

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
JUNTA DIRECTIVA

ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA N°JDINVU-023-2026
DEL 30 DE ABRIL DE 2026

Acta de la **Sesión Ordinaria JDINVU-cero veintitrés-dos mil veintiséis** de la Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, celebrada a partir de las ocho horas con treinta y cuatro minutos del treinta de abril de dos mil veintiséis. La Sesión se realiza de manera **virtual** de conformidad con la Ley 10379, denominada Modificación de la Ley 6227, Ley General de la Administración Pública, de 2 de mayo de 1978, para autorizar la celebración de sesiones virtuales a los Órganos Colegiados de la Administración Pública, publicada en La Gaceta N°201 del 31 de octubre de 2023. Tanto los miembros de la Junta Directiva como los funcionarios de la Administración permanecen conectados a través de la plataforma ZOOM, cuyo uso es posible porque permite la comunicación integral y simultánea que comprende video, audio y datos.

Inicia la sesión con la participación de cinco Directivos, a saber: MSc. -Arq. Gabriela Madrigal Garro, Presidente; Licda. Alicia Borja Rodríguez, Vicepresidente; Lic. Rodolfo Freer Campos; Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo; y Dr. -Ing. Álvaro Guillén Mora.

Posteriormente se incorporarán a la sesión el Directivo MSc. Virgilio Calvo González y la Directiva Arq. María Fernanda Durán Baltodano.

Asimismo, participan el Lic. Henry Arley Pérez, Auditor Interno; Lic. José Mendoza Soto, Asesor de la Presidencia Ejecutiva; Licda. Xinia Sossa Siles, Secretaria de Actas de Junta Directiva; y Sra. Laura Sáenz Castillo, Auxiliar Administrativa.

Ausente el Lic. Marco Hidalgo Zúñiga, Gerente General por motivo de incapacidad. Ausencia debidamente justificada de conformidad con el artículo

veintitrés del Reglamento de Junta Directiva.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo treinta y cuatro del Reglamento de Junta Directiva se dio un tiempo de espera de cuatro minutos a efecto de conformar el quórum de Ley requerido para iniciar la sesión programada para las ocho horas con treinta minutos.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muy buenos días, hoy es 30 de abril, ya se fue esto, estamos en la Sesión 023-2026, en modalidad virtual. Hoy nos acompaña doña Alicia, don Rodolfo, don Juan Carlos, don Virgilio, don Álvaro, mi persona, don Henry, doña Laura, doña Xinia y don José. Doña María Fernanda y don Virgilio aún no se han conectado.

ARTÍCULO I

APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Sra. Presidente Madrigal Garro: Vamos a proceder a hacer la aprobación del Orden del Día, señores, traigo una modificación para no perder la costumbre en las últimas semanas. Tenemos como punto número III.1, resulta y acontece que cuando hicimos la lectura de la resolución del recurso de revocatoria interpuesto por el señor Gerente General, dentro de la carpeta que llevaba la Asesora Legal de la Presidencia, hubo un error involuntario en el número de la resolución, la resolución quedó aprobada con el 04, pero ya la 04 había sido ejecutada, ¿verdad? Entonces lo que hay que hacer, es hacer una revocatoria del acuerdo para poderlo nombrar bajo la resolución JD-05-2025, el acuerdo, toda la lectura, todo se mantiene igual, lo único que cambia es el número de la resolución, entonces necesitaría... de hecho, esto hay que firmarlo físico, ya yo tengo lista esta y la resolución de lo de también de la situación de acoso que están para firmar, ¿verdad?, esas las estaríamos firmando el día lunes de manera física, que

ustedes vienen, que los voy a poder ver, les voy a poder dar un abrazo y necesito que me firmen esto. Entonces aquí sería nada más rectificar la resolución con el número. Entonces, en este caso, doña Xinia, sería revocar el acuerdo, ¿usted me puede regalar el número de acuerdo?, nada más para poder rectificar el número correcto.

Licda. Sossa Siles: Sí, permítame un momentito.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias.

Directiva Borja Rodríguez: Doña Gabriela, disculpe que la interrumpa.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Adelante.

Directiva Borja Rodríguez: ¿Es necesario revocar todo el acuerdo?, porque de conformidad con la Ley General, tratándose de un error material, es posible solamente emitir una resolución donde se corrige el error material por error involuntario, indicando que la resolución no es la número tal, sino la número tal y se notifican ambas, quiero...

[Al ser las 8:37 a.m. se une a la sesión virtual la Directiva María Fernanda Durán Baltodano.]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí.

Directiva Borja Rodríguez: ...podría ser de esa manera, para no tener que...

Sra. Presidente Madrigal Garro: Si puede ser así, mucho mejor.

Directiva Borja Rodríguez: ...para no tener que revocar el acuerdo. Puedo buscar en este momento, un momentito, el artículo de la Ley General que nos permita hacer la corrección de errores materiales, que es en este caso un error material, ¿qué le parece?

Sra. Presidente Madrigal Garro: Perfecto, perfecto.

Directiva Borja Rodríguez: Ok, entonces un segundito...

Sra. Presidente Madrigal Garro: Te lo agradezco porque sería muchísimo mejor, evidentemente.

Directiva Borja Rodríguez: Ajá, voy a revisar entonces. Un segundito. Ajá. Gracias.

1 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok, gracias. 8:37 se une a la sesión doña María
2 Fernanda Durán. Buenos días.

3 **Directiva Durán Baltodano:** Buenos días.

4 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Bueno, mientras doña Alicia me hace el favor de
5 buscar eso, les digo la otra parte de la modificación del Orden del Día. Como
6 punto número 3...

7 [Al ser las 8:38 a.m. se une a la sesión virtual el Directivo Virgilio Calvo González.]

8 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** 8:38 se une don Virgilio Calvo a la sesión.
9 Buenos días, Virgilio.

10 **Directivo Calvo González:** Buenos días doña Gabriela. Buenos días a...

11 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Como punto número III.2, ustedes recuerdan
12 que, con el tema de las Obras del Espíritu Santo, con la donación que pudimos
13 llevar a cabo, se... teníamos 3 terrenos de manera separada, eso se pasó a la
14 APT de CFIA para hacer la reunión de fincas y quedara en un solo terreno,
15 ¿verdad?, y eso se tiene que pasar a la Procuraduría General de la República, a la
16 Notaría del Estado para conformar la escritura. Cuando nosotros hicimos el
17 acuerdo, el acuerdo tenía las 3 fincas de manera separada, entonces la
18 Procuraduría nos pide que se tome un nuevo acuerdo con la reunión de fincas,
19 con el monto total, digamos, de los metros cuadrados, para poder proceder con la
20 escritura, con el plano nuevo que se generó con la reunión de fincas, eso sería. Y
21 el punto número 3, tenemos una situación con respecto al nombramiento del
22 Subgerente, que necesito que veamos en privado. Entonces esa sería la
23 modificación del Orden del Día que estaríamos alterando para someter a
24 aprobación, señores y señoras, entonces someto a aprobación esa alteración del
25 Orden del Día. Rodolfo adelante.

26 **Directivo Freer Campos:** Gracias. Vamos a ver, ¿esos serían puntos 2, 3 y 4?

27 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No, sería como punto III.1 lo del acuerdo, la
28 modificación esta que doña Alicia nos está averiguando.

29 **Directivo Freer Campos:** Ok, pero ¿no recibimos primero los auditores y después
30 la...?

1 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Es que esto es rápido.

2 **Directivo Freer Campos:** Yo no creo.

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Sí, porque lo del cambio de la resolución...

4 **Directivo Freer Campos:** Bueno, no sé qué tanto...

5 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...es nada más darle lectura a la... al número
6 correcto, lo otro es tener nada más el número de catastro, ¿verdad?

7 **Directivo Freer Campos:** Ajá.

8 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** El nuevo número de catastro y se aprueba. Y lo
9 tercero es realmente rápido, no debe ser una deliberación de máximo 30 minutos,
10 señores.

11 **Directivo Freer Campos:** Por eso, ¿y no hay problema con los auditores que
12 esperen?

13 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ellos están programados para después de eso.
14 El problema, Rodolfo...

15 **Directivo Freer Campos:** Sí, sí, perdón.

16 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...necesito ver esto porque yo sé que el tema de
17 la Auditoría se va a extender y vos lo sabés. No va a ser un tema de 30 o una
18 hora, entonces prefiero que ellos esperen un momentito, sacar esto y ya
19 dedicarnos de lleno como corresponde al tema de la Auditoría, si ustedes lo llevan
20 a bien, es mi sugerencia, pero totalmente válido tu comentario, no sé si algún otro
21 señor Director o Directora tiene algún comentario al respecto.

22 **Directivo Sanabria Murillo:** Creo que esto sale rápido, o sea, bueno, por lo
23 menos lo del catastro es que uno está acostumbrado a eso, entonces sale rápido.

24 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ajá. Doña Alicia, ¿ya encontró el artículo?

25 **Directiva Borja Rodríguez:** Sí, ya lo tengo acá el artículo, es el 157 de la Ley
26 General de la Administración Pública, que indica que... lo siguiente... Ay, se me
27 perdió de nuevo. ¡Dios Santo! Que indica que en cualquier tiempo podrá la
28 administración rectificar los errores materiales o de hecho y los aritméticos.
29 Entonces sería prácticamente que con base en el artículo 157 de la Ley General
30 de la Administración Pública, se rectifica el número de resolución, igual no se está

1 violentando el derecho de defensa, porque le va a correr el plazo a partir de que
2 se notifique junto con la otra...

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** De esta nueva notificación.

4 **Directiva Borja Rodríguez:** ...entonces yo creo que eso sería importante que
5 quede también, ¿verdad?, que se proceda la notificación correspondiente del
6 acuerdo de esta nueva, digamos, resolución.

7 Y con respecto a lo otro, al segundo punto, solo un temita rápido, eso sería como
8 un acuerdo adicional al que ya se había tomado en fecha... (comentario
9 ininteligible) ...

10 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Exacto, exactamente...

11 **Directiva Borja Rodríguez:** ... también, no es un acuerdo, sino ya está...

12 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...el tomado porque es la aprobación de
13 donación...

14 **Directiva Borja Rodríguez:** ...sino que sería un acuerdo que se haga la reunión
15 de fincas.

16 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...y este es nada más rectificar el nuevo
17 catastro. Correcto.

18 **Directiva Borja Rodríguez:** Ok. Está bien.

19 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Todo se mantiene igual, es nada más un
20 acuerdo de que de acuerdo al nuevo catastro se aprueba.

21 **Directiva Borja Rodríguez:** Ok, muy bien.

22 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Eso es todo.

23 **Directiva Borja Rodríguez:** Gracias.

24 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias a usted. Xinia, tomamos nota
25 entonces de eso, sería una resolución de corregir eso y el acuerdo se mantendría
26 igual.

27 **Directiva Borja Rodríguez:** Sí, porque el acuerdo de fondo es exactamente todo
28 lo mismo, entonces yo lo que considero es que tomado el acuerdo y estando
29 vigente el acuerdo y ya firmado el acuerdo, lo que se haría, como le digo, es una
30 nueva resolución, donde la resolución anterior sería entonces la 5 y esta nueva...

1 este nuevo acuerdo sería la resolución 06, ¿entiendo?, por los números que
2 usted...

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No, no, no, no, es que se tomó con 04, pero lo
4 correcto es 05.

5 **Directiva Borja Rodríguez:** Por eso, esta resolución que vamos a dictar sería la
6 6, que corrige la 5...

7 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ah ok.

8 **Directiva Borja Rodríguez:** ...indicando que la 4 es la 5.

9 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok

10 **Directiva Borja Rodríguez:** ¿Me explico?, se haría una resolución del acuerdo de
11 hoy diciendo que de conformidad con la Ley General de la Administración Pública
12 se acuerda, ¿verdad? Por Tanto, se acuerda que, de conformidad con la Ley
13 General de la Administración Pública, artículo 157, que dice que puede corregirse
14 los errores materiales, se corrige la resolución 0... la resolución dictada en la...

15 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** 04 con la 05.

16 **Directiva Borja Rodríguez:** ...04 para que se lea correctamente como tal...

17 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** 05

18 **Directiva Borja Rodríguez:** ...05, obviamente que la de hoy tiene que ser la 06,
19 ¿correcto?, porque si esa es la 05 el acuerdo de hoy es el 0... la resolución de hoy
20 es la 06.

21 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok, entonces serían dos resoluciones más, o
22 sea, sería rectificar la nueva bajo la 05 y la nueva...

23 **Directiva Borja Rodríguez:** No, la nueva no es que se vuelve a emitir, ya está
24 emitida, lo único que corregimos ...

25 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Con 04

26 **Directiva Borja Rodríguez:** ...es el número. Lo único que corregimos es el
27 número. Hoy 06 corregimos la 05, el número nada más.

28 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Por eso, doña Alicia, pero es que la que se
29 tomó erróneamente fue 04, la nueva para rectificar debería ser 05.

30 **Directiva Borja Rodríguez:** Ah ya.

1 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ¿Ya?

2 **Directiva Borja Rodríguez:** Ya. Ah ok. Bueno.

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok, entonces sí sería eso. Entonces, bueno, ya
4 dicho esto podemos...

5 **Directiva Borja Rodríguez:** Creo que... a ver, creo que no, doña Gabriela, es... o
6 sea, ¿la resolución que firmamos qué número dice?

7 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** 04.

8 **Directiva Borja Rodríguez:** Por eso, ¿y ese es el número que está equivocado?

9 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ajá.

10 **Directiva Borja Rodríguez:** Por eso, entonces si esa va a ser la 05 mediante la
11 resolución, la resolución de hoy no puede ser la 05, porque la 05 es la que
12 tomamos anteriormente.

13 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No, es la 04. No entiendo.

14 **Directiva Borja Rodríguez:** Es decir, hoy... si la 0... si estamos corrigiendo... ¿La
15 resolución que seguiría cuál sería? La 6, porque si la 4...

16 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Es que no, vamos a ver...

17 **Directiva Borja Rodríguez:** ...si la 4 es la 5...

18 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No, no...

19 **Directiva Borja Rodríguez:** ...si la 4 es la 5, que por error se le puso 4, pero era
20 5, tenés... porque ya hay una 4.

21 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ajá. Sí, ya había una 4.

22 **Directiva Borja Rodríguez:** Correcto, entonces la anterior...

23 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Entonces esta entraría con la 05...

24 **Directiva Borja Rodríguez:** Se corrige la 05, correcto, ¿y con cuál corregimos la
25 05? Con la 06.

26 **Directivo Sanabria Murillo:** Sí, la de hoy es la 06 en la cual rectificamos...

27 **Directiva Borja Rodríguez:** Que corrige.

28 **Directivo Sanabria Murillo:** ...que la 04 debe leerse como 05.

29 **Directiva Borja Rodríguez:** Claro. Si tú corriges la 04 diciendo que es 05, la de
30 hoy tiene que ser la 06, que corrige la 4 como 5.

1 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Bueno, ustedes son los abogados, ustedes son
2 los que saben...

3 **Directiva Borja Rodríguez:** Sí, sí, sí, dale.

4 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...yo nada más digo. Entonces, doña Xinia, lo
5 hacemos así.

6 **Licda. Sossa Siles:** Indíqueme cómo lo van a hacer y aquí lo anotamos.

7 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Entonces lo que haría sería dar lectura a la
8 resolución... No, no daría lectura, nada más diría que...

9 **Directiva Borja Rodríguez:** No es necesario porque la resolución permanece
10 vigente, el acuerdo que tomamos permanece íntegro, vigente, con todo y firmas.
11 Hoy lo que haríamos es tomar, doña Xinia, un acuerdo rectificando de conformidad
12 con el artículo 157, que por error involuntario se indicó resolución 04, siendo la
13 correcta 05, ese es el acuerdo que tenemos que tomar.

14 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok.

15 **Directiva Borja Rodríguez:** Y el acuerdo de hoy pues obviamente tiene que ser
16 dentro del expediente, pues la 06, porque si la 4 no era la 4, sino la 5, la de hoy es
17 la 6, ¿correcto?

18 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok, ok, listo.

19 **Licda. Sossa Siles:** Entonces, doña Gabriela, en la modificación del Orden del
20 Día, sería en lugar de modificación del acuerdo número 1 de la Sesión 020-2026
21 que usted leyó...

22 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ajá.

23 **Licda. Sossa Siles:** ...sería rectificación de la...

24 **Directiva Borja Rodríguez:** Del número de la resolución.

25 **Licda. Sossa Siles:** ...del número de la resolución del acuerdo tomado en la
26 Sesión 020...

27 **Directiva Borja Rodríguez:** Correcto.

28 **Licda. Sossa Siles:** ...acuerdo número 1...

29 **Directiva Borja Rodríguez:** Correcto.

Licda. Sossa Siles: ...del 20 de abril del 2026, ese sería el punto número 1. El punto número 2, la solicitud de reunión de fincas y rectificación de medidas, terreno unificado, Donación Obras del Espíritu Santo. Y punto número 3, sobre nombramiento del Subgerente en privado y después de ahí se retoma o... se retoma el Orden del Día y se mueve todo sucesivamente como venía, según entiendo, van a dejar la presentación de los Auditores Externos de punto 4 y no de punto 1.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Correcto.

Licda. Sossa Siles: Eso sería.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ok. Listo. Entonces teniendo esto, vamos a ver, teniendo esto si... Ah, bueno, sería nombramiento del Subgerente y Director de Urbanismo, serían las dos, nada más por aquello. Ok, entonces retomo, señores, para proceder a hacer la modificación del Orden del Día, punto número III.1, Rectificación del número de resolución del acuerdo de la Sesión 020-2026 del 20 de abril, que por error involuntario se indicó resolución 004, siendo lo correcto 005. Punto III.2 Solicitud de reunión de fincas y rectificación de medidas, terreno unificado, Donación de Obras del Espíritu Santo. Y como punto número III.3 Sobre el nombramiento del Subgerente y Director de Urbanismo y Vivienda. Ok. Listo. Someto a aprobación en este momento la modificación del Orden del día, por favor. 7 votos a favor. Ratifico votación. 7 votos a favor. Modificación del Orden del Día aprobado en firme. Ok. Muchísimas gracias, señores.

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 7 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°1**)

ACUERDO N°1

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y MSc. Virgilio Calvo González; **SE ACUERDA:** Modificar el Orden del Día, de

conformidad con lo establecido en el Reglamento de Junta Directiva, a efectos de incluir en el Artículo III de Temas Prioritarios los siguientes temas:

- **Punto III-1** – "Rectificación del número de la Resolución según Acuerdo #1 de la Sesión Extraordinaria JDINVU-020-2026 del 20 de abril de 2026, que por error involuntario se indicó N°04 siendo lo correcto N°05"
- **Punto III-2** – "Solicitud de reunión de fincas y rectificación de medidas, terreno unificado – Donación Obras del Espíritu Santo"
- **Punto III-3** – "Sobre el nombramiento de Subgerente General y Director de Urbanismo y Vivienda – PRIVADO"

Se corre la numeración del Artículo III sucesivamente.

-----**ACUERDO FIRME**-----

Orden del Día Aprobado

I. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

II. APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE SESIONES ANTERIORES

- Aprobación del acta JDINVU-013-2026

III. TEMAS PRIORITARIOS

1. Rectificación del número de la Resolución según Acuerdo #1 de la Sesión Extraordinaria JDINVU-020-2026 del 20 de abril de 2026, que por error involuntario se indicó N°04 siendo lo correcto N°05
2. Solicitud de reunión de fincas y rectificación de medidas, terreno unificado – Donación Obras del Espíritu Santo
3. Sobre el nombramiento de Subgerente General y Director de Urbanismo y Vivienda – PRIVADO
4. Presentación Estados Financieros Auditados del periodo 2024 (EEFF-2024) presentados por la Firma Carvajal Audit & Consulting
5. Licitación Urgente - 2025-PX-00000X-0005800001 Remodelación 6to piso Edificios Justini y Orowe

- 1 **6.** Modificación al pliego de condiciones Contratación de una empresa
2 consultora para la elaboración e introducción de la variable ambiental al
3 Plan Estratégico de Ordenamiento Territorial de la Región Brunca
- 4 **7.** Continúa presentación de Planificación sobre ejecución presupuestaria
5 a marzo 2026 e informe sobre las modificaciones administrativas que no
6 se presentan ante la Junta Directiva. *Atención Acuerdo #6 y acuerdo #11*
7 *de Sesión JDINVU-017-2026 del 09-04-2026 (Plazo: 16 abril 2026)*
- 8 **8.** Unidad de Talento Humano presenta información que determina y
9 certifica la asignación de un asesor legal a la Gerencia General.
10 *Atención acuerdo #7 Sesión JDINVU-017-2026 del 09-04-2026 (Plazo: 16*
11 *abril 2026)*
- 12 **9.** Unidad de Talento Humano presenta informe detallado sobre el caso
13 del señor Víctor Polinaris en relación con la Modificación Presupuestaria
14 3-2026. *Atención acuerdo #8 Sesión JDINVU-017-2026 del 09-04-2026*
15 *(Plazo: 16 abril 2026)*
- 16 **10.** Modificación Presupuestaria 03-2026. *Atención acuerdo #5 Sesión*
17 *JDINVU-017-2026 del 09-04-2026 (Plazo: 16 abril 2026)*
- 18 **11.** Continúa presentación de INFORMES BIMENSUALES de Proyectos:
19 DPH, DGPF y Planificación de **setiembre - octubre / noviembre y**
20 **diciembre 2025 / enero – febrero 2026.** *Atención acuerdo #6 Sesión*
21 *JDINVU-026-2025 del 23-10-2025. (2Q MES)*
- 22 **12.** INFORMES BIMENSUALES de Proyectos de la Asesoría Legal de
23 **diciembre 2024 a octubre 2025, noviembre-diciembre 2025 y enero-**
24 **febrero 2026** y presentación en nuevo formato. *Atención acuerdo #6*
25 *Sesión JDINVU-026-2025 del 23-10-2025, acuerdo #1 de Sesión JDINVU-*
26 *025-2025 del 16-10-2025 y Acuerdo #9, Sesión JDINVU-030-2025 del 20-11-*
27 *2025 (2Q MES)*
- 28 **13.** INFORMES BIMENSUALES de indicadores **setiembre-octubre,**
29 **noviembre-diciembre 2025 y enero-febrero 2026.** *Atención acuerdo*
30 *Sesión N°6426, Art. II, Inc. 5), 30- 01-2020 y Sesión N°6450, Art. VI, Inc. 3),*

18-6-2020, y acuerdo #2 Sesión N°6610, Art. VII, Inc. 2) del 19-10-2023. (2Q MES)

14. Plan Anual de Trabajo 2026 de la Auditoría Interna

15. Plan Anual de Trabajo 2026 de la Contraloría de Servicios. *Atención acuerdo #6 Sesión JDINVU-034-2025 del 04-12-2025.*

16. Informe de Labores 2025 de la Contraloría de Servicios. *Atención acuerdo #2 Sesión JDINVU-021-2025 del 23-04-2026.*

17. UTH presenta informe de avance sobre Reglamento de Acoso Laboral y Acoso Sexual y sobre Reglamento de Evaluación de Desempeño. *Atención acuerdo #6 Sesión JDINVU-018-2025 del 13-04-2026.*

18. Archivo Central informa sobre lineamientos para elaboración de documentos

IV. CORRESPONDENCIA

1. Folder con correspondencia

2. Folder con correspondencia de Auditoría Interna

V. ASUNTOS DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA

VI. ASUNTOS DE LOS DIRECTIVOS

VII. ASUNTOS PRESENTADOS POR LA ADMINISTRACIÓN

VIII. ASUNTOS PRESENTADOS POR LA AUDITORÍA INTERNA

IX. INFORME DE COMISIONES

ARTÍCULO II

APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE SESIONES ANTERIORES

- Aprobación del acta JDINVU-013-2026

Sra. Presidente Madrigal Garro: Ahora pasamos a la Aprobación de Actas, tenemos el acta 013-2026, que esa corresponde al 19 de marzo del presente año. En esta estuvimos presentes todos, por lo cual someto a aprobación el acta 013 en este momento, por favor. 7 votos a favor. Acta 013 del 2026 del 19 de marzo aprobada. Y esa sería la única que tenemos para aprobar.

[Sin observaciones y con el voto a favor de MSc. -Arq. Gabriela Madrigal Garro, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, MSc. Virgilio Calvo González, Arq. María Fernanda Durán Baltodano y Dr. -Ing. Álvaro Guillén Mora, **SE APRUEBA** el acta de la Sesión Ordinaria JDINVU-013-2026.]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchísimas gracias, señores. Entonces vamos a lo que indicamos.

ARTÍCULO III

TEMAS PRIORITARIOS

1. Rectificación del número de la Resolución según Acuerdo #1 de la Sesión Extraordinaria JDINVU-020-2026 del 20 de abril de 2026, que por error involuntario se indicó N°04 siendo lo correcto N°05

Sra. Presidente Madrigal Garro: Como les indiqué, un error involuntario a la hora de contabilizar las resoluciones se indicó que la resolución contra el órgano instructor, ¿verdad?, el de Revocatoria interpuesto por el señor Marco Hidalgo, la resolución que nosotros tomamos en la sesión del 20 de abril, indicaba Resolución N°RES-JD-004, siendo lo correcto la Resolución JD-005-2026, por lo cual y por un error involuntario, lo que haremos es una rectificación del número de resolución amparado en el artículo 157 de la Ley General de Administración Pública, por lo cual someto a aprobación el cambio correcto para esta resolución leyéndose 005, por favor. 7 votos a favor. Ratifico votación. 7 votos a favor. Acuerdo en firme para que se lea de manera correcta y se notifique a las partes la resolución 005-2026. Muchísimas gracias.

Directiva Borja Rodríguez: Sí, muy importante, doña Xinia, igual, la leyenda del notifíquese, ¿verdad?, de notifíquese.

Licda. Sossa Siles: Eso iba a preguntar, después de este acuerdo donde acaban de rectificar el número, ¿habría otro acuerdo con el mismo texto o ya no?, nada más notificamos este.

1 **Directiva Borja Rodríguez:** No, no es necesario...

2 **Licda. Sossa Siles:** Solo notificamos este.

3 **Directiva Borja Rodríguez:** ...porque se notifican las dos resoluciones, el
4 acuerdo anterior que no se está revocando y el acuerdo este que corrige ese error
5 aritmético involuntario, correcto.

6 **Licda. Sossa Siles:** Ok, notificamos eso.

7 (De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 7 votos a favor,
8 la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°2**)

9
10 **ACUERDO N°2**

11 Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Licda. Alicia
12 Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo,
13 Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y MSc.
14 Virgilio Calvo González; **SE ACUERDA:** De conformidad con el artículo 157 la Ley
15 General de la Administración Pública, que indica que en cualquier tiempo podrá la
16 Administración rectificar los errores materiales o de hecho y los aritméticos, **SE**
17 **RECTIFICA** el número de la Resolución N°04 dictada mediante Acuerdo N°1 de la
18 Sesión Extraordinaria JDINVU-020-2026 del 20 de abril de 2026, **para que se lea**
19 **correctamente Resolución N°05**, ya que por error involuntario se indicó N°04
20 **siendo lo correcto N°05**. Notifíquese a la parte. **ACUERDO FIRME**

21 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Y que eso se firmaría, ¿verdad? Eso se firmaría
22 el lunes ya para nosotros notificar con las debidas firmas de los Directores.

23 **Directiva Borja Rodríguez:** Sí, sería la resolución correspondiente, doña Xinia, si
24 gusta al final del día la podemos... ¿verdad?, que es el acuerdo donde está la
25 resolución haciendo la rectificación, correcto.

26 **Licda. Sossa Siles:** Sí señora.

27 **Directiva Borja Rodríguez:** Para que quede en el expediente correspondiente la
28 rectificación del número de resolución.

29 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Perfecto. Entonces muchas gracias a todos.

30 *****

1 **2. Solicitud de reunión de fincas y rectificación de medidas, terreno**
2 **unificado – Donación Obras del Espíritu Santo**

3 Se conoce **Oficio PE-AL-0187-2026**, de fecha 30 de abril de 2026, mediante el
4 cual la Asesoría Legal presenta ante la Junta Directiva un borrador de acuerdo
5 para continuar con el trámite de donación del inmueble a la Asociación Obras del
6 Espíritu Santo, según documento que queda formando parte de los antecedentes
7 del acta.

8 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Pasamos al punto III.2, que es lo de la
9 rectificación de fincas, la reunión de fincas que tuvimos que hacer para concretar
10 un único plano catastrado de la donación que hicimos a la Asociación Obras del
11 Espíritu Santo. Aquí necesito, compañeras, que por favor me ingresen a don
12 William, nada más para que él les explique el nuevo número de catastro, la
13 rectificación y proceder a tomar el acuerdo para poderle enviar anexo de este
14 acuerdo, una adenda de acuerdo, digamos, a la Notaría del Estado, para que ellos
15 puedan procesar la escritura y formalizar esta donación.

16 [Al ser las 8:54 a.m. se une a la sesión virtual el Lic. William Cedeño Monge,
17 Asesor Legal de la Institución.]

18 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Buenos días, don William.

19 **Lic. Cedeño Monge:** Buenos días, doña Gabriela.

20 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** William, 5 minutos porque esto no debe ser un
21 tema rap... o sea, esto no debe ser un tema largo...

22 **Lic. Cedeño Monge:** Perfecto.

23 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...ya todo el proceso de donación se concretó,
24 por favor, nada más ratificarle a los señores Directores, yo les comenté que como
25 hicimos la reunión de fincas, se generó un nuevo catastro, que es el que tenemos
26 que indicar en la escritura que vamos a firmar en la donación que ya fue aprobada
27 por esta Junta Directiva, de los 3 terrenos que ya pasaron a conformarse a un
28 único terreno con un nuevo plano catastrado, por favor, adelante.

29 **Lic. Cedeño Monge:** Perfecto. Voy a compartir pantalla. Me indican si ya lo
30 pueden apreciar para...

1 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Sí señor.

2 **Lic. Cedeño Monge:** Ok, perfecto. Les comento... Buenos días a todos señores
3 Directores, un placer de saludarles. Efectivamente, lo que bien antecede dicho por
4 doña Gabriela, es la reunión de fincas con la rectificación de las medidas a donar.
5 Efectivamente, los 3 terrenos que estaban descritos en el acuerdo inicial de fecha
6 12 de febrero del 2026 son los que pasaron a conformar un plano unificado y que
7 efectivamente lo que en su momento medía 2134 metros, actualmente mide 2288
8 metros con 78 decímetros cuadrados. La Procuraduría ya efectivamente nos da el
9 visto bueno, solo nos pide la rectificación, que al haber salido de Junta Directiva el
10 acuerdo anterior, se toma en cuenta que se autoriza a la Notaría del Estado y voy
11 a brincar directamente a la parte de la recomendación, a que efectivamente se
12 autorice solicitarles ante el Registro Inmobiliario, gestionar conforme el plano
13 catastro 1-19635-2026, que es el plano unificado, y con la rectificación de la
14 media, la cual alcanzó el área de 2288 metros con 78 decímetros, que es la finca
15 unificada. A su vez, proceder de una vez, acto seguido, con la donación y dice
16 efectivamente quedó autorizada doña Gabriela para firmar la escritura y dice
17 remitir este acuerdo de la Procuraduría General. Básicamente eso es todo, ya está
18 la recomendación, se los acabo de mandar a las chicas de Junta Directiva y si no
19 hay ninguna duda, eso sería todo.

20 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Señores, abro el micrófono para consultas, por
21 favor.

22 **Directivo Sanabria Murillo:** Nada, de mi parte muy claro.

23 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Rodolfo, adelante, por favor.

24 **Directivo Freer Campos:** Sí, gracias. Me parece que lo que... o sea, lo que
25 pidieron, lo que hace es únicamente retrasar el asunto, porque la... tanto la
26 rectificación como la reunión de fincas la pudieron haber hecho acto seguido,
27 reciben la donación y ya en su carácter de propietario hacen la rectificación,
28 entonces, bueno, ahí están atrasando el asunto, pero es cuestión de ellos,
29 simplemente ese comentario.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, pensé lo mismo, pero bueno, hay que cumplir para ver si procesamos esa firma de esto. Pero, bueno, eso sería básicamente con el nuevo plano catastrado...

Directiva Borja Rodríguez: Sí, nada más...

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí doña Alicia, adelante.

Directiva Borja Rodríguez: ... ¿están correctos los números?, ya nada más asegurarnos si están correctos los números indicados, porque yo creo... anoche que estuve revisando no vi la información sobre esto, ¿correcto?, cuando vi el correo de que se iba a revisar traté de ver los números, entonces nada más, don William, asegurarnos de que los números sean los correctos que se indican para no tener que volver a regresar por cualquier error numérico.

Lic. Cedeño Monge: Ok, perfecto. Sí, la entiendo perfectamente, el borrador en sí mismo lo montó Hannia junto con el borrador que mandó a Procuraduría de la escritura, entonces ya fueron ratificados por don Alejandro, inclusive, el Notario de Procuraduría.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, se hizo un nuevo avalúo inclusive, para poder complementar esta información, porque así nos lo pidieron, ¿verdad?

Lic. Cedeño Monge: Ajá.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Estaríamos, señores? Ok. Perfecto. Entonces someto a aprobación esta rectificación también del nuevo plano catastrado en este momento, por favor. 7 votos a favor. Ratifico votación. 7 votos a favor. Acuerdo en firme con el nuevo número de plano catastrado y la rectificación de linderos para procesar esto ante la Notaría del Estado. Muchísimas gracias.

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 7 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°3**)

ACUERDO N°3

CONSIDERANDOS

- I. La Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en **ACUERDO N°2** aprobado en la **Sesión Ordinaria JDINVU-006-2026**,

Artículo III, Inciso 1), celebrada el 12 febrero de 2026, acordó “Acoger la solicitud presentada por la Asociación Obras del Espíritu Santo mediante oficio AOES-DG-046-2026 del 23 de enero de 2026 y autorizar la donación de los terrenos matrículas N°1-196075-000, 1-184964-000 y 1-184966-000, propiedad del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, al haberse acreditado la viabilidad legal, técnica y de interés público del acto, conforme a la Ley N° 10786, la Ley Orgánica del INVU N° 1788 y los criterios técnicos y legales incorporados al expediente administrativo.”

II. Que las fincas a) ciento noventa y seis mil setenta y cinco-cero cero cero, b) ciento ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y cuatro-cero cero cero y c) ciento ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y seis-cero cero cero, por estar contiguas fueron reunidas conformando una sola finca que se describe con plano catastrado uno-uno nueve seis tres cinco-dos mil veintiséis, que es el que se ajusta y describe la finca reunida.

III. Que la finca reunida se describe así: TERRENO CONSTRUIDO Y PARA CONSTRUIR, situada en situada en Cristo Rey, en el Distrito Tres (Hospital), Cantón Uno (San José) de la provincia de San José, Linderos: al Norte con Identificador Predial: uno cero uno cero tres cero uno ocho cuatro nueve seis ocho cero cero; al Sur con Identificador Predial uno cero uno cero tres cero uno ocho cuatro nueve siete seis cero cero e Identificador Predial: uno cero uno cero tres P cero cero cero cuatro dos siete cero cero; al Este con Calle Dieciséis y al Oeste con Identificador Predial: uno cero uno cero tres P cero cero cero cuatro uno siete cero cero y Avenida Veintiocho, que mide **dos mil doscientos ochenta y ocho metros con setenta y ocho decímetros cuadrados**, plano catastrado uno-uno nueve seis tres cinco-dos mil veintiséis(plano unificado).

IV. Que la suma del área de las fincas que se reúnen en su momento fue de dos mil ciento treinta y cuatro metros con setenta y ocho decímetros cuadrados. El área de la finca reunida es de **dos mil doscientos ochenta y ocho metros con setenta y ocho decímetros cuadrados**, y por lo que se

requiere hacer una rectificación de medida en aumento de acuerdo con lo que indica el plano catastrado uno-uno nueve seis tres cinco-dos mil veintiséis.

V. Que la rectificación de medida debe ser solicitada al Registro Inmobiliario de manera expresa, por principio de rogación para que se corrija la medida en aumento a la finca reunida y se publicite la medida de **dos mil doscientos ochenta y ocho metros con setenta y ocho decímetros cuadrados**, que se indica en el plano catastrado uno-uno nueve seis tres cinco-dos mil veintiséis, que es el que se ajusta y describe la finca reunida.

VI. Que en el ACUERDO N°2 aprobado en la Sesión Ordinaria JDINVU-006-2026, Artículo III, Inciso 1), celebrada el 12 febrero de 2026, no se indica nada de la reunión de fincas a donar ni de la reunión de las fincas a) ciento noventa y seis mil setenta y cinco-cero cero cero, b) ciento ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y cuatro-cero cero cero y c) ciento ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y seis-cero cero cero, así como en lo concerniente a la rectificación de área sobrevenida a partir de la unión de fincas mediante plano catastrado uno-uno nueve seis tres cinco-dos mil veintiséis, que es el que se ajusta y describe la finca reunida.

VII. Que la Procuraduría General de la República solicita se tome el acuerdo de la reunión de fincas y de la rectificación en el aumento del área de medida dentro del plano unificado de los anteriores tres terrenos, por parte del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo por ser el propietario de esas fincas que se van a donar la Asociación Obras del Espíritu Santo, con cédula de persona Jurídica tres-cero cero dos- tres cuatro cuatro cinco seis dos, domiciliada en San José, Barrio Cristo Rey, contiguo a la Iglesia Católica.

VIII. Que el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo está exento del pago de todo tipo de Impuestos según Ley Mil Setecientos Ochenta y Ocho, del veinticuatro de agosto de mil novecientos cincuenta y cuatro, Artículo treinta y ocho, Inciso b).

POR TANTO

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y MSc. Virgilio Calvo González; **SE ACUERDA:**

a) Autorizar la reunión de las fincas **a) ciento noventa y seis mil setenta y cinco-cero cero cero, b) ciento ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y cuatro-cero cero cero y c) ciento ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y seis-cero cero cero**, por estar contiguas conformando una sola finca que se describe con plano catastrado uno-uno nueve seis tres cinco-dos mil veintiséis, que es el que se ajusta, la finca reunida que se describe así: TERRENO CONSTRUIDO Y PARA CONSTRUIR, situada en situada en Cristo Rey, en el Distrito Tres (Hospital), Cantón Uno (San José) de la provincia de San José, Linderos: al Norte con Identificador Predial: uno cero uno cero tres cero uno ocho cuatro nueve seis ocho cero cero; al Sur con Identificador Predial uno cero uno cero tres cero uno ocho cuatro nueve siete seis cero cero e Identificador Predial: uno cero uno cero tres P cero cero cero cuatro dos siete cero cero; al Este con Calle Dieciséis y al Oeste con Identificador Predial: uno cero uno cero tres P cero cero cero cuatro uno siete cero cero y Avenida Veintiocho, con la rectificación de medida la cual alcanzó el área de **dos mil doscientos ochenta y ocho metros con setenta y ocho decímetros cuadrados**, según se acreditó mediante el plano catastrado uno-uno nueve seis tres cinco-dos mil veintiséis, mismo del cual. **ACUERDO FIRME**

b) Autorizar a la Procuraduría General de la República y a su vez solicitares que ante el al Registro Inmobiliario gestione conforme al plano catastrado uno-uno nueve seis tres cinco-dos mil veintiséis (plano unificado) con la rectificación de medida la cual alcanzó el área de **dos mil doscientos ochenta y ocho metros con setenta y ocho decímetros cuadrados**, el aumento de cabida de la finca reunida. **ACUERDO FIRME**

c) Solicitar a la Procuraduría General de la República proceda con la formalización de la escritura de donación de la finca descrita con plano catastrado uno-uno nueve seis tres cinco-dos mil veintiséis a favor de la **Asociación Obras del Espíritu Santo**, con cédula de persona Jurídica tres-cero cero dos- tres cuatro cuatro cinco seis dos, domiciliada en San José, Barrio Cristo Rey, contiguo a la Iglesia Católica. **ACUERDO FIRME**

d) Autorizar a Ana Gabriela Madrigal Garro, Presidente Ejecutiva, en su condición de Apoderada generalísima sin Límite de Suma del INVU a suscribir la escritura de traspaso por donación. **ACUERDO FIRME**

e) Remitir este acuerdo al Procuraduría General de la República. **ACUERDO FIRME**

Sra. Presidente Madrigal Garro: Gracias William.

Lic. Cedeño Monge: Con gusto. Buen día, hasta luego.

[Al ser las 8:59 a.m. abandona la sesión virtual el Lic. Cedeño Monge.]

3. Sobre el nombramiento de Subgerente General y Director de Urbanismo y Vivienda – PRIVADO

Sra. Presidente Madrigal Garro: Y aquí ahora pasando el punto III.3, solicitaría que por favor le pasen el *power* a Juan Carlos un momentito, les prometo que no va a ser más de media hora. Espero que no sea más de media hora, nada más.

Sra. Sáenz Castillo: Listo.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Entonces nos quedamos nada más los Directores, por favor.

Directivo Sanabria Murillo: Perfecto.

[A partir de este momento la Junta Directiva sesiona únicamente con sus miembros, por consiguiente, al ser las 8:59 a.m. abandonan temporalmente la sesión virtual y pasan a sala de espera los funcionarios Henry Arley Pérez, José Mendoza Soto, Xinia Sossa Siles y Laura Sáenz Castillo, suspendiéndose la grabación de la sesión.]

[Al ser las 9:36 a.m. se unen nuevamente a la sesión virtual los funcionarios Henry Arley Pérez, José Mendoza Soto, Xinia Sossa Siles y Laura Sáenz Castillo.]

[Al ser las 9:36 a.m. se reinicia la grabación de la sesión.]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Muchas gracias, regresamos de receso y vamos a retomar el punto III.3, sobre los nombramientos del Subgerente y la Directora de Urbanismo y Vivienda, por lo cual se tiene un acuerdo que tomamos, que sería... Después de un análisis, ¿verdad?, se acuerda: que después de un análisis exhaustivo que hace esta Junta Directiva sobre la situación actual que vive el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en pro de la continuidad de mejora institucional, se acuerda revocar el acuerdo N°1 de la Sesión Extraordinaria 022 del 27 de abril, que hace el nombramiento como Subgerente del señor Cristian Alvarado Abarca y revocar el acuerdo N°2 de la Sesión Extraordinaria también 022-2026, también llevada el 27 de abril de nombramiento de la Arquitecta Yenory Quesada Díaz como Directora de Vivienda y Urbanismo, entonces procedo a someter a aprobación el acuerdo anteriormente mencionado, por favor.

Directiva Borja Rodríguez: Disculpe, doña Gabriela, le estaríamos agregando que se indica que las personas no fueron...

Sra. Presidente Madrigal Garro: Sí, perdón. Indico también en ese acuerdo, doña Xinia, que ninguno de los 2 funcionarios nombrados, ni don Cristian ni doña Yenory asumieron ningún tipo de gestión ni responsabilidad que pueda acarrear ningún costo económico ni administrativo al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ellos no tomaron posesión de sus puestos en ningún momento, por favor que quede también eso en el acuerdo.

Directiva Borja Rodríguez: Que las personas, no que los funcionarios, que las personas nombradas.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Que las personas, que las personas nombradas, perdón, sí, por favor, que quede eso en el acuerdo. Muchas gracias doña Alicia. Entonces retomo la votación, por favor. 7 votos a favor. Ratifico votación. 7 votos a favor. Acuerdo en firme revocatoria de los 2 acuerdos llevados en la sesión del 27 de abril. Muchas gracias, compañeros.

(De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 7 votos a favor, la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°4**)

ACUERDO N°4

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y MSc. Virgilio Calvo González; **SE ACUERDA:** Después de un análisis exhaustivo que hace esta Junta Directiva sobre la situación actual que vive el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en pro de la continuidad de mejora institucional se acuerda revocar el Acuerdo N°1 de la Sesión Extraordinaria N°JDINVU-022-2026, del 27 de abril de 2026, que hace el nombramiento como Subgerente General del señor Cristian Alvarado Abarca, y revocar el Acuerdo N°2 de la Sesión Extraordinaria N°JDINVU-022-2026, del 27 de abril de 2026, que hace el nombramiento de la Arquitecta Yenory Quesada Díaz como Directora de Urbanismo y Vivienda. Se indica también que ninguna de las dos personas nombradas, ni el señor Cristian Alvarado Abarca ni la señora Yenory Quesada Díaz, asumieron ningún tipo de gestión ni responsabilidad que pueda acarrear ningún costo económico ni administrativo al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, ellos no tomaron posesión de sus puestos en ningún momento. **ACUERDO FIRME**

4. Presentación Estados Financieros Auditados del periodo 2024 (EEFF-2024) presentados por la Firma Carvajal Audit & Consulting

Se conocen Informes: Carta de Gerencia (CG 1-2024); Informe de Auditoría de Sistemas y Tecnologías de Información (CG-TI 2024); Fondo de Garantías de Empleados del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (CG 1-2024); Estados Financieros Individuales y Opinión de los Auditores Independientes al 31 de diciembre del 2024 (Con cifras correspondientes del 2023); Estados Financieros Consolidados Auditados y Opinión de los Auditores

Independientes del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo al 31 de diciembre del 2024 (Con cifras correspondientes del 2023); Estados Financieros Individual y Opinión de los Auditores Independientes del Sistema de Ahorro y Préstamo al 31 de diciembre del 2024 (Con cifras correspondientes del 2023); Estados Financieros Individuales y Opinión de los Auditores Independientes del Fondo de Garantías de Empleados del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo al 31 de diciembre del 2024 (Con cifras correspondientes del 2023) y Presentaciones, sin fecha, mediante los cuales la Firma Carvajal Audit & Consulting remite a la Junta Directiva los Estados Financieros Auditados del año 2024, según documentos que quedan formando parte de los antecedentes del acta.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Compañeras, podemos pasar al punto III.4, que sería la presentación de Estados Financieros auditados por el periodo del 2024, presentada por la Firma Carvajal Audit Consulting.

[Al ser las 9:39 a.m. se unen a la sesión virtual el Lic. Gerardo Montero Martínez, Licda. Sylvia Gamboa Loaiza, Lic. Paul Arley Jiménez y Licda. Elena Morera Monge, Representantes de la Firma Carvajal Audit & Consulting.]

Sra. Presidente Madrigal Garro: Disculpen un momento. Muy buenos días, disculpen es que estaba pasando... ¿Ahora sí me oigo? ¿No?

Licda. Gamboa Loaiza: Muy buenos días.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ¿Sí me escucho?

Licda. Gamboa Loaiza: Yo sí la escucho.

Directivo Sanabria Murillo: Sí, se escucha perfecto.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Bueno, perfecto, es que estaba pasando un cuerpo de emergencia y no se oye nada. Muy buenos días doña Elena, doña Sylvia, don Gerardo y don Paul, muy bien... sean bienvenidos a esta Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Procedo a presentarme, mi nombre es Gabriela Madrigal Garro, soy la Presidenta Ejecutiva de este Instituto y Presidenta de esta Junta Directiva. Me acompañan los Directivos: don Juan Carlos Sanabria, don Álvaro Guillén, don Rodolfo Freer, doña María

Fernanda Durán, doña Alicia Borja, don Virgilio Calvo. También están presentes en esta sesión don Henry Arley, que es el Auditor Institucional, acompañan las compañeras de la Secretaría de Junta Directiva, doña Xinia Sossa, doña Laura Sáenz y también acompaña el Asesor de la Presidencia Ejecutiva, don José Mendoza. Sean muy bienvenidos. Muchas gracias por esta presentación. No sé quién va a proceder a presentar, para darle la palabra y muchas gracias nuevamente.

Lic. Montero Martínez: Muy buenos días a todos.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Buenos días.

Lic. Montero Martínez: Gracias por el espacio en esta mañana y en esta sesión. Bueno, igualmente como parte del trabajo pues voy a presentar una parte yo, luego hay otras personas ahí que vamos a ver un tema de tecnologías de información. Entonces voy a empezar, si me permiten compartirles.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Solo un pequeño momento, disculpe don Gerardo que le interrumpa, veo que el señor Auditor tiene la mano levantada, entonces si me permite...

Lic. Montero Martínez: Claro.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ...voy a darle la palabra al señor Auditor para que usted pueda proceder a presentar. Don Henry, por favor, y don Álvaro, disculpen.

Lic. Arley Pérez: Gracias doña Gabriela. Buenos días al señor del Despacho Carvajal. Don Gerardo, tal vez unas recomendaciones de previo al inicio de su exposición, que siempre son muy importantes, sobre todo para conocimiento de la Junta Directiva y me parece relevante hacer la indicación, tal vez referirse a la explicación de lo que es una abstención de opinión, ¿verdad?, como lo citan sus informes, y la connotación que este tipo de temas tienen, la gravedad, el nivel de riesgo y todo este tipo de situaciones, entonces, para que los señores y señoras de Junta Directiva conozcan las consecuencias desde lo que establece la Ley General de Control Interno en el artículo 10 y 12, y específicamente en la Ley Orgánica del INVU Artículo 2, donde establece responsabilidades de Junta

1 Directiva. También, cuando se exponga el tema de intermodulares, es un tema
2 que tal vez el término como tal no es tan conocido en el argot financiero-contable,
3 pero sí es relevante que se haga la exposición también y la aclaración de qué
4 representan esas cuentas, cómo deberían manejarse y el riesgo eventual que se
5 tendría ante la ausencia de auxiliares y otra serie de indicaciones que su equipo
6 de trabajo ha indicado.

7 También la parte de la funcionalidad de los estados financieros tal cual ustedes lo
8 han mencionado, que me parece muy relevante que se le aclare a la Junta
9 Directiva, conociendo que los estados financieros no representa la imagen fiel de
10 la Institución, entonces cómo esto podría afectar o no el tema de la toma de
11 decisiones y eventuales riesgos de fraude que se da ante situaciones de estas que
12 he mencionado, y por ahí un punto más, como es la parte de cumplimiento e
13 incumplimiento con las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector
14 Público, sobre todo tomando en consideración que la información financiera es
15 base o básica para lo que se va a incluir y desarrollar a partir de las Normas como
16 tal; y sí, en algún momento también que hemos tenido conocimiento del asunto,
17 han habido atrasos, porque entendemos que este proceso de auditoría externa
18 debió estar concluido al año 2025 y no prácticamente 1 año después, entonces
19 toda esta serie de aspectos como para verlos con lupa, porque sí es de mucho
20 interés del órgano colegiado y lo que representa la ausencia de libros contables en
21 el periodo auditado, muchas gracias.

22 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias don Henry. Don Álvaro, por
23 favor.

24 **Directivo Guillén Mora:** Sí, muchas gracias. Buenos días a todos.

25 **Lic. Montero Martínez:** Buenos días.

26 **Directivo Guillén Mora:** En la misma línea de don... Perdón, de don Henry, yo les
27 quería pedir... Primero, revisé la documentación que nos dieron ustedes, es
28 extensa y me parece que el trabajo ha sido muy profesional el que han realizado,
29 es la primera vez que en los estados auditados realmente se reflejan las
30 incongruencias que tiene la Institución. Quiero que se sientan con toda la

1 tranquilidad de informarnos, de manera ojalá también en un lenguaje menos
2 financiero, a veces, ¿verdad?, sobre lo que plantea don Henry de peligros, riesgos
3 que ustedes lo dicen en el informe, pero realmente, por el trabajo serio que han
4 hecho, que nos retroalimenten porque algunos.... Bueno, esta Junta Directiva ha
5 sido muy crítica con los temas financieros de la Institución y ustedes seguramente
6 han estado también leyendo situaciones que se divulgan en los medios, que no
7 son del todo ciertas, pero el planteamiento de las personas de la administración,
8 como ustedes ponen ahí, ¿verdad?, las diferentes áreas financieras, tecnológicas,
9 etcétera, no quieren aceptar que hay rezagos y que hay cosas que no están bien.
10 Lo de los registros contables es un tema reiterativo y la Administración no ha
11 tomado medidas suficientes para evitar eso que para mí es grave y, por lo tanto,
12 yo los invito a que tengamos toda la tranquilidad, o sea, más bien, que nos ayuden
13 a ver qué más tenemos que mejorar como Junta Directiva, qué acuerdos tenemos
14 que tomar, porque para mí algo medio entiendo de la parte financiera, pero... y lo
15 que ustedes dicen me parece terrible, ¿verdad?, terrible la barbaridad del manejo,
16 de la falta de controles, de los no registros, de las diferencias contables que
17 ustedes encuentran, entonces, agradecería no solo que nos expongan, sino que
18 nos ilustren de posibles situaciones o posibles peligros o riesgos, ¿verdad?, de
19 continuar esta situación, que queremos que se modifique, ¿verdad?, queremos
20 que se modifique. Lamentablemente las firmas que antes se contrataron fueron
21 muy... ¿qué podríamos decir?, muy permisibles en no decir las cosas como se
22 tenían que decir, y entonces no... para eso es que se contrata una auditoría
23 externa, para que le digan a la organización si se está bien o si está mal, y lo que
24 está mal hay que corregirlo, pero venimos rezagando esa situación. Solo por
25 decirles un caso que ustedes también lo anotaron, nosotros como Junta Directiva
26 no sabíamos que no habían libros contables, que se habían extraviado, fue años
27 después que le tocó a esta Junta Directiva ver cómo rectificaba ese asunto, pero
28 eso es meramente administrativo, la Junta Directiva no hace la tramitología y si no
29 nos decían a través de la Auditoría Interna que eso ocurrió, nunca nos hubiéramos
30 enterado, entonces hay cosas que como ustedes comprenderán una Junta

1 Directiva es de unas horas a la semana, de toma de acuerdos, de esto y lo otro,
2 pero en el día a día no estamos, así es que yo agradecería... es esa invitación que
3 con toda la tranquilidad y ojalá que nos ilustren más para esa toma de decisiones,
4 muchas gracias.

5 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias don Álvaro. Rodolfo, usted
6 tenía la mano levantada, ¿desea indicar algo?

7 **Directivo Freer Campos:** Sí, sí, muy brevemente, vamos a ver, don Henry se fue
8 al final de la recomendación, a mí me gustaría conocer un poquito la... más bien
9 que nos explique muy brevemente, porque no todos somos del área financiera y
10 no conocemos del asunto, yo soy abogado, ahí yo sé que tiene más conocimiento
11 de los números que yo los arquitectos y los ingenieros, pero sí un poquito de la
12 labor que hizo la Auditoría Externa, qué es lo que realiza, muy brevemente, y
13 también ahí nos van a disculpar, pero sí, dado el interés que hemos tenido en el
14 tema, hay conceptos que para uno son complicados, entonces tal vez sí por ahí
15 algún concepto de esos nos lo pueden aclarar brevemente para... o explicar
16 brevemente para saber qué quiere decir. Nada más, simplemente es eso. Muchas
17 gracias.

18 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias, compañeros. Dicho esto, con
19 sus intervenciones, yo sí les voy a pedir respetuosamente que, por favor, en el
20 momento que le demos la palabra a don Gerardo y su equipo de trabajo,
21 anotemos conforme ellos van haciendo la presentación, vayamos anotando las
22 posibles consultas para no interrumpirles y dejar que esto fluya de manera
23 adecuada, y en el momento que ellos finalicen, podamos de acuerdo a la solicitud
24 de palabra, vamos a ir interviniendo cada uno de nosotros sí así es necesario. Por
25 otro lado, quiero hacer una consulta, ¿por qué no hay nadie de la administración
26 financiera presente en esta audiencia?

27 **Licda. Sossa Siles:** Porque en ocasiones anteriores de presentación de estados
28 financieros, ¿verdad?, de Auditorías Externas, en la que se presentó don Wilman y
29 otros compañeros en el momento, don Álvaro había expresado que la Auditoría
30 Externa es un informe que se le presenta a la Junta Directiva para información de

la Junta y que no debería de estar presente la Administración interviniendo. Si eso ha cambiado, llamamos a don Bryans para que ingrese.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Bueno, yo aquí, y disculpe don Gerardo y equipo la extensión en esta parte...

Lic. Montero Martínez: No hay problema.

Sra. Presidente Madrigal Garro: ...yo quisiera preguntarle a los señores Directores y señoras Directoras si lo quieren manejar así, si quieren que esta presentación sea únicamente con nosotros como Directores o si consideran que debería estar presente al menos don Bryans, como encargado de la unidad financiera administrativa para que escuche la situación, no tendrían voz, yo les daría, o sea... perdón, tendrían escucha, pero no les daríamos voz en ese sentido, pero yo los escucho y que sea una decisión colegiada. Adelante, don Álvaro.

Directivo Guillén Mora: Sí, 2 cosas, a lo que hace alusión doña Xinia es que, en esa oportunidad, cada vez que se presentaba un hallazgo, replicaba la Administración diciendo cosas y justificándose y eso se hace larguísimo, y esa fue mi posición y lo que yo manifesté. Me imagino, es una consulta, que ya ustedes también presentaron, tal y como ustedes lo dijeron, a la Administración, a esas personas ya les presentaron el informe para hacer cualquier... por el derecho al berreo, como le digo yo, a los informes de Auditoría, ¿verdad?, en su momento para que ellos opinaran, tal vez esa posición... pero es que es como feillo decir *quédesen callados*, pero si no opinan, entonces yo no tengo objeción, por ahora, ¿verdad? Pero yo creo que aquí, si fuera el caso, y no sé si la empresa lo tiene a bien también, mi recomendación es escuchémoslos con toda la calma que una Junta Directiva tiene que ver estas cosas, porque no vamos a componer las situaciones que no están bien, no las vamos a componer y ya sabemos que quiénes precisamente son parte del problema, son esas 2 personas que usted ha mencionado, porque no han mejorado, ustedes vieron las normas NICS, venimos con un atraso de años y somos demasiado críticos que por qué no están hoy al día, entonces para que nos digan: *que es que no tienen recursos, que no esto, que no lo otro*, vamos a hacer como un muro de los lamentos, que me parece que

1 no conviene, desde mi punto de vista, ¿verdad? No es que me da temor que estén
2 presentes, ni mucho menos, simple y sencillamente creo que agilizaría en vista de
3 que ya ellos conocen el informe, ya se les presentó, y si hubiese necesidad de una
4 reunión o algún tema que ustedes nos digan urgente, pues sí los podríamos llamar
5 de una vez que se venga a la exposición, esa sería mi recomendación.

6 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok, entonces si algún otro Director tiene alguna
7 opinión con respecto, si no procedemos como estamos, únicamente con la
8 empresa. Rodolfo, adelante.

9 **Directivo Freer Campos:** Sí, no, a mí me parece que ya... y según entendí en
10 días pasados, la Administración había tenido su oportunidad de descargo de una
11 sesión de trabajo con la Auditoría Externa, entonces me parece que... y para no
12 hacer más tedioso el asunto, que únicamente con la Junta Directiva. Bueno, y los
13 presentes, Auditoría, etcétera.

14 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ok, está bien, si no hay más comentarios,
15 entonces dicho esto, don Gerardo, veo que doña Sylvia tiene la mano levantada,
16 adelante, la sesión es de ustedes, por favor proceda.

17 **Licda. Gamboa Loaiza:** Muy buenos días, nada más antes de darle la palabra a
18 don Gerardo. Efectivamente, como así lo informan, a lo largo de estos meses,
19 estamos hablando ya prácticamente de 1 año hacia atrás que llevamos el proceso
20 de la Auditoría, dentro de las prácticas que realiza la Firma es reunirnos en
21 reiteradas ocasiones, bueno, en este caso en específico con el INVU nos
22 reunimos con la Administración, donde les compartimos un adelanto, ¿verdad?,
23 los informes borrador para conocimiento de ellos, ellos lo revisaron, nos hicieron
24 descargos, que son los comentarios de la Administración que se incorporan en el
25 documento que se llama "Carta a la Gerencia", entonces era como para ratificar
26 que sí, que ya nos... durante el proceso de la Auditoría nos comunicamos, tuvimos
27 varias sesiones de trabajo con la Administración, hasta ya poder llegar a emitir los
28 informes finales, que son los que estamos presentando el día de hoy.

29 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Perfecto doña Sylvia, muchas gracias por la
30 aclaración. Don Gerardo, adelante.

1 **Lic. Montero Martínez:** Muchas gracias. Vamos a ver cómo lo hago para
2 compartirles aquí el documento. Ahí me avisan cuando la logran visualizar.

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ya don Gerardo, nada más es ponerlo en modo
4 presentación y estaríamos.

5 **Lic. Montero Martínez:** Ahí vamos. ¿Ahora sí? ¿Verdad?

6 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Aún no se ve en modo presentación.

7 **Directivo Sanabria Murillo:** A veces pasa cuando hay un segundo monitor,
8 ¿verdad?, que tal vez es la manera en que se asigna... ajá.

9 **Lic. Montero Martínez:** Debe ser ese que tengo aquí entonces, alguien que me
10 ayude, porque ahí sí me... Bueno, voy a desconectar el otro a ver si ya se logra.

11 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ahora sí don Gerardo...

12 **Lic. Montero Martínez:** ¿Ahora sí?

13 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ... adelante. Sí, gracias.

14 **Lic. Montero Martínez:** Ok.

15 **Directivo Freer Campos:** Don Juan Carlos es hacker.

16 **Lic. Montero Martínez:** Perfecto. Muchas gracias. Bueno, mi nombre es Gerardo
17 Montero Martínez y soy socio y representante de la Firma del Despacho Carvajal.
18 Le hemos preparado un resumen ejecutivo y yo digo que los aspectos más
19 importantes de lo que es el resultado de la Auditoría, los documentos, como bien
20 lo pueden consultar, son extensos, ¿verdad? Entonces básicamente nos vamos a
21 referir en el tema de las opiniones, pues los párrafos que me afectan la opinión,
22 tanto de.... llamémoslo así individualmente el INVU como entidad, igualmente
23 individualmente lo que es el SAP, el Sistema de Ahorro y Préstamo y un
24 consolidado o un combinado e igualmente vamos a compartir también hallazgos,
25 vamos a ver principalmente el tema de los hallazgos resumidamente, tanto de la
26 parte financiera como de la parte de TI. Muchas gracias a los señores ahí por las
27 aclaraciones que requieren, es muy importante en el tema de rendición de cuentas
28 pues esta parte, que es un profesional ajeno totalmente a la entidad, pues
29 proporcione una seguridad razonable sobre las cifras de los estados financieros.

Dentro de lo que es el tema de rendición de cuentas, pues es emitir una opinión sobre los estados financieros, en este caso específico me voy a referir sobre la opinión de los estados financieros individuales de lo que es el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, que igualmente va a aplicar en ese mismo sentido a lo que es el Sistema de Ahorro y Préstamo y el estado financiero consolidado combinado. Importante, como decía don Henry, pues parte de lo que es las Normas Internacionales de Auditoría, pues es emitir una opinión sobre los estados financieros, y en esas Normas Internacionales tenemos, por decirlo de alguna forma, cuatro formatos o cuatro posibilidades donde el Auditor exprese su opinión: La más grave, por decirlo de alguna forma, es una opinión negativa, una opinión negativa es donde el Auditor pues desconoce todo el ambiente de control interno, tiene situaciones importantes que me afectan lo que son las cifras de los estados financieros y, por ende, no ve el tema de poder referirse en aspectos relevantes como algo positivo, entonces más bien es una opinión negativa.

Tenemos lo que es una abstención de opinión, que es la que precisamente corresponde para este periodo 2024, una abstención de opinión básicamente es en el tema de medir esa importancia de representación de las cifras de los estados financieros es que hay aspectos tan, tan, relevantes que el Auditor tiene que abstenerse de opinar o dar una opinión con reservas, por decirlo de esa forma; e igualmente, uno de los aspectos importantes es cuando la Administración por una u otra razón no asume la responsabilidad sobre los estados financieros, entonces parte de esto también es este tipo de opinión., tenemos igualmente... entonces, cuando pasan este tipo de opiniones hay que ir mejorando.

Entonces la que sigue en proporción o relevancia es una opinión calificada o una opinión con salvedades, esta es cuando hay situaciones específicas de algunas cuentas sobre aspectos muy puntuales, que excepto por esas situaciones, lo demás, por decirlo muy sencillo, está bien. Hay situaciones que me afectan 1 o 2 o 3 cuentas y entonces calificamos en esos aspectos esas partidas o esas cuentas o ese sistema, y el tema principalmente es que debido a esa importancia se califica la opinión sobre los estados financieros, se refieren a párrafos de la opinión en

1 cuentas específicas y que por un tema de materialidad también, pues me califica
2 la opinión, entonces, dependiendo de esa importancia, no va a llegar... El tema de
3 calificar la opinión también lleva a una abstención de opinión, porque pueda ser
4 que esos aspectos o esas limitaciones que tiene el Auditor si son sumamente
5 materiales, me conllevaría a valorar ese criterio para pasar de una calificada a una
6 abstención, o igualmente pasar de una opinión de abstención a una calificada,
7 dependiendo de la importancia de esos efectos que me materializan esas
8 diferencias o esas situaciones de no cumplimiento a nivel de normas.

9 Y la opinión pues estándar o la opinión deseada es sobre el cual pues muchas
10 instituciones, como ustedes, van a ir en un proceso hasta llegar a una opinión
11 estándar o una opinión sin calificar, que es una opinión limpia, es donde por
12 decirlo así hay situaciones, normalmente siempre van a haber situaciones de
13 control interno, siempre van a haber observaciones o situaciones de mejora, pero
14 por efectos de materialidad, digamos, que se refieren a una Carta de Gerencia y
15 no son tan relevantes como para que me afecten la opinión sobre los estados
16 financieros.

17 Entonces, esa es precisamente parte del proceso que conllevan las entidades de
18 pasar de una opinión negativa, de una abstención de opinión, a una opinión
19 calificada y hasta llegar a una opinión limpia, digamos, que esos son los cuatro
20 modelos de opinión, de acuerdo con las medidas que el Auditor tiene que
21 considerar para efectos de emitir una opinión sobre los estados financieros.

22 En este sentido, como les decía, estamos hablando aquí del Instituto Nacional de
23 Vivienda y Urbanismo individual, que corresponde a una abstención de opinión,
24 entonces la abstención de opinión se basa en párrafos, entonces ahorita los
25 vamos a ver por qué es que nos vemos en la necesidad de emitir una opinión con
26 abstención. Lleva... esta opinión igual que las demás, lleva una serie de formatos,
27 lleva un tema de introducción y un tema de opinión, un tema de párrafos y un tema
28 de... que tiene que ver con todo lo que les decía al inicio, el cumplimiento ético, yo
29 no tengo ninguna relación con ninguno de ustedes en el tema de tener algún
30 beneficio ni ustedes conmigo, entonces cumplimos con el Código de Ética,

entonces también eso es parte de lo que conlleva a una opinión de los estados financieros e igualmente que los estados financieros se preparan por la Administración, que estén libres de error y que estén libres de fraude, igual nosotros vamos a validar que esos estados financieros se presenten de esa forma. En ese sentido, la abstención de opinión básicamente tiene un párrafo de introducción, donde decimos que hemos auditado los estados financieros individuales del INVU, que comprenden un estado de situación financiera individual al 31 de diciembre de 2024. Este estado de situación financiera son los activos, los pasivos y el patrimonio, así como el estado de rendimiento financiero o el estado de resultados o del estado de ingresos y gastos, estos son todos aquellos ingresos y todos los gastos por los 12 meses terminados al 31 de diciembre de 2024. Un estado de cambios en el patrimonio, que son los movimientos patrimoniales comparativamente con el periodo anterior. Y un estado de flujos de efectivo, que son los cuatro estados financieros básicos, y este estado de flujos de efectivo es el movimiento del efectivo, y el movimiento del efectivo se detalla por componentes o por actividades; actividades de operación, actividades de inversión y actividades de financiamiento, y al final, vemos un saldo de efectivo al inicio y un saldo de efectivo al final. Y estos estados financieros se complementan con notas explicativas, y un resumen de políticas contables significativas.

Este es un párrafo de introducción y el párrafo de la opinión o lo más relevante aquí es que debido a las situaciones detalladas en los fundamentos para una abstención de opinión, no emitimos una opinión acerca de la razonabilidad de los estados financieros del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) al 31 de diciembre de 2024, ¿por qué?, por estas situaciones que vamos a ver seguidamente. Entonces aquí hay un tema importante, porque aquí vamos a ir detallando ese tipo de situaciones que son relevantes, que son materiales y que, en un plan de acción debemos ir las corrigiendo por prioridades y por necesidades para que vayamos disminuyendo cuando son diferencias o cuando tengamos registros auxiliares, para que no sea tan material, no sea tan significativo, para ir

1 en este tema de corrección y depuración, para efectos de que sean menos
2 párrafos, de que sean menos significativos y que logre la entidad en el corto plazo
3 o en el mediano plazo, una opinión limpia.

4 Estos aspectos que nos llevan a tener una abstención de opinión, tenemos el
5 primero que decimos al 31 de diciembre de 2024, no se nos suministra registros
6 auxiliares de la cuenta de Tierras y Terrenos, el cual asciende a 10 mil 54 millones
7 y 2276 mil millones en el tema de Edificios, el anterior monto es el de Terrenos.

8 Entonces, ¿qué es un registro auxiliar? Un registro auxiliar es el detalle por
9 componentes de una partida en específico, entonces una partida en específico, en
10 este caso de terrenos, vamos a tener el terreno, la extensión, vamos a tener una
11 descripción de la ubicación, vamos a tener el costo, vamos a tener la fecha en que
12 se compró este terreno, igualmente que esté a nombre del INVU en el Registro de
13 la Propiedad, entonces ese es un registro auxiliar como tal, entonces, igualmente
14 dependiendo de las cuentas, eso es lo que se requiere para efectos de que
15 tengamos una validación a nivel de registro contable en un monto y un detalle de
16 cada uno de esos terrenos para poderlos validar con una información externa, que
17 es como normalmente le damos mayor razonabilidad a una partida. E igualmente
18 en el tema de edificios, cuántos edificios tenemos, en qué momento se
19 construyeron, la fecha de construcción, porque en el edificio lleva un componente
20 de uso, que es el tema de la depreciación, entonces tenemos que tener fechas
21 importantes, porque hay una vida útil del edificio y tiene que tener todos los
22 componentes de depreciación, del gasto por depreciación y la depreciación
23 acumulada, como les decía, pues si son 10 edificios, los 10 edificios no... tienen
24 fechas diferentes, se tiene que tener un detalle precisamente con estos
25 componentes. Entonces parte de lo que la Administración... aquí en el tema de
26 comentarios de la Administración es que ya se ha avanzado, ya tenemos un tema
27 importante en la razonabilidad, por decirlo de alguna forma de esta partida, ¿por
28 qué? Porque vienen... estos son situaciones que vienen de años anteriores o muy
29 antiguos, ¿verdad?, entonces igualmente no importa, aunque venga de muchos
30 años, hay que darle una corrección, hay que darle una solución, entonces, aquí

básicamente lo que la Administración nos dice es que... y ahorita lo vamos a ver también en los hallazgos, es un tema de consideración y en la Carta de Gerencia nos indican la Administración que, en teoría, porque tenemos que revisarlo y tenemos que validarlo para el periodo siguiente 2025, pues ya se ha tomado una acción, ya se ha tomado una decisión en el tema de poderlo registrar a valor razonable, pero eso es un tema aparte, entonces, al 31 de diciembre de 2024 no teníamos un registro auxiliar que nos dijera esta composición, por lo tanto, pues nos imposibilita poder realizar procedimientos de auditoría para darle razonabilidad a estas 2 partidas. Y así, muchos de estos párrafos que vamos a ver seguidamente tienen que ver precisamente con ese registro auxiliar, con ese detalle, con ese componente de desglose de partidas a nivel de los estados financieros.

El segundo párrafo se refiere a la cuenta que nos decía el Auditor también, intermodulares, la cuenta intermodular ahorita lo vamos a ver un poquito más de detalle en la Carta de Gerencia, pero es una cuenta donde vamos a incluir aquellas partidas no identificadas, aquellas partidas que dentro de lo que tenemos respaldo, pues no tenemos un respaldo, no la tenemos identificada a quién aplicar, si tenemos una cuenta por cobrar, me la pagaron, pero no sé a quién. Si Gerardo Montero vino y pagó, pero vino a pagar la cuenta de Sylvia, no tengo ese componente para poderle aplicar, entonces vamos creando unas cuentas intermodulares, que es como partidas por identificar, que es una cuenta de control, donde al final tengo que hacerle una depuración para poderla identificar y clasificarla en la cuenta importante o componente importante dentro de ese movimiento de transacciones que se dan en la entidad. Entonces el tema de intermodulares es como una partida puente, por decirlo así, es una cuenta de control, es una cuenta donde yo, de primera instancia para cerrar el mes, necesito aplicarlo en algún movimiento, la registro en bancos, intermodular bancos, la registro en cuentas por cobrar, intermodular cuentas por cobrar, para efectos de que luego tengo que hacer una depuración y tengo que hacer una validación para aplicar a la cuenta correspondiente, entonces dentro de lo que son las partidas al

31 de diciembre de 2024, pues aquí el monto ascendía a 3429 millones, entonces son partidas importantes donde no podemos dejarlas ahí por siempre, tenemos que ir las depurando, entonces igualmente aquí la Administración ya empezó, por decirlo de alguna forma, nos indican que en el periodo 2025 hay un tema de depuración, que han ido disminuyendo el tema de las partidas, pero igualmente dentro de la operativa siempre van a ir saliendo más, entonces aquí hay un tema de... es un tema hasta que no se valide y se procese y se mapee todo el tema, por decirlo de alguna forma. Voy a decirlo más sencillo, cada una de las transacciones tiene que tener un componente de identificación, entonces todos esos procesos tienen que estar debidamente mapeados para que el sistema lo logremos y a nivel contable lo podamos contabilizar en las cuentas que correspondan. Entonces, cuando tenemos estas partidas a nivel de los estados financieros, va a afectar, va a afectar la razonabilidad, ¿por qué?, porque estamos dejando de registrar en otras cuentas y la estamos dejando en intermodulares, entonces igualmente esto es una situación importante por el monto y porque no llegamos a dar una razonabilidad a esta partida.

El párrafo tres, nos vamos a las cuentas por pagar, aquí hay cuentas por pagar de honorarios, 191 millones, depósitos sin identificar 819 millones, voy a decirlo en millones más fácil, ¿verdad?, para efectos de nosotros, donde no presentan un registro auxiliar, entonces tenemos una cuenta donde solo tenemos débitos y créditos y un saldo final, entonces no sabemos a quién le debemos esos honorarios legales, no sabemos igualmente... casi que depósitos por identificar es como un componente diferente de intermodulares, es como una partida sobre la cual me depositan o me registran y no sé a quién hacerle el crédito correspondiente, entonces igualmente no tenemos un componente de detalle, no tenemos un tema de poder validar cada una de estas cuentas con su registro auxiliar para efectos de que podamos validar: *sí, estos 191 millones de honorarios legales le debemos 50 a Gerardo, otros 50 a César, otros...* y ahí va, y tenemos una fecha donde registramos la transacción y una fecha donde la vamos a liquidar porque todo tiene plazo, entonces ese es un tema que se va a ver en las

1 diferentes... en algunas cuentas de los estados financieros, que nos vemos en esa
2 limitación de no poderle darle un proceso de validación a las partidas, porque no
3 están individualizadas.

4 El párrafo cuatro, igualmente como les decía, es un tema de lo que tiene que ver
5 con un tema de registros auxiliares y un tema de movimiento posterior, por decirlo
6 de alguna forma, tenemos cuentas sobre las cuales... como retenciones al
7 personal por pagar, donde la normativa es... o lo usual es que yo registre en
8 diciembre una partida de retenciones de personal por pagar, porque yo la voy a
9 pagar en enero y así sucesivamente, entonces hay temas donde tenemos un
10 monto, en este caso específico de 581 millones y ¿cuánto fue lo que se pagó en
11 enero del año siguiente?, pues muy poco en comparación con los 581 millones,
12 me parece que son como 70 millones. Entonces ¿qué nos... llegamos a la
13 conclusión? Que la partida está sobreestimada, hay un componente de ir
14 depurando estas partidas y de ir con ese registro auxiliar podríamos decir a cuáles
15 meses corresponden esas retenciones al personal por pagar, si se han atrasado 2
16 meses o 3 meses y en qué momento se van a liquidar, entonces aquí hay un tema
17 de razonabilidad del saldo al final del periodo, que tiene que ser, si yo le retuve
18 100, eso es lo que tengo que pagar al mes siguiente, entonces aquí hay un tema
19 de razonabilidad de cuentas. Entonces por eso no podemos darle la razonabilidad
20 para decir: *esos 581 millones en retenciones al personal está bueno*, no, porque
21 solo vimos un pago de 70, entonces aquí hay un tema de sobre valoración de la
22 partida de pasivo.

23 Dentro del párrafo cinco, indicamos lo que son... hay partidas siempre en los
24 estados financieros que son otros, otros activos, otros pasivos y cuando no
25 sabemos qué es, va a esa cuenta, va a la cuenta de otros e igualmente no importa
26 que vaya a la cuenta de otros, mientras tengamos un registro auxiliar, pues en
27 esta cuenta de otros hay partidas donde pues no tenemos ese registro auxiliar,
28 son otras deudas a corto plazo, ¿a quiénes? Entonces otras deudas a largo plazo,
29 a corto plazo sujetas a depuración, entonces tenemos una cuenta ahí donde lo
30 que no sabemos lo vamos metiendo a esas partidas, entonces tenemos

1 igualmente que tener un registro auxiliar. En la cuenta de Caja Única, sujetos a
2 depuración, fondos recaudados, planillas, patronos pendientes de devolución y
3 otros, entonces aquí hay partidas importantes donde no hay un registro auxiliar y
4 no hay una depuración de esas partidas, entonces aquí son montos importantes,
5 627 millones en estas subpartidas, 743 millones, 832 millones. Igualmente, nos
6 limita poder validar esa composición de estas partidas para decir: *ese saldo de*
7 *otros está bueno*, ¿por qué?, porque tenemos documentación soporte, porque
8 tenemos un detalle, porque tenemos una obligación que las vamos a pagar en
9 equis plazo, entonces estas son situaciones realmente donde no podemos...en el
10 tema de razonabilidad de cuentas, a quién y cuándo y cómo tenemos que cubrir
11 esos otros pasivos, entonces por eso es que no podemos darle razonabilidad a
12 este tipo de partidas en un solo componente.

13 En el punto seis, ya es un tema ya para ir terminando en el párrafo de lo que es la
14 abstención, hay un... por normas, norma aquí la NIA 705 y otros párrafos, nos
15 solicitan que al ... cuando terminamos la auditoría recibamos de parte de la
16 Administración una carta de representación, donde nos indican que nos han
17 entregado los estados financieros, que nos han entregado toda la información, que
18 ellos son responsables hasta donde tengan conocimiento de "XYZ", pues al final
19 del período no tuvimos esta carta de representación pues debidamente firmada
20 por la Administración haciéndose responsabilidad sobre la presentación de los
21 estados financieros. Estos seis párrafos hacen que nos veamos en la obligación
22 de abstenernos de opinar.

23 En esa misma línea, es lo que compete al Sistema de Ahorro y Préstamo, vamos
24 igualmente a tener una abstención de opinión. Aquí nos vamos a referir que
25 hemos auditado los estados financieros individuales del Sistema de Ahorro y
26 Préstamo (SAP) del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, que comprenden
27 igualmente un estado de situación financiera individual al 31 de diciembre de
28 2024, así como el estado de rendimiento sobre el estado de resultados. Voy a ir un
29 poquito más rápido, porque ya aquí ya es lo mismo en el tema de los párrafos y de
30 las observaciones. El estado de cambios en el patrimonio, de un estado de flujos

de efectivo, las notas explicativas y las políticas contables, ese es un párrafo de introducción y el párrafo de la abstención es el que sigue, debido a las limitaciones detalladas seguidamente o en el fundamento de la abstención de opinión, no emitimos una opinión acerca de la razonabilidad de los estados financieros del Sistema de Ahorro y Préstamo al 31 de diciembre del 2024.

Realmente los párrafos son muy similares, porque tenemos un mismo sistema contable y una misma estructura de toma de decisiones, entonces... y de reportería de sistema, entonces nos va a afectar. Aquí tenemos el mismo tema de los intermodulares, son 2896 millones lo que suman esos componentes de las partidas, pero de las cuales definitivamente llevan un proceso de depuración, llevan un proceso donde la idea es que si yo registré una partida pendiente en diciembre y la logré identificar, digamos que dentro de lo... en el peor de los casos tengamos 3 meses para identificarlo, pero lo correcto es que yo la identifique en el mes siguiente, entonces no nos permite dar la razonabilidad porque son partidas importantes y no ocurren en ese lapso de tiempo, sino que se van depurando, se van corrigiendo, pero muy lento, llevamos un proceso que realmente no me alcanza para decir que lo que registré en diciembre lo corregí en enero, sino que va un proceso muy, muy lento.

En el párrafo dos, nos vamos a referir también a las cuentas por pagar, aquí tenemos igualmente honorarios legales, seguro de vida, seguros de incendio, depósitos sin identificar, sobre los cuales al final son 9369 millones, que no tenemos un detalle auxiliar...

[Al ser las 10:23 a.m. sale temporalmente de la sesión virtual el Directivo Calvo González.]

Lic. Montero Martínez: ...que no tenemos un componente de a quién, a quiénes le debemos esas partidas y en qué fechas y bajo qué conceptos, cuál es la descripción, cuál es el detalle, cuál es todo lo que conlleva a un registro auxiliar para efectos de darle la razonabilidad, donde podamos confirmar inclusive a quién, si realmente Gerardo tiene esa deuda o más bien le debemos a Gerardo esa partida, si los seguros, en ese caso los seguros de incendio, pues en el tema del

1 SAP, pues se los tengo que pagar o se los tengo que cobrar, en este caso pagar a
2 la aseguradora y se los tengo que cobrar al que hace el préstamo, entonces este
3 es un tema importante que tenemos que darle solución. Igualmente, aquí la
4 Administración nos dice que se está trabajando, que es un proceso de depuración
5 que ya lo tiene muy avanzado en el periodo del 2025, pero es un tema que
6 quedará para el periodo siguiente.

7 [Al ser las 10:24 a.m. se une nuevamente a la sesión virtual el Directivo Calvo
8 González.]

9 **Lic. Montero Martínez:** El párrafo tres, igualmente tenemos en otras partidas que
10 tienen que ver con una de las partidas importantes del SAP, que son las
11 captaciones de ahorros, aquí sí tenemos un registro auxiliar de las captaciones de
12 ahorro, ¿verdad? Es la operativa principal del SAP; sin embargo, ese registro
13 auxiliar pues tiene una diferencia de 985 millones, entonces dentro de la
14 materialidad pues esta diferencia es significativa, es importante. Nos indica la
15 Administración que ya para el mes de octubre del 2025 ya tienen identificado y
16 conciliado a qué se debe esta diferencia; sin embargo, es un proceso de análisis,
17 es un proceso de revisión, para efectos de que, qué tenemos que hacer la
18 Administración en este caso con los sistemas para que mi registro auxiliar coincida
19 con mi saldo contable, entonces igualmente ese es un tema que dentro de esa
20 revisión y depuración y de ajustes, pues se verá en los próximos periodos, para
21 efectos de validar el tema de estas partidas de captación.

22 El párrafo cuatro se refiere a la cuenta de pagos de comisiones, muy relacionado
23 igualmente con la operativa del SAP, el tema de las comisiones es un tema
24 importante y que tengo que saber a quién le voy a pagar estas comisiones, tengo
25 que saber, no tengo un registro auxiliar, tenemos esa limitación, lo cual imposibilita
26 pues darle razonabilidad mediante una confirmación o confirmaciones, mediante
27 un pago posterior de estas comisiones a equis personas, nos limita no poder darle
28 razonabilidad a esta partida y si está íntegra y si está completa y si es la que tiene
29 que ser.

En el párrafo cinco nos vamos a referir igual que en el INVU central, por decirlo así, otros pasivos, la misma situación, otras deudas a corto plazo, sujetas a depuración, fondos recaudados, planillas, patronos pendientes y devolución de pagos, son partidas que conllevan a que... son significativas, 305 millones en una partida, 254 millones en otra partida, 293 millones en la otra partida, igualmente, no tenemos un detalle, como les decía, aunque sean otros pasivos, tenemos que saber a quién le debemos esos pasivos. Cuando tenemos el tema de partidas por depurar, tenemos que saber e identificar a cada uno de esos componentes para luego darle la trazabilidad a qué partidas me están afectando, entonces eso es parte de lo que nos hace que tengamos que abstenernos.

Y finalmente también el tema de la carta de representación, no la tenemos debidamente firmada, en la que la Administración acepta la responsabilidad por la preparación y presentación de los estados financieros, y esto es con base en la NIA 705 y otros párrafos ahí que tienen que ver con las NIAS básicamente.

Terminamos con individual SAP, y ahora viene el estado financiero consolidado, tenemos los 2: el SAP y el INVU central. Aquí igualmente es una abstención de opinión, porque si sumamos el individual del INVU, sumamos las partidas individuales del SAP nos va a dar un resultado que es una abstención de opinión, entonces aquí tenemos la opinión, en este caso del consolidado del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), que comprende igualmente un estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024. El estado de rendimientos o el estado de resultados o el estado de ingresos y gastos consolidado. Un estado de cambios en el patrimonio consolidado, un estado de flujos de efectivo consolidado por el periodo terminado en esa fecha, así como las notas explicativas y las políticas significativas.

Los párrafos, voy a ir un poquito más rápido porque son los mismos párrafos, ¿verdad? Me los traigo de cada uno de ellos y lo sumo, básicamente aquí tenemos terrenos y edificios, los registros auxiliares que les decía, no tenemos registros auxiliares. El tema de los intermodulares, aquí tenemos 6326 millones, o sea, es muy importante esta partida que se componen de una porción de INVU

1 central y otra porción del SAP. Tenemos igualmente cuentas por pagar
2 significativas donde no tenemos registros auxiliares, al final nos suman 10379
3 millones, o sea, es un monto muy importante a nivel de las cifras de los estados
4 financieros, donde esos detalles auxiliares, pues se están trabajando, pero no los
5 tenemos completos y no podemos validar esos saldos o no los pudimos validar al
6 31 de diciembre de 2024, ojalá se pueda en el periodo 2025 poder validar esos
7 saldos para efectos de ir disminuyendo, como les decía, este impacto significativo
8 a nivel de cifras. El tema de lo que tiene que ver con retenciones al personal, aquí
9 es la misma del INVU central, hay un tema de que tenemos un saldo por pagar y
10 solo pagamos una porción, está sobreestimado me atrevo a concluir, porque no
11 tenemos soporte en qué momento se paga la diferencia entre 70 millones y 581
12 millones, entonces aquí hay un tema de razonabilidad del saldo, tenemos
13 igualmente las otras partidas de pasivo, bueno, aquí tenemos lo que es el que
14 acabamos de ver en el SAP, la cuenta de captaciones ahorro, los 985 millones de
15 diferencia entre ese detalle auxiliar y mi contabilidad, donde como les decía, ya a
16 octubre del 2025 ya lo tenemos identificado, no conciliado, ya sabemos que
17 corresponde a "XYZ" que suma "XYZ" que resta, entonces tenemos que validar y
18 poder incorporar en la contabilidad o en el registro auxiliar para que las partidas
19 concilien al final del periodo. El párrafo seis, lo que tiene que ver con el pago de
20 comisionistas que no presenta un registro auxiliar, 384 millones, igualmente aquí
21 nos imposibilita realizar procedimientos de auditoría adicionales para darle
22 razonabilidad, para darle credibilidad a ese saldo que sí lo debemos. El párrafo
23 siete tiene que ver con la cuenta de otros pasivos, al final son 4100 millones en la
24 cuenta de otros pasivos, que tenemos que depurar, que tenemos que validar, que
25 tenemos que tener un registro auxiliar para efectos de que podamos aplicarle el
26 procedimiento de auditoría para que sean partidas realmente que debamos, que
27 sean obligaciones con terceros. Y, por último, en el párrafo ocho, lo que tiene que
28 ver con la carta de representación, que no la obtuvimos debidamente firmada, en
29 la que la Administración acepta la responsabilidad por la preparación y
30 presentación de los estados financieros.

1 Esto es lo que tiene que ver precisamente con este aspecto importante de lo que
2 tiene que ver con la opinión de los estados financieros, es una abstención de
3 opinión, entonces se refiere a el estado individual del INVU, al estado individual
4 del SAP, Sistema de Ahorro y Préstamo y el estado financiero consolidado,
5 llegamos a tener una abstención de opinión.

6 En la Carta de Gerencia, pues vamos a ir ampliando un poquitito estos párrafos de
7 abstención de opinión y otros temas que tienen que ver con el ambiente de control
8 interno y que, en cierta forma, aunque no me generan párrafos para la opinión, sí
9 son temas de mejora, oportunidades de mejora donde están precisamente los
10 párrafos de la abstención de opinión y otros temas importantes. Entonces a nivel
11 de Carta de Gerencia, aquí es donde la Administración incluye esos comentarios
12 de la Administración, entonces tenemos hallazgos u oportunidades de mejora o
13 situaciones que me afectan el ambiente de control interno. En este caso tenemos
14 el primero que dice: *existen limitaciones en el sistema para el envío de*
15 *confirmaciones de saldos de la cartera de crédito*. En el tema de cartera de
16 crédito, es muy importante el tema de estar confirmando mensualmente esos
17 saldos con los clientes, si no tenemos un sistema que nos ayude a generarle un
18 estado de cuenta y que lo confirmemos con los... con cada uno de los que tienen
19 cartera de crédito, pues se dificulta realmente darle razonabilidad a este proceso,
20 entonces aquí realmente lo que se tiene que validar es... y en el tema de la
21 recomendación es que se valide y de parte de Tecnologías de Información, una
22 herramienta para efectos de que no lo van a hacer a pie, sino que van a hacer un
23 tema de que mes a mes o cada 3 meses se genere un requerimiento para efectos
24 de que le llegue un estado de cuenta a Gerardo Montero y Gerardo Montero diga:
25 *Ah sí, yo debo 3 millones, yo debo 5 millones, yo soy consciente de que debo y*
26 *eso más bien me genera una obligación y de pagar*. La Auditoría en este caso
27 específico, por norma, hay una NIA donde nos obliga a confirmar, a generar un
28 tema de confirmaciones con terceros, no lo pudimos hacer porque no teníamos los
29 elementos necesarios para efectos de hacer esta gestión, entonces es un tema de
30 ambiente de control interno que les va a ayudar a la Institución y que también nos

1 facilitaría a cualquier auditor externo poder hacer esta gestión de confirmación con
2 terceros.

3 El hallazgo 2: *existen debilidades de información en los registros auxiliares de las*
4 *cuentas por cobrar significativas*. Esto fue lo que vimos a nivel de los estados
5 financieros en el párrafo, aquí tenemos básicamente lo que son cuentas
6 significativas, cuentas por cobrar a funcionarios 444 millones, impuestos de IVA
7 1956 millones, no tenemos el componente, y por ende, la recomendación es
8 precisamente esa, proceder a la creación, a tener un sistema, a la depuración y
9 establecer cada uno de esas partidas por... individualizados por, en este caso por
10 funcionarios y por facturas si fuera necesario en el caso del IVA, entonces
11 tenemos un tema de poder mejorar en esto del ambiente de control interno.

12 El hallazgo 3: *existe limitaciones en el suministro del registro auxiliar de las*
13 *cuentas de tierras y terrenos, así como edificios*. Fue lo que vimos a nivel de la
14 opinión de los estados financieros, de la abstención, aquí son los 10 mil 54
15 millones en lo que tiene que ver con terrenos y en edificios los 2276 millones,
16 entonces aquí hay un tema igualmente de continuar con el tema de depuración y
17 de revisión. Aquí el comentario de la Administración es que para el 2025 se
18 registraron estas partidas al valor razonable con base en un avalúo básicamente,
19 pero eso hay que validarlo ya en el próximo periodo.

20 El hallazgo 4: *carencia de registros auxiliares de las cuentas de intermodulares*.
21 Vez, yo les decía a nivel de opinión que se vean los montos, pero aquí se ven
22 cada una de esas partidas que tenemos, tenemos ahorros bancos, tenemos
23 ahorros ventanilla, tenemos colocaciones bancos, tenemos colocaciones
24 ventanillas, tanto para el INVU como para el SAP, entonces... y cuentas por pagar
25 y ahorros patronos, entonces esto es parte de esta problemática que se ha venido
26 ahí creciendo, pero igualmente la Administración aquí nos indica que ya está en
27 este proceso de depuración, que hay una disminución, así lo dicen, significativa en
28 estos montos, pero el tema es poder llegar a que no sucedan este tipo de partidas,
29 llamémosle puentes, llamémosle partidas que me solucionan de momento un
30 registro de cierre de mes, pero al final tengo una problemática porque tengo que

1 identificar cada una de estas partidas para que sean... no sean partidas
2 pendientes, sino que sean partidas ya depuradas y registradas en las cuentas que
3 correspondan, si es una cuenta por cobrar, si es una cuenta por pagar, si es una
4 cuenta que va a... Perdón, a un activo fijo, si es un gasto, etcétera.

5 *Carencia de registros auxiliares de las partidas de cuentas por pagar más*
6 *significativas.* Fue lo que vimos a nivel de la opinión de los estados financieros,
7 igualmente, tanto para el INVU como para el SAP 10379 millones, honorarios
8 legales, seguros de vida, depósitos sin identificar, entonces igualmente aquí seguir
9 con este proceso de depuración e identificación y de registros auxiliares para
10 efectos de darle ese seguimiento.

11 *Existen diferencias materiales entre el saldo del pago posterior y el saldo contable.*
12 Era lo que les decía, aquí tenemos partidas donde tenemos un monto a nivel de
13 estados financieros 280 millones y el pago fue 149 millones, me quedó una
14 diferencia de 131 millones, ¿a qué se debe?, ¿por qué? No, no debe de suceder.
15 Y en contribuciones patronales, pues se pagó 70 y teníamos nada más registrados
16 4, aquí está a la inversa, entonces tenemos que igualmente validar en ese tema
17 de esas obligaciones al final del periodo, estas partidas pueden estar como pasa
18 aquí, sub o sobre estimadas, entonces tenemos realmente validar esos saldos que
19 quedan pendientes, que queden liquidados en los meses siguientes.

20 *Existe limitación al alcance, dado que no se nos suministra la información respaldo*
21 *completa de las retenciones al personal por pagar.* Lo vimos al igual que en la
22 opinión de los estados financieros, en los párrafos de la opinión, ¿por qué?,
23 porque aquí tenemos las partidas de retenciones, tenemos lo que le decía,
24 tenemos un monto de retención y pagamos otra partida. Aquí era donde les decía
25 que el monto de la retención son 581 millones y pagamos 70, ¿y el resto?, ¿en
26 qué momento se paga?, ¿o está sobreestimada esta partida y hay que ajustarla?,
27 entonces eso es parte de lo que tiene que revisar la Administración para efectos
28 de corregir o ajustar o modificar o depurar esta partida.

29 No se nos... *no se registran los intereses por pagar de los documentos por pagar.*
30 Parte de lo que conlleva al cumplimiento de las NICSP, es que normalmente las

1 entidades registraban todo sobre la base de efectivo y casi que era en el informe
2 más importante era la ejecución presupuestaria, que era la base de efectivo;
3 cuando llegamos a aplicar las NICSP, básicamente aquí pasamos a una base de
4 devengo, la base de devengo me obliga a registrar todo, independientemente de
5 que lo haya pagado o lo haya percibido, en este caso, en el tema de los
6 documentos por pagar, si yo pago los 15, al final de cada mes, yo debo 15 días,
7 tengo que registrar esos 15 días correspondiente a los intereses por pagar,
8 entonces aquí es básicamente aplicar la NIC 1 de la base contable de devengo, yo
9 registro lo que me queda pendiente al final de cada mes, lo pago y ahí voy, en ese
10 validación de mis obligaciones sobre la base contable del devengo, entonces aquí
11 no es base efectivo, no, pasamos a una base de devengo, entonces cumplir
12 básicamente con lo que establece esta Norma, la NICSP 3, 1, perdón.

13 El hallazgo 9: *existen diferencias entre el registro auxiliar de captaciones de ahorro*
14 *y el saldo contable*. Fue lo que vimos a nivel de la opinión de los estados
15 financieros en ese párrafo de abstención, tenemos una diferencia de 885 millones
16 entre este registro auxiliar y mi saldo contable, que ya lo tenemos identificado,
17 pero tenemos que depurarlo, ajustarlo, para ver en dónde lo corrijo, lo corrijo en la
18 parte contable o lo corrijo en mi registro auxiliar, entonces es parte de lo que
19 conlleva para este periodo siguiente.

20 El hallazgo 10: *existen deficiencias de información en el registro auxiliar de*
21 *diferentes partidas*. Es lo mismo, es el tema de estos registros auxiliares que
22 tienen que ver con diferidos, retenciones, IVAS, y entonces aquí es parte de lo que
23 tenemos que tener en ese detalle auxiliar de todos estos componentes, para
24 efectos de que sean obligaciones y a quién se las vamos a ir cancelando o
25 reclamar, si es el tema de que... en el tema de IVAS si los podemos soportar y si
26 son aplicables a otro tipo de renta, igual en el impuesto de salario.

27 El hallazgo 11: *carencia de registro auxiliar de la cuenta de pago de comisiones*.
28 Esto ya lo vimos a nivel de la opinión de los estados financieros, tenemos
29 comisiones 384 millones, ¿quiénes?, ¿y desde cuándo le debemos a estas
30 comisiones?, ¿o ya no se las debemos? Entonces aquí hay un tema de revisión y

1 depuración de esta partida, para identificar si es a Gerardo, si es a Pablito, a quién
2 le debemos estas comisiones.

3 *Carencia de registros auxiliares de las partidas de otros pasivos.* Ya lo vimos a
4 nivel de la opinión de los estados financieros, otras deudas por depurar, otras
5 partidas sujetas a depuración, aquí igualmente tanto para el SAP como para el
6 INVU, entonces al final son 4100 millones donde tenemos que igualmente tener
7 ese detalle y realmente si son obligaciones presentes que las tenemos que
8 cancelar posteriormente.

9 El hallazgo 11: *existe incorrecta presentación de ajustes de periodos anteriores en*
10 *el estado de cambios en el patrimonio.* Aquí igualmente hay una norma, la norma
11 NICSP 3, cuando en el buen registro de las transacciones hay errores, cuando se
12 detecta un error, lo que dice esta norma es: *ajustémoslo y corriámoslo como si*
13 *ese error nunca hubiera existido.* Si ese error lo detecté y sé que es del periodo
14 2023, voy a ir a presentarlo y a revelarlo en mi estado de cambios en el patrimonio
15 como un error del periodo 2023, entonces lo presento, lo revelo en una nota y
16 dice: *Ah, ajá, yo dejé de registrar esto; ah, yo ajusté esta cuenta que era del*
17 *periodo 23 y no la pagué,* entonces hay un tema de cumplimiento porque tenemos
18 partidas a nivel del INVU y a nivel de SAP, en el caso de que tiene que ver con el
19 INVU son 37 mil millones y 1700 millones en lo que es el SAP, pero igualmente,
20 estamos en el tema de... casi que en este 24 se terminaría el cumplimiento de las
21 NICSP, entonces ahí prácticamente es “permitido”, pero de aquí en adelante es un
22 tema de que tenemos que revelar adecuadamente y presentar en una nota el por
23 qué y el detalle de estos ajustes de periodos anteriores. Re expresando, como lo
24 indica la norma, como si el error no hubiera sucedido, entonces ese es un tema
25 importante porque estaríamos... si lo hacemos de esa forma, cumpliríamos con la
26 NICSP 3, si no, si lo presentamos como ajustes de periodos anteriores ahí en la
27 cuenta de patrimonio, pues no estaríamos cumpliendo con lo que establece esta
28 NICSP. Aquí vemos el estado de cambios en el patrimonio, ahí vemos la partida
29 en el tema de lo que tiene que ver con el INVU individual, los 37 mil millones y en
30 el tema del SAP los 1170 millones.

1 El hallazgo 14... Ya vamos terminando por aquí, ahorita sigue la parte de TI para
2 que no se me... voy ahí ya casi terminando. El hallazgo 14: *no se mantiene una*
3 *conciliación mensual entre las partidas de ingresos y egresos presupuestarios y*
4 *contables*. Parte de la obligación en lo que es los estados financieros para Conta
5 Nacional es presentar una nota de presupuesto a nivel de los estados financieros,
6 e igualmente cuando vemos el cumplimiento de la normativa de la Contraloría,
7 establece igualmente una conciliación entre mi base contable y mi base
8 presupuestaria, porque la contable es una base de devengo y la presupuestaria es
9 una base de efectivo, entonces no tenemos una conciliación, aquí es parte de lo
10 que tenemos que formalizar y que en teoría, lo digo porque no nos consta y
11 tenemos que validarlo o lo validan en el periodo 2025, que se empezó a hacer en
12 el periodo 2025, entonces parte de lo que indica la Administración.

13 Y creo que este es el último, el hallazgo 15: *existen diferencias entre el saldo y el*
14 *recálculo de Auditoría del gasto por vacaciones y provisiones*. Aquí es importante,
15 digamos, en el tema de poder presentar dentro de los estados financieros el
16 componente de salarios diferenciados de vacaciones, entonces igualmente
17 tenemos una norma que tiene que ver con provisiones, que es la de vacaciones,
18 entonces tenemos una provisión por vacaciones en un lado y un gasto por
19 vacaciones en otro, cuando hicimos la comparación entre el saldo del... saldo
20 contable de lo que es el gasto y el recálculo, nos dio una diferencia de 79 millones
21 y cuando hicimos el cálculo de lo que es la provisión a nivel de vacaciones y el
22 saldo registrado nos dio una diferencia de 41 millones, entonces aquí es un tema
23 de validar mensualmente estos recálculos y estos procesos de registro para que
24 concilien al final de cada mes, entonces esto es importante que lo consideren
25 dentro de la etapa de validación de tanto de las provisiones como del gasto.

26 Aquí tenemos un seguimiento igualmente de lo que tiene que ver con
27 observaciones de periodos anteriores, hay un tema importante, aquí se deriva
28 precisamente ese plan de acción que les decía al inicio, todas estas
29 observaciones, las 15 anteriores o 16, perdón, sí, 15, tiene que llevar, como les
30 decía ahora, la Administración aquí lo que nos podría decir es: *sí, dentro de un*

1 *mes o dentro de 3 meses presénteme un plan de acción para ver cuándo*
2 *corregimos esto, qué recursos requieren, para efectos de darle seguimiento y me*
3 *presenta informes semestrales o XYZ, entonces eso es parte de lo que conlleva.*
4 Igualmente, nosotros como parte del proceso, pues validamos las observaciones
5 de periodos anteriores, entonces hay algunas que están en proceso, otras están
6 corregidas, aquí tenemos inconsistencias detectadas en la revisión del
7 cumplimiento de las NICSP que están en proceso, obvio ¿verdad? por parte de...
8 perdón la expresión, pero parte de las observaciones es porque no están
9 cumpliendo con las NICSP, entonces hay un tema de proceso. Diferencia en los
10 saldos iniciales del período 2022 y 2023, bueno, ya para este periodo 2023 y 2024
11 están corregidos, ya no hay temas de diferencias. Existen partidas pendientes de
12 identificar, está en proceso, siempre va a haber ese tema si no logramos validar
13 que el que llegue a pagar identifique adecuadamente qué está cancelando y a
14 nombre de quién, entonces es un tema de día a día. No existen registros auxiliares
15 de las diferentes cuentas, eso es parte de lo que hemos indicado, ¿verdad? está
16 en proceso. La Institución no cuenta con libros contables, está en proceso, hay un
17 tema ahí de poderlos ir actualizando, de poderlos ir formalizando, es una labor
18 tediosa, entonces ahí tenemos que ya vamos ahí, en algunos meses ya muy cerca
19 de ponerlos al día, entonces esto es muy importante porque el tema de los libros
20 legales es lo que le da validez a un registro contable, es lo que le da soporte a mi
21 estado de situación financiera, mi estado de resultados, entonces es parte de las
22 obligaciones formales y deberes en el cumplimiento de un tema de respaldo sobre
23 las transacciones que se ejecutan a nivel de todas las entidades.

24 Bueno, básicamente eso es lo de... mi resumen, mi participación a nivel de lo que
25 tiene que ver con la parte financiera, no sé si hay alguna consulta, alguna
26 observación, si no pasamos ahí a la Carta de Gerencia de TI o terminamos con TI
27 y hacemos una...

28 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Mejor, si gusta don Gerardo, para terminar y
29 tenerlo todo puntual.

1 **Lic. Montero Martínez:** Ok. Ah bueno, perdón, perdón, perdón, perdón, me falta
2 el Fondo, ves, me falta el Fondo, perdón, eso es más rapidito, me...

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No se preocupe, no se preocupe.

4 **Lic. Montero Martínez:** Nosotros también como parte de la contratación, pues
5 hacemos la auditoría a lo que tiene que ver con el Fondo de Garantías de
6 Empleados, aquí básicamente es una contabilidad muy sencilla, ¿verdad?, lo que
7 tiene que ver con el Fondo, pero igualmente tiene que cumplir con las NICSP, en
8 este caso para el Fondo es una opinión limpia, es algo de préstamos y de ahorros,
9 básicamente ahí en el tema del Fondo de Garantías, entonces... y un patrimonio,
10 es una opinión limpia, ves, aquí es donde se cumple el tema de la cuarta modelo
11 de opinión, que es una opinión limpia, básicamente decimos que hemos auditado
12 los estados financieros del Fondo de Garantías de Empleados del INVU, que
13 comprende un estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024, un
14 estado de resultados o un estado de cambios en el patrimonio neto y de flujos de
15 efectivo por el periodo terminado en esta fecha, así como las notas explicativas a
16 los estados financieros, que incluyen un resumen de políticas importantes. Y esta
17 es la parte importante cuando hablamos de una opinión limpia y nuestra opinión,
18 los estados financieros individuales antes mencionados, presentan
19 razonablemente en todos esos aspectos materiales esa imagen fiel del Fondo de
20 Garantías de Empleados del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo al 31 de
21 diciembre de 2024, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el
22 patrimonio y su flujo de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de
23 conformidad con Normas Internacionales de Contabilidad aplicables al Sector
24 Público.

25 Cuando decimos esto, es porque a pesar de, como les decía, a pesar de que
26 tenemos observaciones, no son relevantes, no me afectan la razonabilidad sobre
27 los estados financieros, tenemos 2 observaciones: *no se registran los intereses*
28 *por cobrar de los préstamos por cobrar por separado en el balance de*
29 *comprobación*. Están como en una sola cuenta, entonces igualmente, con la
30 NICSP 1 tenemos que revelar adecuadamente qué corresponde a principal y qué

1 corresponde a intereses por cobrar, entonces esto es parte de lo que tiene que
2 modificarse y mejorarse a nivel de presentación en el balance de comprobación y
3 en el estado financiero. E igualmente, *existen saldos inusuales negativos o*
4 *contrarios a la naturaleza contable en las cuentas por pagar.* Un saldo inusual o un
5 saldo negativo es que mis activos tienen un saldo débito positivo, por decirlo así,
6 mis pasivos tienen un saldo crédito, como negativo por decirlo así e igualmente,
7 digamos, mis activos y mis gastos tienen saldo débito, mis pasivos tienen saldo
8 crédito, igual que el patrimonio, igual que los ingresos, entonces tenemos un
9 débito y un crédito, al final tenemos 2 partidas acá de lo que tiene que ver con
10 ahorro individual, tenemos una positiva y una negativa, al final el neto son 55
11 millones, pero realmente no tenemos por qué tener partidas con saldo negativo, si
12 es un activo pues se reclasifica, y si es un pasivo con saldo negativo, se reclasifica
13 al saldo de pasivo, entonces aquí hay un tema de presentación, aquí hay un tema
14 que aunque al final el neto es el que da la razonabilidad, pero tenemos que
15 presentarlo según su naturaleza contable, entonces básicamente eso era lo que
16 quería indicarles a nivel del Fondo, que es más sencillo y es más resumido el tema
17 de los resultados de la auditoría. Ahora sí la dejo con la parte de TI. Muchas
18 gracias.

19 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias don Gerardo.

20 **Licda. Morera Monge:** Bueno, muchas gracias don Gerardo. Buenos días y
21 mucho gusto, mi nombre es Elena, ¿me escuchan?

22 **Lic. Montero Martínez:** Muy bajito Elena.

23 **Directivo Calvo González:** Muy bajo.

24 **Licda. Morera Monge:** ¿Me escuchan?

25 **Directivo Calvo González:** Muy bajo.

26 **Directivo Sanabria Murillo:** Casi no se escucha.

27 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** De hecho, yo no la escucho.

28 **Licda. Morera Monge:** ¿Listo?

29 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** No sé si tal vez el *headset* está interrumpiendo,
30 no sé si tal vez te puedes quitar el *headset* y hacerlo...

1 **Lic. Montero Martínez:** Ahí está en *mute*.

2 **Licda. Morera Monge:** ¿Listo? ¿me escuchan?

3 **Lic. Montero Martínez:** Ahora sí.

4 **Licda. Morera Monge:** Ahora sí

5 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ahora sí, sí.

6 **Lic. Montero Martínez:** Mejor, mejor

7 **Licda. Morera Monge:** Bueno, muchas gracias. Bueno, mucho gusto, mi nombre
8 es Elena Morera, soy Auditora de Tecnologías de Información del Despacho y
9 parte del equipo que realizó la auditoría de TI del INVU. En este caso voy a
10 compartirles la presentación, me indican si la pueden visualizar, por favor.

11 **Lic. Montero Martínez:** Ahí se ve ya.

12 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Sí se visualiza, ajá, nada más ponerla en modo
13 de presentación. Ahora sí.

14 **Licda. Morera Monge:** ¿Ahora sí la ven bien? Ok.

15 **Directivo Sanabria Murillo:** No, se... todavía no, se ve como la doble pantalla,
16 como lo que el presentador veía.

17 **Licda. Morera Monge:** Ah ok, regálenme un momento.

18 **Directivo Sanabria Murillo:** Ajá, a veces pasa...

19 **Lic. Montero Martínez:** Debe ser lo del monitor que me pasó a mí.

20 **Directivo Sanabria Murillo:** Exactamente, lo del segundo monitor suele pasar
21 mucho.

22 **Licda. Morera Monge:** Sí, regálenme un momento, ya les vuelvo a compartir.
23 ¿Ahí me indican?

24 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Ahora sí.

25 **Directivo Sanabria Murillo:** Ahora sí.

26 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Gracias.

27 **Licda. Morera Monge:** Perfecto. Muchas gracias a ustedes. Bueno, como indicó
28 don Gerardo, en este caso voy a presentarles los resultados del informe de
29 Auditoría de Tecnologías de Información de la visita 2024. Para esta visita nos
30 enfocamos principalmente en lo que fue la verificación del control interno en

materia tecnológica, basado en el cumplimiento de la propia normativa interna, llámese procedimientos, políticas, metodologías y demás, también en la identificación de oportunidades de mejora con base en este control interno y en el seguimiento de recomendaciones emitidas de periodos anteriores.

Con lo que es respecto a los hallazgos, identificamos 5 hallazgos para el periodo auditado, en este caso, el primer hallazgo corresponde a: *oportunidades de mejora en la gestión de desarrollo y adquisición de aplicaciones tecnológicas*. Aquí, si bien se suministró un documento que es específicamente para el desarrollo de sistemas de información donde se plantean lineamientos y procedimientos técnicos de planificación, de mantenimiento y requerimientos y demás, se constató que esta política aún se encuentra en proceso de revisión y aprobación por lo que es la Junta Directiva, es decir, no está formalmente establecida. Las recomendaciones van en esta línea, ¿verdad?, que es continuar con este proceso de revisión y aprobar formalmente esta política y comunicar al personal técnico administrativo la existencia y poder asegurar su respectivo cumplimiento. Lo que tiene que ver con el hallazgo 2...

Lic. Montero Martínez: Yo no la escucho Elena.

Directivo Calvo González: No, no se escucha.

Lic. Montero Martínez: ¿Elena? Se nos fue. Démosle un chance a ver.

Directivo Freer Campos: Es un problema de TI.

Lic. Montero Martínez: ¡Qué buena!

[Al ser las 10:53 a.m. sale temporalmente de la sesión virtual la Licda. Morera Monge por problemas de conexión.]

Directivo Freer Campos: Doña Gaby, mientras se reestablece ¿no podemos hacer un...? aunque sean 5 minutos.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Está bien. Si ustedes me disculpan don mauri... don Gerardo y compañeros, voy a solicitar en este momento un receso de hasta 5 minutos, mientras también la compañera logra restablecer la conexión y volvemos en 5 minutos. A las 11:00 más bien, 6 minutos, 11 de la mañana. Gracias.

Lic. Montero Martínez: Ok.

1 **Directivo Sanabria Murillo:** Gracias.

2 **Lic. Montero Martínez:** Voy a informarle por aquello.

3 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Sí.

4 [Al ser las 10:54 a.m. la Sra. Presidente Madrigal Garro decreta un receso.]

5 [Al ser las 11:05 a.m. se une nuevamente a la sesión virtual la Licda. Morera
6 Monge.]

7 [Al ser las 11:08 a.m. se reanuda la sesión.]

8 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias, regresamos de receso y vamos
9 a pasar a la presentación de la Auditoría Tecnologías de la Información. Adelante
10 doña Elena, puede proceder.

11 **Licda. Morera Monge:** Perfecto, gracias. Sí, con respecto a este informe, como
12 les indicaba, nos centramos en lo que fue la verificación de control interno,
13 identificación de... (comentario ininteligible) ... y seguimiento de recomendaciones
14 emitidas...

15 **Lic. Montero Martínez:** Se oye muy cortado Elena.

16 **Directivo Freer Campos:** Sí, sí está...

17 **Licda. Gamboa Loaiza:** Se le fue el audio, Elena.

18 **Licda. Morera Monge:** Podemos seguir.

19 **Lic. Montero Martínez:** No se escucha, Elena, está como muy cortado.

20 **Licda. Gamboa Loaiza:** Elena se le fue el audio. Ya no la escuchamos del todo.

21 **Lic. Montero Martínez:** No, ella la puso en modo *mute*, pero...

22 **Licda. Morera Monge:** ¿Ahí? ¿Ahí?

23 **Lic. Montero Martínez:** La escuchamos, Elena.

24 **Licda. Morera Monge:** ¿Sí?

25 **Lic. Montero Martínez:** Se oye como muy cortado, ese es el...

26 **Licda. Morera Monge:** ¿Aló? ¿Me escuchan? ¿Me escuchan? Ok, regálenme un
27 momento.

28 **Lic. Montero Martínez:** Sí, ahí la escuchamos.

29 **Licda. Morera Monge:** Ok. ¿Aquí me escuchan? ¿Sí?

30 **Lic. Montero Martínez:** Sí.

1 **Licda. Morera Monge:** Perfecto, perfecto. Ok, como les comentaba, el primero de
2 los hallazgos es: *oportunidades de mejora en la gestión de desarrollo y*
3 *adquisición*, básicamente en este es que existe una política; sin embargo, aún no
4 se encuentra aprobada o formalizada por decirlo así, ¿verdad?

5 El segundo hallazgo... si gusta continuamos, el segundo hallazgo: *debilidades en*
6 *la seguridad de la información del INVU*, aquí básicamente es que a pesar... o si
7 bien se encontraron o se identificaron documentos que abordan lineamientos
8 sobre distintos aspectos de seguridad de la información, como el uso correcto de
9 correo electrónico, uso de internet, uso de la información, no todas estas políticas
10 se encuentran en proceso de formalización, es decir, aún no han sido aprobadas.
11 Además, no se cuenta tampoco con un equipo o un comité encargado.
12 Adicionalmente, tampoco se dispone de un plan de ciberseguridad ni una política
13 de seguridad de la información que oriente acciones para la protección de archivos
14 digitales, respuesta ante incidentes o gestión de riesgos tecnológicos.

15 Las recomendaciones, en este caso van enfocadas en lo que es velar por el
16 desarrollo de una política de seguridad de la información, en realizar gestiones
17 para establecer un equipo encargado de la gestión de la seguridad y
18 ciberseguridad, gestionar la elaboración de un reglamento para este comité o este
19 equipo y valorar la necesidad de elaboración de un plan de ciberseguridad para la
20 Institución.

21 Continuamos. El tercer hallazgo sería: *ausencia de una metodología para la*
22 *evaluación del control interno en materia tecnológica*. Aquí no fue posible verificar
23 que la Unidad de Tecnologías de Información cuente con una metodología formal
24 que gestione las evaluaciones de control interno en su ámbito de competencia.

25 Tampoco se identificaron informes, reportes o evidencia de seguimiento a
26 recomendaciones emitidas en periodos anteriores. Básicamente aquí la
27 recomendación viene siendo que se defina y apruebe una metodología formal para
28 la evaluación del sistema de control interno. Establecer una frecuencia para
29 realizar estas revisiones de control interno y evaluar periódicamente el desempeño
30 del marco de trabajo de control y documentar el seguimiento realizado a las

1 recomendaciones emitidas. Siguiendo.

2 El hallazgo 4: *no se han aprobado políticas y procedimientos*, aquí básicamente lo
3 que indicamos es que, si bien se han elaborado un conjunto de políticas y
4 procedimientos para regular distintos aspectos tales como continuidad,
5 administración de proyectos, uso de software y demás, estos aún no se
6 encuentran formalmente aprobados, por lo tanto, no se puede decir que los
7 procesos están formalmente establecidos.

8 Aquí la recomendación es mantener actualizados y ordenados todos los
9 instrumentos normativos, asegurando que cuenten con respaldo técnico y legal.
10 Reagendar su presentación ante Junta Directiva, para que estos documentos sean
11 formalmente revisados y aprobados. Y valorar la implementación provisional de
12 lineamientos técnicos bajo resolución interna o directriz, mientras se formaliza su
13 respectiva aprobación. Seguimos.

14 El último hallazgo para el periodo auditado, *ausencia de un procedimiento para la*
15 *gestión de activos de TI*. Aquí básicamente se determinó que no se cuentan con
16 procedimientos o políticas para la gestión de los activos de información ni
17 lineamientos para el mantenimiento preventivo y correctivo de lo que es el
18 hardware y software en la Institución. Tampoco se suministró evidencia sobre la
19 existencia de inventarios de activos críticos de TI. Aquí las recomendaciones van
20 básicamente a elaborar ese procedimiento de activos, de gestión de activos de
21 información y activos críticos. Promover acciones para gestionar lo que es el
22 mantenimiento preventivo de estos activos, tales como establecer periodicidad
23 para realizar la evaluación de los equipos y sistemas. Generar un inventario de
24 todos los activos críticos de TI. Definir capacitaciones sobre la gestión de activos y
25 documentar este cumplimiento de estas capacitaciones y la implementación de
26 estas políticas.

27 Con lo que es el seguimiento de hallazgos anteriores, tenemos un total de 20
28 hallazgos donde solo uno se encuentra corregido, 10 se identificaron que se
29 encuentran en proceso y 9 pendientes de atención. Con respecto a estos
30 hallazgos, se puede ver que existen diferentes ámbitos de los hallazgos, ¿verdad?

1 Donde están ligados a lo que es administración de proyectos, arquitectura
2 empresarial, gestión de servicios, seguridad y ciberseguridad, planificación, todo
3 esto o la mayoría de estos puntos se encuentran ligado a lo que es la aprobación
4 formal o la formalización como tal del proceso, mediante la aprobación de estas
5 políticas, procedimientos que se han venido desarrollando a lo largo del tiempo,
6 pero aún no están formalmente establecidas, por decirlo así.

7 Bueno, en resumen, se identificaron nuevos hallazgos, sí, y existen varias
8 recomendaciones que aún se encuentran en proceso o pendientes de atención,
9 pero mucho de esto es algo que les indicaba, que están relacionados a la
10 formalización de los procesos como tal, ¿verdad?, de lo que sería aprobación
11 formal de políticas, procedimientos, instructivos, manuales y muchas otras
12 recomendaciones están ligadas a cómo asegurar el cumplimiento de estas
13 políticas una vez que estén formalizadas. Esos serían los resultados de la
14 Auditoría de Tecnologías de Información, quedo atenta a consultas. Muchas
15 gracias.

16 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias, Elena. Le pregunto, don
17 Gerardo, ¿con esto estaríamos con la presentación? Para poderle dar a los
18 señores Directores la posibilidad de palabra.

19 **Lic. Montero Martínez:** Sí, Gabriela, estamos. Ese es el resumen ejecutivo que
20 teníamos para esta mañana.

21 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Perfecto. Bueno, primero que todo quiero
22 agradecerles el trabajo tan serio y contundente, creo que muchas de las cosas
23 nosotros... al menos voy a hablar por mí, desde que asumí la Presidencia
24 Ejecutiva en agosto del año pasado, empecé a detectar todas esta gran cantidad
25 de situaciones que se venían dando, esto no es de 2 años para acá, esto tiene
26 muchísimos años atrás, que han sido evidenciadas y quiero en este momento
27 ofrecer una disculpa pública al señor Auditor, don Henry Arley y a su equipo de
28 trabajo, porque a lo largo de estas evidencias, advertencias y años, don Henry y
29 su equipo de trabajo ha cumplido la tarea en el marco del control interno y la
30 asesoría que debe brindar una Auditoría Interna en una Institución tan seria como

1 lo es el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y a él se le han hecho caso
2 omiso a las advertencias, tengo que hablar desafortunadamente por Presidencias
3 Ejecutivas anteriores que no prestaron atención ni la debida importancia a los
4 hallazgos que la Auditoría Interna venía detectando, que han sido de conocimiento
5 de la Junta Directiva, que desafortunadamente se subestimó los alcances de estas
6 advertencias de la Auditoría Interna y con esto que ustedes nos demuestran hoy,
7 pues determinamos que todo el trabajo que la Auditoría Interna ha venido
8 haciendo, ha sido real, ha sido transparente, ha sido contundente y evidente. Y
9 quiero por esa razón, don Henry, ofrecerle una disculpa por las antecesoras o
10 antecesores que estuvieron antes de mi persona, por no haber prestado atención
11 a los hallazgos y advertencias que usted dentro del marco de control interno de
12 una manera profesional y transparente ha evidenciado.

13 Por otro lado, quiero dejar muy claro, don Gerardo y compañeros, que con
14 respecto a la carta de representación, yo, en calidad de Presidenta Ejecutiva en
15 este momento y ante la ausencia del Gerente General y la inexistencia
16 temporalmente de un Subgerente, me abstuve y me negué a firmar esa carta de
17 representación, porque firmarla me hacía corresponsable ante los múltiples
18 hallazgos y evidencias que la Auditoría Interna ha hecho sobre los estados
19 financieros, y por esa razón, amparando mi responsabilidad como Presidenta
20 Ejecutiva y Presidenta de esta Junta Directiva, me negué a firmar esa carta de
21 representación; sin embargo, insté a la Administración a que ellos remitieran la
22 carta como encargado de la dirección administrativa financiera como responsable
23 de estos... de esta situación, ¿verdad?, y como representación de la
24 Administración. Desconozco por qué razón no se envió la carta aun así sin mi
25 firma que iba debidamente justificada y también por recomendación de la Asesoría
26 Legal, es que hay una abstención de esta Presidencia Ejecutiva para dicha firma.
27 Entonces quería también dejar en claro por qué razón, al menos mi persona en
28 calidad de Presidente Ejecutiva no firmó esa carta de representación.

1 Bueno, dicho eso, yo voy a darle la palabra a mis compañeros para que ellos
2 puedan hacer sus consultas y comentarios a partir de este momento. En el orden
3 de la palabra tengo a Juan Carlos en primer lugar. Adelante Juan Carlos.

4 **Directivo Sanabria Murillo:** Buenos días. Bueno, quería sumarme a la disculpa,
5 don Henry, porque realmente don Henry venía dándonos estas advertencias
6 desde hace rato, pero tenemos el contexto que las auditorías externas anteriores
7 decía que la Institución estaba limpia, y eso nos ponía con una situación un poco
8 incómoda a nosotros, realmente resalto el profesionalismo con la que se presentó
9 esta auditoría, no solo en su presentación, en su profundidad, en su estructura y
10 en su diríamos resultado, ¿verdad?, de decir que las cosas no están bien, porque
11 es lo que necesitamos, apoyarnos en profesionales como ustedes. Yo tengo claro,
12 digamos, que en la Institución hemos... o esto nota que hay un mal control interno,
13 que es un tema que tenemos que trabajar muy fuerte, y tenía quizás 2 o 3
14 preguntas para ponerlo en contexto con el quehacer de ustedes, digamos, yo soy
15 arquitecto y esta no es mi zona, por ejemplo, no sé qué tan frecuente es no tener
16 una carta de responsabilidad por parte de una Administración del envío de los
17 datos, que a mí me pareció muy serio, digo yo, porque, o sea, es lo primero que yo
18 diría es la administración envía los documentos y se hace responsable por la
19 documentación enviada, esa es la primera, digamos, como punto que yo creo que
20 me quedé como para ver realmente el contexto. La segunda pregunta es, me
21 parece que aquí también se evidencia una mala ejecución en la... bueno, una
22 mala elaboración de presupuestos, que por eso tal vez se hacen a la ligera y por
23 eso después hay cuentas infladas o sub dimensionadas, digamos, que se ven
24 también por aquí. Y la tercera, digamos, que es la otra pregunta, yo tengo esta
25 duda, digamos, en estas cuentas auxiliares que son muy grandes, o más bien, la
26 falta de estas cuentas donde tenemos estos fondos que no se sabe realmente de
27 quién son, a qué cuenta van y demás, se nos ha dicho que son fondos que de
28 alguna manera vienen de depósitos que no se supieron quién depositó y a quién y
29 a qué cuenta depositaron y de ahí lo difícil de limpiarlas, entonces entiendo que la
30 limpieza va muy, muy, muy, lento. En un caso como este, ¿cuál es una

1 recomendación oficial para acelerar un proceso?, indicando este contexto que se
2 nos ha dicho a nosotros dentro de la Institución que genera la dificultad, pero
3 como digo, quizás la más importante para mí es... porque me quedé sorprendido
4 por el tema de que no hubo esta carta de responsabilidad por parte de la
5 Administración, y quería ver, digamos, desde el contexto de ustedes si es algo
6 extraño, fuera lo normal. Muchas gracias.

7 **Lic. Montero Martínez:** Contesto de una vez, ¿verdad?, mejor. No gracias.

8 **Directivo Sanabria Murillo:** Sí, sí.

9 **Lic. Montero Martínez:** Sí, sí, ok, Juan Carlos. Bueno, el tema de la carta de
10 representación a veces se vuelve usual en el tema de cuando... como le pasó
11 ahorita a... se me fue el nombre, doña Gabriela, que entra y estamos en un
12 período atrasado, ¿verdad?, 2024, no era responsabilidad de ella y aparte no
13 tenemos el Gerente General ni el Subgerente. Aquí el tema de la carta de
14 representación, bueno, efectivamente sí la recibimos de parte de la Administración
15 firmada por el director Financiero y el Contador, si no me equivoco, el tema es que
16 tiene que venir mancomunada con el representante legal, lo más importante es el
17 representante legal en el tema de... digamos, que el representante legal se...
18 ¿cómo decirlo?, tiene soporte en el Contador y en el director Financiero, entonces
19 ella lo firma, porque hay muchas cosas financieras y contables que realmente
20 desconoce o hasta donde ella tenga el conocimiento, entonces sí la recibimos con
21 esas 2 firmas, pero nos faltaba, digamos, en este caso la más importante de doña
22 Gabriela, es un tema que a veces pasa, entonces como no recibimos, por eso
23 decíamos, debidamente firmada, nos falta una firma, entonces se revela, algunas
24 veces es usual por el tema de una abstención de opinión, a veces se crea como
25 esa situación, pero es la realidad y a veces, como les decía al inicio, es un tema
26 de otros periodos, entonces esa parte pues se respeta, por decirlo de alguna
27 forma, nada más se revela, es parte de lo que nosotros indicamos. Sí hay un
28 aspecto importante con la carta de representación, casi que en automático es una
29 abstención de opinión, al no recibir la carta de representación en automático, así lo
30 dice la norma, conlleva a que algo pasó, por algo no la quieren firmar, entonces

1 aquí tenemos la salvaguarda de que lo tenemos, digamos, que firmado por la
2 parte Financiera y la parte Contable, nos faltó una parte, por eso lo decíamos
3 debidamente firmada, pero en algunos casos, como decía usted, nada, no
4 tenemos absolutamente nada, no hay una respuesta, me parece muy bien la
5 asesoría que tuvo con Legal, a veces ocurren a que me den un tema de seguridad
6 si la puedo firmar o no la puedo firmar, realmente en el tema no es un aspecto
7 legal, realmente es hasta donde tenga mi conocimiento y mi entendimiento,
8 porque algunas cosas diay afirmar temas de fraude, según mi leal saber y
9 entender, no tengo evidencia de fraude, entonces se pone en esos términos. En el
10 tema de partidas pendientes de depuración de muchos años, es el tema de una
11 partida o de un depósito sin identificar, normalmente se crean políticas, se crean
12 procedimientos, digamos, legalmente yo la puedo registrar como otros ingresos o
13 la ajusto, que no tengo ninguna responsabilidad, tienen que pasar 10 años,
14 digamos, ese es como el extremo más largo, entonces, si tengo partidas
15 pendientes de depurar por más de 10 años, legalmente usted las puede registrar
16 como otros ingresos o las puede registrar como otros ajustes, no pasa nada, o
17 crear un procedimiento, digamos, hay un procedimiento donde publico un Edicto,
18 normalmente se hace como a los 5 años, se crea un tema de que si no hay
19 reclamos o inclusive ya la persona no... falleció o la empresa no existe, entonces
20 hay una serie de trámites que se dan antes de y entonces prácticamente se
21 ajustan esas partidas, pero realmente el tema de las partidas sin identificar lleva a
22 ese proceso y ahí están, entonces hay que darle seguimiento, hay que darle esa...
23 digamos, que ese proceso, se puede crear a nivel legal una política, igualmente
24 con la asesoría legal correspondiente como para no tenerlas ahí siempre,
25 ¿verdad?, que eso es como lo que se estila en otras entidades.

26 **Directivo Sanabria Murillo:** Muchas gracias.

27 **Lic. Montero Martínez:** Con mucho gusto.

28 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Don Álvaro.

29 **Directivo Guillén Mora:** Sí, muchas gracias. Tengo varias preguntas, don
30 Gerardo, o comentarios para que usted nos ilustre. El riesgo de la ausencia de

registros auxiliares, eso es como lo fundamental en contabilidad, y que un departamento financiero desde hace años no lleve registros auxiliares, eso es como una ofensa a los contadores, me parece a mí, ¿verdad?, o sea, es el ABC, diría yo, es el inicio de la contabilidad, entonces, ¿cómo puede una institución a lo largo de muchos años no tener registros auxiliares? Y que los encargados digan... tal vez a ustedes le dijeron y como Auditor usted tiene que confiar, que le dicen que ya se está arreglando, *ya lo vamos a arreglar*, pero eso es lo que nos dicen todos los años, *ya casi vamos a tener las Normas NICS*, llevamos 3 años esperando que el plan al cual le han hecho planes remediales se ponga en práctica, entonces, ya llevamos 3 años y ya yo no creo más en esa programación, porque si es un proyecto que está y que la Administración también tiene que estar velando porque se cumpla, ya debería estar, eso daría un poco más de seguridad financiera, pero tendría que tenerse todo lo que las normas dicen, ¿verdad?, tendría que estarse aplicando, cosa que no ocurre. Entonces, mi pregunta concreta en este de los registros que se lo puedo unir a libros contables que pasaron años, que el área contable sabía que no existían los libros contables, donde ese también es como un requisito básico de la contabilidad, ¿verdad?, para que todo esto nos dé seguridad de la información, ¿qué grandes riesgos?, ¿qué puede ocurrir? Yo sé que no nos vamos a meter en el mundo de las suposiciones porque no se trata de eso y porque habría que hacer otro tipo de investigación, pero ¿cuáles son los grandes riesgos de no llevar registros auxiliares?, o sea, finalmente podría uno decir y esa es mi pregunta, que no hay confiabilidad en los estados financieros, en la contabilidad en general por ausencia de esos estados y que cualquier cosa pueda ocurrir, de acuerdo a su experiencia.

Lic. Montero Martínez: No, definitivamente no llevar registros auxiliares, pues va a ser siempre una salvedad, un párrafo o una opinión, o sea, no hay razón, yo no le puedo dar razonabilidad a un monto que no sé cómo está compuesto ni cuál es su antigüedad, ni cuál es su... vamos a ver, un activo tiene que cumplir la definición, lo controlo y dispongo de él e igual un pasivo, tiene que cumplir la definición. Un pasivo yo lo adquirí de algo que hice en el pasado y tengo una

1 responsabilidad de pagarlo, entonces tiene que cumplir la definición, lo que pasa
2 es que... voy a devolverme un poquitito, digamos, en el tema... en algunos
3 comentarios que pueda ser que pase, esta es la historia del INVU, entonces hay
4 mucha historia del INVU donde vienen de sistemas donde se carga información,
5 entonces cuando cargo información, díay ponga 100 y entonces tengo otras
6 cuentas por pagar por 1000 millones, ¡híjole! ¿y ahora qué?, ¿qué hago con esto?
7 Entonces... de acuerdo... entonces le echamos la culpa al sistema y le echamos
8 la culpa a lo anterior, pero igualmente si yo soy el... voy a decirlo así, si yo soy el
9 contador o el director financiero que asumo mi responsabilidad a partir del 2026,
10 digo yo, eso lo voy a dejar ahí, lo voy a dejar en depuración, que se me vaya
11 ajustando solo porque es unas obligaciones, hablando de un pasivo, que un
12 pasivo normalmente yo lo... yo siempre lo digo así, alguien me lo va a cobrar,
13 entonces si nadie me lo cobra es porque no existe, pero dentro de mis
14 obligaciones, como lo que uno normalmente ve, es que si yo inicié en enero del
15 2026 todas las cuentas que yo voy a crear y voy a registrar de aquí en adelante,
16 yo le voy a hacer mi registro auxiliar, entonces ya yo sé que si esa partida tiene
17 1100 millones, ya yo tengo 100 millones aquí con mi registro auxiliar, con mi
18 responsabilidad y ya sé a quien le debo, de ahí para atrás, digamos, que entro en
19 un proceso de depuración, entonces eso es como lo que le podría decir y
20 realmente seguiré teniendo calificada la opinión por esa partida que no logro
21 depurar, pero por lo nuevo ya yo lo tengo debidamente depurado, entonces por
22 ahí es que puedo hacer que algunos temas, como decía, mi saldo del periodo
23 2024 yo lo tengo bueno, sí, pero ¿y todo lo demás? es que no es... mi estado
24 financiero no es solo lo que pasó en el 2024, sino toda la historia y todavía más en
25 activos, los activos es desde que se creó la Institución, entonces tengo un
26 problema que lo tengo que solucionar desde mi historia, lo resuelvo y listo, sigo
27 adelante. Entonces realmente el tema de no tener registros auxiliares va a tener
28 siempre una limitación al alcance para cualquier Auditor Interno y Externo.

1 **Directivo Guillén Mora:** Pero, además, si le sumamos las intermodulares, que yo
2 quisiera que habláramos un poquito más de las intermodulares, en el cual lo están
3 usando como comodín, pero el monto no es nada despreciable...

4 **Lic. Montero Martínez:** Total.

5 **Directivo Guillén Mora:** ...es altísimo más bien, a mí me hubiera encantado... yo
6 sé que usted tenía ahí y yo pude haber sumado, pero si uno suma todas las
7 intermodulares con aquella de 10 mil millones, por ejemplo, que una de las tantas
8 creo que anda en 10 mil millones, o sea, hay una total inseguridad financiera,
9 porque es que no sé qué son esas cuentas.

10 **Lic. Montero Martínez:** Es que precisamente...

11 **Directivo Guillén Mora:** Entonces usted puede hacer los estados financieros y le
12 cierra activos y pasivos más patrimonio, le cierra, está bien, pero para mí, o sea, lo
13 que yo siempre he manifestado a mis compañeros es que no hay absoluta
14 seguridad de cómo está la parte financiera en el INVU, porque hasta que no se
15 haga esa depuración y esa actualización que tienen que hacer todo un plan
16 remedial para poder saber que don Gerardo pagó tanto y que su préstamo va por
17 aquí, por allá, con total certeza porque aquí estamos manejando fondos de
18 terceros, ¿verdad?, y el manejar esos fondos no puede ser antojadizo, no puede
19 ser, diay como no sé quién me está pagando, pero usted sabe muy bien que si
20 uno rastrea la información, busca como tiene que buscar, aparecerá los depósitos
21 de Gerardo Montero y de Álvaro Guillén, ¿verdad?, porque tiene que haber, o sea,
22 no es que esto no se pueda hacer, pero no hay un plan, entonces esas
23 intermodulares son inmensas y son riesgosas, y voy a atreverme a decir con
24 mucho cuidado, se puede prestar para muchas otras situaciones, ¿verdad?, o sea,
25 puede haber ahí no uso correcto de las cuentas, porque yo puedo estar jineteando
26 cuentas de un lado para otro y haciendo cosas, que espero que no sea así,
27 ¿verdad?, pero el riesgo con esta contabilidad que tenemos es que cualquier cosa
28 puede ocurrir, desde mi punto de vista, eso no lo están diciendo ustedes, pero por
29 no tener esa confianza de esa pureza de los datos básicos de registros contables
30 y de un montón de cuentas que no se sabe cómo andan y que yo creo que se

1 medio batean para poner montos, ¿verdad?, pero es que estamos hablando... es
2 que no es una diferencia de 300 millones de colones o... que ya sigue siendo
3 plata, ¿verdad?, es que son de miles de millones y eso es grave, eso es grave
4 sobre todo porque si yo tengo eso como Gerente de mi... de la Institución y lo veo
5 que viene de años, lo que tengo que decirle si sé de eso, porque si no sé, no se
6 los puedo decir, es decirles: *bueno, señores, esto hay que ordenarlo, no puede ser*
7 *que tengamos...* me acuerdo una vez que esas cuentas que le llaman huérfanas
8 en el INVU de pagos que eran de 13 mil millones de colones, eso es una cifra
9 inmensa, creo que fue en el... en los estados del 2020 o 2021, no me acuerdo
10 bien, eso es demasiado. ¿Cómo va a decir uno en un negocio que no sé dónde...
11 no sé de quién son los 13 mil millones de colones?, o sea, es que si yo... en
12 cualquier negocio de compra y venta, o sea, de alguna manera nosotros somos un
13 negocio que capta recursos, presta recursos y obtiene utilidades de alguna
14 manera, no puede ser que me diga la parte contable: *13 mil millones no sé de*
15 *quiénes son*, o sea, eso para mí es grave y esto se sigue arrastrando porque vea
16 que son ahora cuentas intermodulares con montos no bajos y con los grandes
17 riesgos, y a mí lo que me... Hago esta exposición porque a mí lo que me... lo que
18 no le veo es fin a esto, ¿verdad?, fin a esto porque ya llevamos 3 años en que las
19 cosas deberían estar mejor y no las veo mejor. Hay algunas cositas que están
20 haciendo y algunas promesas que no sé si las van a cumplir, pero a mí lo que me
21 da miedo en esto es, primero, la no certeza de la confiabilidad de la información
22 financiera de la Institución, la inexistencia de controles, bueno, en la parte de TI
23 creo que es más grave, pero si ustedes me dicen que no hay confianza en la
24 información, ya con eso ya yo perdí toda credibilidad, yo lo que me presenten en la
25 parte financiera no lo creo en la Institución, porque todo puede ocurrir, sería un
26 acto de fe, como llamo yo en algunos casos, ¿verdad?, es un acto de fe de que lo
27 que... creer en lo que me dicen, pero no, no se puede, entonces, ¿qué grandes
28 riesgos tenemos ante la opinión pública por esta situación de intermodulares, por
29 no tener registros, por no haber tenido libros legales?, y yo me atrevería a decir
30 que parece que la gente no sabe, no son contadores, no saben hacer su trabajo

1 porque no han ordenado la casa como se tiene que ordenar desde el punto de
2 vista contable y a nadie le ha interesado miles de miles de millones de colones de
3 costarricenses que sí tienen que estar debidamente registrados, o sea, a mí, para
4 mí con este informe, que repito, es el más confiable que he visto, porque los otros
5 no he creído en ellos, desdibuja lo que ya yo venía sospechando, pero sobre todo
6 me da pavor y el peligro que es los manejos financieros y en esas cuentas que
7 uno podría inflarlas, desinflarlas, pero que pueden ser hasta ficticias, porque no
8 sabemos el origen del asunto. Me parece, bueno, ya yo le estoy dando
9 obviamente mi opinión, pero yo quisiera que ustedes como... digamos, como
10 empresa seria y consultora, nos revelen los riesgos de esas situaciones, yo los
11 tengo claros, pero ustedes tal vez por ser el órgano asesor, auditor externo, que
12 nos digan ¿cuál es la gravedad en el fondo?, ¿cómo está el paciente?, ¿verdad?,
13 o sea, si está en cuidados intensivos o qué hacemos y los riesgos de lo que pueda
14 estar pasando con la plata, muchas gracias.

15 **Lic. Montero Martínez:** No, ahí básicamente, don Álvaro, es un tema de la
16 opinión, ¿verdad? Es una abstención de opinión donde el riesgo es alto, donde
17 para ponerle el ejemplo, como lo dice usted de intermodulares, es que si son 15
18 mil millones que tenemos en intermodulares, entonces tenemos 15 mil millones de
19 otras cuentas que están mal contabilizadas, créditos, cuentas por cobrar o cuentas
20 por pagar, tenemos... o ahorros, entonces no es solo la partida en sí que no tiene
21 registro auxiliar o que la tenemos por identificar, sino la repercusión a las demás
22 partidas, entonces por eso es que cuando hay partidas sin identificar,
23 devolviéndonos al otro tema o intermodulares que las tengo para cuadrar o para
24 conciliar y después reviso y depuro y registro, realmente dejé de contabilizar un
25 pago, dejé de contabilizar un aporte o una captación, entonces esa partida está
26 mala. Igualmente, en el tema de partidas pendientes de registro en las cuentas
27 corrientes, es lo mismo, yo tengo una partida grandísima ahí que igualmente me
28 va a afectar otras cuentas del estado de situación financiera, entonces el riesgo de
29 mantener esas partidas sin una disminución creciente, pues cada vez el control
30 interno es peor. Diferente si yo las... como les decía al inicio, las paro, las controlo

1 y ahora sí empiezo a depurar y empiezo a disminuir esa partida, conozco cuál es
2 el origen de esa situación, entonces voy a atacar el origen, si no conozco el origen
3 que me está causando esa problemática, por más que yo sea muy mago y sea
4 muy cargo... carga, perdón, en poder identificar y llegarle a la problemática, nunca
5 se me va a terminar porque no sé por qué, ¿qué es que cuando vienen a hacer el
6 depósito o a hacer el pago, qué es?, ¿va para otros?, ¿o qué es que no le puedo
7 preguntar, no le puedo pedir la cédula?, ¿quién es?, ¿cuál operación?, ¿por qué
8 no tengo que...?, ¿por qué no puedo llenar yo toda esa información? *Es el crédito*
9 *número tal que estoy pagando, es la cuenta por pagar el número tal que estoy*
10 *pagando*, entonces... y eso tiene que llegar en esa información a la contabilidad, si
11 no es así, por eso es que en lugar de disminuir van a aumentar. Entonces hay un
12 tema de procesos y del trámite de todos los procesos en bancos, en cuentas por
13 cobrar, en créditos, en captaciones, para efectos de que esa maquinita salga el
14 producto final. Entonces el riesgo sigue siendo alto si eso no se depura y si eso
15 sigue creciendo, entonces difícilmente van a quitarse una abstención de opinión
16 en el corto plazo, por la situación, tiene que disminuir significativamente,
17 llamémosle las partidas intermodulares, llamémosle las partidas que no tienen
18 registro auxiliar, las partidas que debemos de depurar, si son activos o si son
19 pasivos o realmente es un error de registro que viene de 10 años, si ya en 10 años
20 una cuenta por pagar yo no la pagué es porque no existe, chao, en buena lid,
21 porque nadie me ha reclamado, pero igualmente tenemos que hacer toda la
22 evidencia para decir: *diay fue un mal registro*. Esa es la situación actual, digamos,
23 de la entidad, creo por los comentarios de la Administración que se está
24 avanzando, que se está trabajando y habría que evaluar ya en el 2025 y en el
25 2026.

26 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Don Álvaro estás en *mute*.

27 **Directivo Guillén Mora:** Tengo todavía un par de preguntillas, pero voy a pasarle
28 la palabra a mis compañeros para no centralizar la participación y ahora le termino
29 de hacer un par de preguntas.

30 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** De acuerdo. Don Rodolfo.

Directivo Freer Campos: Sí, gracias. Bueno, y perdón por la forma, pero yo por la formación sí ocupo esclarecer algunos conceptos tal vez y lo primero que voy a hacer es agradecerle, don Gerardo, y a su equipo por la presentación, ha sido bastante clara, por lo menos para mí, no sé si es que esta vez vine más receptivo por el interés en el tema y demás, pero creo que hasta la amabilidad que uno percibe para recibir la información lo hace más sencillo para uno asimilarla y la forma en la que se esquematizó todo me agradó mucho y de verdad se los agradezco. Y voy aquí con algunas dudas que tenía, ahí las fui apuntando por cada uno de los puntos que iban tocando, iniciando por el tema de los auxiliares de los edificios, o sea, y partiendo de que estamos... y usted lo dijo muy claramente ahora, llevar la contabilidad de una institución es prácticamente hacer un recuento histórico de cómo ha evolucionado y ha crecido la Institución al cabo de estos 72 años que vamos a cumplir ahora el 24 de agosto, si Dios quiere, entonces, por ejemplo, ese es una de las cosas que me llamó la atención, que por qué no había auxiliares sobre los edificios, los terrenos y demás activos de esa naturaleza en la Institución, ¿qué le dijeron en ese sentido, que por qué no estaban?, porque creo que esa... incluso es la.. así nació el INVU, ¿verdad?, con esa serie de terrenos para desarrollar vivienda, urbanizaciones y demás, que ese era antes la punta de lanza del Instituto, entonces, no sé qué le... ¿cuál fue su respuesta o la respuesta pues que le dieron?

Lic. Montero Martínez: Sí, básicamente hay un comentario de la Administración que esa es una... un sistema que emigró en el 2017 si no me equivoco, si la mente no me falla.

Directivo Freer Campos: Ajá.

Lic. Montero Martínez: Y que entonces se registró un monto, pero igualmente, como les decía yo ahora, es un tema de que por más que venga sistema yo tengo que saber cuántos edificios son, cuántos terrenos cuento.

Directivo Freer Campos: Y valorarlos.

Lic. Montero Martínez: Y concilio con el Registro de la Propiedad para ver si realmente los que yo tengo en la contabilidad los tiene también el Registro y están

1 a nombre del INVU o fue que ya los traspasé, ya los doné o más bien recibí unos y
2 no están a nombre mío, están a nombre de otra entidad.

3 **Directivo Freer Campos:** O suyos que los donó y no se han traspasado.

4 **Lic. Montero Martínez:** Exacto, exacto, entonces esa...

5 **Directivo Freer Campos:** No se titularon.

6 **Lic. Montero Martínez:** ...parte es fundamental y le decía historia porque eso es
7 lo que ha pasado con muchas entidades, con muchas instituciones, donde
8 precisamente esa es la cuenta más difícil de conciliar y depurar, porque se va a
9 los 72 años, pueda ser en algunos casos...

10 **Directivo Freer Campos:** Claro.

11 **Lic. Montero Martínez:** ...pero la contabilidad y el control interno no es que se
12 dejó de hacer y se inventó hace 5 años, no, esto es desde igual, desde hace los
13 72 años, entonces hay responsabilidades y hay detalles que tienen que estar,
14 entonces uno se pregunta a veces, ¿por qué no están?

15 **Directivo Freer Campos:** Por supuesto, bueno...

16 **Lic. Montero Martínez:** Cómo llevar... podemos llevar un Excel si no tenemos un
17 sistema que nos ayude a tener un registro auxiliar integrado, pero hay formas de
18 poderlo preparar y salir adelante, creo que eso es parte de lo que se podría
19 validar.

20 **Directivo Freer Campos:** Eso uno piensa que eso ahí casi que lo que denota es
21 pereza de hacer eso, o sea, porque tampoco es ciencia oculta, ¿verdad? Entonces
22 a veces ve uno que hay un poquito de desdén por parte de alguien de hacer ese
23 trabajo que es tedioso, pero hay que hacerlo porque diay...

24 **Lic. Montero Martínez:** Es que ahí el tema es, yo tengo un registro contable por
25 un monto equis, entonces si yo lo hago ahorita tengo que tener ese monto equis y
26 tengo que tener un avalúo, porque saber si son... vamos a poner un ejemplo, son
27 50 terrenos y cuál valor...

28 **Directivo Freer Campos:** O miles.

29 **Lic. Montero Martínez:** Bueno, miles de terrenos, qué valor le doy a cada uno
30 para que me concilie con lo que tengo ahí en contabilidad, si muchos están... diay

1 costaron... voy a decirlo así, 1000 colones o 1500 colones o fueron donados, no
2 tiene valor, entonces...

3 **Directivo Freer Campos:** Exacto.

4 **Lic. Montero Martínez:** ...hay que pagar para que un perito lo vaya y... inclusive
5 hasta el plano catastrado algunos ni lo tienen, no tienen nada, entonces esa es la
6 historia que a veces cuesta en este tipo de cuentas, pero igualmente y tiene que
7 hacerse.

8 **Directivo Freer Campos:** Ok. Después el... ese es en el otro punto, ¿los
9 intermodulares estos son los famosos huérfanos?

10 **Lic. Montero Martínez:** Digo se puede decir que es un huérfano, sí.

11 **Directivo Freer Campos:** ¿Sí?

12 **Lic. Montero Martínez:** No, no, sí, sin soporte...

13 **Directivo Freer Campos:** Ok y... yo creo que la...

14 **Lic. Montero Martínez:** ...o sin identificar, ajá.

15 **Directivo Freer Campos:** ...la gran duda que nos asalta a todos o que uno...
16 siempre estamos pensando en eso, ¿el dinero de esos huérfanos existe
17 realmente?

18 **Lic. Montero Martínez:** Es que llegó un depósito o llegó un pago, sí.

19 **Directivo Freer Campos:** Por eso, debería estar en la cuenta.

20 **Lic. Montero Martínez:** Ajá. Pero no... en este caso, Gerardo Montero no dijo que
21 era Gerardo Montero, no dijo nada.

22 **Directivo Freer Campos:** No, no...

23 **Lic. Montero Martínez:** Ni la cédula.

24 **Directivo Freer Campos:** ...por eso y ese es el problema es... yo lo veo así, es el
25 problema que hemos arrastrado, claro, ahora uno se sienta en la computadora,
26 hace la transferencia y pone *Rodolfo Freer pago INVU*, ¿verdad?, antes llegaban y
27 le ponía... y mandaban al mensajero, mandaban a la mamá y mandaba a quien
28 fuera al INVU, a los bancos, a donde fuera, a donde la gente que recaudaba
29 dineros antes y hacían una boleta o lo que fuera y no quedaban sin identificar,
30 porque estos 13 mil millones o la suma que sea...

1 **Lic. Montero Martínez:** O quedaban... perdón, quedaba a nombre del mensajero
2 y dicen: *pero este mensajero no existe aquí, ¿qué hago con esto?*

3 **Directivo Freer Campos:** Exactamente, exactamente. ¿Quién deposita? Fulanito
4 de tal, entonces esos 13 mil millones son de una historia larga, puede ser y que
5 empezaron en los 60, no sé, estoy meramente especulando por hacer el
6 comentario.

7 **Lic. Montero Martínez:** Pero perdón, lo uno con el otro tema del tema de las
8 confirmaciones...

9 **Directivo Freer Campos:** Ajá.

10 **Lic. Montero Martínez:** ...si yo le mando a cada uno de esos que tienen un
11 préstamo y le digo: ¡Ey Gerardo! usted me debe 5 millones. - ¿Cómo que yo le
12 debo 5 millones? ya yo... yo lo que debo son 3, ya yo pagué esos 2 millones, aquí
13 tengo mis comprobantes, entonces me voy y digo: mirá, ¿qué está pasando
14 INVU?, ¿por qué me está cobrando 5 si yo lo que debo son 3?, ¿qué tengo?
15 Entonces hay una forma de conciliar.

16 **Directivo Freer Campos:** Claro.

17 **Lic. Montero Martínez:** Pero si yo Gerardo Montero que nunca me llega el estado
18 de cuenta o me llega muy de... o no me llega con el detalle que yo necesito con mi
19 saldo, entonces no hay forma, no hay forma, entonces...

20 **Directivo Freer Campos:** Sí, eso era lo de la confirmación, ¿verdad?, lo que
21 usted está diciendo.

22 **Lic. Montero Martínez:** Exactamente, exactamente, entonces si yo puedo
23 confirmar, aunque no me diga nada en ese caso de que le mando un correo a
24 Gerardo Montero, aunque no me diga nada y el correo le llegó, él está aceptando,
25 me debe 5, no dijo nada, pero si yo me voy a la Institución y digo: *tome, vea, aquí*
26 *están mis comprobantes, revíseme por qué es que me están cobrando 5 y son 3,*
27 *es diferente, pero eso son...* ¿cómo decirlo?, eso es como el 5% que siempre lleva
28 un control de todo y el 95% que no llevamos nada o llevamos muy poco, diay se
29 quedará ahí con esa deuda de los 5 millones. Perdón.

Directivo Freer Campos: No, no y lo otro era en el tema este de los honorarios, me imagino yo y usted me aclarará, ¿qué es lo que hacen?, hacen depósitos de honorarios para pagarle a los abogados, porque creo que eran honorarios de abogado, ¿verdad?

Lic. Montero Martínez: Ajá.

Directivo Freer Campos: Entonces me imagino que tiene que haber una factura que respalda después el pago o la salida de ese dinero, ¿verdad? Y que creo que ya se modificó eso, no me acuerdo, tal vez esté equivocado, en que se le pagaran directamente al abogado.

Lic. Montero Martínez: Sí, pero si yo no tengo que son 10 abogados, yo no sé a quién le debo, ¿me explico? Y puedo tener los...

Directivo Freer Campos: Sí, todo eso es la falta de auxiliares.

Lic. Montero Martínez: ...por eso, ajá, y si tengo... y si sé que son 10 abogados, pero no sé cuánto le debo a cada uno, si ya yo le pagué a Gerardo y Gerardo dice... diay si me dicen que me deben plata...

Directivo Freer Campos: Pues no debería haber cuenta... no debería haber en ese rubro cuentas pendientes.

Lic. Montero Martínez: Ajá, entonces es precisamente de darle la razonabilidad al saldo de la partida de honorarios realmente, yo le voy a confirmar a Gerardo que le debo 10 millones y Gerardo me va a decir: *claro, son 10 millones* o le dice: *no señor, usted me debe 15*. Ese es el tema de un tercero, es la razonabilidad primaria de un saldo, entonces si logro hacer eso, el Auditor queda... vean, por eso llegamos a una opinión limpia.

Directivo Freer Campos: Ok.

Lic. Montero Martínez: Vamos a estar totalmente satisfechos.

Directivo Freer Campos: ¿Qué le...? ¿Qué pasa con estas sumas sin identificar? Si... bueno, usted hacía la explicación de que había que publicar un Edicto y que, pasado el tiempo... digamos, eso es... muchas de esas sumas me imagino que están invertidas actualmente.

1 **Lic. Montero Martínez:** Ah sí, sí, sí, pero, digamos, lo que entra en bancos, entra
2 dentro de la operativa y se pagan o... por eso, entra dentro de mis fondos
3 disponibles, independientemente de cuál fue mi origen, o sea, no es que va a estar
4 ahí restringido porque no lo he podido identificar, no, alguien me pagó.

5 **Directivo Freer Campos:** Sí, sí, correcto, ok. Y después, digamos, de todo el
6 análisis este que hace, es algo que yo he pensado desde hace un tiempo, ¿qué le
7 parece a usted...? digamos, ese tema de que haya una contabilidad de INVU
8 central es que le llaman...

9 **Lic. Montero Martínez:** Ajá.

10 **Directivo Freer Campos:** ...y otra INVU SAP, ¿a usted qué opinión le merece
11 que el SAP debería tener una personería jurídica independiente?

12 **Lic. Montero Martínez:** ¡Híjole! Ahí no me meto porque no voy a decirlo, ya es
13 una decisión ya hasta...

14 **Directivo Freer Campos:** No, es una opinión, por eso no...

15 **Lic. Montero Martínez:** Sí, sí.

16 **Directivo Freer Campos:** ...yo sé que no tiene que ver con los estados
17 financieros, pero me parece que esto hace más compleja la contabilidad del INVU.

18 **Lic. Montero Martínez:** Pero llevamos, digamos, que tenemos una contabilidad
19 separada, o sea, tenemos una contabilidad que es INVU central y una contabilidad
20 que es SAP, Sistema de Ahorro y Préstamo.

21 **Directivo Freer Campos:** ¿Eso es sano?

22 **Lic. Montero Martínez:** Sí, porque, digamos, que tenemos diferentes actividades,
23 entonces tengo mi actividad, igual así lo... bueno, las normas así lo están
24 queriendo y eso va, separar las diferentes actividades, porque no es lo mismo un
25 sector de la... vamos a ver, un componente de la entidad, que me financio por
26 transferencias, a un diferente... a otro diferente de la entidad, donde yo recibo
27 recursos y con esos recursos yo presto, tengo un plan de equis años y bajo ahí es
28 como una parte financiera, digamos, entonces es muy diferente de esta otra
29 actividad, por eso es que se entendería que...

Directivo Freer Campos: Que son contabilidades distintas, una contabilidad financiera es diferente a una contabilidad de desarrollo, administrativa y etcétera, ¿verdad?

Lic. Montero Martínez: Por supuesto, digamos, ajá, por eso es que es mejor llevarlo así y así se lleva.

Directivo Freer Campos: Ok. Y lo último en cuanto a lo de TI, entiendo lo que se expuso, ¿se les proporcionó toda la información para... o los auxiliares y demás para llegar a las conclusiones?, o, digamos, ¿o quedaron información pendiente que no les entregaran? ¿Fue colaborativa la actitud? Es básicamente.

Lic. Montero Martínez: En la parte de TI no sé si Elena los...

[Al ser las 11:55 a.m. sale temporalmente de la sesión virtual la Licda. Morera Monge.]

Lic. Montero Martínez: ...si nos puede... me puede apoyar ahí.

Directivo Freer Campos: Si les brindaron toda la información solicitada y demás.

Sra. Sáenz Castillo: Doña Elena se acaba de desconectar.

Directivo Freer Campos: Se fue. Bueno, ahora queda para después si no la consulta.

Lic. Montero Martínez: Sí, sí, creo... hay una parte precisamente de la Carta de Gerencia, ahorita no la manejo, normalmente si tenemos limitación nosotros las incluimos en esa sección, creo que no tiene limitaciones, creo, no se lo...

Directivo Freer Campos: Ok.

Lic. Montero Martínez: ...pero del... porque yo la reviso desde luego, pero de tanto... de lo que más recuerdo no había limitaciones.

Directivo Freer Campos: Sí, porque es que una de las críticas o de las advertencias que ha hecho vehementemente don Henry, es la falta de suministro de información, ¿verdad?, entonces quería saber si también por este lado era. Bueno, yo le agradezco de verdad la claridad de la exposición y la claridad de la respuesta, muchas gracias.

Lic. Montero Martínez: Para servirle.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Adelante doña Alicia.

1 **Directiva Borja Rodríguez:** Muchas gracias. Buenos días don Gerardo y a todos
2 los profesionales que conforman el Despacho Carvajal. Efectivamente, no quiero
3 dejar de lado mis palabras iniciales, reiterando lo que ha dicho doña Gabriela y el
4 resto de compañeros en cuanto a la seriedad de la presentación de sus estados
5 financieros, comentarle, por ejemplo, que la... una presentación nos correspondió
6 tomar un acuerdo de Junta Directiva casualmente no aceptando la presentación
7 que nos había hecho la profesional y le correspondió pues venir de alguna manera
8 a volver a hacernos una presentación y todo eso, yo quería comentarle algo, don
9 Gerardo, tal vez no referirme a los temas ya puntuales porque están muy claras en
10 la presentación, pero sí pedirle una recomendación de la lectura de los
11 documentos, vamos a ver, quiero explicarlo de esta manera y quiero iniciar con
12 una frase que siempre destaca mi esposo, una cosa es una cosa y otra cosa es
13 otra cosa. Entonces una cosa es la responsabilidad de los compañeros de la
14 Administración respecto a las acciones que se tienen que tomar para llevar a cabo
15 el cumplimiento de las normas internacionales, quiero destacarlo, entonces lo que
16 voy a decir no excluye, quiero decirle, de esta responsabilidad y seguimiento que
17 tienen que tener con respecto a los estados financieros, pero por otra parte,
18 escuchando, o sea, leyendo los documentos que nos enviaron, sobre todo también
19 destacando lo que hablaron de TI, don Gerardo, y una pequeña frase que en su
20 documento señaló, que se refiere y que no lo comentó en la presentación, que es
21 el tema del Gobierno Corporativo, ¿correcto?, el tema de las buenas prácticas de
22 Gobierno Corporativo y que, según lo que yo he entendido sobre este tema, es
23 realmente un mecanismo y un marco jurídico...

24 [Al ser las 11:58 a.m. se une nuevamente a la sesión virtual la Licda. Morera
25 Monge.]

26 **Directiva Borja Rodríguez:** ...en el cual nosotros como cuerpo colegiado
27 podemos dejar aprobados los diferentes normativas y políticas, como ustedes bien
28 las señalaron, para precisamente poder establecer un control y buenas prácticas
29 de Gobierno Corporativo que tiene que ver con la gestión financiera, eso es lo que
30 quería de alguna manera preguntarle, porque, como le repito, no en los

documentos de presentación, pero sí lo que nos remitió, usted menciona Gobierno, ¿verdad?, Gobierno Corporativo y he entendido que, si bien es cierto, existen normas, la Ley de Control Interno, las normas, es muy importante de la explicación que nos han brindado hoy el Despacho, correcto, es toda esa normativa, ya por así decirlo, tropicalizada o institucional a las necesidades del INVU, entonces yo creo que es algo que nosotros conociendo todo esto desde este cuerpo colegiado, podemos precisamente dar y tener el desafío de poder aprobar precisamente, estudiar, bueno, ya tenemos unas estudiadas y elaboradas, de normativas relacionadas con eso, más todas las políticas que usted señala, eso sería la primer tema.

Y el segundo tema, don Gerardo, quería era escuchar tal vez su recomendación con respecto al tema de las propiedades, le comento, existen hoy una forma más allá de un Excel, don Gerardo, existen los sistemas de información geográfica, donde usted puede visualizar a todas las propiedades del INVU, el INVU que está... hago referencia también a que casualmente le iba a comentar a doña Gabriela, que ya prácticamente se van a emitir todos los Decretos Ejecutivos, declarando todos los distritos como zona catastrada, hice un estudio de todas... de algunas instituciones del país, donde en los últimos distritos que trabajamos en estos 4 años, cuáles son las propiedades del INVU que logramos localizar en un espacio geográfico y cuáles no, esa información es valiosísima para las instituciones y es valiosísima para el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y casualmente, a través de ese sistema de información podemos tener la localización de todas esas propiedades del INVU. Mi pregunta va, don Gerardo, específicamente a que muchas de esas propiedades son de desarrollos urbanísticos que donde se le han dado las viviendas a los propietarios, y por supuesto que lo que tenemos que hacer es titularles, porque realmente están a nombre de otros, y lo que nos ha venido a presentar los compañeros para el avance de estas Normas Internacionales, es que dieron como un campo de acción, recuerdo, si mi memoria no me falla, de 7 años, porque con doña Gabriela casualmente se ha venido dando impulso para poder titular. Le voy a comentar

1 algo, son poco más de 9 mil propiedades del INVU, de esas ponlas 2500 que
2 tenemos para titular, según nuestro compromiso con la Contraloría General de la
3 República vamos a titular ciento, poco... 115 al año; parte de mi preocupación es
4 que vamos a durar 25 años titulando y veo que usted lo pone en uno de los
5 hallazgos aquí importantísimos para el tema de contabilidad y entonces, ese
6 margen de acción de 7 años contablemente hablando, ¿es válido?, quiero decirle,
7 frente a todo lo que tenemos que venir avanzando por lo que comentamos,
8 ¿verdad?, 9 mil propiedades, entregas de viviendas sin que se hayan hecho las
9 escrituras y las titulaciones, era básicamente ese tema, porque es algo que
10 siempre me ha preocupado muchísimo y bueno, por supuesto que, bueno, que los
11 compañeros lo saben de sobra, de la importancia que es para nosotros poder
12 entregarle los títulos a las personas que hoy casualmente están siendo... ya están
13 viviendo en esas propiedades, entonces, ¿cómo... hay una forma que usted nos
14 pueda guiar en este momento en cuanto al hallazgo que ustedes encontraron?
15 Muchas gracias y de nuevo felicitaciones a todos los profesionales que conforman
16 el Despacho.

17 **Lic. Montero Martínez:** No, muchas gracias. Sí, el tema de Gobierno Corporativo
18 y enfocado, digamos, que en la parte... que se hizo mucho énfasis en la parte de
19 TI, siempre es muy importante el tema de oficializar aquellos políticas, aquellos
20 reglamentos, aquellos procedimientos, porque es la base sobre el cual la
21 Contraloría los va a revisar, la Auditoría Interna los va a revisar y la Externa en
22 este caso, entonces, si no hay una oficialización de esos procedimientos, está...
23 caemos siempre en las mejores prácticas, entonces las mejores prácticas no es
24 como lo correcto, por decirlo de alguna forma, porque tenemos identidad, tenemos
25 que igualmente las políticas y las Normas de Contabilidad Nacional, hay un
26 compendio gigantesco y dentro de ese compendio de políticas y procedimientos,
27 tengo que validarlas todas y decir: *esta me aplica, esta me aplica, esta no me*
28 *aplica y esta no me aplica*, y esto que hago yo diferente, ¿de dónde lo cojo? Son
29 políticas específicas, entonces tengo que crearlas, tengo que hacerlas, *ah, pero*
30 *entonces necesito un profesional; ah, sí, las puedo hacer internamente*, entonces

1 al final voy a tener ese compendio de todo lo que me aplica, tropicalizado al INVU,
2 en esa serie de documentos sobre los cuales igualmente los tengo que revisar
3 anualmente al menos, porque si hay un tema de mejora, entonces esa parte,
4 digamos que es fundamental y es importante dentro de lo que es... y traer
5 realmente lo que compete a Junta Directiva, hay algunas políticas y algunos
6 procedimientos que no necesariamente tienen que llegar, algunos los pueda...
7 pueden ser temas administrativos, entonces para que no se saturen, ¿verdad?,
8 que todo tiene que pasar por ahí, hay algunos temas que pueden ser validados
9 por las diferentes Unidades, entonces eso es parte de lo que se estila y lo
10 recomendable.

11 En el tema de las propiedades, sí, hay un montón de tecnologías y todo, gracias a
12 Dios, pero al final esta tecnología y de los terrenos tenemos que darle un valor,
13 entonces aquí el tema es ese valor, porque sí lo puedo identificar, equis
14 propiedad, pero ¿cuánto vale?, ¿cuánto me costó?, ¿me la donaron? Es un tema
15 simbólico o como decía ahora, en algún momento me la donaron, construí un
16 complejo, los traspasé, pero nunca le di el título a la propiedad, entonces no es ni
17 mío y lo tengo que documentar, porque fue parte del... vamos a decirlo así, de
18 esos convenios que se firman en.... se firmaron en años y al final no se
19 resolvieron y todavía lo tenemos que estar resolviendo. De terrenos hay infinidad
20 de casos y de temas por resolver, cuando se refiere a los 7 años, yo diría que es
21 un plan de... cuando las normas... ya llevamos más de 20 años que tenemos
22 plazos para cumplir las normas, el tema de los 7 años o las brechas o el plan de
23 acción para el cumplimiento de las normas es algo como para ponerle un tope que
24 ha establecido Contabilidad Nacional, una fecha máxima para que ya todos
25 estemos cumpliendo las NICSP, pero sabemos que igualmente hay algunas
26 entidades que empezaron hace mucho rato y ya las tienen, otras que decían: *Ah*
27 *no, las NICSP a mí no me aplican* u otros que tenían resistencia, entonces voy a
28 devolverme, voy a hacer... digo que ejemplos que me he dado cuenta de que
29 tenemos una dirección financiera y un departamento contable que básicamente
30 cuando llegaron las normas dice: *Ah no, me quedan 2 años para pensionarme, yo*

1 *para qué me voy a meter en este enredo*, perdón el tema, ¿verdad?, entonces
2 realmente se crea una comisión para la implementación y la adopción de las
3 NICSP. Igualmente hay algunas instituciones donde esta comisión nada más fue
4 *tal y tal la mandamos a Contabilidad Nacional*, pero nunca se reunieron, nunca
5 tomaron decisiones, nunca tomaron acuerdos, y ahorita recientemente les puedo
6 decir que en los últimos 5 años es cuando realmente la comisión empezó a
7 funcionar, empezó a tomar decisiones, ya hay un tema de cumplimiento, ya
8 tenemos el plazo, en el 2014 que era el último para presentar ya con NICSP y
9 teníamos todavía brechas ahí, entonces hay algunas que lo van a lograr y otras
10 que entonces va a tener un incumplimiento en la norma, va a haber una salvedad
11 hasta que logremos empatar, o en este caso, depurar el tema de terrenos, y
12 dependiendo del monto que tengamos en los estados financieros, puede ser un
13 tema de Carta de Gerencia o puede ser un tema de una salvedad, entonces
14 depende del monto, es material o no es material, cuánto avanzo, como decía, si
15 son 100 propiedades por año, yo sé que, por ponernos un ejemplo, de aquí al
16 2027 voy a tener una salvedad, ya en el 28 ya yo... muy optimista, en el 28 ya yo
17 voy a tener solo en Carta de Gerencia, entonces me tocó, por la complejidad de mi
18 entidad, no es algo muy sencillo, porque mi objetivo y lo que yo he hecho toda mi
19 historia lo tengo que corregir en estos 10 años y no me va a alcanzar, entonces
20 respecto a esos temas, yo diría que eso es como... va a depender de cada
21 entidad, qué tan ágiles y qué tanto las demás entidades que están relacionadas
22 con este tema nos colaboren o nos aporten la información, para que podamos
23 cumplir con cada una de esos procesos del título de propiedad, digamos en este
24 ejemplo a Gerardo, y al rato le dimos la casa a Gerardo y ya Gerardo no vive ahí,
25 vive en otra, entonces, o sea, este es un tema de no acabar, pero si no se le entra
26 igual con el tema de los registros auxiliares de otras cuentas o de los famosos...
27 ay, ya se me fue el nombre, modulares...

28 **Directivo Guillén Mora:** Intermodulares.

29 **Lic. Montero Martínez:** ...no lo... Intermodulares, no lo vamos a terminar, pero
30 hay que... voy a usar una palabra muy vulgar, digamos, hay que entrarle, hay que

1 entrarle, hay que evaluar, hay que analizar, hacer un plan de acción, establecer
2 metas a mediano y largo plazo, para efectos de darle seguimiento, que alguien le
3 dé seguimiento, si hay personas que se van, las reponemos con otras y vamos
4 con el equipo, entonces es de todos los días, es de todos los días, Alicia.

5 **Directiva Borja Rodríguez:** Perfecto, muchas gracias, muchas gracias don
6 Gerardo.

7 **Lic. Montero Martínez:** Con todo gusto.

8 **Directiva Borja Rodríguez:** Doña Gabriela.

9 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ¿Señora? Don Henry adelante, por favor.

10 **Lic. Arley Pérez:** Gracias doña Gabriela. Varios temas, don Gerardo, bueno,
11 primero que nada, me hubiera parecido importante haber tenido una reunión con
12 ustedes al final, pero no se logró llevar a cabo, pero igual le abro la puerta para el
13 estudio que van a hacer en el 2025 que podamos conversar sobre varios temas.

14 **Lic. Montero Martínez:** Con todo gusto don Henry.

15 **Lic. Arley Pérez:** Tal vez sí voy a empezar, tal vez desde el informe de TI, me
16 dirijo al estudio del Fondo y dejo de último la parte financiero-contable. Le
17 comento, de acuerdo a los análisis que se han hecho, la derogación de normas de
18 Tecnología de Información, en el año 2020 la Contraloría General de la República
19 les indica a todas las instituciones del sector público que deben adoptar un marco,
20 a nivel del sector... del INVU, en su momento se adopta el COBIT para trabajarlo,
21 ¿qué es lo que sucede?, que se adopta, pero no se inicia. Entonces ¿qué me
22 hubiera gustado ver o qué me hubiera gustado compartir también dentro del
23 informe de TI? Dejar claro que no hay un Plan Estratégico de TI que se alinee
24 propiamente al Plan Estratégico Institucional y de aquí van a hacer un marco de
25 gestión de TI, tal y cual lo establecen las normas técnicas para la gestión y el
26 control de las tecnologías de información MICITT. ¿Y qué establece MICITT
27 dentro de este marco? Que se deben cumplir obligatoriamente por todas las
28 instituciones del sector público con 14 procesos, ¿y cuáles son los 14 procesos
29 que por acá los tengo? Gobernanza TI, Gestión de TI, Planificación Tecnológica
30 Institucional, Gestión de Riesgos Tecnológicos, Arquitectura Empresarial, Calidad

1 de Procesos Tecnológicos, Recursos Humanos, Contratación y Adquisición de
2 Bienes y ahí los otros siguientes. Entonces ¿a qué me lleva esto? Que veo en el
3 informe de ustedes el tema de políticas y si uno lo analiza, digamos, desde la
4 perspectiva de un plan estratégico, un marco de gestión, el último paso son las
5 políticas, ¿verdad?, entonces esa arquitectura es la que se... no vi en el
6 documento y me preocupa porque es de acuerdo a la recomendación, estarían
7 haciendo primero las políticas, sin contar con un marco de gestión y con el
8 elemento principal, que es un plan estratégico, ¿verdad?

9 Ahora bien, como parte del sistema de control interno en los sistemas de
10 información, que es el componente número 4 del sistema, me habla de una
11 razonabilidad de los sistemas. No quedó claro si ustedes lograron determinar una
12 razonabilidad de los sistemas, conocíamos desde la perspectiva de la
13 Administración que se cuenta con sistemas robustos, pero producto de todos los
14 estudios que hemos hecho a nivel de TI, hemos determinado que hace 1 año y
15 medio el sistema actual, Abanks, no generaba los estados financieros, se
16 realizaban en Excel, el control de los ahorros se lleva en Excel y hay muchas
17 cuentas que siguen llevándose en Excel, ¿y qué es lo que me preocupa con esta
18 situación?, que nosotros tenemos un contrato de mantenimiento y mejoras que le
19 hace la empresa contratista al INVU en toda esta mecánica, pero se sigue
20 trabajando en Excel, si tenemos un sistema robusto y confiable, Excel debió haber
21 pasado a la historia hace mucho tiempo, ¿verdad? Y vea que dentro de lo que
22 ustedes indican, una limitación es que el sistema no permite hacer confirmaciones,
23 entonces, en el momento de que esta mejora se tome como parte de las
24 recomendaciones a cumplir, ¿qué sucede?, va a tener un costo económico,
25 porque ellos no lo van a tomar como un mantenimiento, sino va a tener un costo
26 adicional, entonces esto es parte de la integridad del sistema que uno quisiera
27 haber visto, digamos, en sus documentos, ¿verdad?, y tal vez ahí le dejo para que
28 podamos conversar el tema del planteamiento del plan estratégico, marco de
29 gestión y políticas.

1 En el tema del Fondo del INVU, ustedes dan una opinión limpia, me llama la
2 atención conociendo que del año 2024 a lo que hemos hecho un estudio
3 actualmente, no existen libros contables, más bien, hicieron una solicitud a la
4 Auditoría para la apertura de libros, pero no se ha avanzado en el tema, entonces
5 no tenemos la trazabilidad qué ha pasado con la historia del Fondo.

6 Y ya lo que es en materia financiero-contable, hay un tema, le entiendo lo que
7 usted explicaba ahora sobre el asunto de los terrenos, los auxiliares, pero vamos a
8 ver, actualmente solo un edificio tiene el INVU, ¿verdad?, es ingresar a la página
9 del Registro, ver las condiciones y qué tan complejo pueda ser tener un registro
10 auxiliar del edificio, sólo por poner un ejemplo. Me preocupa también el suministro
11 de información, el atraso de información que no les dieron, ¿verdad? Mucho de lo
12 que logramos observar en el documento son justificaciones o excusas de que se
13 está depurando y esa depuración lo conoce esta Auditoría y lo conoce la Junta
14 Directiva, ¿por qué?, porque hemos tenido a la gente de la Administración, las
15 mismas personas con las que usted ha hablado, diciendo desde el año 2022: *este*
16 *año sí*, y viene el 2023: *este año sí*, y así vamos y llegó el 2023, 2024, 2025 y ya
17 estamos en el 2026 y *este año sí*, y tampoco, entonces eso es un incumplimiento
18 crítico. ¿Y cuál es la afectación? Es un incumplimiento de Ley, ¿por qué?, porque
19 el tema de las Normas Internacionales de Contabilidad debieron haber... estar
20 implementadas desde el año 2023, con los transitorios que, ¿a qué me refiero con
21 esto?, que desde ese momento había unas normas que debían estar
22 implementadas. Entonces, ¿qué es lo que sucede? La Contabilidad Nacional les
23 dice a todas las instituciones que no cumplen con la implementación de las
24 normas: *ocupo que hagan un plan remedial o salvavidas técnico*, ¿qué es lo que
25 sucede?, ese salvavidas técnico se presenta a la Contabilidad Nacional, no pasa
26 por Junta Directiva y es el primer plan que no pasa por Junta Directiva, se
27 incumple, se presenta otro y no es de aprobación de Junta Directiva. Entonces,
28 vea que tan solo acá por hablar de la Norma Internacional de Contabilidad 1, ya
29 hay un incumplimiento grave, ¿verdad?, entonces por ahí y ahorita me refiero a
30 otra norma.

1 Luego en el tema de las cuentas intermodulares, vamos a ver, su equipo de
2 trabajo que vela por los temas financieros-contables, sabe que esto es un tipo de
3 cuentas que, como se llamaban hace muchos años “cuentas puente”, estas
4 cuentas puente no deberían tener saldos, son cuentas que deberían muy tarde
5 estarse cerrando mes a mes, esas cuentas en algún momento tenían más de 8 mil
6 millones de colones, a hoy en su informe veo que tenían 3 mil millones de colones,
7 ¿qué es lo que se dice?, que se ha depurado, que han ido bajando, pero han ido
8 bajando sin controles, sin auxiliares, esas cuentas ni siquiera en el catálogo de
9 cuentas de la Contabilidad Nacional existen, entonces eso es un tema crítico, ¿por
10 qué?, porque usted sabe, digamos, que el riesgo es la probabilidad de que un
11 evento se materialice y tal vez hago la aclaración, para que no se malinterprete, y
12 aquí tenemos latente el riesgo de fraude, ¿verdad?, porque estas cuentas, si usted
13 logró verlo, la gestión se utiliza para todo, cuando somos de una Institución
14 pequeña que no deberíamos ni siquiera utilizar una cuenta intermodular,
15 deberíamos estar registrando contablemente todo directamente, sin estar
16 haciendo esa gestión, no somos el Banco de Costa Rica, no somos el Banco
17 Nacional que está cerrando agencias y sucursales y ocupa tal vez un mecanismo
18 como intermodulares. Entonces tal vez sí le comento, don Gerardo, para que
19 usted tome nota, sobre todo para la próxima contabilidad del año 2025, no es
20 cierto que se esté depurando la cuenta esta de intermodulares, tenemos un
21 documento firmado por la Administración, firmado digitalmente, en el que dice que
22 no se ha iniciado ni siquiera con la gestión, ni siquiera se ha analizado el riesgo,
23 entonces este es un tema que como le digo, podría estar presente el riesgo de
24 fraude, tal y cual lo dijo don Álvaro muy sutilmente, pero finalmente es en esos
25 términos.

26 La parte de los libros contables, vamos a ver, desde el momento en que se
27 extravían los libros contables en el año 2019 y se reponen prácticamente hasta
28 mayo de 2025, hay una inacción muy importante. ¿Qué sucede? Se pierde toda la
29 trazabilidad y me imagino que usted ha conversado con la gente de la contabilidad
30 y del DAF y le han dicho, digamos, que lo que está en el sistema es lo que se

1 registra en la contabilidad, teniendo cuentas tan importantes a nivel contable y
2 faltantes de registros, o sea, esa información que está en los libros confiables no
3 es razonable, no es razonable, ¿por qué?, porque cuando vemos al Jefe del
4 Departamento Administrativo que llega y le expone a la Junta Directiva y le dice...
5 ellos lo que dicen es: *se está registrando lo que el sistema emite*. ¿Y qué pasa con
6 lo que no está registrado contablemente? Es parte de esa acumulación de la
7 contabilidad que no está íntegra en el estado financiero, entonces aquí hay un
8 tema de integridad e imagen fiel de los estados financieros. Por eso tal vez ahí
9 me genera un poquito de duda, pero es un tema que ahí podemos conversar si es
10 abstención de opinión, opinión negativa, pero ya es otro tema.

11 Y, de acuerdo a lo que establece la Ley General de Control Interno, sabemos que
12 para que la Institución cuente con un sistema control interno razonable, todos los
13 componentes, como usted lo citaba al inicio de su exposición, desde el ambiente
14 de control, evaluación de riesgos que el INVU no tiene, actividades de control, hay
15 procedimientos, políticas que no se han hecho, otros que están desactualizados,
16 otros que datan del año 2012, otros que no existen, ahí nos afecta las actividades
17 de control, sistemas de información con todo esto que ya le indiqué del informe de
18 TI, y la parte más importante, el seguimiento y el monitoreo que no se realiza,
19 ¿verdad? Entonces en la parte de lo que es el sistema de control interno, por lo
20 menos nosotros como Auditoría se lo hemos indicado a la Junta Directiva y lo
21 hemos dejado evidente en nuestros informes, el sistema de control interno no es
22 razonable, los estados financieros no son íntegros, no son confiables y no
23 permiten la toma de decisiones, ¿verdad?

24 Entonces ahora sí, me voy a lo que establece la NICSP 1, sabemos que los
25 estados financieros y la información financiera es la base para cumplir NICSP, y si
26 ya todos estos hallazgos que ustedes nos han indicado muy claramente en sus
27 informes nos dan a entender que todo eso que se está llevando la NICSP no
28 cumple, hay un salvavidas técnico que pide la Contabilidad Nacional porque no
29 estamos cumpliendo, entonces tenemos un incumplimiento de las Normas
30 Internacionales de Contabilidad. Ahora bien, el hallazgo tan importante y tan

1 elemental como es la conciliación entre la contabilidad y el presupuesto, que es
2 uno de los temas que don Álvaro en diferentes sesiones ha pedido, que se lleve
3 ese tema para conocerlo, ya usted lo indicó en su informe, nosotros también ya lo
4 tenemos debidamente documentado, no existe esa conciliación, no está, digamos,
5 dentro de las gestiones de depuración, entonces, vamos a ver, en esto es muy
6 importante separar las excusas de las justificaciones, nosotros igual hemos ido en
7 esa línea y nos preocupa mucho temas de que desde el 2022 venimos
8 escuchando, *está en proceso de depuración, está en proceso de depuración*, pero
9 no hay un plan remedial, no hay un plan de trabajo que a usted le oriente con
10 fechas, con responsables, con actividades, con seguimiento, nada de este tipo
11 existe, entonces ahí nos queda la gran duda, y por lo menos sí le concluyo en que
12 por lo menos de acuerdo a lo que establece el artículo 8 de la Ley General de
13 Control Interno, no se cumple con los objetivos del sistema de control interno, el
14 artículo 10 que nos habla sobre el sistema de control interno, no hay un sistema
15 de control interno razonable y tenemos brechas muy importantes en cada uno de
16 los componentes, y me preocupa mucho y tal vez le dejo ahí la tarea a don
17 Gerardo, con todo respeto...

18 [Al ser las 12:23 p.m. sale temporalmente de la sesión virtual la Licda. Morera
19 Monge.]

20 **Lic. Arley Pérez:** ...revise bien por favor el informe de tecnología porque sin un
21 plan estratégico y sin un marco de gestión, vamos a crear primero unas políticas
22 sin ninguna orientación y cuando ya se tenga un plan estratégico alineado a un...
23 sí, el Plan Estratégico de TI alineado al Plan Estratégico Institucional y a un marco
24 de gestión, esas políticas que en algún momento van a llegar para aprobación de
25 Junta Directiva, van a tener que derogarse y volver a crear otras que ahora sí se
26 alineen con esos instrumentos de control.

27 [Al ser las 12:24 p.m. se une nuevamente a la sesión virtual la Licda. Morera
28 Monge.]

29 **Lic. Arley Pérez:** Igual en el tema de los proyectos de TI, hay proyectos de... que
30 están contenidos y que están ahorita en... bueno, valga la redundancia, en

1 proceso, ¿verdad?, y sin estar incluidos en un plan estratégico, entonces aquí le
2 amarro la idea con lo que es el tema de migración a la nube, cómo vamos a migrar
3 a la nube información confidencial hasta de clientes, cédulas, datos, sin tener
4 todos estos componentes que le cité, un plan de contingencia, de continuidad y
5 recuperación, temas de confidencialidad y ahí se lo dejo para su análisis, sí. Y
6 muchas gracias y le dejo la puerta abierta para cuando con mucho gusto quiera
7 reunirse con la Auditoría Interna para ver estos temas, muy amable.

8 **Lic. Montero Martínez:** Muchas gracias don Henry.

9 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchas gracias don Henry. Don Álvaro, y con
10 esta intervención, perdón, de don Álvaro, estaríamos cerrando la intervención de
11 los Directores, salvo que algún otro Director que no haya intervenido
12 anteriormente quiera hacer un...

13 [Al ser las 12:25 p.m. sale temporalmente de la sesión la Licda. Morera Monge.]

14 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** ...quiera emitir algún comentario, estaría dando
15 por finalizada la intervención. Adelante don Álvaro.

16 **Directivo Guillén Mora:** Sí, muchas gracias. Dos cositas más, don Gerardo, vea,
17 hay una situación que seguramente ustedes la averiguaron, bueno, en esa parte
18 de lo que ellos llaman huérfanos, que son cifras muy altas, es que hay dineros que
19 la gente depositó, pero después de eso no se sabe si lo usaron o si lo van a usar o
20 si está ahí empantanado o si alguien lo está usando, ¿verdad? Esa parte me
21 preocupa mucho porque... y voy a decir lo siguiente, que es un poco arriesgado,
22 pero es que como no hay registros auxiliares y...

23 [Al ser las 12:26 p.m. se une nuevamente a la sesión virtual la Licda. Morera
24 Monge.]

25 **Directivo Guillén Mora:** ...como adolecíamos de registros contables, ¿quién nos
26 dice que las partidas son las correctas?, si no tengo contra qué controlarlo, por
27 eso es que usted hablaba... por eso es que usted hace en el informe de la manera
28 en que lo hace, para mí por falta de confiabilidad en la información, entonces
29 ¿quién me dice que una cuenta intermodular por 3 mil millones es de 3mil y debió
30 haber sido de 4 mil o de 2500, si no tengo la base auxiliar para irme al origen de

1 fondos? y decir, *sí, sí son 3 mil, efectivamente, aquí está*, entonces esa parte a mí
2 me preocupa mucho, por lo que don Henry también dice, yo no es que quiero,
3 Dios guarde que haya habido...

4 **Lic. Montero Martínez:** Fraude.

5 **Directivo Guillén Mora:** ...mal manejo de partidas o de mal manejo de cuentas,
6 pero es que lo puede haber, lo puede haber porque es que estamos en un
7 momento donde la incertidumbre es altísima, precisamente porque no puedo ir a la
8 fuente de la información para ver a quién le debo o si estoy aumentando cuentas
9 de que debo para pagarlas y hago cosas que no son debidas, esa parte a mí me
10 parece y me preocupa enormemente, ¿verdad?, es que, por eso le digo, los datos
11 que me dan, para mí... cualquiera que me los den, o sea, yo estoy confiando en el
12 trabajo de ustedes, obviamente, pero ¿cómo saber que las partidas sean esas?,
13 ¿quién...? se podría haber manipulado las cuentas, y no hay cómo rescatarlas,
14 entonces esa parte me parece que sí es preocupante para mí, yo sé que ustedes
15 no lo van a enfocar desde esa manera por razones éticas, pero yo pienso que ese
16 es un riesgo alto, que las cuentas no estén bien en los números y nadie lo puede
17 saber y ahí es donde se podría dar ese fraude que dice don Henry, esa es la parte
18 que me preocupa.

19 Y lo otro es, como esto... la culpa se la dan a los sistemas, a esto y lo otro, aquí
20 no faltan recursos, lo que falta es ganas de ser ingenioso para que los recursos se
21 utilicen mejor, ¿cuándo vamos a encontrar la solución?, o tendríamos que
22 contratar una firma externa para que nos ponga en orden la casa y los sistemas
23 para que esto funcione, porque ya nos han cuenteado muchos años que esto va a
24 funcionar y todos los años nos dicen, ya le dije llevamos 3 años de atraso o más
25 en las Normas NICSP, los sistemas que ahí dicen que me llamó mucho la
26 atención, que se necesitan nuevas tecnologías en la parte de TI, nosotros
27 abogamos como Junta Directiva a hacer inversiones y la alta dirección de la... o
28 sea, la Gerencia General nos dijo: *no, no es necesario, nuestros sistemas son bien*
29 *robustos*, y ustedes demuestran nuevamente que no es así, entonces tenemos
30 que buscarle solución como Junta Directiva a esto, porque no vamos a venir todos

1 los años a que nos digan: *no, este año tampoco se pudieron conciliar. No, es que*
2 *no sabemos los huérfanos, los depósitos...* si usted tiene un problema que no
3 encuentra los depósitos, busque la solución para que realmente seamos
4 confiables y que sepamos que cada persona sí depositó y sí pagó, porque si me
5 dicen que debo más, ¿basado en qué?, o debo menos, ¿basado en qué?, si las
6 cuentas no están ajustadas, entonces el riesgo aquí es que todo esto puede ser...
7 ¡Juepucha! ¡Qué fregado! ¿Verdad? Hace poco se acaba de morir una persona
8 que manipularon estados financieros, que tiene una querella importante, y es que
9 todo se puede prestar para manipulación de datos, ¿verdad?, y ese fue un caso
10 grave, se acordarán ustedes, vinculado con Panamá y otras empresas importantes
11 de este país. ¿Y quién me dice que eso no está ocurriendo en el INVU? O sea, no
12 quiero que ocurra, obviamente no quiero que ocurra, pero puede ocurrir porque
13 hay mal manejo de las cuentas y la inseguridad en la fidelidad de esa información,
14 que usted dice 3 mil, pueden ser 4 mil, pueden ser 2500, un intermodular, y no lo
15 sabemos porque no tenemos y ese es para mí el peligro y el ser humano se puede
16 ver tentado, ¿verdad?, de decir: *mirá, por aquí encuentro cómo jalar esta plata y*
17 *nadie se dé cuenta*, ese es el riesgo que a mí en esa parte que también decía don
18 Henry, me preocupa y ojalá que me equivoque, que todo el mundo haya sido muy
19 correcto y que solo sea un asunto de ordenar todas esas cuentas, como le digo,
20 creo que la Institución no es capaz de ordenarlas, y creo que vamos a tener que
21 pensar como Junta Directiva en si solicitar un proyecto externo para que venga y
22 nos ordene la casa, porque yo llevo 3 años que me dicen que ya se va a ordenar y
23 no se ordena, en que se van a cumplir las Normas NICSP y no se cumplen, y otra
24 serie de cosas, ausencia de políticas, ausencia de procedimientos, ¿cuándo van a
25 hacer eso?, si no les alcanza con lo que hacen, Dios guarde ponerse al día con el
26 cuaderno de vida, porque tampoco les va a alcanzar.

27 Esas son las preocupaciones grandes y creo, o sea, por su informe que me ratifica
28 que cuidado ese riesgo grande ahí está latente y que no logro todavía estar
29 satisfecho con que esa contabilidad es confiable, todo lo contrario, no creo en esa
30 contabilidad, o sea, sí creo en el estudio de ustedes, en la Auditoría, para que no

1 se me... pero los datos con los que ustedes se basan carecen de toda rigurosidad
2 contable y al carecer para mí esa información, puede moverse para cualquier lado
3 y las platas también se pueden mover para cualquier lado. Muchas gracias.

4 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Perfecto. Muchísimas gracias. Le consulto
5 puntualmente a don Virgilio y doña María Fernanda si tienen alguna opinión que
6 externar, si no estaríamos dando por discutido el tema.

7 **Directivo Calvo González:** No señora, de mi parte está todo claro. Gracias.

8 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Perfecto. Muchísimas gracias. Entonces a este
9 punto doy por discutido suficientemente el tema, agradecerle don Gerardo, se me
10 perdieron... ya, don Paul, doña Sylvia y doña Elena, haberse... bueno,
11 apersonado virtualmente ante esta Junta Directiva a hacer esta presentación que
12 agradecemos enormemente. Sí les quiero anticipar que voy a discutir con los
13 señores Directores el tema de la presentación de TI, tomando en cuenta,
14 ¿verdad?, lo indicado por parte del Auditor Interno, entonces tal vez creo que sería
15 oportuno que ustedes puedan valorar alguna información que se les va a remitir
16 por parte de nosotros de informes de la Auditoría Interna para que ustedes puedan
17 revisar y complementar estas sugerencias que emitió el señor Auditor Interno en
18 ese caso. De igual manera, es una propuesta que traeré a colación con los
19 señores Directores, pero se dependerá de la liberación que ellos ajusten, nada
20 más se los comento por cualquier eventualidad, pero les estaríamos haciendo
21 llegar el acuerdo si hubiera alguna determinación de parte de esta Junta Directiva
22 que se requiere alguna ampliación en la parte de TI.

23 **Lic. Montero Martínez:** No, con todo gusto y Gabriela igualmente estaríamos en
24 proceso casi que iniciar el 2025, entonces podría ser también retomada como
25 parte de la Auditoría que se amplíe lo del 2024 y se complemente con el 2025.

26 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Perfecto.

27 **Lic. Montero Martínez:** No, para nosotros gracias por el espacio y estamos para
28 servirles, muy amables. Buenas tardes.

29 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Muchísimas gracias a ustedes. Hasta luego,
30 buenas tardes.

1 **Licda. Gamboa Loaiza:** Buenas tardes, hasta luego.

2 **Directivo Calvo González:** Gracias. Buenas tardes.

3 **Licda. Morera Monge:** Buenas tardes.

4 [Al ser las 12:34 p.m. abandonan la sesión virtual el Lic. Montero Martínez, Licda.
5 Gamboa Loaiza, Licda. Morera Monge y Lic. Arley Jiménez.]

6 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Bueno, compañeros, durante la presentación yo
7 me tomé la atribución de montar un acuerdito bastante amplio y contundente con
8 respecto a algunas cosas aquí que yo quiero sacar a colación, muchas de las
9 cosas que ya hemos discutido en sesiones anteriores, aquí voy a pedir un receso
10 para poder hablar un poquito más libremente. Entonces, señoras, por favor,
11 hagamos un receso en este momento.

12 [Al ser las 12:35 p.m. la Sra. Presidente Madrigal Garro decreta un receso.]

13 [Al ser las 12:59 p.m. se reanuda la sesión]

14 **Sra. Presidente Madrigal Garro:** Bueno, muchas gracias, regresamos de receso,
15 vamos a proceder a tomar el acuerdo con respecto a la presentación que
16 acabamos de ver. Y la propuesta de acuerdo es la siguiente: Se acuerda dar por
17 recibida la presentación de Estados Financieros Auditados del periodo 2024
18 presentados por la Firma Externa Carvajal Audit & Consulting, como punto número
19 a). Como punto número b) No dar por recibida la presentación de Auditoría de TI y
20 le solicitamos al Despacho Carvajal Audit & Consulting que tome en consideración
21 lo expuesto por parte del Auditor Institucional en cuanto a las Normas del MICITT
22 y la ausencia de un marco de gestión. Asimismo, se le solicita a la Auditoría
23 Interna remitir a este Despacho los informes que ha elaborado la misma Auditoría
24 Interna para que ellos puedan analizar y complementar lo presentado para la
25 valoración. Someto a aprobación en este momento ese acuerdo con el punto a) y
26 el punto b) anteriormente leídos por favor. 7 votos a favor. Ratifico votación. 7
27 votos a favor. Acuerdo en firme. Perfecto. Muchísimas gracias.

28 (De conformidad con el análisis realizado en torno al tema, y con 7 votos a favor,
29 la Junta Directiva adopta en firme el **ACUERDO N°5**)

30

ACUERDO N°5

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Licda. Alicia Borja Rodríguez, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y MSc. Virgilio Calvo González; **SE ACUERDA:**

a) Dar por recibida la presentación de **Estados Financieros Auditados del periodo 2024 (EEFF-2024)** presentados por la Firma Externa Carvajal Audit & Consulting. **ACUERDO FIRME**

b) No dar por recibida la presentación del **Informe de Auditoría de Sistemas y Tecnologías de Información (TI)** y solicitar a la Firma Carvajal Audit & Consulting que se tome en consideración lo expuesto por parte del Auditor Institucional en cuanto a Normas del MICITT, y la ausencia de un marco de gestión. Asimismo, se solicita a la Auditoría Interna remitir a la Firma Carvajal Audit & Consulting los informes que ha elaborado la misma Auditoría Interna para que ellos puedan analizar y complementar lo presentado para la valoración. **ACUERDO FIRME**

Sra. Presidente Madrigal Garro: Señores, son la 1 de la tarde, creo que hoy ha sido bastante pesada la sesión. Para el lunes conversamos un poquito que tenemos varias situaciones, doña Alicia me externó que ella tiene un compromiso antes de la sesión, ella pensó que la sesión era el día... perdón, en la tarde, yo les comento que el lunes es la presentación del último informe de gestión del Presidente de la República y todos los jefes debemos acompañarlo a la Asamblea Legislativa, debemos reunirnos a la 1:30 para poder trasladarnos a la Asamblea Legislativa, por lo cual la sesión se debe hacer en la mañana. Conversando con doña Alicia, ella me solicita que, si podemos dar inicio a la sesión no a las 8:30, sino a las 9:00 para que ella pueda atender su compromiso temprano, ella se incorpora con nosotros y ella me apoyaría eventualmente que nosotros no hayamos finalizado la sesión ese lunes para que ella haga el cierre, para yo poder trasladarme, y la misma sesión se haría de manera virtual para no conllevar todo el traslado de ustedes aquí y todo lo que implica, entonces

necesitaría pedirles que la sesión del lunes se lleve de manera virtual. La del jueves sí sería presencial porque tenemos que firmar las resoluciones, porque tenemos que hacerles entrega del detallito y porque me interesa que vengan a ver la sala de juntas. Además, que para el lunes queda pendiente lo de la licitación urgente para poder dar finalización, necesito que eso quede en esta gestión, independientemente de lo que pase, para que no queden los trabajos paralizados y aunque no estemos, aunque si yo me voy o lo que sea, que por lo menos pueda la Administración terminar el trabajo de remodelación que se está haciendo, entonces eso sí me urge para el lunes para verlo, pero eso sería básicamente. Entonces quedamos que para las 9:00 de la mañana el lunes, de manera virtual. ¿Ok?

Directivo Sanabria Murillo: Perfecto.

Sra. Presidente Madrigal Garro: Entonces dicho esto, les agradezco mucho la atención para el día de hoy y estaríamos dando por finalizada la Sesión 023-2026 al ser la 1:03 de la tarde.

Al ser las trece horas con tres minutos finaliza la sesión.

PRESIDENTE

Lsc- Msj */ Fol Xss

*****NOTA:** El Acta de la Sesión Ordinaria N°JDINVU-023-2026 fue aprobada en Sesión Ordinaria N°JDINVU-034-2026 celebrada el 16 de julio de 2026***

1	<u>ÍNDICE</u>	
2	ARTÍCULO I.....	2
3	APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.....	2
4	ARTÍCULO II.....	13
5	APROBACIÓN DE LAS ACTAS DE SESIONES ANTERIORES	13
6	• Aprobación del acta JDINVU-013-2026	13
7	ARTÍCULO III.....	14
8	TEMAS PRIORITARIOS	14
9	1. Rectificación del número de la Resolución según Acuerdo #1 de la Sesión	
10	Extraordinaria JDINVU-020-2026 del 20 de abril de 2026, que por error	
11	involuntario se indicó N°04 siendo lo correcto N°05.....	14
12	2. Solicitud de reunión de fincas y rectificación de medidas, terreno unificado –	
13	Donación Obras del Espíritu Santo	16
14	3. Sobre el nombramiento de Subgerente General y Director de Urbanismo y	
15	Vivienda – PRIVADO	22
16	4. Presentación Estados Financieros Auditados del periodo 2024 (EEFF-2024)	
17	presentados por la Firma Carvajal Audit & Consulting	24
18		