



INFORME Nro. DFOE-AE-IF-05-2013

13 de junio, 2013

(Este informe se encuentra recurrido)

DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN OPERATIVA Y EVALUATIVA

ÁREA DE FISCALIZACIÓN DE SERVICIOS AMBIENTALES Y DE ENERGÍA

**INFORME SOBRE LA AUDITORÍA FINANCIERA EN EL INSTITUTO NACIONAL
DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU)**

2013

CONTENIDO

Página nro.

RESUMEN EJECUTIVO

1. INTRODUCCIÓN	3
ORIGEN DE LA AUDITORÍA	3
OBJETIVO DE LA AUDITORÍA	3
NATURALEZA Y ALCANCE DE LA AUDITORÍA	3
LIMITACIONES QUE AFECTARON LA EJECUCIÓN DE LA AUDITORÍA.....	4
GENERALIDADES ACERCA DE LA AUDITORÍA	4
METODOLOGÍA APLICADA.....	4
COMUNICACIÓN PRELIMINAR DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA.....	4
2. RESULTADOS.....	5
INSUFICIENTE GESTIÓN REFERENTE A LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN CONTABLE COMO PARTE DEL PROCESO DE REORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL	5
DEBILIDADES IDENTIFICADAS EN LAS CUENTAS DE CAJA Y BANCOS.....	9
AUXILIAR DE TERRENOS NO FUNCIONAL	10
SALDOS NO RAZONABLES DE CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR	11
A. INCONSISTENCIAS EN LOS REGISTROS AUXILIARES DE CUENTAS POR PAGAR	11
B. CUENTA NRO. 1113010203 “OTRAS CUENTAS POR COBRAR”	12
C. CUENTA NRO. 11130101 “CUENTAS POR COBRAR A CLIENTES”	12
D. CUENTA NRO. 1113010201 “FUNCIONARIOS”	13
E. CUENTA NRO. 122083 “ALQUILERES”	14
F. CUENTA NRO. 214102 “OTRAS CUENTAS POR PAGAR”	16
G. CUENTA NRO. 214104 “DEPÓSITOS PROVEEDORES”	18
H. CUENTA 214103 “DESEMBOLSOS AUTORIZADOS” (INVU CENTRAL).....	19
I. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR ERRÓNEAS.....	20
DEBILIDADES REFERIDAS A LA OPERACIÓN Y REGISTRO DE LA GESTIÓN DE AHORRO.....	21
A. DEBILIDADES EN EL REGISTRO DE LA CUENTA DE AHORRO NRO. 21450101	21
B. DEBILIDADES EN LA REVISIÓN DE EXPEDIENTES DE AHORRO	22
DEBILIDADES ASOCIADAS A LA OPERACIÓN Y REGISTRO DE LA GESTIÓN DE CRÉDITO	22
A. LIMITACIONES EN EL SISTEMA AVIION RELATIVAS A LA CARTERA DE CRÉDITO.....	22
B. REGISTRO INOPORTUNO DE LAS OPERACIONES DE CRÉDITO	23

C.	INFORMACIÓN EN LOS EXPEDIENTES Y EN LA CARTERA DE CRÉDITO INSUFICIENTE E INCONSISTENTE.....	24
D.	INFORMACIÓN POCO CONFIABLE RELATIVA A ANTIGÜEDAD DE SALDOS Y ESTIMACIÓN POR INCOBRABLES	25
E.	DEFICIENTE GESTIÓN DE COBRO RELATIVA A LA CARTERA DE CRÉDITO	27
F.	DEBILIDADES EN LAS CUENTAS DE INTERESES ACUMULADOS POR COBRAR Y SU ESTIMACIÓN.....	28
G.	USO INCONSISTENTE DE LA CUENTA NRO. 122017 “ESCRITURAS EN TRÁMITE”	31
	OTRAS CUENTAS DEL BALANCE QUE NO SON RAZONABLES	31
3.	CONCLUSIONES.....	33
4.	DISPOSICIONES	34
	A ÁLVARO GONZÁLEZ ALFARO, EN SU CALIDAD DE PRESIDENTE EJECUTIVO DEL INVU, O A QUIEN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO.....	34
	A LA LICDA. MARÍA DEL CARMEN REDONDO SOLÍS, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DEL INVU, O A QUIEN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO.....	35
	A LA LICDA. MYRNA MONTEJO MERINO, EN SU CALIDAD DE DIRECTORA FINANCIERA DEL INVU, O A QUIEN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO.....	36

CUADROS

Cuadro 1	Partidas con descripción diferente a la naturaleza de la cuenta	14
Cuadro 2	Otras cuentas por pagar con saldos no razonables	17
Cuadro 3	Detalle cuenta de Ahorros	21
Cuadro 4	Operaciones con registro posterior a la formalización	24
Cuadro 5	Operaciones con registro anterior a la formalización.....	24
Cuadro 6	Antigüedad Intereses acumulados por cobrar	29
Cuadro 7	Cuentas de Balance con saldos no razonables.....	32

RESUMEN EJECUTIVO

¿Qué examinamos?

Esta auditoría evaluó la razonabilidad de las cuentas contables seleccionadas de acuerdo con el criterio de materialidad, a saber: Caja y Bancos, Inversiones, Cuentas por Cobrar, Existencias, Préstamos y Cuentas por Pagar. La evaluación comprendió el periodo del 1° de enero de 2012 al 31 de diciembre de 2012, y se extendió en los casos en que se consideró necesario.

¿Por qué es importante?

La Contraloría General ha efectuado en diversas ocasiones estudios que ponen de manifiesto la difícil situación financiera del INVU; por lo que se hace necesario evaluar la razonabilidad de los estados financieros del Instituto, para asegurar que se cuente con información confiable para la toma de decisiones que favorezca contar con los recursos financieros y técnicos necesarios; así como el sistema de control interno que facilite cumplir con los objetivos encomendados por su Ley Constitutiva.

¿Qué encontramos?

La evaluación de cuentas relevantes de los estados financieros del INVU permitió identificar errores materiales de registro y debilidades importantes de control interno que, aunado a un sistema contable obsoleto completamente manual y con deficiencias considerables tornan imprecisa y poco fiable la información del Balance de Situación. No se elaboran conciliaciones bancarias, control que resulta básico para las cuentas bancarias; no es fiable el saldo de las cuentas de terrenos que asciende a ¢4.003.172.034,00, ya que su auxiliar no refleja información real de los terrenos con los que cuenta el INVU y su valor no se actualiza desde 1981. Además del listado de terrenos a nombre del INVU, muchos realmente no son del Instituto, con el consecuente de que se están pagando servicios y tributos municipales que no le corresponden.

No es razonable el saldo de las cuentas por cobrar y por pagar (sin considerar la cuenta de ahorros) que a la fecha de cierre suman ¢10.454.771.334 y ¢7.873.767 441 respectivamente, ya que hay cuentas que no poseen auxiliar y las que sí tienen no contienen información suficiente, relevante y pertinente, imposibilitando el seguimiento respectivo. Los registros contables no cuentan con documentación soporte; existen registros erróneos; las cuentas por pagar y por cobrar entre INVU Central y Ahorro y Préstamo sobrevalora los saldos, y presentan saldos muy antiguos hasta de 27 años con una probabilidad de cobro casi nula. Además, la cuenta de intereses acumulados por cobrar no se concilia ni se evalúa si el sistema los calcula correctamente.

Se observaron deficiencias en la información de la cartera de crédito como son montos negativos, fechas inválidas, registros inoportunos de las operaciones de crédito y una deficiente gestión de cobro, donde no hay evidencia de que se efectúa cobro administrativo en Ahorro y Préstamo ni de

que existan controles acerca del cobro judicial que realizan los abogados externos. En la cuenta referente a los ahorros que realizan los suscriptores se mantienen contratos con saldos de ahorro muy antiguos y expedientes que carecían de información básica que no permite validar los datos suministrados por los suscriptores. Lo indicado atenta contra la seguridad, suficiencia e integridad de la información de los ahorrantes y prestatarios.

¿Qué sigue?

En razón de lo expuesto se giran disposiciones a las autoridades del INVU para que se desarrolle e implemente un sistema de información contable integrado moderno, así como ajustar las cuentas contables que no presentan información razonable, crear un auxiliar de terrenos con información veraz y actualizada, elaborar conciliaciones bancarias, establecer una estrategia para fortalecer la gestión de cobro y elaborar procedimientos de control que regulen aspectos relativos al Sistema de Ahorro y Préstamo.

INFORME Nro. DFOE-AE-IF-05-2013

DIVISIÓN DE FISCALIZACIÓN OPERATIVA Y EVALUATIVA

ÁREA DE FISCALIZACIÓN DE SERVICIOS AMBIENTALES Y DE ENERGÍA

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA FINANCIERA EN EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (INVU)

1. INTRODUCCIÓN

ORIGEN DE LA AUDITORÍA

- 1.1. La auditoría se realizó con fundamento en las competencias que le confieren a la Contraloría General los artículos 183 y 184 de la Constitución Política, así como los artículos 17, 21 y 37 de su Ley Orgánica nro. 7428 en cumplimiento del Plan Anual Operativo de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa.
- 1.2. La relevancia de fiscalizar la gestión financiera del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo radica en poder establecer la razonabilidad de las principales cuentas de los estados financieros así como los procesos relevantes que permiten al INVU cumplir sus objetivos institucionales.

OBJETIVO DE LA AUDITORÍA

- 1.3. La auditoría tuvo como objetivo determinar la razonabilidad y validez de las cuentas más relevantes de los estados financieros del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), así como la aplicación de los principios contables y normativa técnica en relación con el registro, valuación y presentación de las cuentas.

NATURALEZA Y ALCANCE DE LA AUDITORÍA

- 1.4. La auditoría comprendió el análisis del registro, valuación y presentación de algunas cuentas de los estados financieros al 31 de diciembre de 2012. Dado que la información financiero-contable del Instituto se encuentra separada en dos componentes, a saber el Sistema de Ahorro y Préstamo e INVU Central, del primero se revisaron las cuentas de caja y bancos, inversiones, cuentas por cobrar, préstamos y cuentas por pagar; y para el segundo, cuentas por cobrar, préstamos,

existencias y cuentas por pagar; no obstante, en algunos casos los comentarios se refieren a ellas en forma combinada debido a que presentan las mismas debilidades. Estas cuentas fueron seleccionadas como relevantes desde la perspectiva de su materialidad.

- 1.5. El período analizado comprendió del 1° de enero al 31 de diciembre de 2012, ampliándose cuando se consideró necesario.

LIMITACIONES QUE AFECTARON LA EJECUCIÓN DE LA AUDITORÍA

- 1.6. La información solicitada no fue suministrada en forma oportuna, debido en parte a las limitaciones que presenta el sistema de información contable y a la falta de claridad de quienes eran los responsables directos de dicha información. Lo anterior ocasionó atrasos en la recopilación y análisis de los datos.

GENERALIDADES ACERCA DE LA AUDITORÍA

- 1.7. El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo se creó con el objetivo de contribuir activamente en el ordenamiento territorial del país, facilitar soluciones de vivienda de interés social y para la clase media, promoviendo el Sistema de Ahorro y Préstamo.
- 1.8. De acuerdo con los estados financieros combinados, los activos de la Institución al cierre del periodo 2012 eran de ₡149.523,2 millones, los pasivos de ₡61.792,5 millones y un capital contable de ₡87.730,6 millones. Para este periodo se presentó un superávit de ₡8.317,1 millones. Es importante indicar que actualmente el Instituto está trabajando en la unificación de los procesos contables del Sistema de Ahorro y Préstamo y el INVU Central.

METODOLOGÍA APLICADA

- 1.9. Se utilizó la metodología de la auditoría financiera establecida por la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, así como las técnicas y prácticas de la profesión y lo establecido en el Manual de Normas Generales de Auditoría para el Sector Público y las Normas Internacionales de Auditoría (NIAS). El monto de la materialidad se calculó con base en el procedimiento establecido en la Contraloría General. Las partidas relevantes indicadas en el párrafo 1.4 de este informe, fueron seleccionadas con base en el establecimiento de la materialidad y considerando el recurso humano y tiempo disponible para la auditoría.

COMUNICACIÓN PRELIMINAR DE LOS RESULTADOS DE LA AUDITORÍA

- 1.10. La comunicación preliminar de los resultados de la auditoría se efectuó el 04 de junio de 2013, en las oficinas de la Presidencia Ejecutiva del INVU. En dicha ocasión estuvieron presentes el Lic. Álvaro Gonzáles Alfaro, Presidente Ejecutivo, Licda.

María del Carmen Redondo Solís, Gerente General, Lic. Fernando Pérez Brenes, Auditor Interno, Licda. Myrna Montejo Merino, Directora Financiera, Lic. Rafael Batista, Asesor Presidencia Ejecutiva y el Lic. Rafael Planelles, Auditoría Interna.

- 1.11. Mediante oficio nro. PE-0106-06-2013 del 06 de junio del 2013, el Presidente Ejecutivo señala que se tomarán las acciones pertinentes para implementar las disposiciones incluidas en este informe, señalando como una de sus prioridades la modernización tecnológica integral de la Institución. No se hacen observaciones que modifiquen los resultados, conclusiones o disposiciones del informe.

2. RESULTADOS

INSUFICIENTE GESTIÓN REFERENTE A LOS SISTEMAS DE INFORMACIÓN CONTABLE COMO PARTE DEL PROCESO DE REORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL

- 2.1 El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) no cuenta con un sistema de información contable automatizado que sea fiable y seguro, ya que la contabilidad se sustenta en un sistema de información obsoleto en cuanto al hardware y software, con una antigüedad superior a los 20 años. El equipo servidor utilizado es de la serie Data General AV8500, denominado AVIION, el cual tiene una memoria principal de 384 MB y una velocidad de reloj de escasos 50 Mhz, siendo que hoy en día los servidores miden su capacidad de memoria en Gigabytes y su velocidad en Gigahertz. Además, se trata de un equipo propietario por lo que los sistemas no se pueden ejecutar en otro equipo que no tenga características idénticas, y ya no existen en el mercado; el lenguaje para la programación utilizado es “Business Basic”, superado desde hace muchos años por lenguajes más modernos y poderosos.
- 2.2 Este sistema captura los datos de forma completamente manual a pesar de que en el Sistema de Ahorro y Préstamo se procesan miles de transacciones mensuales; lo cual aumenta el riesgo de errores de registro y los costos asociados a dicha tarea. Además, el sistema tiene poca capacidad de almacenamiento, por lo que los movimientos se borran semestralmente y algunos auxiliares mensualmente, lo que no permite mantener un histórico de las transacciones efectuadas, y no existen campos fechas, por ello presenta datos de fecha inválidos sin que sea alertado por el sistema. Asimismo, no admite montos superiores a ¢20.000.000,00, por lo que los registros mayores a este valor se deben fraccionar, de lo contrario el sistema los ingresa en negativo. Por último, la mayoría de los reportes que emite son impresos, impidiendo un eficiente manejo de la información.

- 2.3 Cabe indicar que en el año 2001, la única empresa proveedora del equipo y mantenimiento del sistema advirtió¹ sobre la urgente necesidad de encontrar opciones tecnológicas disponibles para la migración de las aplicaciones institucionales a una plataforma de hardware y software más actualizada, ya que el servicio de mantenimiento se brindaría hasta que la obsolescencia y la escasez de repuestos lo permitan.
- 2.4 En consecuencia, la institución depende de sistemas y equipos obsoletos, siendo ello incongruente con lo establecido en las Normas de Gestión y Control de las Tecnologías de Información números 3.3 Implementación de Infraestructura Tecnológica y 4.2 Administración y operación de la plataforma tecnológica; las cuáles establecen que la organización debe adquirir, instalar y actualizar la infraestructura tecnológica necesaria y minimizar el riesgo de fallas; así como la Norma de Control Interno para el Sector Público nro. 5.6 que estipula que la calidad de información que generan los sistemas debe ser confiable, oportuna y de utilidad, la información se debe encontrar libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas; y debe ser útil para los usuarios, en términos de pertinencia, relevancia, suficiencia y presentación adecuada.
- 2.5 El INVU se encuentra en proceso de reorganización, para lo cual contrató a la Empresa Consultora Deloitte, la que elaboró el “Diagnóstico de habilitadores tecnológicos del INVU” que evalúa la situación actual y una propuesta de los sistemas de información requeridos por la Institución. El diagnóstico de la situación actual confirma que los procesos que se encuentran en la aplicación Business Basic están obsoletos y detallan las limitaciones ya comentadas. Además, la propuesta detalla los habilitadores tecnológicos requeridos para optimizar la utilización de los recursos tanto para las gestiones administrativas como financieras, lo cual requiere una inversión estimada de \$1.500.000. Para desarrollar estos proyectos la Institución requiere generar recursos por alrededor de €193 millones para el 2014 y €196 millones del 2015 al 2018. Acorde con la propuesta, los créditos de cada uno de los proyectos se pagarían en el 2018.
- 2.6 El proceso de reorganización institucional inició en el año 2007 producto del informe nro. DFOE-FEC-12-2006 emitido por la Contraloría General, el cual dispone al INVU elaborar e implementar un Plan de Acción Integral para establecer las actividades que garantizarán la sostenibilidad de la entidad en el largo plazo o bien, disponer medidas pertinentes para su ordenada disolución y liquidación.
- 2.7 Para la reorganización se contrató a la Empresa Consultora Gutiérrez Marín y Asociados en el año 2007, para que realizara la “Evaluación Organizacional Integral del INVU”, resultando la propuesta de un plan de acción desarrollado por las distintas unidades del Instituto. No obstante, fue hasta en diciembre de 2011 que

¹ Oficio DI-083-2010 del 30 de julio de 2010. Proceso de Informática.

se firma un contrato con la Consultora Deloitte para la formulación e implementación del proceso de reorganización que se encuentra en curso y presenta un avance del 75%. Este proceso incluye el tema de tecnologías de información y otros aspectos como la nueva estructura orgánica, el uso de fideicomisos y reducción de costos.

- 2.8 La nueva estructura organizacional fue aprobada por el Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, y a la fecha se están incorporando las observaciones de la Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria para la aprobación del Manual de Clases; y una vez que se cuente con dicha aprobación, la Firma Consultora realizará el calce de perfiles nuevos con el de los funcionarios actuales.
- 2.9 Para que el INVU sea auto sostenible financieramente se propone la reducción de gastos de operación y generar nuevos ingresos; de lo contrario, se estima que para el año 2018 la Institución volvería a ser deficitaria. Para ello, la Consultora propone como acción inmediata asegurar el éxito del primer proyecto habitacional bajo la figura del fideicomiso. Por ello, en agosto de 2012 la Junta Directiva aprobó² constituir un contrato de fideicomiso con el Banco Nacional de Costa Rica que a la fecha de este informe se encuentra en formalización.
- 2.10 Además, las acciones de corto plazo propuestas por la Consultora señalan que se requiere de ₡1.800.000.000,00 para ser utilizados en: eliminar duplicidad de funciones entre los productos brindados por Ahorro y Préstamo y por INVU Central; tercerización de labores de aseo, limpieza, vigilancia y soporte; mantenimiento de hardware, reclasificación de plazas operativas y técnicas a profesional; así como cambio de perfil y supresión del canal de agentes. En abril de 2013 la Contraloría General aprobó³ ₡3.800,00 millones provenientes del Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el ejercicio económico de 2013, de los cuales ₡3.300,00 millones se destinarán a prestaciones legales y ₡500,00 millones para indemnizaciones.
- 2.11 En cuanto al sistema de información contable, en el año 2007 el INVU contrató⁴ la actualización del Sistema de Información Financiera (SIAF), el que ya había sido diseñado aunque no implementado por una empresa en el 2001 y que se encuentra en la plataforma de software Oracle, con un servidor ALPHA AS ES40. Este servidor tiene 12 años de antigüedad y un solo procesador con velocidad de 667 Mhz, capacidad de almacenamiento de 583 GB y memoria de 512 MB; especificaciones bastante limitadas y ampliamente superadas tecnológicamente. En el Diagnóstico realizado por la Consultora Deloitte, se indica que este sistema

² Sesión Nro. 5950 del 23 de agosto de 2012.

³ Oficio DFOE-AE-0153 del 17 de abril de 2013.

⁴ Licitación Pública N°2007LN-000033-01, denominada "Contratación de Servicios Profesionales para el mantenimiento del Sistema de Ahorro y Préstamo SAP"

está en capacidad de procesar todas las operaciones de soporte de la Institución, pues permite integrar las diferentes áreas; y que, solo el proceso de cobros no cuenta con una aplicación formalmente desarrollada. Sin embargo, el sistema se creó en el año 2001 por lo que está desactualizado.

- 2.12 El sistema de cita no incluye la Contabilidad de INVU Central ni la cartera de préstamos (cobros) tanto de Ahorro y Préstamo como del INVU Central, siendo este un proceso medular del Sistema que actualmente se trabaja de forma manual, sin posibilidad de trabajar en conectividad con los bancos.
- 2.13 El sistema de información contable del INVU originó un proceso judicial resuelto en diciembre de 2012 mediante una conciliación entre las partes; se acordó un plazo de tres meses para poner en funcionamiento los módulos, pero a la fecha aún no se encuentran en funcionamiento. La encargada del Proceso de Contabilidad⁵ indicó que la Gerencia General exigió la utilización del nuevo sistema, pero aún no había sido instalado en todas las máquinas de los usuarios, y algunos de ellos no han recibido la capacitación; incluso todo el personal del proceso contable desconoce la forma en que opera el módulo de ahorros ni se cuenta con funcionarios que dieran el soporte técnico requerido.
- 2.14 Asimismo, el Jefe del Proceso de Informática señaló que⁶ “Al no haber recibido la capacitación en relación con el diseño, la funcionalidad y la operación del sistema no tengo el conocimiento sobre el funcionamiento del producto contratado a las empresas indicadas...”; además que⁷ “dentro de la conciliación no se contempló la transferencia tecnológica al personal de Informática relacionada con las estructuras de las tablas y código, motivo por el cual debemos de partir primero conociendo las estructuras de las tablas para luego tratar de cargar la información del AVIION. Igual suerte corremos con los módulos de conciliación y ahorro... Es de suma importancia que conozcan nuestras limitantes, pues debemos tener una curva de aprendizaje sin apoyo de las empresas, lo que implica que los requerimientos institucionales no serán atendidos tan ágiles como quisiéramos”.
- 2.15 Esta situación denota falta de planificación en tecnologías de información, con respecto a lo cual la norma 2.1 de Gestión y Control de las Tecnologías de Información⁸ indica que “la organización debe lograr que las TI apoyen su misión, visión y objetivos estratégicos mediante procesos de planificación que logren el balance óptimo entre sus requerimientos, su capacidad presupuestaria y las oportunidades que brindan las tecnologías existentes y emergentes”.

⁵ Memorando CG-023-2013 del 30 de enero de 2013. Proceso de Contabilidad.

⁶ Oficio DI-029-2012 del 05 de abril de 2013. Proceso de Informática.

⁷ Correo enviado por el Proceso de Informática al Proceso Contable el 22 de marzo de 2013.

⁸ Resolución Nro. R-CO-26-2007 del 7 de junio, 2007, Publicada en la Gaceta Nro. 119 del 21 de julio de 2007.

- 2.16 La gestión administrativa en materia de tecnologías de información es débil, ya que desde el año 2001 se gestionó el cambio del sistema de información contable que, excepto el módulo de Tesorería, aún no se ha puesto en funcionamiento, lo que limita la toma de decisiones eficaz y oportuna en la institución e información de calidad para la rendición de cuentas.

DEBILIDADES IDENTIFICADAS EN LAS CUENTAS DE CAJA Y BANCOS

- 2.17 El Proceso Contable⁹ del INVU no elabora conciliaciones bancarias, lo que dificulta el control sobre los movimientos bancarios e identificar oportunamente prácticas incorrectas, la que se incrementa ante la cantidad significativa de movimientos bancarios diarios en el Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP). El saldo de esta cuenta es de ₡7.216.361.942,00, según las confirmaciones de saldos bancarios a diciembre 2012 para las cuentas del SAP.
- 2.18 El sistema de información contable denominado AVIION genera un documento que el INVU considera es una conciliación bancaria; pero, no muestra el saldo completo en bancos. Además, la cuenta presenta movimientos bancarios sin depurar que incluyen partidas ya registradas en la contabilidad, por lo que no es posible determinar las partidas conciliatorias reales; y no se encontró evidencia de que el documento de cita sea revisado por algún funcionario del Proceso Contable.
- 2.19 Lo anterior, resulta incongruente con la Norma de Control Interno para el Sector Público nro. 4.4.5, en cuanto a que la exactitud de los registros debe ser comprobada periódicamente mediante conciliaciones y otras verificaciones que se definan, para determinar cualquier diferencia y adoptar las medidas procedentes.
- 2.20 Por otra parte, se determinó que el SAP posee dos cuentas bancarias en dólares que al 31 de diciembre de 2012 tienen un saldo en bancos de \$101.130,64 y \$659,46; para estas cuentas no se realizan registros por diferencial cambiario.
- 2.21 La confirmación de saldos del Banco de Costa Rica permitió determinar que entre las personas autorizadas para girar fondos se encuentra la ex Subgerente General del Instituto, quien dejó de laborar en agosto de 2012 según consta en el Acta de Sesión de Junta Directiva Nro. 5946¹⁰, así como un exfuncionario del INVU quién actualmente es agente de ventas. De igual forma se encuentra autorizados para firmar otros dos funcionarios que no tienen un puesto de jefatura. Esta situación incrementa el riesgo de uso inapropiado de fondos e información bancaria. Se

⁹ A departamentos o unidades funcionales se les denomina “procesos”; por ejemplo al departamento de Contabilidad se le denomina “Proceso Contable” y a la unidad Proyectos Terminados, “Proceso de Proyectos Terminados”.

¹⁰ Sesión Ordinaria nro. 5946 del 09 de agosto de 2012.

aclara que una vez la Contraloría General informó a la Administración¹¹, ésta procedió a solicitar al Banco la exclusión de los registros de las personas no autorizadas para firmar cheques y realizar consultas.

AUXILIAR DE TERRENOS NO FUNCIONAL

- 2.22 La información consignada en los auxiliares de las cuentas 122201 "Bienes Realizables" y 122202 "Terrenos", al 31 diciembre de 2012 muestran un saldo de ₡4.003.172.034,00. Estos auxiliares consignan únicamente una descripción muy general sin incluir información básica como el número de finca, lo que imposibilita identificar los terrenos respectivos; lo que limita la suficiencia y pertinencia de la información de estas cuentas.
- 2.23 La información y el valor de los terrenos del INVU presentados en los registros contables se encuentran desactualizados, siendo que la única revaluación de terrenos se realizó en el año 1988. La Auditoría Interna del INVU indicó en el informe nro. I-AI-233-2012 que para esta revaluación de activos "se desconoce el contenido y los parámetros utilizados en dicha revaluación, pues no se cuenta con la información correspondiente".
- 2.24 Al respecto, la Directriz de la Contabilidad Nacional nro. CN-006-2011¹² estipula que "con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedad, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado...".
- 2.25 En los registros auxiliares se observaron 173 partidas con valores entre ₡0 y ₡1.000. Según lo indicado por el Proceso Contable¹³ "corresponden a valores simbólicos, dado que se tuvo en su momento la certeza de que físicamente el terreno o reserva existe, pero no se contó con un valor real en el momento de su registro". Además, cuando el INVU desarrollaba proyectos de vivienda, los terrenos eran dados de baja en la contabilidad, sin embargo quedaron remanentes de terrenos que siguen siendo propiedad del INVU que no se registraron contablemente.
- 2.26 También se identificaron 17 registros con saldos negativos que en total suman ₡91.924.736,00. Al respecto el Proceso Contable señaló¹⁴ "se presume que obedece a que cuando se contabilizaron las ventas de los lotes de los terrenos transcritos, fueron afectados por montos mayores a los disponibles en cada cuenta; sin embargo para tener la certeza del comportamiento contrario a la naturaleza de la cuenta, se tendría que analizar de forma individual cada rubro."

¹¹ Memorando TES-224-2013 del 09 de mayo de 2013, Tesorería.

¹² Directriz emitida por la Contabilidad Nacional el 26 de julio de 2011.

¹³ Oficio C-CG-004-2013 del 16 de abril de 2013, Proceso de Contabilidad.

¹⁴ Oficio C-CG-004-2013 del 16 de abril de 2013, Proceso de Contabilidad.

- 2.27 El Proceso de Proyectos Terminados¹⁵ cuenta con un listado en formato de Excel de los inmuebles inscritos a nombre del INVU, proporcionado por el Registro Nacional. No obstante, dicho listado consigna una cantidad significativa de terrenos aún no identificados, vendidos bajo la modalidad de contrato de adjudicación y que están a la espera de que el adjudicatario tramite la escritura para traspasarlo a su nombre; así como inmuebles que corresponden a áreas públicas de proyectos que deben ser traspasados formalmente a las municipalidades; con el agravante de que el INVU debe pagar los servicios y tributos municipales de dichos terrenos.
- 2.28 El Proceso de Proyectos Terminados¹⁶ indicó que el listado de los terrenos se ha depurado en un 60%, lo cual se realiza sobre la información que posee esa unidad y no en la contabilidad. Además, solo en algunos casos se cuenta con avalúo reciente del inmueble.
- 2.29 Por otra parte, el Proceso de Informática creó un sistema para llevar un auxiliar de las cuentas de activos incluyendo los terrenos, pero no está siendo utilizado ni por el Proceso de Proyectos Terminados ni por el Proceso Contable. Al respecto, el artículo 16 de la Ley General de Control Interno establecen como deber del jerarca y titulares subordinados “contar con procesos que permitan identificar y registrar información confiable, relevante, pertinente y oportuna...”.

SALDOS NO RAZONABLES DE CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR

- 2.30 En el análisis de las cuentas por cobrar y por pagar del INVU, se detectaron inconsistencias que tornan imprecisa y poco fiable la información contable, lo cual resulta incongruente con lo establecido en la Norma de Control Interno para el Sector Público nro. 4.4.3 que estipula como competencias del jerarca y titulares subordinados “emprender las medidas pertinentes para asegurar que se establezcan y se mantengan actualizados registros contables y presupuestarios que brinden un conocimiento razonable y confiable de las disponibilidades de recursos, las obligaciones adquiridas por la institución, y las transacciones y eventos realizados”. Dichas inconsistencias se exponen de seguido.

a. Inconsistencias en los registros auxiliares de cuentas por pagar

- 2.31 Los registros auxiliares de las subcuentas que conforman las cuentas por pagar no poseen requisitos mínimos de información, como es el usuario y fecha de registro, número y fecha del documento que da origen al pasivo (factura, contrato, orden de compra, etc.), ni la fecha de vencimiento de la obligación. Esta situación reduce significativamente la posibilidad de dar seguimiento a los saldos de estas cuentas y

¹⁵ Correo electrónico recibido el 16 de abril de 2013, Proceso de Proyectos Terminados.

¹⁶ Correo electrónico recibido el 16 de abril de 2013, Proceso de Proyectos Terminados.

de analizar y concluir para la toma de decisiones. Además, al 31 de diciembre de 2012 se presentan saldos positivos (de naturaleza contraria) por un total de ¢399.418.422,00. La Administración desconoce la razón de estos saldos o si constituyen cuentas por cobrar que deban ser reclasificadas.

- 2.32 La ausencia de conciliaciones mensuales entre el saldo contable y el registro auxiliar, dificulta identificar y ajustar oportunamente movimientos inusuales y de naturaleza contraria a la de la cuenta; lo que resulta incongruente con la norma 4.4.5 ya mencionada, que establece que la exactitud de los registros sobre activos y pasivos de la institución debe ser comprobada periódicamente mediante las conciliaciones y otras verificaciones que se definan, con el fin de determinar cualquier diferencia y adoptar las medidas procedentes.

b. Cuenta nro. 1113010203 “Otras Cuentas por Cobrar”

- 2.33 En la subcuenta nro. 111301020308 “Subsidios IMAS-BID” que tiene un saldo al 31 de diciembre de 2012 de ¢3.482.311.430,00, se registra porciones de cuotas de préstamos otorgados por el BID en el año 1986, que los beneficiarios de los proyectos financiados no pudieron pagar. Esta subcuenta no posee un auxiliar contable, por lo que no es posible conocer el detalle de los registros que la conforman, tampoco se tiene evidencia de que la Administración haya ejecutado acciones que permitieran recuperar ese monto. Al respecto, el Contadora General considera¹⁷ que dicho monto puede constituir una pérdida, requiriendo acuerdo de Junta Directiva.

- 2.34 Por la antigüedad de la subcuenta, la probabilidad de recuperación de los saldos es nula; sin embargo, la estimación por incobrables respectiva (cuenta 11130203) al 31 de diciembre de 2012 es de ¢598.517.462, es decir, apenas un 17% de la cuenta “Subsidios IMAS-BID” al incluir únicamente los casos en que el INVU remata y recupera las viviendas¹⁸. La estimación no cumple con ninguno de los métodos establecidos en la Directriz de la Contabilidad Nacional nro. CN-001-2007¹⁹ que considera el “análisis de las cuentas por cobrar según su antigüedad”.

c. Cuenta nro. 11130101 “Cuentas por cobrar a clientes”

- 2.35 Los saldos registrados en las cuentas por cobrar a clientes que al 31 de diciembre de 2012 presentan un saldo de ¢736.951.279,00 en INVU Central y -¢899.828.340 en el Sistema de Ahorro y Préstamo, están incorrectos. En estas cuentas se registran las pólizas de seguro que se les retiene a los clientes en la cuota mensual del préstamo y que deben ser pagados al Instituto Nacional de Seguros (INS).

¹⁷ Correo electrónico recibido el 20 de marzo de 2013, Proceso de Contabilidad.

¹⁸ Correo electrónico recibido el 21 de marzo de 2013, Proceso de Contabilidad.

¹⁹ Directriz emitida por la Contabilidad Nacional el 28 de febrero de 2007.

Según indicó la Contadora General²⁰ el registro de las pólizas se realiza como un crédito a otras cuentas por cobrar y se debita contra el cheque de pago al INS (en una cuenta contable deudora se están registrando pasivos); y que²¹ por error de codificación la situación se ha presentado durante varios años y que se está tratando de depurar el saldo de INVU Central.

- 2.36 Esta cuenta no tiene un auxiliar, dificultando el control y seguimiento de estos registros e imposibilita asociar los cargos retenidos con cada cliente, así como visualizar la antigüedad de las partidas que lo conforman.
- 2.37 Además, no se encuentran normados los procedimientos relativos al proceso y tratamiento contable en la retención y pago de las pólizas de seguros de los préstamos, según lo indicó la Administración “Esta Unidad no cuenta con un documento formal que indique el procedimiento referente a la retención mensual de las pólizas”²².
- 2.38 La ausencia de controles ocasiona que se presenten saldos de naturaleza contraria a las cuentas contables, que se efectúen pagos de más al INS como es el caso del INVU Central, que se desconozca el importe que paga el INVU de sus propios recursos en el caso de los clientes morosos y de este el monto recuperado y el que se convierte en gasto dado el alto porcentaje de morosidad de la cartera del INVU Central. Esto porque al constituir una póliza colectiva el seguro se debe pagar de forma completa.
- 2.39 El artículo 15 de la Ley General de Control Interno establece como deberes del jerarca y de los titulares subordinados, entre otros, “documentar, mantener actualizados y divulgar internamente, las políticas, las normas y los procedimientos de control que garanticen el cumplimiento del sistema de control interno institucional y la prevención de todo aspecto que conlleve a desviar los objetivos y las metas trazados por la institución en el desempeño de sus funciones”.

d. Cuenta nro. 1113010201 “Funcionarios”

- 2.40 De la revisión efectuada a la cuenta “Funcionarios” se concluye que el saldo registrado al 31 de diciembre de 2012 por €269.103.827,00 no es razonable, ya que por la antigüedad de las cuentas no se suministró la documentación que respalda el registro de las 5 partidas seleccionadas en la muestra. Únicamente se indicó²³ que una de las partidas por €9.544.371 obedece al cobro de las prestaciones efectuadas por el Instituto en el año 2000 a un funcionario que había sido

²⁰ Oficio C-CG-004-2013 del 16 de abril de 2013, Proceso de Contabilidad

²¹ Memorando CG-040-2013 del 28 de febrero de 2013, Proceso de Contabilidad.

²² Oficio C-PSG-053-2013 del 18 de abril de 2013, Proceso de Servicios Generales.

²³ Oficio C-CG-004-2013 del 16 de abril de 2013, Proceso de Contabilidad.

despedido y posteriormente reinstalado por orden de un juzgado; esta persona falleció en diciembre de 2009 y a la fecha se desconoce de gestiones realizadas por el INVU para recuperar el dinero.

- 2.41 El auxiliar de esta cuenta solo indica el número de cédula y descripción, por lo que no proporciona información suficiente, pertinente y oportuna que permita efectuar una gestión de cobro sobre los saldos registrados y determinar su antigüedad.
- 2.42 Además, en el auxiliar se identificaron 11 partidas con saldos negativos por ₡10.605.024,00 y aproximadamente el 90% del total del saldo de la cuenta tienen una descripción que no corresponde a su naturaleza; por ejemplo los siguientes:

**Cuadro 1 Partidas con descripción diferente a la naturaleza de la cuenta
Al 31 de diciembre de 2012**

En Colones

Nro Cta	Nro. Cédula	Descripción	Monto
111301020104	00-0000-00001504-00	Mantenimiento Multif. El Carmen	28.472.694,60
111301020104	00-0000-00001801-00	Mant. Condominios Prospero Fdez	12.222.503,29
111301020104	00-0000-00003116-00	BANHVI-COPEMOVI.R.L.	40.000.000,00
111301020104	00-0000-00003387-00	CEV-REV-TERR-COCORI	46.179.999,60
111301020104	00-0000-00004067-00	Nisperos III 1ERA Etapa Comp.Soci	27.456.131,25
111301020104	00-0000-00004092-00	Nisperos III 2DA Etapa	33.825.121,00
111301020104	00-0000-00004554-00	BANHVI Saldos a Cobrar Art. 73	18.672.623,45
111301020104	03-0007-00111111-32	Comisión Nacional de Emergencias	18.617.287,33

Fuente: Auxiliar contable cuenta 1113010201 Funcionarios

- 2.43 Al respecto, la Contadora General indicó lo siguiente²⁴: "sobre esta situación procederemos a la reclasificación y depuración de las cuentas, dado que cuando se realizó el cambio y reacomodo del catálogo de cuentas en el año 2009, no fueron reubicadas adecuadamente".

e. Cuenta nro. 122083 "Alquileres"

- 2.44 Las cuentas de alquileres se encuentran registradas como parte de la cartera de crédito, lo cual es incorrecto, ya que la dinámica de los alquileres no es la misma que la de los préstamos. Estas cuentas que al 31 de diciembre de 2012 presentan un saldo de ₡83.649.653,00, han sido objeto de depuración durante varios años por parte del Proceso de Proyectos Terminados, y se están reclasificando a la cuenta 20-83-12, la cual posee un saldo de ₡44.544.463,00, es decir un 53% de la cuenta se encuentra depurada, aún están pendientes de depurar 73 casos.

²⁴ Oficio C-CG-004-2013 del 16 de abril de 2013, Proceso de Contabilidad.

- 2.45 Una de las partidas seleccionadas en la muestra, que forma parte de la cuenta 20-83-12, presenta un saldo negativo de €440.000,00; situación que ocurre con 21 casos más y 4 registros presentan saldo cero. En otro registro se encontró un contrato de alquiler vencido, pues tiene una vigencia de 12 meses y rige a partir del 2 de junio de 2008. El registro auxiliar presenta un saldo negativo de €255.000,00, a lo que indica²⁵ el Proceso de Proyectos Terminados que el contrato no se ha actualizado por estar pendiente el avalúo de la parcela para estimar la cuota de arriendo y cuentan solo con un perito, en dicha finca se programó un proyecto habitacional que en cualquier momento podría iniciar y que su permanencia en la cuenta 20-83-12 facilita el seguimiento al caso.
- 2.46 Otra de las partidas corresponde a una arrendataria de vivienda en Cristo Rey quien, al igual que los demás casos de esta localidad, no tiene contrato actualizado debido a que la vivienda está en malas condiciones, pero continúa pagando cuota de arriendo, según apunta la Coordinadora del Proceso de Proyectos Terminados²⁶. Se está coordinando con ellos el desalojo voluntario de los inmuebles.
- 2.47 Otra de las partidas²⁷ corresponde a una vivienda utilizada por el Ministerio de Salud; en este caso se indica que las autoridades superiores del INVU estaban negociando su venta con dicho Ministerio, pero no se encontró evidencia de gestiones recientes. Además, se observó un contrato nro. 48101 de 1981 en el que se fija una cuota mensual de €136,20, que a la fecha es insignificante.
- 2.48 Si bien se lleva un control por separado del estado en el que se encuentra el cobro de los arriendos incluidos en la cuenta 20-83-12, es decir si están con arreglo de pago o en cobro judicial; el sistema contable AVIION no permite identificar la antigüedad de las cuentas. No hay evidencia de que el saldo contable sea revisado por algún funcionario del Proceso Contable, a pesar de que se presentan casos con saldos cero y negativos, afectando la confiabilidad de la información. Esta situación resulta incongruente con la Norma de Control Interno para el Sector Público nro. 5.6.1, que estipula “la información debe poseer las cualidades necesarias que la acrediten como confiable, de modo que se encuentre libre de errores, defectos, omisiones y modificaciones no autorizadas...”.

²⁵ Correo recibido el 02 de mayo de 2013, Proceso de Proyectos Terminados.

²⁶ Memorando PT-0378-2013 del 26 de abril de 2013, Proceso de Proyectos Terminados.

²⁷ Memorando PT-0378-2013 del 26 de abril de 2013, Proceso de Proyectos Terminados.

f. Cuenta Nro. 214102 “Otras cuentas por pagar”

- 2.49 El INVU tiene registrado al 31 de diciembre de 2012 en la cuenta nro. 214102 “otras cuentas por pagar” un monto de ¢2.251.379.949,00. Para la revisión de las subcuentas que conforman la cuenta 214102, en el caso de INVU Central, se seleccionó una muestra de 19 registros. Para 7 de ellos que suman en total ¢141.534.170,00 no se suministró documento alguno que respalde el registro contable; la Contadora General²⁸ indico que "no fue posible ubicar movimientos al menos en los 9 años revisados". Por su parte, para 8 registros que en total suman ¢197.998.249,00, no fue posible validar el registro contable por la antigüedad de las partidas, en la mayoría de los casos únicamente se suministró el asiento de diario de una parte del saldo registrado.
- 2.50 Otra de las partidas seleccionadas corresponde a la cuenta para el registro de “cheques en cartera”, la cual presenta 14 cheques con antigüedad mayor a 13 años, y se logró confirmar que 7 de ellos ya habían sido cambiados. Otra partida corresponde al pago que efectúa el INVU mensualmente al Fondo de Garantías y Jubilaciones de los empleados. No fue suministrado el comprobante de pago de enero 2013 que corresponde al saldo al 31 de diciembre de 2012, pero los cheques de noviembre y diciembre 2012 muestran que el pago promedio mensual al Fondo es de ¢30 millones y como el saldo de la partida a diciembre 2012 es de ¢81.499.610,00 se evidencia un saldo pendiente de depurar de ¢50 millones aproximadamente.
- 2.51 Además, la cuenta 214102 incluye otras subcuentas que no presentan movimientos desde hace varios años, e incluso en algunos casos no se conoce la naturaleza de la cuenta ni el tratamiento contable. Estas cuentas suman en total ¢97.029.110 y se presentan en el siguiente cuadro:

²⁸ Oficio C-CG-003-2013 del 16 de abril de 2013, Proceso de Contabilidad.

Cuadro 2 Otras cuentas por pagar con saldos no razonables
Al 31 de diciembre de 2012
En colones

Nro Cuenta	Descripción de la cuenta	Saldo contable	Naturaleza de la cuenta
21410206	Dep Gener x Inf -DFOE SO 21-2005	65.394.624	No se puede mostrar la antigüedad de esta cuenta, ya que se tendría que reconstruir la información desde el 2005.
21410207	Liq. de costos	3.296.901	Se desconoce lo que está registrado.
21410208	Segundo Convenio INVU IMAS	2.103.464	No presentan movimientos desde hace varios años.
21410209	Convenio Interinst INVU IMAS	3.398.924	
21410210	Munic. Parrita	2.296.308	
21410211	Pol de Inc K-960	2.675.399	
21410212	IMAS Morosidad	965.460	
21410219	Morosidad Convenio INVU IMAS BCIE	2.986.871	No presenta movimiento desde hace varios años y no se determinó el tratamiento contable de esta.
21410220	Dep. Operac. BID	1.960.131	Se desconoce la naturaleza de la cuenta, por lo que no se indicó el tratamiento contable.
21410221	Dep. FOSUVI	1.256.905	
21410222	Dep Prov. Futuros Deud. Sn Francisco	10.694.123	
C TOTAL		97.029.110	

G-002-2013 del Proceso de Contabilidad

- 2.52 En el caso de Ahorro y Préstamo, en la subcuenta 21410201 “Varios Acreedores” que presenta un saldo de €649.912.658,00, se registran los cheques en cartera, y al no indicar la fecha del cheque impide el análisis y determinación de su antigüedad, tampoco está en formato electrónico.
- 2.53 Además, en las subcuentas nros. 21410224, 21410225 y 21410226 de Ahorro y Préstamo que suman en total €245.166.955,00 se registran los pagos de las cuotas ordinarias de planes de ahorros y de préstamos realizados de más por los clientes. No fue posible observar la antigüedad de los movimientos que conforman dicho monto porque el registro auxiliar de las subcuentas no presenta fecha. Estos registros no son objeto de seguimiento por parte del Proceso Contable con el riesgo de que presenten partidas muy antiguas.
- 2.54 La Norma Internacional de Contabilidad para el Sector Público nro.1 “Presentación de Estados Financieros”, clasifica como pasivo corriente a aquellos que se esperen liquidar en el ciclo normal de la operación de la entidad o en el periodo de los doce meses desde la fecha sobre la que se informa.

2.55 Lo expuesto en este aparte evidencia que no es razonable el saldo contable de las subcuentas que conforman “Otras cuentas por pagar” y no cumplen con el criterio de pasivo. Además, demuestra la desatención a lo largo de los años en presentar información veraz y confiable en los Estados Financieros, necesaria para la toma de decisiones y el cumplimiento de los objetivos institucionales. En este sentido, contar con un sistema informático obsoleto no es justificante para que no tener controles manuales complementarios que mitiguen los riesgos y permitan contar con información relevante, confiable, pertinente y oportuna.

g. Cuenta nro. 214104 “Depósitos Proveedores”

2.56 Al 31 de diciembre de 2012, la cuenta nro. 214104 “Depósitos Proveedores” muestra un saldo de ₡1.364.840.547, el cual se encuentra distribuido en varias subcuentas. En el caso del INVU Central la subcuenta más relevante corresponde a la nro. 2141040104 “Dep. cuyo concepto no determinado” con un monto de ₡287.017.090,00 en la cual se registran depósitos de las cuentas bancarias del INVU que por falta de información no ha sido posible identificar el cliente a quien corresponde. Al respecto, la Contadora General señala²⁹ que en esta cuenta hay movimientos desde 1980. En la revisión efectuada por esta Contraloría General no fue posible establecer la razonabilidad del saldo pues no fue suministrada la documentación de respaldo del registro de las partidas: “Notas de Cred Pen. Liq 94 y 95” por ₡84.017.848, de “Dep concepto Desconocido 12000-6” por ₡27.741.411,00, ni de las subcuentas 2141040101 y 2141020102.

2.57 Por otra parte, las subcuentas nros. 2141040101, 2141040102, 2141040103, 2141040107 y 2141040108 que en total suman ₡288.932.204,00 corresponden a depósitos o adelantos de los clientes, relacionados con la compra y formalización de lotes y viviendas, dinero que debe ser devuelto al cliente. No obstante, el auxiliar indica únicamente el nombre y cédula, información insuficiente para el seguimiento del pendiente de pago y para el análisis de antigüedad; para ello se requeriría información como fecha y número de depósito. Según lo indicado por la Contadora General³⁰ esta información no está disponible porque los saldos están conformados por movimientos muy antiguos; aunque esto no justifica la falta de información.

2.58 Situación similar sucede con las subcuentas nros. 2141040203, 2141040204, 2141040206, 2141040207, 2141040208 y 2141040209, que en total suman ₡229.764.158,00, referentes al pago de servicios profesionales para viviendas financiadas con bonos. Según lo indicado por la Contadora General, el Proceso de Ejecución de Proyectos Nuevos y el Proceso de Proyectos Terminados, se encargan

²⁹ Oficio C-CG-002-2013 del 22 de marzo de 2013, Proceso de Contabilidad.

³⁰ Oficio C-CG-004-2013 del 16 de abril de 2013, Proceso de Contabilidad.

de gestionar los pagos a los profesionales y deben verificar de previo a confeccionar la solicitud de cheque, que el auxiliar a nombre del cliente y/o beneficiario en el sistema AVIION cuente con saldo disponible. Esto evidencia que el Proceso de Contabilidad no revisa lo registrado en estas cuentas, con el agravante de que el auxiliar no presenta información suficiente que permita verificar la antigüedad de los saldos, siendo probable que existan una cantidad importante de registros antiguos.

2.59 Igual situación sucede con la cuenta nro. 2141040204 de Ahorro y Préstamo con un saldo de ₡213.313.014,00. Al respecto la encargada del Proceso de Contabilidad³¹ manifestó que para obtener los campos de información necesarios deben proceder con la reconstrucción total de la cuenta, lo cual implica varios meses por corresponder a movimientos de muchos años atrás, siendo necesario también ubicar los documentos que conforman el monto.

2.60 En el caso del Sistema de Ahorro y Préstamo la subcuenta nro. 2141040112 “Dep. x recibos de ah x liq” posee un saldo de ₡66.179.189,00 y se utiliza para registrar³² pagos de clientes para los cuales no es posible identificar en el recibo entregado por los agentes, datos como la cédula, nombre y número de contrato, ya que no coinciden con los indicados en el Sistema AVIION; o bien, el agente confecciona un recibo por el pago de la cuota de un contrato traspasado a nombre de su antiguo titular sin que el INVU solicite las correcciones del caso.

2.61 Además, en la subcuenta nro. 2141040201 “Dep. planillas de patronos” que al 31 de diciembre de 2012 tiene un saldo de ₡77.533.563,00, se registran dineros de cuotas rebajados de la planilla, que se han acumulado durante muchos años y no han sido reclamados por estos y no es posible determinar a quién pertenece³³.

h. Cuenta 214103 “Desembolsos Autorizados” (INVU Central)

2.62 La cuenta 214103 “Desembolsos Autorizados” que al 31 de diciembre de 2012 presenta un saldo de ₡152.371.827, registra el monto de los créditos a girar según el avance de la construcción. La partida más relevante de la cuenta por ₡34.332.930 no es un pasivo real, porque según indica la Contadora General³⁴ la persona renunció al crédito aprobado por el INVU; y que el Proceso Contable solicitó a la Unidad de Crédito enviar la documentación correspondiente para reversar dicha cuenta.

³¹ Oficio C-CG-004-2013 del 16 de abril de 2013, Proceso de Contabilidad.

³² Oficio C-CG-002-2013 del 22/03/2013, Proceso de Contabilidad.

³³ Oficio PC-167-2013 del 23/04/2013, Proceso de Cobros.

³⁴ Correo recibido del 12 de abril de 2013, Proceso de Contabilidad.

- 2.63 Al respecto, se denota descoordinación pues la Dirección de Ahorro y Préstamo señaló³⁵ que remitió a la Contabilidad General los documentos para reversar el registro de la cuenta, que se devolvió el expediente al interesado y se solicitó a la Contabilidad General anular el cheque, y cerrar la cuenta y el registro auxiliar para devolver las sumas cubiertas en su oportunidad por el interesado.
- 2.64 La Norma de Control Interno para el Sector Público nro. 4.4.3, incluye como deberes del jerarca y los titulares subordinados, emprender las medidas pertinentes para asegurar que se establezcan y se mantengan actualizados registros contables que brinden un conocimiento razonable y confiable de las disponibilidades de recursos, las obligaciones adquiridas por la institución, y las transacciones y eventos realizados.

i. Cuentas por Cobrar y por pagar erróneas

- 2.65 Las cuentas nros. 610101 y 610102 que al 31 de diciembre de 2012 presentan un saldo total de ₡338.611.006,00 corresponden a cuentas por cobrar y por pagar entre INVU Central y el Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP); esto ante costos por servicios que presta el INVU Central al SAP y pagos que realizan los clientes de SAP en las cuentas corrientes del INVU o viceversa. Lo anterior es incorrecto pues no es posible registrar saldos por cobrar y por pagar entre divisiones en los Estados Financieros combinados del Instituto. Al cierre del periodo se observó una diferencia registrada de más en INVU Central en la cuenta 610101 “INVU cta cobrar y AYP cta pagar” de ₡167.368.818,00, la cual se presenta porque INVU Central retiró hasta en enero 2013 los cheques por servicios de noviembre y diciembre, por ello no se rebajó el monto correspondiente de la cuenta en el periodo 2012. Esta situación evidencia la falta de una conciliación de saldos entre cuentas de la misma Institución.
- 2.66 Situación similar se presenta para la cuenta “Recursos Ley 8448 INVU-AYP”, que se presenta en el activo como cuenta por cobrar y en el pasivo como “Proveedores Directos” que al 31 de diciembre de 2012 tiene un saldo de ₡2.864.534.750,00. En estas cuentas se registra la estimación del 15% de las utilidades generadas por el Sistema de Ahorro y Préstamo de los años 2009 al 2011, que se deben trasladar al INVU Central para desarrollar programas de vivienda y urbanismo, según la Ley nro. 8448³⁶. Estos recursos aún no han sido utilizados porque no se ha cumplido con el requisito de tener los estados financieros auditados para dichos periodos.
- 2.67 La Contadora General señala que la separación de las cuentas entre INVU Central y el SAP, se da como un control para identificar las utilidades del Sistema de Ahorro y

³⁵ Oficio C-AYP-0226-2013 del 17 de abril de 2013, Dirección de Ahorro y Préstamo.

³⁶ Reforma del inciso k) del artículo 5° de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo N°1788.

Préstamo; no obstante, estas cuentas deberían reflejarse como cuentas de orden para que no sobrevalen las partidas de los estados financieros combinados que en total suman ₡3.203.145.756,00, lo cual distorsiona la situación financiera del Instituto. Por ejemplo, el saldo aproximado de ₡3 mil millones en la cuenta de proveedores claramente no corresponde a una cuenta por pagar real del Instituto y mucho menos pendiente de pago a proveedores. Lo anterior, demuestra la falta de criterio contable para analizar la naturaleza de las cuentas y su correcta clasificación y presentación en los estados financieros.

- 2.68 El INVU es un “Ente Contable Público” de conformidad con los Principios de Contabilidad aplicables al Sector Público Costarricense³⁷, que los define como todos aquellos órganos y entes que administran o custodian fondos públicos y que deben presentar Estados Financieros como una sola Institución.

DEBILIDADES REFERIDAS A LA OPERACIÓN Y REGISTRO DE LA GESTIÓN DE AHORRO

a. Debilidades en el registro de la cuenta de ahorro nro. 21450101

- 2.69 La cuenta nro. 21450101 corresponde a los ahorros de los clientes en el Sistema de Ahorro y Préstamo, que al 31 de diciembre de 2012 presenta un saldo de ₡49.748.670.651,00. Como lo muestra el cuadro nro. 03, a esta cuenta la conforman 4 subcuentas; 3 de ellas con saldo deudor referentes a los rebajos en las cuentas de ahorro por devolución de ahorros debido a renunciaciones de clientes, por préstamos parciales o entrega de ahorros una vez cumplido el plazo. No obstante, la otra subcuenta es el histórico de ahorros de los clientes lo que resulta contrario al criterio contable de pasivo que según la Norma Internacional de Contabilidad nro. 1 se define como “las obligaciones presentes de la entidad que surgen de hechos pasados, y cuya liquidación se espera represente para la entidad un flujo de salida de recursos que incorporen beneficios económicos o un potencial de servicio”.

**Cuadro 3 Detalle cuenta de Ahorros
Al 31 de diciembre de 2012
En colones**

Cuenta	Descripción	Saldo al 31/12/2012
2145010101	Cred. x Ahorros	-₡135.831.289.934,05
2145010102	Dev. De Ahorros	₡9.076.177.958,57
2145010103	Aplicación de Ahorros en Prest.	₡66.537.414.678,95
2145010104	Prest. Parciales sobre Ahorros	₡10.469.026.645,39
	Total Cuenta 21450101	-₡49.748.670.651,14

Fuente: Balance de Comprobación de Ahorro y Préstamo al 31/12/2013

³⁷ Decreto 34460-H, publicado en La Gaceta nro. 82 del 29 de abril de 2008.

- 2.70 Además, aunque hay un auxiliar para la cuenta 21450101 no existe un registro auxiliar para cada subcuenta, que permita identificar los movimientos que se han presentado en cada una de ellas.

b. Debilidades en la revisión de expedientes de ahorro

- 2.71 De la revisión efectuada a una muestra de 46 expedientes de ahorro, se determinó que todos carecen de documentación básica como copia de la cédula de identidad y copia de algún recibo de servicio público, que permita corroborar la identidad y dirección del ahorrante; únicamente se incluye el contrato de ahorro y copia de la cédula para los contratos trasladados a terceros. También, se observaron dos expedientes sin el contrato respectivo y otro con documentos no relacionados con el contrato.
- 2.72 Asimismo, se observaron dos expedientes en los que el cliente realizó un cambio de plan, sin que la fecha en que se hace efectivo el cambio quedara consignada en la boleta utilizada para ello; así como otro sin los documentos de respaldo del cambio de plan. Además, en 8 expedientes, con contratos nros. 184209, 88056, 210592, 175314, 200133, 198973, 81620 y 151922 no se evidencia gestión de cobro producto de que la última cuota de ahorro fue pagada en el 2009 o años anteriores, e inclusive en un caso data de 1999.

DEBILIDADES ASOCIADAS A LA OPERACIÓN Y REGISTRO DE LA GESTIÓN DE CRÉDITO

a. Limitaciones en el sistema AVIION relativas a la cartera de crédito

- 2.73 La información incluida en la Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2012 -tanto del Sistema de Ahorro y Préstamo como del INVU Central- presenta inconsistencias y carece de información relevante, debido a las limitaciones que presenta el sistema financiero-contable. Esto resulta incongruente con el punto 4.1 de las Normas Técnicas para la Gestión y el Control de las Tecnologías de Información que estipulan que la “organización debe asegurarse de que los datos que son procesados mediante TI corresponden a transacciones válidas y debidamente autorizadas, que son procesados en forma completa, exacta y oportuna, y transmitidos, almacenados y desechados en forma íntegra y segura”. Las inconsistencias indicadas son las siguientes:
- 2.74 i. A partir del auxiliar de la cuenta nro. 122006 “PREST” que conforma la Cartera de Préstamos del Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP), se identificaron operaciones de crédito cuyo monto original se refleja en negativo y que en total

ascienden a ¢5.124.619.667,00. La Administración manifestó³⁸ que ello se origina cuando se incluyen cifras superiores a los 20 millones de colones pues el sistema no permite ingresar cifras superiores a ese monto y genera datos con saldo negativo. Esta situación imposibilita analizar la cartera de préstamos por montos aprobados.

- 2.75 ii. El registro auxiliar de la cartera de préstamos no posee un campo que informe acerca de la fecha de registro de las operaciones ni del número del asiento contable respectivo; sino que el campo “inicio” registra la fecha en la cual se debe pagar la primera cuota.
- 2.76 iii. El campo de fecha de último pago en la cartera de crédito de ambas carteras, no necesariamente corresponde al último pago efectuado, ya que los deudores con arreglos de pago tienen la opción de ir pagando cada mes una parte del préstamo (que puede ser la totalidad o la mitad de la cuota), más una parte del arreglo. Al momento en que completa el monto de una cuota, se refleja en el sistema como una cuota pagada, por lo que el campo de fecha de último pago también se refiere a la última vez que completó una cuota.
- 2.77 iv. También se determinó que hay dos operaciones de crédito que presentan saldo negativo por un monto de ¢607.082,40 en INVU Central y por ¢467.746,39 en el Sistema de Ahorro y Préstamo. Esto ocurrió porque dichas operaciones no habían sido registradas al 31 de diciembre de 2012; por tanto los pagos de los deudores a esa fecha se reflejan como saldos negativos; por ende, no todas las operaciones del Instituto se registran oportunamente y de forma íntegra. Además, preocupa a la Contraloría General de que se puedan estar autorizando préstamos que no se registren en el sistema, ya que los casos de cita se identificaron debido a que los deudores realizaron pagos, de lo contrario no hubiera sido posible identificarlos, con la consecuencia de que se están subvaluando los saldos de la cartera de crédito y de los intereses acumulados por cobrar.

b. Registro inoportuno de las operaciones de crédito

- 2.78 Según la revisión efectuada de la cartera de crédito tanto de INVU Central como del Sistema de Ahorro y Préstamo, se identificaron operaciones de crédito que fueron registradas antes o después de su fecha de formalización (según la escritura pública), incumpliendo la Norma de Control Interno para el Sector Público nro. 4.4.1 que estipula que el jerarca y titulares subordinados “deben establecer las medidas pertinentes para que los actos de la gestión institucional, sus resultados y otros eventos relevantes, se registren y documenten en el lapso adecuado y conveniente...”.

³⁸ Oficio PC-159-2013 del 18 de abril de 2013, Proceso de Cobros.

2.79 Se identificaron 4 casos de registro posterior a la fecha de formalización de la escritura en Ahorro y Préstamo y 8 en INVU Central; el más notable fue un registro hecho 7 años después de la fecha de formalización. Ver en el cuadro nro. 04 operaciones con registro posterior a la formalización.

Cuadro 4 Operaciones con registro posterior a la formalización

Dependencia	Cédula	Nombre	Fecha Formalización	Fecha Registro	Atraso Días
Ahorro y Préstamo	10733000005800	Cajiao Acuna Rodolfo	01/07/2009	20/08/2009	50
Ahorro y Préstamo	203420000053801	Garro Benavides Maria	06/01/2010	19/02/2010	44
Ahorro y Préstamo	301010056736801	Kabagui, S.A.	17/06/2011	09/09/2011	84
Ahorro y Préstamo	10774000009000	Rojas Madrigal Karen	01/12/2008	22/01/2009	52
INVU Central	301690000056100	Gomez Molina Adela	11/11/1996	03/02/1997	84
INVU Central	602250000081400	Vargas Altamirano Shirley	14/07/2000	01/11/2000	110
INVU Central	601300000069600	Espinoza Franco María	27/12/1997	26/02/1998	61
INVU Central	501610000011900	Solano Palacios Auxinio	07/02/2000	28/09/2007	2790
INVU Central	701030000059600	Hidalgo Ching Annia	30/07/1998	27/10/1998	89
INVU Central	701100000065100	Aguilar Cordero Rosalba	27/05/1998	21/10/1998	147
INVU Central	900870000087900	Barrientos Mora Flora	01/08/2012	20/10/2012	80
INVU Central	104400000043400	Sánchez Vargas Gerardina	20/06/2012	11/09/2012	83

Fuente: Elaboración propia con base en los expedientes revisados

2.80 Se identificaron 5 registros efectuados antes de la fecha de formalización, como se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro 5 Operaciones con registro anterior a la formalización

Dependencia	Cédula	Nombre	Fecha Escritura	Fecha Registro	Anticipo en Días
Ahorro y Préstamo	105780000008901	Arce Ulate Walter	09/11/2011	24/10/2011	16
INVU Central	603280000044500	Rojas Torres Alberto	11/08/2012	23/07/2012	19
INVU Central	105460000005800	Castro Jiménez Zulay	01/06/2012	24/05/2012	8
INVU Central	110620000010800	Torres Quirós Jeannette	12/10/2011	19/07/2011	85
INVU Central	108610000086400	Quintero Jiménez Grayvin	04/09/2012	23/08/2012	12

Fuente: Elaboración propia con base en los expedientes revisados

2.81 Esta situación evidencia la carencia de controles que permitan asegurar un adecuado y oportuno registro de las operaciones de crédito, lo que imposibilita obtener exactitud y precisión en los saldos antiguos para el respectivo cálculo de la estimación por incobrables de la cartera de préstamos, además de hacer inexactos los intereses acumulados por cobrar.

c. Información en los expedientes y en la cartera de crédito insuficiente e inconsistente

2.82 En la revisión de los expedientes de crédito del Sistema de Ahorro y Préstamo se determinó lo siguiente:

- 2.83 i. Se encuentra incompleta la escritura pública del expediente de crédito nro. 15322 a nombre de “Inst. Interamericano de Idiomas”, debido a que hacen falta páginas al documento.
- 2.84 ii. En el expediente de crédito nro. 12895 se adjuntan dos certificaciones notariales, emitidas por el mismo abogado durante el mismo mes, confirmando que dos personas distintas representan legalmente a la misma empresa; a su vez, en la escritura pública se señala que quien se constituye como deudor del INVU es la empresa, mientras que el registro auxiliar señala como deudor a su representante legal. Según lo indicado por la Administración existe un error en la fecha de una de ellas y hay una escritura adicional con la correspondiente corrección, no obstante esta no se adjunta en el expediente.
- 2.85 iii. A pesar de que el artículo nro. 4 del Reglamento de Avalúos estipula que el plazo de entrega del informe de avalúo no debe exceder de 5 días hábiles posteriores a la fecha de notificación al profesional; se observaron 3 informes de avalúo cuya entrega al Sistema de Ahorro y Préstamo superó los 5 días; un caso con 30 días de diferencia entre la fecha de recibo de la solicitud de avalúo y la de visita de campo; 5 expedientes en los que no consta la fecha y sello de recibido del informe de avalúo que entrega el perito y 35 informes que no presentan la fecha de recibido de la solicitud de avalúo.
- 2.86 La carencia de controles básicos en la conformación de los expedientes de crédito, vulnera lo establecido en el artículo 10 de la Ley General de Control Interno, a saber: “Serán responsabilidad del jerarca y del titular subordinado establecer, mantener, perfeccionar y evaluar el sistema de control interno institucional. Asimismo, será responsabilidad de la administración activa realizar las acciones necesarias para garantizar su efectivo funcionamiento”.

d. Información poco confiable relativa a antigüedad de saldos y estimación por incobrables

- 2.87 El Sistema AVIION no genera un registro auxiliar de antigüedad de las carteras de préstamos correspondientes a INVU Central y al Sistema de Ahorro y Préstamo. A partir del registro auxiliar de las carteras que contienen el campo “fecha de pago de la última cuota”, el Proceso de Contabilidad construye manualmente la antigüedad de saldos, limitando el cumplimiento de la norma 5.2 de Control Interno para el Sector Público, en cuanto a que “los sistemas de información deben ser lo suficientemente flexibles de modo que sean susceptibles de modificaciones que permitan dar respuesta oportuna a necesidades cambiantes de la institución”.
- 2.88 Elaborar la antigüedad de saldos de forma manual y con base en información que genera el sistema que presenta problemas de integridad de los datos, y las operaciones de crédito que no se registran oportunamente que pueden no estar

consideradas en la estimación; incrementa el riesgo de que la información consignada en el reporte manual no sea confiable, veraz ni exacta.

- 2.89 Asimismo, la base utilizada para el cálculo de la estimación de la cartera del INVU Central no considera los saldos vencidos en el rango de morosidad “121 a 180 días” por ₡98.218.257,00, e incluye la cuenta contable nro. 5403020000 por ₡7.439.218,00 que no forma parte de la cartera de préstamos; esto según los estados financieros a diciembre 2012. Se determinó que el registro del gasto de la estimación por incobrables de la cartera de INVU Central, afectó la cuenta nro. 840101 “Recup de Provision para Prest” siendo lo correcto la cuenta nro. 861401 “Incobr. y Prest”. Además, para el cálculo de la estimación del INVU Central, no se eliminan los saldos negativos, mientras que en la estimación de Ahorro y Préstamo sí se eliminan, variante que evidencia falta de uniformidad en la aplicación de la metodología.
- 2.90 En cálculo de estimación de la cartera de Ahorro y Préstamo, no se eliminan las cuotas pagadas por anticipado en las operaciones, las que al 31 de diciembre de 2012 ascienden a ₡29.067.753,34. Para la cuenta nro. 122017 “Escrituras en Trámite”, se observó que incluye operaciones formalizadas a la fecha de cierre contable, no obstante el auxiliar de esta cuenta no indica la fecha de la operación. Por lo tanto, no es factible determinar la antigüedad de esas operaciones, existiendo el riesgo de que esta cuenta contenga operaciones de crédito formalizadas antiguas sin abono alguno por parte del cliente, presentando vencimientos no incluidos en el cálculo de la estimación.
- 2.91 Al respecto, la Contadora General indicó³⁹ que “nadie verifica la exactitud y razonabilidad de los cálculos como el de la estimación por incobrables que apenas se realiza 2 veces al año...ante la ausencia de sistemas automatizados y modernos es necesario mejorar los mecanismos de control contables manuales en procura de evitar errores como el cometido en el cálculo y registro de la estimación por incobrables de la cartera de INVU Central al 31/12/2012 y al 30/06/2012 muestra de ello es que en el año 2008 y retomado en el Comité de Tecnología el año anterior, la suscrita solicitó al Proceso de Informática un sistema que realizara esos cálculos, pero a la fecha no ha sido posible obtenerlo”.
- 2.92 En consecuencia falta mayor supervisión del uso y registro de las cuentas, así como aplicar controles cruzados para verificar la exactitud, razonabilidad y consistencia de las bases de datos, de los cálculos y para que los ajustes resultantes sean contabilizados por el monto y en las cuentas correspondientes.

³⁹ Oficio C-CG-009-2013 del 16 de mayo de 2013, Proceso de Contabilidad.

e. Deficiente gestión de cobro relativa a la cartera de crédito

- 2.93 Las carteras de crédito de INVU Central y del Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) presentan al 31 de diciembre de 2012 un saldo de ₡6.111.932.310,00 y ₡53.993.475.150,00, respectivamente. Estas carteras concentran los saldos con mayor vencimiento en el rango de morosidad de “Más de 180 días”, según el cálculo de la estimación por incobrables al 31 de diciembre de 2012, equivalentes a ₡2.133.552.865,00 y ₡1.954.315.193,00, respectivamente, sea el 35% para INVU Central y 3,6% para el SAP.
- 2.94 La alta morosidad en la cartera del INVU Central se debe principalmente a que los deudores son personas de escasos recursos. Además, la existencia de depósitos pendientes de registro muy antiguos que no han podido ser identificados y aplicados como abonos a la cartera de préstamos, para ambas carteras.
- 2.95 Además, se determinaron limitaciones en la gestión de cobro administrativo tales como: identificación manual de cuentas atrasadas, proceso que se realiza una vez al mes; las notificación de cobro se hace mediante telegrama cada 2 o 3 meses; caídas constantes del Sistema AVIION y de la Central Telefónica; direcciones incompletas de los clientes en el auxiliar de cartera porque el Sistema AVIION no permite ingresar muchos caracteres; algunos expediente de crédito que tampoco indica la dirección completa o está desactualizada; las aplicaciones de pagos en caja, depósitos bancarios y planillas no son “en línea”, por lo tanto la cartera de préstamos no está actualizada, presentando como pendientes cuotas con pagos aún no aplicados.
- 2.96 Además, por las limitaciones que presenta el sistema AVIION se presentan atrasos en el cierre mensual contable, por lo que la gestión de cobro se trabaja con la base de datos del mes anterior, ocasionando que se contacten clientes que a esa fecha ya han efectuado los pagos pendientes, lo cual genera costos y uso del tiempo que puede ser utilizado para contactar a clientes que realmente se encuentren morosos.
- 2.97 La Administración del INVU no ejerce control suficiente sobre los casos en cobro judicial relativos a la cartera de Ahorro y Préstamo que realizan los abogados externos. Esto a pesar de que el artículo nro. 9 del Instructivo para el Cobro de Operaciones Morosas⁴⁰ del INVU estipula que, “tanto los abogados externos como los de planta deberán presentar al Proceso de Cobros en los primeros cinco días de cada semestre, sea en enero y julio, un informe escrito de los juicios pendientes bajo su dirección, así como detalle de aquellos concluidos durante el periodo... la Dirección del Área Administrativa y Financiera rendirá a la Gerencia y a la

⁴⁰ Publicado en La Gaceta el 10 de noviembre de 2009.

Presidencia Ejecutiva, semestralmente un informe consolidado sobre el desarrollo del cobro judicial”.

- 2.98 Al respecto, la Gerencia General⁴¹ indico que el Proceso de Cobros no lleva un control estricto de juicios pendientes y de aquéllos concluidos durante el periodo, agrega que el primer informe del año no se ha cotejado ante limitaciones de recurso humano y la prioridad en otras tareas como la aplicación de las Leyes nros. 9000 y 9016 referentes a condonación de deudas por créditos hipotecarios. Además, la Dirección Financiera manifestó⁴² que en agosto de 2012 se presentó un informe de morosidad a la Gerencia General, únicamente relativo al INVU Central pero no para la cartera de Ahorro y Préstamo.
- 2.99 La Norma de Control Interno para el Sector Público nro. 5.1 señala como competencias del jerarca y titulares subordinados “disponer los elementos y condiciones necesarias para que de manera organizada, uniforme, consistente y oportuna se ejecuten las actividades de obtener, procesar, generar y comunicar, en forma eficaz, eficiente y económica, y con apego al bloque de legalidad, la información de la gestión institucional y otra de interés para la consecución de los objetivos institucionales”.

f. Debilidades en las cuentas de Intereses Acumulados por Cobrar y su estimación

- 2.100 Al 31 de diciembre de 2012 se presenta una diferencia entre el saldo contable de la cuenta 111401 “Intereses acumulados por Cobrar” y el monto por intereses mostrado en la cartera de crédito de ¢204.090.574,00 para INVU Central y ¢26.581.980,00 para Ahorro y Préstamo, el cual constituye el auxiliar de esta cuenta. Como parte de la diferencia se observó que el sistema calcula intereses sobre préstamos que tienen saldo cero, suma que ascendía a ¢53.845.311,00.
- 2.101 Al respecto, la Contadora General indicó que no es posible conciliar el monto de los intereses que registra el sistema con el saldo contable, por ello en el año 2008 solicitó⁴³ a Informática “crear un sistema auxiliar para llevar el control mensual de los movimientos de intereses cuenta 14, que permita la conciliación de cifras con el Mayor...”.
- 2.102 Debido a que el nuevo sistema contable SIAF no tiene un módulo para la cartera de crédito, la limitación persistirá hasta tanto no se cuente con una aplicación más actualizada para el registro de las cuentas relativas a la cartera de crédito, provocando que se presenten inconsistencias en los registros contables y que se

⁴¹ Oficio C-GG-162-2013 del 24 de abril de 2013, Gerencia General.

⁴² Oficio C-AGAF-017-2013 del 25 de abril de 2013, Dirección Financiera.

⁴³ Memorando CG-280-08 del 08 de julio de 2008, Proceso de Contabilidad.

efectúen cobros erróneos a los deudores. Lo anterior, a pesar de que el componente de intereses es relevante en el accionar del INVU, cuentas que al cierre del periodo ascienden a ₡1.921.978.126,00 para INVU Central y a ₡477.204.065,00 para Ahorro y Préstamo.

- 2.103 La revisión de la cuenta se efectuó considerando el dato de intereses de la cartera de crédito, pero no se obtuvo respuesta formal a la consulta de la Contraloría General referente a si el dato de intereses registrado en la cartera, realmente corresponde al saldo contable de los intereses acumulados por cobrar, lo que preocupa ya que esta cuenta se encuentra directamente relacionada con las carteras de crédito del INVU Central y de Ahorro y Préstamo, y constituyen una fuente de ingreso importante para el Instituto.
- 2.104 También, llama la atención la antigüedad de los intereses para el caso de INVU Central, ya que un 97% del saldo total se encuentra en más de 180 días, lo que evidencia el alto nivel de morosidad de esta cartera, como lo muestra el cuadro nro. 06.

**Cuadro 6 Antigüedad Intereses acumulados por cobrar
Al 31 de diciembre de 2012
En colones**

Morosidad	Monto	%
0-30 días	6.112.671	0%
31 a 60 días	21.172.700	1%
61 a 90 días	15.269.278	1%
91 a 120 días	6.950.154	0%
121 a 180 días	3.937.272	0%
Más de 180	2.072.626.626	97%
Total	2.126.068.701	

Fuente: Cartera de Crédito INVU Central

- 2.105 La carta de gerencia del periodo 2009-2010 emitida por los auditores externos da seguimiento a las cartas de gerencia de años anteriores, siendo que en el 2005 citan las siguientes debilidades: “Al 31 de diciembre del 2005, al analizar la cuenta de Intereses por Cobrar sobre Préstamos, se determinaron las siguientes debilidades: a) Los intereses se ajustan semestralmente por diferencia entre el reporte que emite el sistema y el saldo de la contabilidad; b) No se realizan conciliaciones entre el sistema y la contabilidad para determinar diferencias si las hay e investigarlas, c) No se realizan investigaciones para determinar si los intereses se están calculando de forma correcta y se aplicaron correctamente y d) los intereses por cobrar se registran en la misma cuenta independientemente que sean vigentes o vencidos por más de 365 días, con el consecuente incremento del saldo contable”.

- 2.106 Conforme al seguimiento de la carta de gerencia la situación fue corregida; no obstante, no ha sido creado un sistema para el control de los intereses por ello las debilidades señaladas persisten. Esta situación resulta incongruente con lo indicado en el numeral 15 de la Ley General de Control Interno que establece como deber de los jefes y titulares subordinados, "...la conciliación periódica de registros, para verificar su exactitud y determinar y enmendar errores u omisiones que puedan haberse cometido" y en lo estipulado por la Norma Técnica para la Gestión y el Control de las Tecnologías de Información nro. 4.3, en cuanto a que "la organización debe asegurarse de que los datos que son procesados mediante TI corresponden a transacciones válidas y debidamente autorizadas, que son procesados en forma completa, exacta y oportuna...".
- 2.107 Por otra parte, la estimación por incobrables sobre los intereses acumulados por cobrar al 31 de diciembre de 2012 para INVU Central, asciende a ₡1.039.195.264,00 y el saldo contable a esa fecha es de ₡1.497.326.556,00; ello implica una diferencia de ₡458.131.404,00. Además, la base utilizada para el cálculo de la estimación es de ₡2.126.068.701,00, monto que no coincide con el saldo contable de los intereses acumulados por cobrar (Cuenta 111401) de ₡1.921.978.126,00, generando una diferencia de ₡204.090.574,00 en la base del cálculo.
- 2.108 El cálculo de la estimación para la cartera de Ahorro y Préstamo si coincide con el registro contable, el cual es de ₡251.398.038,00; no obstante la base utilizada para el cálculo suma ₡811.893.929,00 y el saldo contable de la cuenta de intereses es de ₡477.204.065,00, presentándose una diferencia de ₡334.689.864,00.
- 2.109 Según lo indicado por la Contadora General⁴⁴ la diferencia de la estimación corresponde a la estimación de la cartera considerando como único elemento el atraso en el pago de las operaciones, y lo relativo a la base utilizada se da porque se considera un semestre y se efectúan los ajustes correspondientes. Esta justificación no es de recibo pues no debería existir diferencia alguna entre el cálculo de la estimación y el registro contable, ni en la base utilizada.
- 2.110 Según lo señalado por la Administración, el cálculo de la estimación por incobrables se basa en la normativa SUGEF 1-95; no obstante, el INVU no ha definido en sus políticas contables ni en normativa interna, el procedimiento para calcular la estimación por incobrables. Además, las limitaciones del sistema AVIION, no permiten que el saldo registrado en la cuenta de intereses acumulados por cobrar sea razonable y confiable y por tanto tampoco el saldo de la estimación, la cual utiliza como base el registro de los intereses.

⁴⁴ Oficio C-CG-002-13 del 22 de marzo de 2013, Proceso de Contabilidad.

g. Uso inconsistente de la cuenta nro. 122017 “Escrituras en trámite”

2.111 Al 31 de diciembre de 2012 la cuenta de “Escrituras en trámite” posee un saldo de ₡1.109.602.106,00. Según lo indicado por la Contadora General⁴⁵ en la cuenta se registran operaciones de crédito que aún no han sido formalizadas, o sea que aún no cuentan con la escritura pública; estos registros no proceden al corresponder a operaciones sin concretar. Según el principio de devengo⁴⁶ “los ingresos se registrarán a partir de la identificación del derecho de cobro y los gastos con el surgimiento de una relación jurídica con un tercero por los bienes y servicios recibidos de conformidad”.

2.112 No obstante, de los 6 registros seleccionados en la muestra, 5 se encontraban formalizadas al 31 de diciembre de 2012, y por tanto debían estar registradas en la cartera de crédito, lo que evidencia la falta de criterio contable y supervisión para analizar la naturaleza de la cuenta y proceder la oportuna contabilización. Esta situación provoca que la cartera de crédito se encuentre subvaluada, afectando también el registro de los intereses y la morosidad de la cartera, al no estar contempladas estas operaciones.

2.113 Además, al no existir control sobre las operaciones de crédito que se registran en la cuenta en mención, ni de su oportuna reclasificación a la cartera de crédito (Cuenta 122006), pueden permanecer en la cuenta de escrituras en trámite operaciones de crédito ya formalizadas que no son consideradas en el cálculo de los intereses acumulados por cobrar.

OTRAS CUENTAS DEL BALANCE QUE NO SON RAZONABLES

2.114 La revisión del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2012 permitió identificar otras cuentas que no presentan saldos razonables, al estar pendientes de depuración y en otros casos no se tiene certeza de si corresponde a un saldo real. Estas se muestran en el siguiente cuadro.

⁴⁵ Oficio C-CG-002-2013 del 22 de marzo de 2013, Proceso de Contabilidad.

⁴⁶ Decreto Ejecutivo 34460-H, publicado en La Gaceta el 29 de abril de 2008.

Cuadro 7 Cuentas de Balance con saldos no razonables
Al 31 de diciembre de 2012
En colones

Cuenta	Descripción Cuenta	Saldo al 31/12/12	Estado
13010302	Cargos por Distribuir	22.676,97	Sin depurar, no ha tenido movimientos desde el año 2008.
13010303	Adelanto de Sueldos	1.595.857,36	Inconsistencia pendiente de depurar.
214401	Administrativos	615.468,27	Estos saldos no han variado desde el 2008 y no se cuenta con justificantes para liquidar estos saldos ante la falta de información y los años transcurridos.
214402	Ints y Comis. S. Obligaciones	410.217.264,15	
214403	Int. Sobre venta de bonos	13.260.972,90	
214404	Gastos varios	23.366.198,31	
220102	Deuda Bonificada	143.294.527,56	El INVU indicó que la única obligación pendiente es la deuda con el AID registrada en la cuenta 220101 "Pest. x pagar"; se desconoce el origen de estos registros y no hay certeza de que el saldo total del endeudamiento a largo plazo sea real.
220103	Dep. Programas Cooperativos	304.871.181,68	
214309	Cuotas Patronales Plan CCSS	-132.793.493,61	Saldos deudores ante inconsistencias por errores en la codificación de cheques.
21440301	Instituto Nacional de Seguros	-157.590,00	Esta situación puede deberse a una codificación inconsistente en el momento de efectuar un pago o abono a la obligación adquirida, o bien a un registro incorrecto, quedando sujetas a depuración.
21440302	Banco Nacional de Costa Rica	-2.064.999,47	
TOTAL		1.032.260.230,28	

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por el Proceso de Contabilidad

2.115 Del cuadro anterior se deriva la falta de acciones que permitan mostrar saldos reales y confiables en los estados financieros, en detrimento del principal objetivo de éstos que describe la Norma Internacional de Contabilidad para el Sector Público nro. 1, en el sentido de suministrar información de la situación financiera de una entidad, que sea útil a una amplia variedad de usuarios en el momento de tomar decisiones económicas.

3. CONCLUSIONES

- 3.1 La auditoría financiera realizada en el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo pone de manifiesto que los saldos contables presentados en el Balance General al 31 de diciembre de 2012, no son veraces ni confiables, lo cual vulnera el principal objetivo de los estados financieros, el cual es suministrar información razonable acerca de la situación financiera que sea útil a los usuarios para la toma de decisiones económicas.
- 3.2 El sistema de información en el que se concentran los procesos contables del INVU supera los 20 años, cuyos equipos y lenguaje de programación ya no se desarrollan en el mercado, lo que ocasiona un nivel de riesgo institucional altamente elevado desde el punto de vista de continuidad, eficacia, eficiencia y productividad del negocio; siendo que la Administración no ha tenido la capacidad de poner a operar un sistema más actualizado. A pesar de que fue desarrollado un sistema nuevo, no cuenta con los módulos necesarios, en especial el de cobros que es medular para la institución. De ahí que la gran mayoría de las transacciones contables del INVU siguen utilizando el sistema antiguo altamente deficiente principal causa de los errores contables que se presentan.
- 3.3 La falta de controles sobre los procesos contables también ha ocasionado serias debilidades en la contabilidad del Instituto, como la ausencia de conciliaciones bancarias que dificulta llevar el seguimiento a los movimientos bancarios; desactualización de las cuentas de terrenos con la última revaluación efectuada en 1981, donde los registros auxiliares no reflejan la información real de éstos; cuentas por cobrar y por pagar que no poseen auxiliares ni cuentan con documentación que respalde su registro, algunas sin movimiento desde hace varios años, sin que se conozca la naturaleza ni el tratamiento contable de las cuentas; registros inoportunos de las operaciones de crédito; y una deficiente gestión de cobro sobre las carteras de crédito. Lo anterior, atenta contra la seguridad, suficiencia e integridad de la información contable del Instituto.
- 3.4 El ambiente de control incipiente en el INVU incide en la falta de criterio contable para analizar la naturaleza de las cuentas y realizar el registro y presentación en los estados financieros, así como en la escasa utilización de las conciliaciones de saldos como un mecanismo de control básico para determinar movimientos inusuales y ajustar oportunamente eventuales diferencias.
- 3.5 Es así como la Contraloría General no puede opinar sobre la razonabilidad del Balance General del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, y se resalta la importancia de que la Administración procure el cumplimiento a cabalidad de la reorganización institucional que se está llevando a cabo actualmente, de manera que se mejore la situación financiera de la Institución, se actualicen los sistemas

de información y se establezcan mejores controles para generar información financiera fiable y razonable.

4. DISPOSICIONES

- 4.1 De conformidad con las competencias asignadas en los artículos 183 y 184 de la Constitución Política, los artículos 12 y 21 de la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, nro. 7428, y el artículo 12 inciso c) de la Ley General de Control Interno, se emiten las siguientes disposiciones de acatamiento obligatorio y deberán ser cumplidas dentro del plazo (o en el término) conferido para ello, por lo que su incumplimiento no justificado constituye causal de responsabilidad.
- 4.2 Este Órgano Contralor se reserva la posibilidad de verificar, por los medios que considere pertinentes, la efectiva implementación de las disposiciones emitidas, así como de valorar el establecimiento de las responsabilidades que correspondan, en caso de incumplimiento injustificado de tales disposiciones.

A ÁLVARO GONZÁLES ALFARO, EN SU CALIDAD DE PRESIDENTE EJECUTIVO DEL INVU, O A QUIEN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO.

- 4.3 Desarrollar y poner en funcionamiento el sistema de información contable integrado, de manera que los módulos que lo conforman permitan el registro financiero contable de forma integrada. Este sistema deberá incorporar lo siguiente:
 - a) Módulo de cobros que subsane las debilidades indicadas en los párrafos del 2.73 al 2.77; que emita reportes de antigüedad de saldos y tenga conectividad con los bancos para el depósito bancario automatizado, y considerar el registro de los intereses acumulados por cobrar, según lo indicado en los párrafos del 2.100 al 2.106.
 - b) Módulo de ahorros que refleje en las cuentas contables únicamente el saldo real de las obligaciones del INVU con los suscriptores, y el auxiliar que permita el registro del movimiento de los ahorros por cliente. También, el módulo debe permitir conectividad con los bancos para el depósito automático, y emitir reportes estadísticos del comportamiento de los contratos de ahorros que permitan crear estrategias y tomar decisiones oportunas. Ver párrafos del 2.69 al 2.70 y el 2.72 de este informe.

Remitir a la Contraloría General informes al 13 de diciembre de 2013 y 30 de junio de 2014, acerca del avance en el desarrollo y puesta en funcionamiento del sistema; el que deberá estar funcionando a más tardar el 19 de diciembre de 2014,

lo cual deberá ser comunicado a la Contraloría General en esa misma fecha como máximo. Ver párrafos del 2.1 al 2.16 de este informe.

A LA LICDA. MARÍA DEL CARMEN REDONDO SOLÍS, EN SU CALIDAD DE GERENTE GENERAL DEL INVU, O A QUIEN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO

- 4.4 Elaborar el auxiliar de terrenos con base en los que reporte el Registro Nacional como propiedad del INVU, y distinguir en una subcuenta aquellos que ya han sido adjudicados a terceros, hasta tanto no se concrete el trámite de la escritura; además, asignar el valor de los terrenos con base en la normativa emitida para tal efecto por la Contabilidad Nacional. Remitir a la Contraloría General un informe de avance acerca de las acciones realizadas para contar con dicho auxiliar a más tardar el 21 de diciembre de 2013; y un informe final que demuestre que se cuenta con dicho auxiliar, a más tardar el 30 de junio de 2014. Ver párrafos del 2.22 al 2.29 de este informe.
- 4.5 Emitir y divulgar un manual de procedimientos que norme la operación del Sistema de Ahorro y Préstamo, con indicación de las acciones y los responsables de ejecutarlas. Este manual debe incluir, al menos, lo siguiente:
- a) La obligación de elaborar expedientes con la documentación personal del suscriptor del contrato de ahorro, con la atinente a los términos y al seguimiento del contrato. Ver párrafos del 2.71 al 2.72 de este informe.
 - b) Los procedimientos relativos a las carteras de crédito desde la solicitud del préstamo hasta el vencimiento; realización del registro contable de la operación crediticia al momento de formalizar la escritura y la verificación de que los documentos estén completos. Ver párrafos del 2.78 al 2.86.
 - c) Procedimientos para la retención, pago, registro y control de las pólizas de seguro de los préstamos. Ver párrafos del 2.35 al 2.39 de este informe.
- Remitir a la Contraloría General, a más tardar el 20 de diciembre de 2013, copia del documento mediante el cual la Gerencia General aprueba el manual de cita.
- 4.6 Emitir el procedimiento relativo al cálculo de la estimación por incobrables, tanto para las carteras de crédito del INVU Central y del Sistema de Ahorro y Préstamo, como para los intereses acumulados por cobrar, considerando lo indicado en los párrafos 2.87 al 2.92 y del 2.107 al 2.110 de este informe. Remitir a la Contraloría General copia del documento mediante el cual la Gerencia General aprueba dicho procedimiento, a más tardar el 29 de noviembre de 2013.
- 4.7 Establecer y divulgar una estrategia para fortalecer la gestión de cobro de las carteras de crédito del INVU Central y del Sistema de Ahorro y Préstamo, que establezca las acciones, recursos necesarios, y las opciones de cobro administrativo

y el judicial; para ello, considerar lo indicado en los párrafos del 2.93 al 2.99 del presente informe. Remitir a la Contraloría General copia de los documentos que evidencian la aprobación de la estrategia y su divulgación, a más tardar el 31 de octubre de 2013.

A LA LICDA. MYRNA MONTEJO MERINO, EN SU CALIDAD DE DIRECTORA FINANCIERA DEL INVU, O A QUIEN EN SU LUGAR OCUPE EL CARGO

- 4.8 Elaborar mensualmente las conciliaciones para todas las cuentas bancarias del INVU, que incluyan para su control: carátula de conciliación, detalle de las partidas conciliatorias, estados de cuentas bancarios, así como la fecha y firma de elaboración y revisión. Remitir a la Contraloría General a más tardar el 30 de setiembre de 2013, la certificación que haga constar el cumplimiento de la disposición y la fecha a partir de la cual se implementó. Ver párrafos del 2.17 al 2.21 de este informe.
- 4.9 Girar una instrucción al personal del Proceso Contable para que se realice mensualmente el registro del diferencial cambiario para las cuentas bancarias en dólares. Remitir a la Contraloría General copia del oficio en que se gira la instrucción y copia del asiento del registro por diferencial cambiario correspondiente al cierre del mes de agosto 2013, a más tardar el 20 de setiembre de 2013. Ver párrafo 2.20 de este informe.
- 4.10 Ajustar las cuentas por cobrar y por pagar números 1113010203 “Otras cuentas por Cobrar”, 11130101 “cuentas por cobrar a clientes”, 1113010201 “funcionarios”, 122083 “Alquileres”, 214102 “Otras cuentas por pagar”, 214103 “Desembolsos autorizados” y la 214104 “Dep. Prov”; conforme a lo indicado en los párrafos del 2.33 al 2.64 de este informe, además, eliminar de la partida de cheques en cartera los indicados en el párrafo 2.50 que tienen una antigüedad mayor a los 13 años. Comunicar a la Contraloría General, a más tardar el 20 de diciembre de 2013, lo actuado por esa Dirección Financiera y adjuntar la documentación de respaldo que evidencie el cumplimiento de lo dispuesto.
- 4.11 Elaborar el auxiliar de las cuentas indicadas en la disposición 4.10 de este informe, con información relevante para el control. Este auxiliar será de tipo manual hasta tanto se cuente con el sistema automatizado requerido en la disposición 4.3 de este informe; y debe incluir al menos: descripción, número y fecha del documento, así como monto y vencimiento, y dejar evidencia de la revisión de un funcionario del Proceso de Contabilidad. Además, separar de la cartera de crédito el auxiliar de la cuenta 122083 “Alquileres”. Comunicar a la Contraloría General, a más tardar el 20 de diciembre de 2013, lo actuado por esa Dirección Financiera y adjuntar la documentación de respaldo que evidencie el cumplimiento de lo dispuesto. Ver párrafos del 2.33 al 2.64 de este informe.

- 4.12 Reversar las cuentas por cobrar y por pagar entre INVU Central y el Sistema de Ahorro y Préstamo, de forma tal que no se incluyan estos saldos en los Estados Financieros combinados. Remitir a la Contraloría General el asiento que evidencia los ajustes indicados a más tardar el 9 de agosto de 2013. Ver párrafos del 2.65 al 2.68 de este informe.
- 4.13 Eliminar la cuenta nro. 122017 “Escrituras en trámite” al no cumplir con criterio contable alguno que respalde su registro. Trasladar los registros correspondientes a escrituras formalizadas, a la cartera de crédito del Sistema de Ahorro y Préstamos. Comunicar a la Contraloría General el cumplimiento de lo dispuesto a más tardar el 31 de octubre de 2013. Ver párrafos del 2.111 al 2.113 de este informe.
- 4.14 Ajustar las cuentas de balance que no presentan saldos razonables, conforme se expone en los párrafos del 2.114 al 2.115 de este informe. Comunicar a la Contraloría General el cumplimiento de lo dispuesto, el 29 de noviembre de 2013.