

# FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL

HALLAZGOS DE AUDITORÍA INTERNA Y SUGERENCIAS  
PARA MEJORAR LA ESTRUCTURA DE CONTROL  
AL 31 de julio de 2023

17 de octubre de 2023

**Señores**  
**Fiduciario Banco BCR y Señores Comité de Vigilancia**  
**FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL**  
**San José, Costa Rica**

Estimados señores:

Como Auditoría Interna del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario del Poder Judicial, hemos efectuado una revisión Operativa, Administrativa de los diferentes procesos del Fideicomiso, así como de los Estados Financieros correspondientes del **1° al 31 de julio de 2023**, efectuados por la contabilidad de Fideicomiso, responsable de la información financiera del Fideicomiso. Así mismo se han revisado los Informes de Gestión de la Unidad Administradora del Proyecto y el proceso de Compras y Contrataciones durante el mes.

Este informe que les presentamos a continuación contiene recomendaciones relacionadas con algunas situaciones observadas durante la revisión efectuada, que consideramos necesario hacer de su conocimiento dado que las recomendaciones serán de ayuda para fortalecer la estructura del Fideicomiso.

Este informe es únicamente para uso e información del Comité de Vigilancia, la Unidad Administradora del Proyecto, el Fiduciario y el Fideicomitente; y para quienes así lo consideren pertinente entregarlas.

Atentamente,

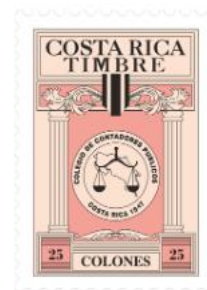


**Lic. Juan And. Bolaños Barrantes**  
**Socio Director**

c.c. Archivo de Auditoría

Nombre del CPA: JUAN  
ANDRES BOLANOS  
BARRANTES  
Carné: 4148  
Cédula: 205030408  
Nombre del Cliente:  
CONTRATO DE FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO PODER  
JUDICIAL 2015  
Identificación del cliente:  
3112708054  
Dirigido a:  
CONTRATO DE FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO PODER  
JUDICIAL 2015  
Fecha:  
01-11-2023 01:35:09 PM  
Tipo de trabajo:  
Carta a la Gerencia

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



Código de Timbre: CPA-25-210946

## Contenido

	Página (s)
1. Memorandum de Control Interno .....	4
1.1. Evaluación de la organización .....	4
1.2. Evaluación del riesgo de auditoría en cada área .....	4
1.3. Aplicación de los procedimientos de auditoría para verificar la existencia y el adecuado cumplimiento de los procedimientos de control interno.....	4
1.4. Análisis de las cuentas contables .....	4
1.5. Trabajo realizado y observaciones generales de riesgo de auditoría .....	5
Efectivo y Equivalentes de Efectivo .....	5
Inversiones.....	5
Anticipos .....	5
Edificio, Mobiliario y Equipo .....	6
Cuentas y obligaciones financieras por pagar .....	6
Patrimonio .....	7
Ingresos y gastos.....	7
Emisión de Estados Financieros y sus notas .....	7
Estructura financiera – administrativa.....	8
Temas fiscales y legales .....	8
<b>Observaciones de control interno.....</b>	<b>9</b>
Mejora de las notas a los Estados Financieros .....	9
Carencia de Auxiliar de Inversiones detallado .....	11
Incorrecta clasificación contable de los Impuestos pagados por anticipado .....	12
Carencia de la separación de Corto y Largo Plazo de la Deuda que posee el Fideicomiso.....	13
<b>Conclusión sobre la Auditoría .....</b>	<b>14</b>

## 1. Memorandum de Control Interno

Durante el proceso de auditoría del Fideicomiso, considerando la información financiera al **31 de julio de 2023** se llevaron a cabo procedimientos de pruebas sustantivas y de cumplimiento en las áreas críticas en conjunto con el análisis de las partidas mostradas en los estados financieros a esa fecha.

### 1.1. Evaluación de la organización

Como resultado del proceso de planeación de la auditoría se evaluó en cada área lo siguiente:

- ↪ La adecuada segregación de funciones y asignación de responsabilidades de acuerdo con los niveles jerárquicos existentes.
- ↪ Que exista un adecuado flujo de información y que sea eficaz y oportuno entre los departamentos o áreas.
- ↪ Que el personal tenga un adecuado conocimiento de los procedimientos y reglamentos que afectan las operaciones que desarrolla la organización.

### 1.2. Evaluación del riesgo de auditoría en cada área

En la revisión de los riesgos de auditoría en las áreas de efectivo y equivalentes de efectivo, inversiones, cuentas por cobrar, edificio, mobiliario y equipo, otros activos, Obligaciones con entidades financieras, cuentas por pagar, provisiones, cargos diversos por pagar, impuestos por pagar, aportes patrimoniales, ingresos y gastos, se evaluaron si los procedimientos de control interno contable y administrativo existentes en cada área son adecuados para evitar o detectar riesgos inherentes del negocio.

### 1.3. Aplicación de los procedimientos de auditoría para verificar la existencia y el adecuado cumplimiento de los procedimientos de control interno

Se evaluó mediante pruebas de cumplimiento la existencia y vigencia de los procedimientos de control interno existentes en las áreas críticas indicadas en el punto anterior.

### 1.4. Análisis de las cuentas contables

Se efectuaron pruebas sustantivas y analíticas para verificar la razonabilidad y adecuada presentación de las partidas más importantes de los estados financieros al **31 de julio de 2023**.

## 1.5. Trabajo realizado y observaciones generales de riesgo de auditoría

En atención a la evaluación de la estructura de control podemos concluir que los niveles de riesgo que enfrenta la organización en las áreas más importantes según criterio de auditoría son:

Área	Nivel de riesgo
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Bajo

Durante la ejecución de la auditoría, solicitamos a través del departamento contable la información siguiente y efectuamos las siguientes revisiones:

- Las conciliaciones bancarias de las diferentes cuentas corrientes mantenidas por el Fideicomiso.
- Se verificó que se efectúen conciliaciones bancarias mensuales y que se les dé seguimiento a las partidas con mayor antigüedad.
- Se llevó a cabo una prueba de revisión de ingresos y egresos para determinar la oportunidad de su registro y razonabilidad con respecto a la documentación de respaldo.
- Se realizó la verificación del control interno mantenido por el Fideicomiso a las partidas de disponibilidades al **31 de julio de 2023**.

Mediante la aplicación de pruebas de seguimiento analítico, evaluaciones de riesgo y control y pruebas sustantivas, no evidenciamos deficiencias significativas de control a informar.

Área	Nivel de riesgo
Inversiones	Medio

Durante la ejecución de la auditoría, se solicitó a través del departamento contable la información siguiente y se efectuaron las revisiones detalladas a continuación:

- Se cotejaron los saldos del registro auxiliar de las inversiones con el saldo del mayor general al **31 de julio de 2023**.
- Se cotejó el valor facial (reporte títulos valor facial) de cada uno de los títulos registrados en el Fideicomiso, con el auxiliar al **31 de julio de 2023**.
- Se efectuó un recálculo de intereses por cobrar y ganados para las inversiones registradas.

Mediante la aplicación de pruebas de seguimiento analítico, evaluaciones de riesgo y control y pruebas sustantivas, no evidenciamos deficiencias significativas de control a informar.

Área	Nivel de riesgo
Anticipos	Bajo

Durante la ejecución de la auditoría, se solicitó a través del departamento contable la información siguiente y se efectuaron las siguientes revisiones:

- Se analizó el registro auxiliar de las partidas de Anticipos contra los Estados Financieros.
- Se evaluó la revaluación respectiva al tipo de cambio al cierre de mes y su respectivo registro del diferencial cambiario.
- Se verificó la adecuada recuperación de los anticipos dados por el Fideicomiso.

Mediante la aplicación de pruebas de seguimiento analítico, evaluaciones de riesgo y control y pruebas sustantivas, no evidenciamos deficiencias significativas de control a informar.

Área	Nivel de riesgo
Edificio, Mobiliario y Equipo	Bajo

Durante la ejecución de la auditoría, solicitamos a través del departamento contable la información siguiente y efectuamos las siguientes revisiones:

- Solicitamos el auxiliar de activos fijos al **31 de julio de 2023** y cotejaron los saldos del balance con los registros auxiliares de cada una de las cuentas de Edificio, Mobiliario y Equipo.
- Se efectuó un recalcule de las depreciaciones registradas durante el periodo.
- Se analizó los movimientos de entrada y salida de activos tanto en el balance de comprobación como a nivel de los Auxiliares contables.

No evidenciamos deficiencias significativas en las pruebas sustantivas ejecutadas sobre las cuentas contables afines durante el proceso de auditoría.

Área	Nivel de riesgo
Cuentas y obligaciones financieras por pagar	Bajo

Durante la ejecución de la auditoría, solicitamos a través del departamento contable la información siguiente y efectuamos las siguientes revisiones:

- Se conciliaron los saldos del balance con los registros auxiliares de las cuentas por pagar, cuentas por y de las obligaciones por pagar con entidades financieras, con el fin de determinar posibles diferencias y su materialidad respecto a la auditoría.
- Se verificó el adecuado registro de los intereses por pagar de cada deuda.
- Se solicitaron los respectivos estados de cuenta emitidos por las entidades financieras, para su verificación.

De dicha revisión no evidenciamos deficiencias significativas de control a informar.

Área	Nivel de riesgo
Patrimonio	Medio

Durante la ejecución de la auditoría, solicitamos a través del departamento contable la información siguiente y efectuamos las siguientes revisiones:

- Se conciliaron los saldos del balance con los registros auxiliares de la cuenta Aportaciones en Efectivo al **31 de julio del 2023**, con el fin de determinar posibles diferencias y su materialidad respecto a la auditoría.
- Se verificó el adecuado control auxiliar de cada aportación y su correcto control por proyecto.

De dicha revisión no se identificaron diferencias significativas en los saldos contables y sus respectivos auxiliares.

Área	Nivel de riesgo
Ingresos y gastos	Bajo

Durante la ejecución de la auditoría, solicitamos a través del departamento contable la información siguiente y efectuamos las siguientes revisiones:

- Se verificaron los resultados de las pruebas realizadas para ingresos arrendamiento al 31 de julio de 2023 con su respectiva facturación.
- Se verificaron los resultados de las pruebas realizadas para ingresos por intereses sobre inversiones.
- Se efectuó una revisión de las cuentas de otros ingresos.
- Se realizó una prueba de gasto por intereses respecto a las obligaciones financieras que contrajo el Fideicomiso.

Se verificaron los resultados de las pruebas realizadas para ingresos y gastos, sin detectar hallazgos relevantes por informar.

Área	Nivel de riesgo
Emisión de Estados Financieros y sus notas	Bajo

Se efectuó una revisión detallada de los Estados Financieros y las notas a dichos estados al **31 de julio de 2023**, con el fin de que los mismos presenten adecuadamente, en todos sus aspectos relevantes, la información financiera del Fideicomiso.

Se deben mejorar algunas notas e información que deben contener las mismas, de manera tal que los lectores de dichos Estados Financieros tengan a su mano, mayor y mejor información sobre lo sucedido en el Fideicomiso y se de pleno cumplimiento a las Normas Internacionales de Información Financiera. (NIIF)

---

Área	Nivel de riesgo
Estructura financiera – administrativa	Bajo

El Fideicomiso ha logrado estructurar óptimamente las actividades relacionadas con un mismo ciclo en particular, asignando actividades a la mayor cantidad de personas posibles, de tal forma que ningún colaborador ejecuta un ciclo completo.

Área	Nivel de riesgo
Temas fiscales y legales	Bajo

En cuanto contingencias fiscales, presentación de las declaraciones tributarias respectivas, no se detectó ninguna situación importante por revelar.



## OBSERVACIONES DE CONTROL INTERNO

Para el mes terminado el **31 de julio de 2023** se efectuaron las revisiones de todas las cuentas del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de efectivo, notas a dichos estados financieros; así como revisión del control interno del Fideicomiso, de acuerdo al plan de trabajo aprobado. Para este mes los hallazgos más importantes son:

### Notas a los Estados Financieros

		Facilidad de Implementación				
		Fácil	Difícil			
Impacto	Bajo					
	Medio					
	Alto	✓				
<b>Hallazgo 1</b>	Mejora de las notas a los Estados Financieros					
<b>Tipo de hallazgo</b>	✓	Control	✓	Cumplimiento	✓	Eficiencia

#### Observación:

En la revisión detallada de los Estados Financieros y las notas a dichos estados financieros al **31 de julio de 2023**, se determinó que no existen ciertas notas que son relevantes para la lectura de los estados financieros; así como se observó que otras notas se podían mejorar para que la revisión y lectura de los mismos sea de mayor alcance y cumplimiento también con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Estas notas son:

- ✓ Se deben incorporar quienes son los Sujetos del Fideicomiso, ya que se muestra los responsables del Fideicomiso.
- ✓ Se debe adicionar la nota donde se muestre cuál fue el Modelo Financiero del Arrendamiento del Edificio de Puntarenas aprobado y las cuotas mensuales por facturar del Fideicomiso en los siguientes 12 meses, donde se pueda observar a la lectura de los Estados Financieros si el costo del arrendamiento puede variar o no en el tiempo.
- ✓ Se debería presentar un cuadro detallado de cuáles son los contratos actuales y vigentes que posee el Fideicomiso con proveedores, fecha de firma y sus montos y si hay adendas, incluirlas en la información a detallar.
- ✓ Falta definición en las políticas contables sobre: cuentas por cobrar, cuentas por pagar, Uso de estimaciones y juicios, Método del Estado de Flujo de Efectivo, Instrumentos Financieros (activos y pasivos), cambios en Políticas Contables y Corrección de Errores
- ✓ En la nota de Anticipos, presentar un cuadro donde se muestre cual fue el anticipo original que se dio, cuánto ha sido el monto ejecutado y el saldo al cierre de mes, para ver los cambios y avance del proveedor en la ejecución del anticipo y que se muestren en su moneda original y en colones.

- 
- ✓ No se están incluyendo el detalle de riesgos financieros que posee el Fideicomiso y la administración de los mismos como por ejemplo: 1) Riesgo de Crédito, 2) Riesgo de liquidez, 3) Riesgo de mercado y 4) Riesgo de tipo de cambio, otros.

Las notas a los Estados Financieros pertenecen al Fideicomiso, su desarrollo, descripción y mejor interpretación en cumplimiento con las NIIF, de forma tal que permita al lector de los Estados Financieros comprender mejor la situación financiera del Fideicomiso, lo que ha sucedido y puede suceder en el futuro.

---

***Impacto sobre el negocio:***

- ✓ Presentación inadecuada de algunas notas a los Estados Financieros o notas importantes por incorporar en la emisión mensual de las mismas.

---

***Recomendación:***

- 1) Efectuar la mejora de las notas los Estados Financieros mensuales, para que los lectores de las mismas logren comprender mejor los mismos y haya mayor cumplimiento con las NIIF.
-

## Inversiones

		Facilidad de Implementación				
		Fácil	Difícil			
<b>Hallazgo 2</b>	Carencia de Auxiliar de Inversiones detallado	Bajo	Alto			
		Medio	Medio			
		Alto	Bajo			
<b>Tipo de hallazgo</b>	✓	Control	✓	Cumplimiento	✓	Eficiencia

### Observación:

En la revisión de las cuentas contables al **31 de julio de 2023**, se determinó que no se posee un Auxiliar de Inversiones detallado que permita el adecuado control de las mismas y de los intereses por cobrar, donde se muestre al menos la siguiente información:

- ✓ Número de operación
- ✓ Moneda
- ✓ Tipo de Inversión
- ✓ Nombre de la SAFI
- ✓ Monto Original
- ✓ Tasa de Interés actual
- ✓ Cálculo de Intereses
- ✓ Fecha de emisión
- ✓ Detalle de retiros
- ✓ Saldo al corte
- ✓ Si es en dólares, tipo de cambio utilizado

Esto permite controlar que lo efectuado por la Entidad Financiera donde se realizó la inversión, cumpla con lo contratado y así mismo, contablemente se pueda controlar cada movimiento de cada inversión y no se dependa de lo que digan los estados de cuenta de la entidad.

### Impacto sobre el negocio:

- ✓ Mejor control sobre las Inversiones que realiza el Fideicomiso.

### Recomendación:

- 1) Llevar un control auxiliar de cada una de las inversiones que posee el fideicomiso, de forma tal que se pueda comprar con los estados de cuenta que emiten las entidades financieras y se pueda verificar que todo sea correcto

### **Gastos Pagados por Anticipado**

		Facilidad de Implementación				
		Fácil	Difícil			
<b>Hallazgo 3</b>	Incorrecta clasificación contable de los Impuestos pagados por anticipado	Bajo	✓			
		Medio				
		Alto				
<b>Tipo de hallazgo</b>	✓	Control	✓	Cumplimiento	✓	Eficiencia

#### **Observación:**

En la revisión de las cuentas contables al **31 de julio de 2023**, se observó que en los Estados Financieros las cuentas de Crédito Fiscal por IVA y de Retenciones por Impuesto sobre la Renta 2%, se encuentran clasificados como Gastos pagados por Anticipado, pero realmente estas cuentas no son un gasto que el Fideicomiso pagó anticipadamente y que se difieren en el tiempo y se presentan en el Estado de Resultados.

Tanto el Crédito por IVA como las Retenciones que le hicieron al Fideicomiso por IR 2%, son Anticipos de Impuestos que posteriormente el Fideicomiso podrá aplicar en pagos de impuestos futuros, por lo que su clasificación contable debe ser la correcta.

#### **Impacto sobre el negocio:**

- ✓ Inadecuada clasificación contable de las cuentas de Crédito IVA y Retenciones por IR 2%.

#### **Recomendación:**

- 1) Abrir las cuentas contables respectivas en el Balance de Comprobación para que ambas cuentas, se encuentren adecuadamente clasificadas como Anticipos de Impuestos y no como Gastos pagados por anticipado, para que en la presentación de los Estados Financieros, también se pueda leer adecuadamente que el Fideicomiso posee esos Impuestos a su favor y que podrá aplicarlos posteriormente.

### Obligaciones con Entidades Financieras

		Facilidad de Implementación				
		Fácil	Difícil			
<b>Hallazgo 4</b>	Carencia de la separación de Corto y Largo Plazo de la Deuda que posee el Fideicomiso	Bajo				
		Medio	✓			
		Alto				
<b>Tipo de hallazgo</b>	✓	Control	✓	Cumplimiento	✓	Eficiencia

**Observación:**

En la revisión de las cuentas contables al **31 de julio de 2023**, se determinó que la deuda que posee el Fideicomiso con el Banco Nacional de Costa Rica no tiene la debida separación contable de corto y largo plazo que exigen las Normas de Contabilidad.

El corto plazo se refiere a la amortización que deberá hacer el Fideicomiso en los siguientes 12 meses y así permite analizar en la información presentada en los Estados Financieros los compromisos que tiene el mismo en el corto plazo.

**Impacto sobre el negocio:**

- ✓ Carencia clasificación y presentación del corto y largo plazo de la Deuda con Entidades Financieras

**Recomendación:**

- 1) Hacer la adecuada separación y presentación contable y en los Estados Financieros de la Deuda con Entidades Financieras para el corto y largo plazo.

## CONCLUSIÓN SOBRE LA AUDITORÍA

Para el mes terminado el **31 de julio de 2023** consideramos que en general la presentación de los Estados Financieros, los procesos y control interno del Fideicomiso son adecuados y no presentan un riesgo importante a ser considerado.

Los hallazgos indicados en puntos anteriores, representan aspectos que se pueden mejorar, para una mejor lectura e interpretación de los Estados Financieros y de la situación financiera en general, presente y futura del Fideicomiso.