Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017

Carta de Gerencia

CG 1-2024

Informe final

San José, 09 de abril de 2025.

A la Unidad Administradora de Programa del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017, al Banco de Costa Rica y a la Caja Costarricense de Seguro Social

Estimados señores:

Según nuestro contrato de servicios, efectuamos la auditoría externa del período 2024, a los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017 y con base en el examen efectuado, notamos ciertos aspectos referentes al sistema de control interno y procedimientos de contabilidad; los cuales sometemos a consideración de ustedes en esta carta de gerencia CG-1-2024.

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 colaboradores en particular, sino únicamente tienden a fortalecer el sistema de control interno y los procedimientos de contabilidad.

Agradecemos una vez más la colaboración brindada por los colaboradores de la entidad, y estamos en la mejor disposición de ampliar o aclarar el informe adjunto en una sesión conjunta de trabajo.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

GERARDO MIGUEL MONTERO MARTINEZ (FIRMA)
PERSONA FISICA, CPF-03-0288-0821.
Fecha declarada: 22/04/2025 04:47:11 PM
Esta es una representación gráfica únicamente,
verifique la validez de la firma.

Lic. Gerardo Montero Martínez
Contador Público Autorizado N° 1649
Póliza de Fidelidad No. Nº 0116FID000680013
Vence el 30 de setiembre del 2025.

Nombre del CPA: GERARDO MONTERO MARTINEZ
Carné: 1649
Cédula: 302880821
Nombre del Cliente: FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
Identificación del cliente: 3112750076
Dirigido a: FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
Fecha: 22-04-2025 04:41:08 PM
Tipo de trabajo: Carta a la Gerencia

Timbre de ¢25 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.

GERARDO MONTERO MARTINEZ
Contador Público Autorizado No. 1649
COSTA RICA

COSTA RICA TIMBRE
25 COLONES 25

Código de Timbre: CPA-25-479292

TRABAJO REALIZADO Y CONCLUSIONES

A continuación, presentamos los procedimientos de evaluación de control interno y pruebas sustantivas de auditoría, aplicadas durante la auditoría del periodo 2024 al Fideicomiso, así como los resultados obtenidos:

a. Procedimientos generales

Trabajo realizado:

1. Solicitamos y dimos lectura al contrato y a las adendas entre la Caja Costarricense de Seguro Social y el Banco de Costa Rica.

2. Solicitamos y revisamos los estados financieros aprobados al 31 de diciembre de 2024.

3. Dimos lectura a las actas y minutas emitidas por el Comité de Vigilancia.

4. Solicitamos y dimos lectura a los informes de Auditoría Interna sobre los procesos del fideicomiso, los informes emitidos de fiscalización y las principales áreas de riesgo y asuntos determinados durante el periodo.

Resultado de la revisión:

Como resultado de nuestra revisión de los procedimientos antes descritos consideramos que el riesgo que se presenta es bajo.

b. Disponibilidades

- Con base en los balances de comprobación suministrados realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de poder determinar las variaciones entre saldos de las cuentas que componen las disponibilidades al 31 de diciembre de 2024.

- Solicitamos las conciliaciones bancarias efectuadas por el Fideicomiso con corte al 31 de diciembre de 2024, y procedimos a revisar el proceso de la elaboración de estas, además de la revisión de los procedimientos de control interno aplicado en la elaboración de las conciliaciones.

- Solicitamos las confirmaciones bancarias a las entidades financieras en las cuales mantiene sus cuentas corrientes.

Resultado de la revisión:

Como resultado de la revisión efectuada de las conciliaciones bancarias efectuadas por el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2024 no se determinaron diferencias con relación al saldo contable registrado a la misma fecha de corte en mención. Consideramos que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

c. Inversiones

- Con base en los balances de comprobación suministrados realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de poder determinar las variaciones entre saldos de las cuentas que componen las inversiones al 31 de diciembre de 2024.

- Solicitamos los estados de cuenta de las inversiones y los cotejamos con el saldo contable al 31 de diciembre de 2024.

- Cotejamos el registro auxiliar de las inversiones contra su saldo contable con corte al 31 de diciembre de 2024.

- Realizamos un cotejo de los rendimientos obtenidos según los estados de cuenta de las inversiones contra su saldo contable al 31 de diciembre del 2024.

- Solicitamos el envío de confirmaciones de inversiones que mantiene el fideicomiso con corte al 31 de diciembre de 2024.

Resultado de la revisión:

Los resultados de las pruebas realizadas mostraron que la cuenta de inversiones al 31 de diciembre de 2024 presenta un nivel de riesgo bajo. Cabe destacar el fideicomiso registra las ganancias por participaciones de los fondos de inversión como cuentas por cobrar por intereses, los cuales se registran contra la cuenta de activo capitalizado al estar en etapa preoperativa según la política contable especifica establecida para el fideicomiso. Validamos los saldos mediante procedimiento alterno con la revisión de los estados de cuenta emitidos por la entidad bancaria a la fecha corte.

d. Cuentas por cobrar

- Con base en los balances de comprobación suministrados realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de poder determinar las variaciones entre saldos de las cuentas que componen las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024.

- Cotejamos el registro auxiliar de las cuentas por cobrar contra su saldo contable con corte al 31 de diciembre de 2024.

- Por medio de una muestra significativa verificamos la integridad y exactitud de las partidas contabilizadas en las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2024.

Resultado de la revisión:

Con base en los resultados de los procedimientos de auditoría, logramos validar los saldos a la fecha de cierre, por lo que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

e. <u>Otros activos - Obras en proceso</u>

- Con base en los balances de comprobación suministrados realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de poder determinar las variaciones entre saldos de las cuentas que componen los otros activos al 31 de diciembre de 2024.

- Solicitamos el detalle auxiliar de la cuenta de obras en proceso y lo cotejamos con el saldo contable a la fecha de corte 31 de diciembre de 2024.

- Revisamos una muestra de movimientos de las cuentas más relevantes de enero a diciembre de 2024 y verificamos la documentación respaldo.

Resultado de la revisión:

Como resultado de la revisión de la cuenta de obras en proceso determinamos que a la fecha el fideicomiso continúa en su etapa preoperativa que incluye la planeación de los proyectos a desarrollar según el contrato de fideicomiso. En esta primera fase del proyecto, todos los ingresos y gastos generados son capitalizados a esta cuenta de activo como parte de los gastos diferidos de las obras en proceso, en la cual se registran los gastos por comisiones, honorarios, servicios y otros costos indirectos, menos los ingresos por ganancias en participaciones de fondos de inversión, los cuales que pasan a formar parte de los costos capitalizables a las obras a desarrollar. Dicho tratamiento puede diferir de lo estipulado en las NIIF, (específicamente NIC 16) en lo que respecta a los elementos que forman parte del costo de un elemento de propiedad planta y equipo. Debido a lo anterior, se capitalizan algunos gastos e ingresos que, bajo otras condiciones y otro tipo de entidad, pasarían a los resultados del periodo.

El fideicomiso se constituyó como un vehículo especial cuyo único objetivo es desarrollar los proyectos de infraestructura, por lo que toda su actividad está relacionada con el desarrollo de las obras.

El párrafo 19 de la NIC 16 establece en su incido d) que los costos de administración y otros costos indirectos generales no son atribuibles al costo de los activos, sin embargo, el fideicomiso realiza dicha acumulación considerando que su único objetivo es, en esta etapa, la planeación y construcción de las obras de infraestructura.

f. Cuentas por pagar

- Con base en los balances de comprobación suministrados realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de poder determinar las variaciones entre saldos de las cuentas que componen las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2024.

- Solicitamos los detalles auxiliares de las cuentas que componen las cuentas por pagar y lo cotejamos con el saldo contable a la fecha de corte al 31 de diciembre de 2024.

- Verificamos el pasivo de Honorarios por Pagar BCR Fiduciario con respecto a lo que establecen las cláusulas del fideicomiso en cuanto al pago de dichos honorarios al fiduciario.

- Revisamos una muestra de pagos sobre las cuentas por pagar durante el período del 01 de enero al 31 de diciembre de 2024, para verificar las retenciones de garantía de cumplimiento registradas.

- Revisamos una muestra de pago posterior sobre las cuentas por pagar a la fecha de cierre con corte al 31 de diciembre de 2024, cancelados en los primeros meses de 2025.

Resultado de la revisión:

Con base en los resultados de los procedimientos de auditoría, logramos validar los pagos efectuados por parte de la entidad en los meses posterior a la fecha de cierre. Consideramos que a la fecha de nuestra visita no se presentan situaciones que deban de ser mencionadas a la administración, por lo que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

g. Patrimonio

- Con base en los balances de comprobación suministrados realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de poder determinar las variaciones entre saldos de las cuentas que componen el patrimonio al 31 de diciembre de 2024.

- Solicitamos una confirmación de los montos girados que se han realizado a la cuenta del Fideicomiso por parte de la Unidad Técnica Contraparte del Fideicomiso de la Caja Costarricense del Seguro Social.

Resultado de la revisión:

Los saldos que presentan las cuentas revisadas de Patrimonio del Fideicomiso presentan un nivel de riesgo bajo al 31 de diciembre de 2024.

h. <u>Cuentas de orden</u>

- Con base en los balances de comprobación suministrados realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de poder determinar las variaciones entre saldos de las cuentas que componen las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2024.

- Solicitamos el detalle de las garantías de cumplimiento al 31 de diciembre de 2024.

- Solicitamos una muestra de garantías de cumplimiento registradas en las cuentas de orden al 31 de diciembre de 2024, para verificar la integridad, existencia y exactitud de las garantías registradas.

Resultado de la revisión:

Los saldos que presentan las cuentas de orden del Fideicomiso presentan un nivel de riesgo bajo al 31 de diciembre de 2024.

-Última línea-