los hallazgos de auditoría y los entes supervisores se atiendan con prontitud, situación que contribuye al fortalecimiento del control interno.

Aunado a lo anterior, es relevante el seguimiento que se le brinde a la reformulación del Plan Estratégico Institucional (manifestado por la Junta Directiva), la implementación de Gobierno Corporativo, el cumplimiento del Plan Operativo Institucional y a los diferentes Planes de Trabajo que elabore la Administración Activa, estableciendo las alertas de control, sobre determinados riesgos, que le permitan al Jerarca y a la Administración Activa la toma de decisiones de forma oportuna.

Conclusión final

De acuerdo con lo indicado en los componentes antes mencionados, la institución no cuenta con un Sistema de Control Interno razonable.

Finalmente, en el artículo 21 de la Ley General de Control Interno, Ley 8292, se define el concepto de auditoría interna indicando que es una actividad independiente, objetiva y asesora, que proporciona seguridad al ente u órgano, puesto que se crea para validar y mejorar sus operaciones, por tanto, contribuye a que se alcancen los objetivos institucionales, mediante la práctica de un enfoque sistémico y profesional para evaluar y mejorar la efectividad de la administración del riesgo, del control y de los procesos de dirección en las entidades y los órganos sujetos a esta Ley.

Elaborado por:

Revisado y aprobado por:

Tatiana Enríquez Martínez
Profesional

Henry Arley Pérez
Auditor Interno

C: Consecutivo 2025