



**FECHA DEL INFORME DE AUDITORÍA** : 25 DE JUNIO DEL 2024  
**TIPO DE AUDITORÍA** : FINANCIERA Y DE CUMPLIMIENTO  
**ENTIDAD AUDITADA** : CONTINENTAL DE DESARROLLOS, S.A.  
(CONDESA), ADSCRITA AL INSTITUTO  
NICARAGÜENSE DE SEGURIDAD SOCIAL (INSS)  
**CÓDIGO DE RESOLUCIÓN** : RIA-AFC-320-2025  
**TIPO DE RESPONSABILIDAD** : NINGUNA

Contraloría General de la República. Consejo Superior de la Contraloría General de la República.  
Managua, veinte de marzo del año dos mil veinticinco. Las diez y veinticuatro minutos de la mañana.

**I. ANTECEDENTES O RELACIÓN DE HECHOS:**

El Consejo Superior de la Contraloría General de la República aprobó por unanimidad de votos en sesión ordinaria número mil trescientos cincuenta y siete (1,357) del veintitrés de noviembre del año dos mil veintitrés, la contratación de los servicios profesionales de la Firma de Contadores Públicos Independientes **Gilder Cash & Asociados, S.A.**, para que efectuara Auditoría Financiera y de Cumplimiento a los Estados Financieros de **CONTINENTAL DE DESARROLLOS, S.A. (CONDESA), ADSCRITA AL INSTITUTO NICARAGÜENSE DE SEGURIDAD SOCIAL (INSS)**, por el año terminado al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós. Que, la precitada firma una vez que cumplió con el procedimiento de rigor, emitió el informe de auditoría financiera y de cumplimiento de fecha veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro, con referencia **AFC-10-003-2025**. Cita el referido informe que los objetivos de la auditoría consistieron en: **a)** Emitir una opinión profesional independiente en relación a si los Estados Financieros de Continental de Desarrollos, S.A., adscrita al Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS), por el año terminado al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera, los resultados de sus operaciones, el estado de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Gubernamental de Nicaragua (PCGN); **b)** Emitir un informe con respecto a lo adecuado de la estructura del control interno contable, para ello el auditor debe evaluar y obtener suficiente entendimiento del sistema de control interno de la institución, y evaluar el riesgo de control e identificar condiciones reportables incluyendo deficiencias importantes de control interno; **c)** Emitir una opinión con respecto al cumplimiento por parte de Continental de Desarrollos, S.A., con los términos de convenios, contratos de asistencia técnica, leyes y regulaciones aplicables; para ello el auditor debe realizar pruebas de auditoría, para determinar si la administración cumplió con los aspectos importantes, expresar una aseveración positiva sobre los rubros examinados y una aseveración negativa sobre los rubros no examinados; y **d)** Emitir una opinión relacionada a la información financiera complementaria por el período de la auditoría, determinando si la presentación es razonable en todos sus aspectos importantes en relación con los Estados Financieros tomados en su conjunto. La información financiera complementaria objeto del examen, comprenderá: aportes de los socios, ejecución para los fondos de gastos administrativos y evaluación del sistema de información computarizado de los sistemas o módulos auxiliares que afectan los Estados Financieros. De igual manera, dicho informe señala que la auditoría fue realizada de conformidad con las Normas de Auditoría Gubernamental de Nicaragua (NAGUN) y en ausencia de éstas con las Normas Internacionales de Auditoría (NÍAs), emitidas por la



Federación Internacional de Contadores Públicos (IFAC, por sus siglas en inglés) en primer lugar, y a las Declaraciones sobre Normas de Auditoría de la AICPA en caso de no existir NÍAs. Como parte de los procedimientos de auditoría, señala el informe que se cumplió con lo siguiente: **1)** Procedimientos Generales. **2)** Estados Financieros: efectivo y equivalentes de efectivo; cuentas por cobrar; propiedad, mobiliario y equipo neto; gastos pagados por anticipado; cuentas, otras cuentas y gastos acumulados por pagar; patrimonio; ingresos; gastos; nóminas; otros procedimientos. **3)** Control Interno. **4)** Evaluación de Entorno de Tecnología de la Información (TI). **5)** Cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables. **6)** Participación de especialistas (tecnología de la información y especialista jurídico); y **7)** Procedimientos relativos al debido proceso: notificación de inicio de la auditoría, comunicación de resultados, discusión y aprobación del informe.

## II. RESULTADOS CONCLUSIVOS DE LA AUDITORÍA:

Que, la referida Firma de Contadores Públicos Independientes **Gilder Cash & Asociados, S.A**, en el informe de auditoría que emitió del caso que nos ocupa, concluye de la manera siguiente: **1)** La Firma Gilder Cash & Asociados, S.A, emitió el informe de auditoría financiera y de cumplimiento a los Estados Financieros Continental de Desarrollos, S.A. (CONDESA), adscrita al Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS), por el año terminado al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós, con fecha veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro, el cual presenta **opinión no calificada** (opinión sin salvedad), al señalar que: En nuestra opinión, los Estados Financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Continental de Desarrollos, S.A. (CONDESA), adscrita al Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS), por el año terminado al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós, los resultados de sus operaciones, el estado de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de conformidad con los Principios de Contabilidad Gubernamental de Nicaragua (PCGN). **2) Información Financiera Complementaria:** Fue razonablemente presentada en todos sus aspectos importantes, en relación con los Estados Financieros de Continental de Desarrollos, S.A. (CONDESA), adscrita al Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS), tomados en conjunto. **3)** Se determinaron hallazgos de **control interno**, siendo éstos: **a)** Falta de información en los expedientes de personal; **b)** Exceso de vacaciones acumuladas del personal; **c)** Falta de personalización de las cuentas por pagar en el catálogo de cuentas; **d)** Gastos operativos de un período registrados en el siguiente período contable; **e)** Inadecuado registro de gastos por cuenta de arrendatarios; **f)** Falta de manuales de operaciones contables y de administración; **g)** Falta de realización de inventarios físicos del activo fijo; **h)** Falta de política contable para provisionar los saldos de cuentas por cobrar de dudosa recuperación; **i)** Partidas de conciliación antiguas, pendientes de depurar y ajustar por parte de CONDESA; **j)** Debilidades en los parámetros de seguridad de las contraseñas en el Sistema IDEMPIERE y Sistemas de Ventas de Continental de Desarrollos, S.A.; **k)** Deficiencia en el proceso de gestión de cambios en los Sistema de IDEMPIERE y Sistema de Ventas de CONDESA; y **l)** Debilidades en el proceso de acceso lógico para los Sistemas de IDEMPIERE y Sistema de Ventas de CONDESA; y **4)** Continental de Desarrollos, S.A. (CONDESA), cumplió en todos los aspectos importantes con los términos de convenios, contratos de asistencia técnica, leyes y regulaciones aplicables.

## III. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

El artículo 69 de la Ley No. 681, Ley Orgánica de la Contraloría General de la República y del Sistema de Control de la Administración Pública y Fiscalización de los Bienes y Recursos del Estado, establece las



labores de auditoría de la firma contratada, los que estarán sujetas a la evaluación y aceptación por parte de la Contraloría General de la República, de conformidad con las normas establecidas para tal fin. En cumplimiento de ello, la Dirección General de Auditoría de esta entidad fiscalizadora, en fecha diez de marzo del año dos mil veinticinco, emitió el informe técnico de referencia DGA-DRSYEFCPI-MAGJ-033-03-2025, derivado de la revisión efectuada a dicho informe, determinando que, de conformidad con los resultados de la revisión se concluye que el informe de Auditoría Financiera y de Cumplimiento a los Estados Financieros de Continental de Desarrollos, S.A. (CONDESA), adscrita al Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS), por el año terminado al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós, emitido por la Firma de Contadores Públicos Independientes **Gilder Cash & Asociados, S.A**, cumple con las Normas de Auditoría Gubernamental de Nicaragua (NAGUN), aprobadas en el año dos mil diecisiete y los términos de referencia de la referida auditoría. Como resultado de lo anterior, este Consejo Superior de la Contraloría General de la República, sobre la base del artículo 95 de la ya referida ley orgánica debemos pronunciarnos, de tal manera, que teniendo a la vista el informe técnico de la Dirección General de Auditoría ya referido, se tiene como aceptado el informe de auditoría financiera y de cumplimiento emitido por la Firma de Contadores Públicos Independientes **Gilder Cash & Asociados, S.A**, por haber cumplido con los requisitos y formalidades que establece la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República, Normas de Auditoría Gubernamental de Nicaragua y los Términos de Referencias; asimismo, se aceptan todos y cada uno los resultados conclusivos a la que llegó la referida firma contratada, de tal manera, que al no existir situaciones que puedan generar responsabilidades, no existen méritos suficientes para ordenar la ejecución de auditoría por parte de este ente fiscalizador; se ordena a la máxima autoridad del Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS), aplicar las medidas correctivas establecidas en las recomendaciones de auditoría contenidas en el informe en Auto, dado que éstas constituyen el valor agregado de la auditoría gubernamental para fortalecer los sistemas de administración, control interno y gestión. Que, para su implementación dispondrá de un plazo razonable de sesenta (60) días calendario, debiendo informar sobre su resultado.

#### **IV. POR LO EXPUESTO:**

De conformidad con los artículos 9, numerales 6) y 12); 68, 69 y 95 de la Ley No. 681, Ley Orgánica de la Contraloría General de la República y del Sistema de Control de la Administración Pública y Fiscalización de los Bienes y Recursos del Estado y la Normativa para la Selección y Contratación de Firmas de Contadores Públicos Independientes, los suscritos miembros del Consejo Superior, en uso de las facultades que la ley les confiere, acuerdan:

**PRIMERO:** Se tiene como aceptado el Informe de Auditoría Financiera y de Cumplimiento de fecha veinticinco de junio del año dos mil veinticuatro, con referencia **AFC-10-003-2025**, elaborado por la Firma de Contadores Públicos Independientes **Gilder Cash & Asociados, S.A**, derivado de la revisión a los Estados Financieros de **CONTINENTAL DE DESARROLLOS, S.A. (CONDESA)**, **ADSCRITA AL INSTITUTO NICARAGÜENSE DE SEGURIDAD SOCIAL (INSS)**, por el año terminado al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós; en consecuencia, se ordena a la precitada Firma, emitir y suscribir el referido informe para los efectos legales correspondientes.

**SEGUNDO:** No hay méritos para ordenar a la Dirección General de Auditoría de la Contraloría General de la República, la realización de auditoría derivada de los resultados de la



auditoría financiera y de cumplimiento practicada por la Firma de Contadores Públicos Independientes **Gilder Cash & Asociados, S.A.**, a los Estados Financieros de Continental de Desarrollos, S.A. (CONDESA), adscrita al Instituto Nicaragüense de Seguridad Social (INSS), por el año terminado al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós.

**TERCERO:** Remitir la certificación de la presente resolución administrativa a la máxima autoridad del **INSTITUTO NICARAGÜENSE DE SEGURIDAD SOCIAL (INSS)**, para que aplique las recomendaciones derivadas de los hallazgos de control interno, reflejados en el informe en Auto, en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario, el que comenzará a contarse a partir de la respectiva notificación.

**CUARTO:** Enviar certificación de la presente resolución administrativa a la Procuraduría General de la República (PGR), para lo de su cargo.

Esta resolución comprende únicamente los documentos analizados y los resultados de la presente auditoría, de tal forma que, de la revisión de otros documentos no tomados en cuenta, podrían derivarse responsabilidades conforme la ley. La presente resolución administrativa está escrita en cuatro (04) páginas de papel bond tamaño carta con el logotipo de la Contraloría General de la República, y fue votada y aprobada por unanimidad de votos en sesión ordinaria número mil cuatrocientos veintidós (1422) de las diez de la mañana del día veinte de marzo del año dos mil veinticinco, por los suscritos miembros del Consejo Superior de la Contraloría General de la República. **Cópiese, notifíquese y publíquese.**

---

**Dra. María José Mejía García**  
Presidenta del Consejo Superior

---

**MSc. Luis Alberto Rodríguez Jiménez**  
Vicepresidente del Consejo Superior

---

**Dr. Vicente Chávez Fajardo**  
Miembro Propietario del Consejo Superior

---

**MSc. Elba Lucía Velásquez Cerda**  
Miembro Propietaria del Consejo Superior

---

**Lic. María Dolores Alemán Cardenal**  
Miembro Propietaria del Consejo Superior

LFAL/MFCM/MLZ/JCSA