

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017

---

Carta de Gerencia CG 1-2021

Informe final

San José, 26 de marzo del 2022.

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 2021, al 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-1-2021.

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**

**IVAN GUSTAVO** Firmado digitalmente  
**BRENES** por IVAN GUSTAVO  
**PEREIRA** BRENES PEREIRA  
**(FIRMA)** (FIRMA)  
Fecha: 2022.04.06  
17:03:46 -06'00'



Lic. Iván Brenes Pereira  
Contador Público Autorizado N° 5173  
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 7  
Vence el 30 de setiembre del 2022

“Timbre de Ley número 6663, por ₡100.00 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original.”

## **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 2021 al Fideicomiso, así como los resultados obtenidos:

### **a. Procedimientos generales**

#### **Trabajo realizado:**

1. Solicitamos y dimos lectura al contrato entre la Caja Costarricense de Seguro Social y el Banco de Costa Rica.
2. Solicitamos los estados financieros aprobados al 31 de diciembre de 2021.
3. Dimos lectura a las actas y minutas emitidas por el Comité de Vigilancia.
4. Dimos lectura al Informe de Gestión de la Unidad Administradora de Programa del periodo 2021.
5. Obtuvimos y dimos lectura al Manual Operativo del Fideicomiso, Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017.
6. Indagamos con la 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 2021.
- Solicitamos las conciliaciones bancarias efectuadas por el Fideicomiso con corte al 31 de diciembre de 2021, 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:**

Los resultados de los procedimientos anteriormente descritos, se determinó, que la cuenta de disponibilidades presenta un nivel de riesgo bajo.

Como resultado de la revisión de las conciliaciones bancarias efectuadas por el Fideicomiso al 31 de diciembre de 2021 no se determinaron diferencias con relación al saldo contable registrado a la misma fecha de corte en mención.

### **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 2021.
- Solicitamos los estados de cuenta de las inversiones y los cotejamos con el saldo contable al 31 de diciembre de 2021.
- Verificamos los rendimientos de las inversiones al 31 de diciembre de 2021 por medio de una analítica.

### **Resultado de la revisión:**

Los resultados de las pruebas realizadas mostraron que la cuenta de inversiones al 31 de diciembre de 2021 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 específica establecida para el fideicomiso.

### **d. Gastos prepagados**

- 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 gastos prepagados al 31 de diciembre de 2021.
- Solicitamos y verificamos la documentación respaldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2021.

### **Resultado de la revisión:**

Determinamos que producto de la respuesta a la consulta 119 se procedió a reversar los saldos de IVA a favor que se mantenían registrados en esta cuenta. El saldo restante corresponde a diferencias de cambio las cuales recomendamos que sean liquidadas contra los ingresos y gastos capitalizados.

#### **e. Otros activos - Obras en proceso**

- 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 2021.
- Solicitamos el detalle auxiliar de la cuenta de otros activos y los cotejamos con el saldo contable a la fecha de corte 31 de diciembre de 2021.
- Determinamos una muestra de movimientos de las cuentas más relevantes de enero a diciembre de 2021 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 se encuentra 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 inciso 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.

Producto de nuestra revisión, de la muestra seleccionada, se determinó que los movimientos se encuentran debidamente respaldados, no se reflejan incongruencias entre el monto de la documentación soporte versus el saldo contable.

#### **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 2021.
- 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 2021.
- Realizamos una prueba de pago posterior de las cuentas por pagar la fecha de cierre 31 de diciembre de 2021, cancelados en el mes de enero de 2021.

#### **Resultado de la revisión:**

Con base en los resultados de los procedimientos de auditoría, pudimos validar los pagos efectuados por parte de la entidad en el mes posterior a la fecha de cierre, determinamos que a la fecha de nuestra visita no se presentan situaciones que deban de ser mencionadas a la administración, por lo que se considera 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 2021.
- Solicitamos y verificamos la documentación respaldo de la cuenta de aportaciones en efectivo al 31 de diciembre de 2021.
- 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.
- Verificamos la integridad y exactitud del patrimonio del Fideicomiso incluyendo los aspectos de derechos de uso de los terrenos.

#### **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 2021, el riesgo de la cuenta es bajo.

#### **h. Cuentas de orden**

- 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 2021.
- Solicitamos el detalle de las garantías de cumplimiento al 31 de diciembre de 2021.

#### **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 2021.

-Última línea-