

**Tribunal Registral Administrativo (TRA)**

**Carta de Gerencia CG1-2024**

**Informe Final**

San José, 02 de diciembre de 2025

**Señores  
Órgano Colegiado  
Tribunal Registral Administrativo (TRA)**

Estimados señores:

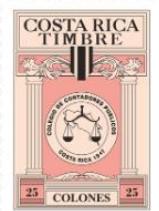
Según nuestro contrato de servicios, efectuamos la auditoría externa correspondiente al período 2024 del Tribunal Registral Administrativo (TRA), y con base en ese examen efectuado observamos ciertos aspectos referentes al sistema de control interno y procedimientos de contabilidad, los cuales sometemos a la consideración de ustedes en esta Carta de Gerencia número CG1-2024.

Considerando el carácter de pruebas selectivas en que se basa nuestro examen, ustedes pueden apreciar que se debe confiar en métodos adecuados de comprobación y de control interno, como principal protección contra posibles irregularidades que un examen basado en pruebas selectivas puede no revelar, si es que existiesen. Las observaciones no van dirigidas a funcionarios o empleados en particular, sino únicamente tienden a fortalecer el sistema de control interno y los procedimientos de contabilidad.

Agradecemos una vez más la colaboración que nos han brindado los funcionarios y colaboradores del Tribunal Registral Administrativo y estamos en la mejor disposición de ampliar y/o aclarar el informe que se adjunta en una sesión conjunta de trabajo.

**MURILLO & ASOCIADOS, S. A.  
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

Nombre del CPA: ESTEBAN  
MURILLO DELGADO  
Carné: 3736  
Cédula: 105050622  
Nombre del Cliente:  
Tribunal Registral Administrativo  
(TRA)  
Identificación del cliente:  
3002008700  
Dirigido a:  
Tribunal Registral Administrativo  
(TRA)  
Fecha:  
02-12-2025 11:19:39 AM  
Tipo de trabajo:  
Carta a la Gerencia  
  
Timbre de €25 de la Ley 6663  
adherido y cancelado en el  
original.



Código de Timbre: CPA-25-596458

Lic. Esteban Murillo Delgado  
Contador Público Autorizado N.º 3736  
Póliza de Fidelidad N.º 0116 FID000697714  
Vence el 30 de setiembre de 2026

San José, 02 de diciembre de 2025

“Timbre de Ley No. 6663, adherido digitalmente”.

## **INFORME DE PRUEBAS SUSTANTIVAS Y CONTROL INTERNO** **TRABAJO REALIZADO**

### **OBJETIVO**

Evaluar la existencia de suficientes y adecuados procedimientos de control interno que garanticen el buen uso de los recursos del Tribunal Registral Administrativo, además del análisis de la gestión y el correcto registro de las transacciones según el marco de referencia contable utilizado, para el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de 2024.

### **ALCANCE**

En esta visita el trabajo fue enfocado principalmente a las siguientes cuentas:

- ✓ Disponibilidades
- ✓ Cuentas por cobrar
- ✓ Inventarios
- ✓ Gastos pagados por adelantado
- ✓ Bienes no concesionados (Propiedad, planta y equipo y Construcciones en proceso)
- ✓ Bienes intangibles no concesionados (Intangibles, Producción en proceso de software y programas)
- ✓ Cuentas por pagar
- ✓ Provisiones por pagar
- ✓ Retenciones por pagar
- ✓ Patrimonio
- ✓ Ingresos
- ✓ Gastos

### **METODOLOGÍA**

Para llevar a cabo este trabajo realizamos una evaluación preliminar de las áreas de riesgo y posteriormente diseñamos y aplicamos pruebas sustantivas y de cumplimiento de acuerdo a dicha evaluación y al alcance requerido.

El objetivo de dichas pruebas es determinar situaciones de riesgo o desviaciones significativas debidas a fraude o error, que tengan un impacto importante o de importancia relativa en la interpretación de los estados financieros y sus revelaciones.

Además de dicha evaluación aplicamos otros procedimientos de auditoría enfocados en lograr el cumplimiento de las Normas Internacionales de Auditoría y de Control de Calidad.

## **TRABAJO REALIZADO**

A continuación, presentamos los procedimientos de evaluación de control interno y pruebas sustantivas de auditoría, aplicadas durante nuestra visita al Tribunal Registral Administrativo y así como los resultados obtenidos:

### **a) Ambiente de control**

#### **Lectura de actas del Órgano Colegiado**

Realizamos la lectura de actas del y del Órgano Colegiado, correspondiente al período de 2024.

	<b>Acta inicial</b>	<b>Fecha de acta inicial</b>	<b>Acta final</b>	<b>Fecha acta final</b>
Ordinarias	0001-2024	10/01/2024	0029-2024	17/12/2024

#### **Lectura de correspondencia con la Contraloría General de la República y Órganos Fiscalizadores**

Solicitamos la correspondencia emitida entre el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024, para su respectiva lectura y análisis de la correspondencia enviada y recibida por la Contraloría General de la República y de la Dirección General de Contabilidad Nacional.

#### **Resultado de la revisión:**

De acuerdo a la lectura de la correspondencia, se pudo determinar que la administración les dio seguimiento a las observaciones indicadas.

#### **Lectura de Informes de Auditoría Interna**

Solicitamos los informes de auditoría interna y realizamos la lectura de los informes correspondiente a los estudios realizados por la auditoría interna en el periodo de 2024; para determinar hechos relevantes que se deban de tomar en cuenta en esta auditoría, con el fin de ampliar nuestro criterio y verificar las acciones realizadas como parte de la aplicación de procedimientos de control interno del Tribunal Registral Administrativo, a continuación detallamos los informes emitidos por la auditoría interna:

- TRA-AI-AO-IN-01-2024 Estudio de Licencias de Software a Nivel Institucional.
- TRA-AI-AO-IN-02-2024 Revisión de las cuentas contables de los estados financieros del Tribunal Registral Administrativo.
- TRA-AI-AO-IN-02-2024 Revisión del proceso de gestión de la Contratación Administrativa en el Tribunal.
- TRA-AI-ACE-IN-02-2024 Auditoría de la Ética en el Tribunal Registral Administrativo.

- TRA-AI-AO-IN-03-2024 Revisión del proceso de gestión del Área Sustantiva del Tribunal Registral Administrativo.
- TRA-AI-ACE-IN-03-2024 Informe de fin de gestión del Plan Anual de Trabajo y Seguimiento a la implementación de las recomendaciones de los Informes de la Auditoría Interna.
- TRA-AI-AO-IN-01-2025 Estudio de licencias de software a nivel institucional.
- TRA-AI-AF-IN-01-2025 Revisión de las cuentas contables de los estados financieros del Tribunal Registral Administrativo.
- TRA-AI-AO-IN-02-2025 Revisión del proceso de planificación, control y ejecución presupuestario.

El estado de las recomendaciones de la auditoría interna del Tribunal Registral Administrativo, con corte al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	<b>2024</b>	<b>Porcentaje</b>	<b>2023</b>	<b>Porcentaje</b>
Subsanadas	9	75%	3	100%
Pendiente de implementar	3	25%	0	0
<b>Total</b>	<b>12</b>	<b>100%</b>	<b>3</b>	<b>100%</b>

En términos generales, se encuentran atendidas 3 recomendaciones del periodo 2023, y 9 del año 2024, para un total de 12. Existen tres recomendaciones pendientes de implementar del periodo 2024, relacionadas con el Informe de Auditoría Interna TRA-AI-ACE-IN-02-2024 “Auditoría de la Ética en el Tribunal Registral Administrativo”, remitido mediante oficio TRA-AI-119-2024 del 16 de diciembre de 2024 y el Informe de Auditoría Interna TRA-AI-AO-IN-03-2024 denominado “Revisión del proceso de gestión del área sustantiva del Tribunal Registral Administrativo”, enviado por medio de oficio TRA-AI-034-2025 del 7 de febrero de 2025.

### **Lectura de leyes y normativa aplicable**

Evaluamos el sistema de control interno de acuerdo con el Manual sobre Normas Técnicas y Control Interno para la Contraloría General de la República, así como las normas y procedimientos de auditoría aplicables.

Consultamos las leyes y normativa vigente que tiene relación con el funcionamiento del Tribunal Registral Administrativo durante las revisiones que realizamos.

### **Libros legales**

Solicitamos los libros legales de diario, e inventario y balances y mayor; de acuerdo con la revisión realizada podemos determinar que los libros de diario e inventarios y balances se llevan de manera adecuada durante el periodo auditado y los mismos se encuentran actualizados.

### **Solicitud de carta de litigios a abogados**

Solicitamos la carta de abogados a la Unidad de Asesoría Jurídica donde se nos indicaran aquellos litigios que se encuentran en contra o a favor del Tribunal Registral Administrativo (TRA).

## **Comisiones del Tribunal Registral Administrativo**

A la fecha del presente informe el Tribunal Registral Administrativo, está conformado por las siguientes comisiones:

1. Consejo académico
2. Control Interno
3. Salud Ocupacional
4. Donaciones
5. Gestión ambiental
6. Teletrabajo
7. Ética, Valores
8. Comisión Institucional de Selección y Eliminación de Documentos,
9. Acoso laboral
10. Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público
11. Comité de Tecnología de Información
12. Comisión sobre accesibilidad y discapacidad
13. Comisión especializada de empleo y discapacidad CEED

### **b) Disponibilidades**

- Realizamos cédulas comparativas con el fin de determinar las variaciones al 31 de diciembre del 2024, con los saldos del periodo anterior de la cuenta de efectivo.
- Realizamos la verificación del control interno mantenido por el Tribunal Registral Administrativo a las partidas de disponibilidades durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2024.
- Realizamos la revisión de las conciliaciones bancarias de las cuentas mantenidas por el Tribunal Registral Administrativo en el sistema bancario nacional con fecha corte al 31 de diciembre de 2024, en las que se verificó:
  - a) El saldo según libros en las conciliaciones bancarias cotejado con el saldo mostrado en los estados financieros, al 31 de diciembre de 2024.
  - b) Cotejamos el saldo según bancos con el saldo en el estado de cuenta bancario que el Tribunal mantenía con las diferentes entidades bancarias, al 31 de diciembre de 2024.
  - c) Analizamos las partidas conciliatorias reveladas en las conciliaciones bancarias, para determinar su antigüedad y naturaleza de las mismas, al 31 de diciembre de 2024.
- Realizamos prueba de ingresos (depósitos) al 31 de diciembre de 2024, para determinar la oportunidad en su registro y razonabilidad con respecto a la documentación de respaldo.
- Realizamos una prueba de egresos (cheques y transferencias) al 31 de diciembre de 2024, para determinar la oportunidad en su registro y razonabilidad con respecto a la documentación de respaldo.

- Verificamos que los estados de cuenta bancarios y de Tesorería Nacional estén a nombre del Tribunal Registral Administrativo, que éste correspondiera a la cuenta corriente y de Caja Única del Estado y que estuvieran a la fecha de corte correspondiente.
- Solicitamos los últimos arqueos de fondos de cajas chicas mantenidas al 31 de diciembre de 2024, efectuados por funcionarios de la Dirección Administrativa.
- Solicitamos confirmaciones de saldos de las diferentes cuentas corrientes al Sistema Bancario Nacional y a la Tesorería Nacional con corte al 31 de diciembre de 2024.

#### **Resultado de la revisión:**

Con base en las pruebas de auditoría realizadas determinamos que la cuenta de efectivo presenta un nivel de riesgo bajo; ya que no determinamos situaciones particulares en la revisión. Al conciliar los saldos bancarios con los saldos de respuestas en las confirmaciones bancarias no se determinaron diferencias que deban ser informadas a la fecha de esta auditoría.

#### **Cuentas por cobrar**

- Realizamos una cédula sumaria comparativa, con el fin de determinar las variaciones al 31 de diciembre del 2024 con los saldos del periodo anterior de la cuenta de cuentas por cobrar.
- Solicitamos el cobro posterior de la cuenta por cobrar con corte al 31 de diciembre del 2024.

#### **Resultado de la revisión:**

Al finalizar la revisión, determinamos que la partida de cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024, no presenta desviaciones que deban ser informada, cabe indicar que esta cuenta es corresponde a cuenta por cobrar presupuestaria que mantiene un saldo de ₡139.901,535. Debido a lo anterior, la verificación del saldo de esta cuenta se realiza en el apartado de bancos mediante la prueba de conciliaciones bancarias, esto por la existencia de una cuenta bancaria número CR3207397590000028341 con sus respectivos estados de cuenta que conforma la TRA Presupuestaria, la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

#### **c) Inventario**

- Realizamos una cédula sumaria con el fin de determinar variaciones al 31 de diciembre de 2024 con los saldos del periodo anterior.
- Verificamos mediante una cédula analítica el comportamiento los movimientos mensuales de la cuenta de inventario local durante los meses de enero a diciembre de 2024.
- Solicitamos el registro auxiliar del inventario y lo conciliamos con el saldo contable a la misma fecha de corte
- Realizamos una toma física aleatoria de los inventarios mantenidos en la fecha de nuestra revisión.

- Solicitamos copia de la Toma Física realizada al cierre del periodo, así como el resultado del mismo, y copias de los ajustes realizados.

**Resultado de la revisión:**

Según las pruebas para la verificación de los saldos y el análisis efectuado a la partida de Inventario, concluimos que presenta un riesgo bajo al 31 de diciembre de 2024. Realizamos una toma física de inventario con corte al 12 de noviembre del 2025, con el fin de verificar las existencias y determinar posibles indicios de deterioro de materiales y suministros, de acuerdo a la prueba realizada no determinamos situaciones que debamos informar.

**d) Bienes no concesionados**

- Realizamos una cédula sumaria comparativa con el fin de determinar las variaciones entre el 31 de diciembre de 2024 con los saldos de periodos anteriores de las cuentas que componen los bienes intangibles no concesionados.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de Propiedad, Planta y equipo con el mayor general, al 31 de diciembre de 2024.
- Realizamos el recálculo de la depreciación acumulada al 31 de diciembre de 2024 y los cotejamos con el saldo de balance a la misma fecha, para verificar que se estuviera registrando correctamente.
- Realizamos el recálculo del gasto por depreciación de la cuenta de Propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre de 2024, para verificar que se estuviera registrando oportunamente.
- Solicitamos la documentación soporte de una muestra de las adquisiciones y retiros de activos fijos durante el periodo 2024.
- Realizamos un tomo físico con fecha 12 de noviembre de 2025.

**Resultado de la revisión:**

Al finalizar la revisión según los procedimientos antes descritos determinamos que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo, los saldos se presentan de forma razonable al 31 de diciembre de 2024.

Según la toma física de mobiliario y equipo realizada, no se detectaron faltantes de activos, además se revisaron las boletas de la salida de los activos de los funcionarios que mantienen teletrabajo, las cuales se encuentran debidamente firmadas y archivadas.

**e) Bienes intangibles no concesionados**

**(Intangibles, Producción en proceso de software y programas)**

- Realizamos una cédula sumaria comparativa con el fin de determinar las variaciones entre el 31 de diciembre del 2024 con los saldos que compone la cuenta de Bienes Intangibles no concesionados y Producción en proceso de software y programas.

- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de Bienes Intangibles no concesionados y Producción en proceso de software y programas con el mayor general, al 31 de diciembre de 2024.
- Realizamos el recálculo de la amortización acumulada al 31 de diciembre de 2024 y los cotejamos con el saldo de balance a la misma fecha, para verificar que se estuviera registrando correctamente.
- Realizamos el recálculo del gasto por amortización de la cuenta de Bienes Intangibles al 31 de diciembre de 2024 para verificar que se estuviera registrando oportunamente.

**Resultado de la revisión:**

Mediante las pruebas aplicadas a los saldos de las cuentas de Bienes Intangibles determinamos que los saldos se presentan de forma razonable al 31 de diciembre de 2024 y que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo.

**f) Cuentas por pagar**

- Realizamos una cédula sumaria comparativa, con el fin de determinar las variaciones al 31 de diciembre del 2024 con los saldos del periodo anterior de las cuentas que componen las cuentas por pagar.
- Solicitamos los respectivos registros auxiliares de las cuentas de deudas varias con el sector público interno, Garantías de cumplimiento y de participación, honorarios por peritajes; al 31 de diciembre de 2024.
- Realizamos un recálculo de las provisiones de cargas sociales; Contribuciones patronales al desarrollo y la seguridad social a pagar c/p y Contribuciones patronales a fondos de pensiones y a otros fondos de capitalización a pagar c/p, se verificó mediante el recálculo de dichas cifras los saldos de pasivo y gasto relacionados con las mismas al 31 de diciembre de 2024.

**Resultado de la revisión:**

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo al 31 de diciembre de 2024.

**g) Provisiones por pagar**

- Realizamos un recálculo de las provisiones de aguinaldo y salario escolar; se verificó mediante el recálculo de dichas cifras los saldos de pasivo y gasto relacionados con las mismas al 31 de diciembre de 2024.

**Resultado de la revisión:**

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo al 31 de diciembre de 2024.

**h) Retenciones por pagar**

- Realizamos una cédula sumaria comparativa con el fin de determinar las variaciones entre el 31 de diciembre del 2024 y 2023, de los saldos que compone la cuenta de Retenciones por pagar.
- Solicitamos el pago posterior correspondiente al pago de las cargas de la Caja Costarricense del Seguro social, cotejamos el asiento contable y el pago respectivo.

**Resultado de la revisión:**

Como resultado de nuestra revisión de los documentos antes descritos, determinamos que la cuenta posee un nivel de riesgo bajo al 31 de diciembre de 2024.

**i) Patrimonio**

- Realizamos una cédula sumaria comparativa con el fin de determinar las variaciones de un período a otro de los saldos de las cuentas que componen el patrimonio al 31 de diciembre de 2024.
- Realizamos una verificación de los movimientos mensuales registrados durante el período para determinar la relevancia de los mismos y solicitamos los asientos de diario y documentación de respaldo de los más importantes para verificar el control interno y razonabilidad sobre su registro.

**Resultado de la revisión:**

Según las pruebas y el análisis efectuado a la partida Patrimonio, concluimos que el saldo se presenta un riesgo bajo al 31 de diciembre de 2024 ya que no presenta situaciones a informar.

**j) Ingresos**

- Verificamos el oportuno y adecuado registro de los ingresos provenientes de Transferencias y otros ingresos, mediante verificación de estados de cuenta, revisión de movimientos significativos y depósitos a las cuentas de Tribunal Registral Administrativo.
- Solicitamos una muestra de asientos de diario de las cuentas de ingresos con saldos más significativos al 31 de diciembre de 2024 se verificó contra documentación soporte.
- Realizamos una cedula analítica de los ingresos más significativos para verificar su variación de un periodo a otro.

**Resultado de la revisión:**

Según las pruebas y el análisis efectuado a la partida de Ingresos, concluimos que el saldo se presenta de forma razonable por lo que se considera un nivel de riesgo bajo, al 31 de diciembre de 2024.

**k) Gastos**

- Verificamos mediante pruebas selectivas el registro del gasto, así como movimientos, para evaluar la documentación y establecer deficiencias de control interno en el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024.
- Realizamos una prueba de planillas reportadas a la CCSS y al INS, que consiste en la comparación de la información contable relativa a los sueldos, salarios y el reporte de la planilla de la CCSS e INS. Adicionalmente, se verificó mediante el recálculo de dichas cifras, aquellos saldos de pasivo o gasto relacionados con la planilla de la entidad.

**Resultado de la revisión:**

Según las pruebas para la verificación de los saldos y el análisis efectuado a la partida de Gastos, presenta un nivel de riesgo bajo, sin embargo, de acuerdo con reunión con el encargado de proveeduría nos indica que una vez al año realiza la función de pago de planillas, esto cuando la encargada se va de vacaciones.

De acuerdo con la revisión a una muestra de las contrataciones Administrativos, se determinó que se encuentran respaldadas en la plataforma SICOP, al igual que cada uno de los contratos.

## **HALLAZGOS Y RECOMENDACIONES**

Al 31 de diciembre de 2024, no determinamos situaciones que deban ser informadas.

### **Sobre Avance Implementación NICSP**

Al 31 de diciembre del 2024, el estado de situación financiera cumple con los requerimientos de presentación y clasificación, se encuentra con la implementación de las NICSP versión 2018 al 100%.

## CONCLUSIONES GENERALES DE RIESGOS DE AUDITORÍA

De acuerdo con las evaluaciones a la estructura de control y según lo establece la Norma Internacional de Auditoría número 400, concluimos según nuestro criterio que los niveles de riesgo de auditoría, que la entidad enfrenta en sus cuentas más importantes a la fecha de nuestra revisión son:

<b>Área</b>	<b>Nivel de riesgo</b>	<b>Razón</b>
Disponibilidades	Bajo	Efectuadas las pruebas se concluye que el saldo de esta cuenta es razonable.
Inventario	Bajo	Efectuadas las pruebas se concluye que el saldo de esta cuenta es razonable.
Bienes no concesionados	Bajo	Efectuadas las pruebas se concluye que el saldo es razonable.
Bienes intangibles no concesionados	Bajo	Efectuadas las pruebas se concluye que el saldo es razonable.
Cuentas por pagar	Bajo	Efectuadas las pruebas se concluye que el saldo es razonable.
Provisiones por pagar	Bajo	Efectuadas las pruebas se concluye que el saldo es razonable.
Retenciones por pagar	Bajo	Efectuadas las pruebas se concluye que el saldo es razonable.
Patrimonio	Bajo	Efectuadas las pruebas se concluye que el saldo es razonable.
Ingresos	Bajo	Efectuadas las pruebas se concluye que el saldo es razonable.
Gastos	Bajo	Efectuadas las pruebas se concluye que el saldo es razonable.

Fin del documento...