INFORME ANUAL LABORES 2024

Auditoría Interna
BCR SAFI S.A.

Roberto Quesada Campos, Auditor Interno

Correo electrónico:

roquesada@bancobcr.com

BCR FONDOS DE INVERSION

Auditoría Interna

TABLA DE CONTENIDO

SOBRE LA GESTIÓN 2024 3

Datos estratégicos relevantes 3

Datos financieros relevantes 4

Datos operativos relevantes 4

Nuevos retos de la Auditoría Interna 5

RESUMEN DE ATENCIÓN DE PLANES 6

Plan de Labores 6

Utilización de los recursos. 6

Atención de denuncias. 7

Atención plan de capacitación. 8

Auto evaluación anual de Calidad 2024. 8

Plan Estratégico y Plan Operativo 8

Detalle Evaluación del Desempeño - Nivel Gerencial 2024 9

RESUMEN DE INFORMES Y COMPROMISOS 10

Informes emitidos de los estudios del plan de labores 2024 10

Evaluaciones y opiniones sobre el diseño y efectividad del gobierno de los riesgos y control interno. 11

Resultados de la evaluación del cumplimiento de la Ley 7786 12

Compromisos atendidos y en proceso de atención al 31/12/2024 14

Estado de las recomendaciones de SUGEVAL, auditores externos y Contraloría General de la República. 16

SOBRE LA GESTIÓN 2024

Datos estratégicos relevantes

El 2024 fue un año para continuar transformando el desarrollo de la función de la auditoría interna, por medio de un nuevo Plan Estratégico 2024-2026 con un enfoque de Auditoría Continua Digital, documento presentado al Comité de Auditoría Corporativo y a la Junta Directiva de BCR SAFI S.A.

La forma de interacción con las partes interesadas y los clientes internos de la Auditoría Interna BCR SAFI S.A., ha provocado la revisión de las metodologías de trabajo, de los enfoques y alcances de las evaluaciones, dando mayor énfasis a los Servicios Preventivos[1], que nos permita a mediano y largo plazo, provocar un cambio en el esquema de trabajo de cara a ofrecer un mejor servicio al cliente.

En el 2024, se ejecutaron **28** estudios de auditoría, enfocados principalmente en las áreas de mayor riesgo y de contribución estratégica institucional, con un logro del **100%**, del plan anual de labores, esto con base en la metodología interna. En cuanto a la cobertura de nuestro Universo Auditable (procesos de la Sociedad y sus Fondos de Inversión administrados, principalmente), para el plan de labores del 2024, **se evaluó el 100% (84 de 84) de las unidades auditables,** siendo importante mencionar que 15 de las 15 unidades de alto riesgo fueron evaluadas.

En materia de servicios preventivos, se brindó servicios de asesoría a la Junta Directiva de la Sociedad en temas específicos solicitados por dicho órgano, así como la atención se servicios de asesoría requeridos por titulares subordinados, en materias de competencia de la Auditoría Interna BCR SAFI S.A. Además de la revisión de **27** normativas y la correspondiente emisión de **oficios de opinión** sobre los cambios o emisiones de políticas y reglamentos y **13 servicios de legalización de libros** (7 aperturas (5 de Junta Directiva y 2 de Asamblea de Accionistas), y 6 cierres (5 de Junta Directiva y 1 de Asamblea de Accionistas).

[1] Los servicios preventivos corresponden a Asesorías, Advertencias y Legalización de Libros.

Datos financieros relevantes

Como parte de la labor de la Auditoría, se han emitido recomendaciones en el año 2024, si bien las recomendaciones no poseen un impacto financiero, si mejoran cada uno de los procesos que se ejecutan en la Sociedad. Para esta auditoría interna es satisfactorio, haber emitido algunas recomendaciones durante el año 2024 que podrían llegar a tener en el corto plazo ese impacto financiero, relacionadas con cobros a inquilinos de los fondos inmobiliarios.

(*Ver Anexo N.° 01 - Ahorros y beneficios generados*)

Datos operativos relevantes

En relación con el Plan Anual Operativo de la Auditoría Interna, procedemos a referirnos a los siguientes temas:

Respecto a Mantener la metodología de auditoría ágil para una entrega rápida y adaptativa de los trabajos de auditoría, se logró un avance del 100%.

En el tema de Actualizar conocimientos de los auditores que estén acordes con las últimas tendencias, se logró un avance del 100% de lo planteado para el 2024.

Con el cambio de administración, se cumplió el objetivo de Mejorar la colaboración y la comunicación con las partes clave interesadas durante todo el proceso de auditoría, ya que hay una buena comunicación entre las partes y apertura hacia la labor de la Auditoría Interna.

En relación con el Seguimiento a los indicadores de auditoría continua en el plan estratégico 2024-2026, también se logró el 100% de lo planeado.

Para el Desarrollo un programa de servicios preventivos, se logró implementar todas las mejoras identificadas en el 2023 y que podían ser realizadas en el 2024 de acuerdo con el tiempo y recursos disponibles.

Se aplicaron las Directrices sobre la autoevaluación Anual de la Calidad de Auditorías Internas, emitidas por la Contraloría General de la República con un resultado del 99%.

Nuevos retos de la Auditoría Interna

Los estudios que conforman el Plan de Labores se relacionan prácticamente con todas las actividades relevantes de la Sociedad y sus Fondos de Inversión administrados, siendo necesario brindar un monitoreo permanente a los temas vistos por la Junta Directiva, analizando la gestión institucional desde una perspectiva o enfoque global en acatamiento a los lineamientos del Reglamento de Gobierno Corporativo y fomentando -a través de los estudios de auditoría que se implementen- adecuados mecanismos de gestión y control del riesgo. **De cara al nuevo plan estratégico se incorporó lo relacionado con la Auditoría Digital Continua como un nuevo y monumental reto**.

- **Continuar con la implementación de la Auditoría Digital Continua.**
  - ✓ Que permita contar con un recurso que contribuya en la implementación en el largo plazo, del modelo de Auditoría Digital Continua, por medio de indicadores que ayuden al monitoreo de controles y desarrollo de nuevos controles de alto impacto. También, la implementación de RPA y Analítica de Datos que permita sistematizar pruebas de auditoría que den un mayor cobertura y mejor oportunidad en los hallazgos detectados.
- **Continuar fortaleciendo la Auditoría Ágil.**
  - ✓ Centrado en necesidades de clientes internos, acelerar ciclos de auditoría, impulsar comprensión oportuna, reducir el esfuerzo inútil y generar menos documentación.
- **Fortalecer la Autoevaluación Anual de Calidad y la capacitación del personal.**
  - ✓ Mediante la investigación y desarrollo de mejores prácticas en Auditoría, así como el cierre de brechas con capacitaciones de alto nivel en ámbitos del universo auditable.
- **Continuar fortaleciendo el programa de servicios preventivos.**
  - ✓ Fortaleciendo la percepción sobre la función de auditoría y brindando asesorías, advertencias y legalización de libros, con altos estándares de calidad.

"Cada hallazgo es una oportunidad para fortalecer el control interno".

RESUMEN DE ATENCIÓN DE PLANES

Al 31 de diciembre del 2024 se logró una ejecución del plan anual de labores del **100%**, producto de la atención de **28** estudios de auditoría.

01 **Plan Labores.**

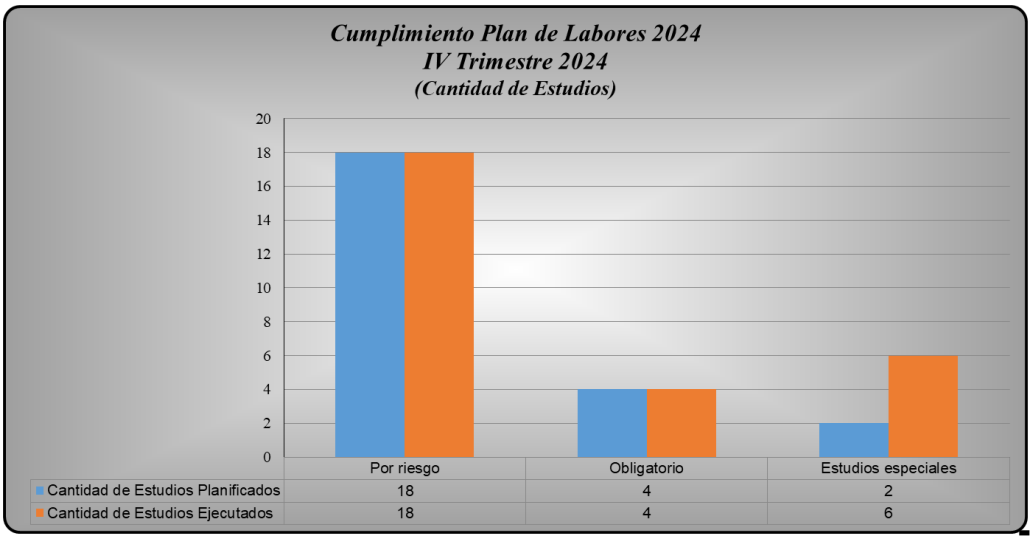
02 **Plan Estratégico y Plan Operativo.**

03 **Indicadores de Desempeño.**

Plan de Labores

Se desarrollaron:

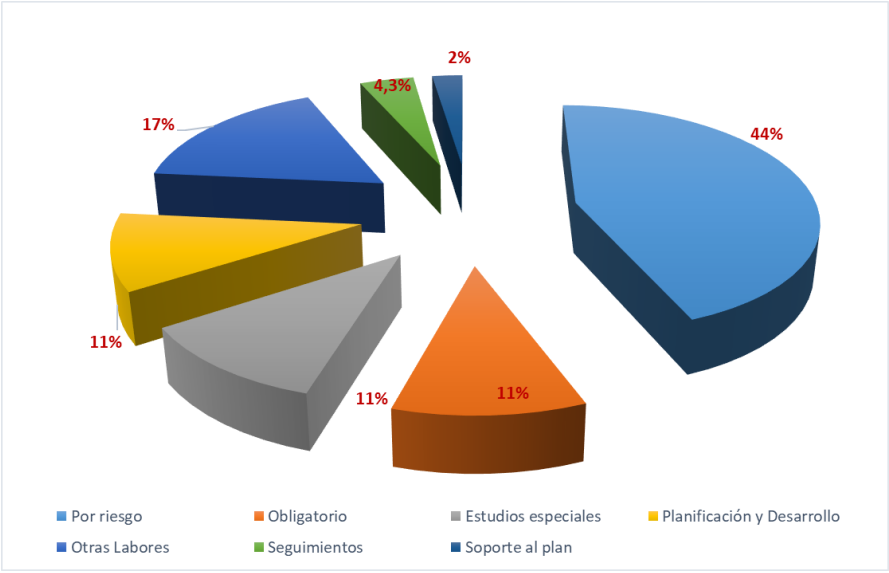
- 28 estudios de servicios de auditoría.



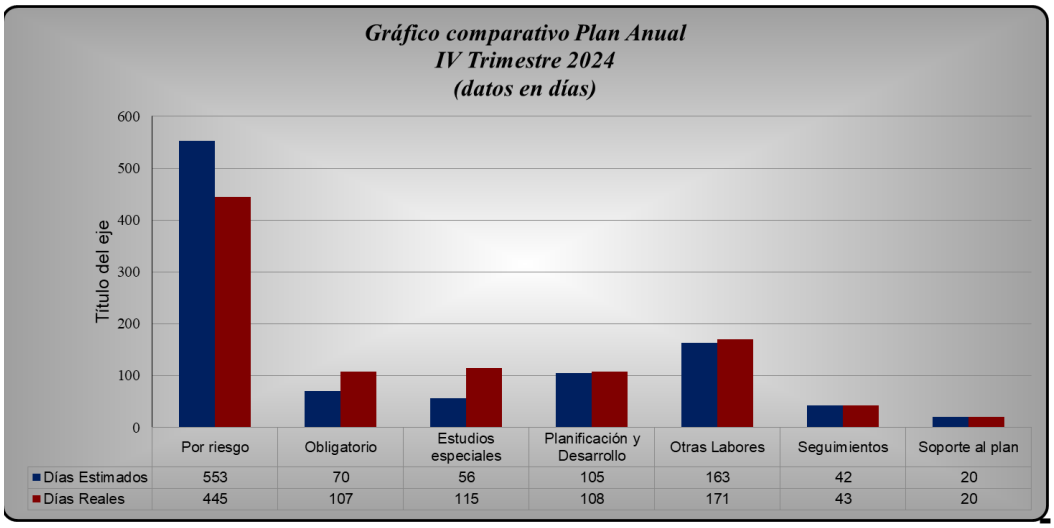
(*Ver Anexo N° 02 -Detalle de estudios realizados en el 2024*)

Utilización de los recursos.

Se empleó el **80%** del tiempo disponible de los servidores para atender servicios de auditoría, servicios preventivos e investigaciones preliminares.



En cuanto a la comparación entre la planificación y la utilización real se tienen los siguientes resultados:



(*Ver Anexo N° 03 - Resumen de labores realizadas en el 2024*)

Atención de denuncias.

En el 2024, **ingresó 1 denuncia** por medio de los canales con que cuenta la Auditoría Interna de BCR SAFI S.A.

Por otra parte, existe **1 denuncia en seguimiento**, que como se indicó, fue recibida en el 2024. La denuncia está relacionada con el mismo tema que otras recibidas con anterioridad (compra de un inmueble)

Atención plan de capacitación.

El plan de formación de la Auditoría Interna BCR SAFI S.A. está planteado para 2 años (2024-2025), se logró un avance del 100% para lo relacionado con el primer año.

Auto evaluación anual de Calidad 2024.

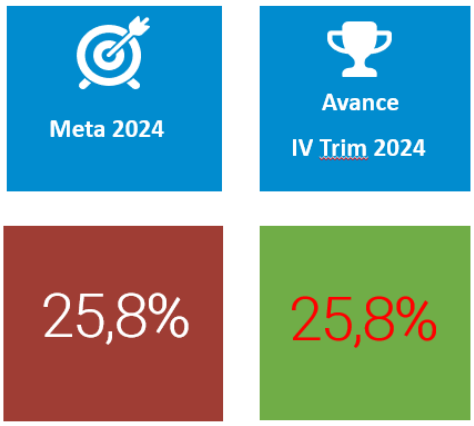
Se aplicaron las Directrices sobre la evaluación Anual de la Calidad de Auditorías Internas, emitidas por la Contraloría General de la República, para el periodo 2023, con un resultado del 99%. Solo hay una oportunidad de mejora tal y como se muestra a continuación, la cual a la fecha de este informe ya fue completada:

02 Plan Estratégico y Plan Operativo 2024.

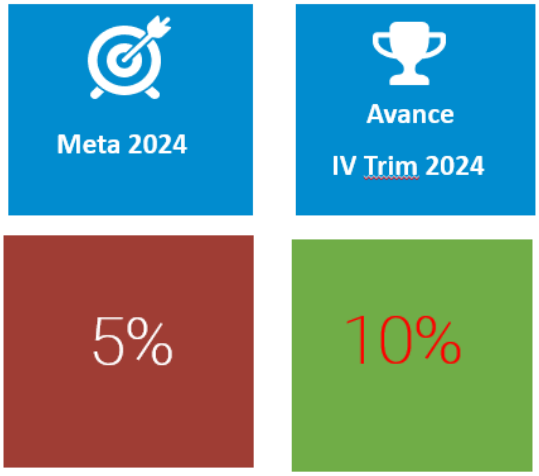
Plan Estratégico y Plan Operativo

Para soportar el logro del plan estratégico 2024-2026 se definió un conjunto de actividades asociadas a cada objetivo estratégico. A continuación, se resume el logro en cada uno de ellos al corte de este informe.

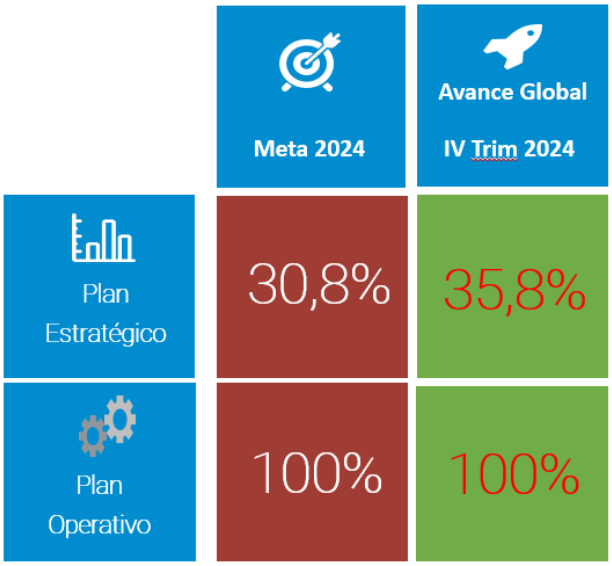
Objetivo estratégico N.° 1: Mantener y mejorar el proceso de Auditoría Ágil.



Objetivo estratégico N.° 2: Continuar el proceso de implementación hacia la Auditoría Digital Continua.



El avance global de la atención de la estrategia 2024-2026 de la Auditoría Interna BCR SAFI S.A. y del plan operativo 2024 se ilustra a continuación:



(*Ver Anexo N° 4 Seguimiento del Plan Estratégico y Plan operativo 2024*)

03 Evaluación del Desempeño 2024.

Detalle Evaluación del Desempeño - Nivel Gerencial 2024

El resultado obtenido en el 2024 fue de 99.27%. La plantilla de indicadores está compuesta por 1 indicador de Alineamiento, 3 indicadores de Responsabilidad, 1 indicador de Cultura y 1 indicador de Evaluación Cualitativa.

(*Ver Anexo 05 Plantilla Indicadores Auditoría SAFI 4T2024-RevCH*)

RESUMEN DE INFORMES Y COMPROMISOS

Informes emitidos de los estudios del plan de labores 2024

- La ejecución de los servicios de auditoría generó 12 informes de auditoría: todos de riesgo medio.
- 9 informes contenían observaciones, todos ellos recibieron una respuesta por parte de la Administración y no había notas pendientes de respuesta al 31/12/2024. 3 informes fueron positivos, es decir que no contenían observaciones.

Principales temas comunicados en los informes:

1. Contabilidad Fondos Inversión (Positiva)
2. Gestión Inmobiliaria (Positiva)
3. Unidad de Riesgos (Positiva)
4. Gobierno Corporativo.
5. Ley 7786-Oficialía de Cumplimiento.
6. Ley 7786-Jefatura de Negocios.
7. Gestión de cobro inquilinos morosos registrados en cuentas de Orden.
8. Ley 7786 Automatización de Matriz clasificación de riesgo de clientes de BCR SAFI.
9. Atención Inoportuna del oficio MH-DGT-DGCN-DG-RI-0358-2023.
10. Plan Horizonte de BCR SAFI S.A. periodo 2024-2026, Metas o planes de trabajo en proceso de definición desde su aprobación el 18 de setiembre del 2023.
11. Fondo Desarrollo Parque Empresarial Lindora.
12. Deficiencia en el proceso de confección y revisión de Contratos y Letras de Cambio con inquilino Mercado la Cartonera.

(*Ver Anexo N.° 06 - Listado de informes emitidos y pendientes de respuesta en el 2024*)

Evaluaciones y opiniones sobre el diseño y efectividad del gobierno de los riesgos y control interno.

Para la evaluación del gobierno de riesgos y control interno, se programó en el plan anual de labores la ejecución de un estudio continuo, mediante el cual se fueron revisando los diferentes aspectos a lo largo de todo el 2024.

Durante el IV trimestre 2024, se emitió la nota AUD-SAFI-080-2024 del 11 de diciembre del 2024, relacionadas con el diseño y efectividad del gobierno de los riesgos y control interno, en la cual se indicaron temas relacionados con:

1. Efectos de riesgo reputacional ante procesos pendientes producto de la compra de Parque Empresarial Pacífico (PEP), se recomendó que se realicen valoraciones de riesgo reputacional de eventos generados por la compra del PEP (No se detallan los eventos por un tema de confidencialidad de esa información)

2. Actividades de la Estrategia SEVRI 2024 que no se cumplieron en tiempo:

- Actividad 6. Proponer un mecanismo para obtener indicadores prospectivos.
- Actividad 8. Proponer indicadores de riesgo de liquidez.
- Actividad 11. Crear indicadores por tipo de riesgo: Ambiental, Social, Climático, Reputacional y Estratégico.
- Actividad 12. Desarrollar un proceso que permita medir la efectividad de los planes de tratamiento y no sólo su cumplimiento.
- Actividad 13. Fortalecer la evaluación de riesgos y de continuidad de negocio de los proveedores críticos.

Resultados de la evaluación del cumplimiento de la Ley 7786

Conforme al plan anual de labores, se realizó una evaluación sobre la efectividad de la aplicación de la Ley 7786 y sus reformas.

A la fecha de este informe, se emitió dos informes:

a. Oficios AUD-SAFI-086-2024 y AUD-SAFI-087-2024, ambos del 20/diciembre/2024 que contiene lo siguiente:

Seguimiento Plan de Acción Informe SUGEVAL 1400 Ref. 057 del 16/01/2024
Observación 2: Personas Vinculadas a Fondos de Inversión (PVFI)
De acuerdo con el seguimiento realizado por la administración, esta auditoría considera que dicha observación se da por atendida con corte al 30/11/2024, ya que a pesar de obtener la información correspondiente al 84% de los inquilinos a los sistemas internos de BCR SAFI, la Oficialía de Cumplimiento pudo realizar las valoraciones de riesgo trimestral de LC/FT/FPADM/FDO de las personas vinculadas a los fondos inmobiliarios (PVFIS). La información correspondiente y pendiente del 16% de los inquilinos a los sistemas internos de BCR SAFI se va a seguir gestionando por parte de la Jefatura de Gestión Inmobiliaria. Inclusive, producto de la valoración de riesgo de LC/FT/FPADM/FDO con corte a setiembre 2024 realizada por la Oficialía de Cumplimiento, para los inquilinos de alto riesgo, mantienen en cada expediente el formulario de continuación de la relación comercial, firmado por el Gerente de Operaciones de la Sociedad, de acuerdo con lo establecido en los acuerdos SUGEF 12-21 y SGV-A-270 respectivamente. El tema relacionado con la Observación 2: Personas Vinculadas a Fondos de Inversión (PVFI), fue conocido por la Junta Directiva de BCR SAFI S.A. en sesión 34-24 del 6 de noviembre de 2024.

Resultado de la Auditoría Ley N.º 7786 realizada en el año 2024 para BCR SAFI S.A.				
Observación: Atención de alertas o Inusualidades iguales o mayores a 60 días.				
DETALLE DE LAS RECOMENDACIONES	**FECHA DE LA OBSERVACIÓN Y RECOMENDACIÓN**	**MEDIDA-COMPROMISO**	**FECHA DE COMPROMISO**	**RESPONSABLE**
Una vez que las 11 alertas mayores a 60 días con estado: "pendientes por el Área Comercial" sean atendidas en su totalidad, suministrar a esta auditoría las gestiones realizadas y evidencias correspondientes.	20/12/2024	**Atendida el 10/01/2025** Se procedió a suministrar a la auditoría interna el respaldo de las gestiones realizadas, según lo solicitado.	N/A	Oficialía de cumplimiento
		Esta Jefatura procederá de acuerdo con lo establecido en la normativa y su aplicación **(no superar los 60 días).**	N/A	Jefatura de Negocios
En caso de que existan alertas que se vayan acercando a los 60 días, debe dársele un seguimiento específico a dichas alertas sobre las gestiones realizadas con el Área Comercial, con el objetivo de que dichas alertas no sobrepasen los 60 días.	20/12/2024	Se estará realizando una reunión quincenal con la jefatura comercial, con el propósito de dar un seguimiento a los casos que se vayan acercando a los 60 días. En relación con el párrafo anterior, se estará considerando en el procedimiento de monitoreo.	31/03/2025	Oficialía de cumplimiento
La información de las "estadísticas de alertas" de la Jefatura de Negocios y la Oficialía de Cumplimiento que se presenta al Comité de Cumplimiento y Junta Directiva, debe detallar la antigüedad de todas las alertas, dando énfasis a las que lleguen o superen los 60 días, indicando la entidad comercializadora y la gestión realizada.	20/12/2024	Se estará considerando esta recomendación en la información que se presenta ante Comité Corporativo de Cumplimiento y Junta Directiva, relacionado con las estadísticas de alertas.	30/06/2025	Oficialía de cumplimiento

Resultado de la Auditoría Ley N.º 7786 realizada en el año 2024 para BCR SAFI S.A.				
Observación: Atención de alertas o Inusualidades iguales o mayores a 60 días.				
DETALLE DE LAS RECOMENDACIONES	**FECHA DE LA OBSERVACIÓN Y RECOMENDACIÓN**	**MEDIDA-COMPROMISO**	**FECHA DE COMPROMISO**	**RESPONSABLE**
Establecer en los procedimientos internos correspondientes, un plazo razonable de tiempo para la atención de las alertas que vayan a igualar o superar los 60 días. Para el plazo razonable que se defina, debe explicarse y razonarse como se llegó a la conclusión de que ese es el plazo más adecuado. Este último plazo razonable, debe abarcar todo el ciclo de vida de una alerta, es decir, los procesos de la Oficialía de Cumplimiento y del Área Comercial, para darla por finalizada, por lo que esto deberá coordinarse entre ambas áreas.	20/12/2024	La Jefatura de Negocios valoró y analizó los actuales tiempos de atención de inusualidades según la normativa existente y relacionada a la actualización de expedientes, por lo que se considera que lo hoy día establecido es razonable para la gestión de las mismas.	N/A	Jefatura de Negocios
Para aquellos clientes, que, por un tema de profundidad de línea, se considere que no se debe cerrar la cuenta del fondo, es importante que exista la respectiva justificación y documentación de respaldo en cada caso, para que la Gerencia General de BCR SAFI otorgue el V°B°.	20/12/2024	Se incluirá en la normativa vigente "Disposición administrativa para la gestión de los clientes de primer ingreso y seguimiento de la actualización de los expedientes de clientes inversionistas de los fondos de inversión financieros", para poder contar con la posibilidad de ampliación o prórroga para la atención de alertas que superen los 60 días y en casos específicos por aspectos relacionados a profundidad de línea con la Institución.	30/04/2025	Jefatura de Negocios

Los objetivos de este estudio de auditoría fueron los siguientes:

Objetivo general:

Evaluar el cumplimiento de la normativa sobre psicotrópicos.

Objetivos específicos:

1. *Evaluar el cumplimiento del acuerdo CONASSIF 12-21.*
2. *Revisar el cumplimiento del acuerdo SUGEVAL SGV-A-270.*
3. *Realizar un seguimiento a los planes de acción correctivos relacionados con procesos de revisión ejecutados por entes externos sobre el cumplimiento de la Ley N.° 7786.*

Compromisos atendidos y en proceso de atención al 31/12/2024

- Conforme el seguimiento de nuestras recomendaciones se determinó que en el 2024 la Administración Activa **atendieron 21 hallazgos**, mediante la implantación de las recomendaciones comunicadas en su oportunidad.
- Durante el 2024 como parte de los informes de avance del plan de labores, también se remitió al Comité Corporativo de Auditoría información del estado de atención de los compromisos y un detalle de los principales temas.
- La población de hallazgos **en proceso de atención era de 6** al finalizar el 2024, distribuidos de la siguiente forma:

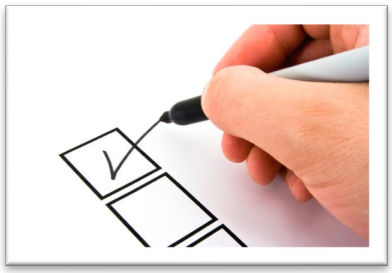
Nivel de Riesgo	Por Vencer	En Análisis	Vencidos
Alto	1	0	0
Medio	5	0	0
Bajo	0	0	0
Total	**6**	**0**	**0**

Principales compromisos atendidos:

1. Debilidad en valoración de riesgo para los canales digitales de BCR SAFI S.A.
2. Inusualidades de clientes con monto declarado en Cero en el campo del perfil transaccional SAFI de la Política Conozca a su Cliente (PCC)
3. Oportunidades de mejora de Control Interno de BCR SAFI S.A.
4. Alquileres por cobrar.
5. Información pendiente de actualizar en expedientes de inversionistas.
6. Concentración de inversionistas en fondos financieros.
7. Rentas garantizadas del Inmueble PEP.
8. Endeudamiento
9. Traslado del Fondo de Inversión Inmobiliaria de Renta y Plusvalía.
10. Caso Asotécnicas,
11. Plan de mejoras y presupuesto.
12. Proceso de valoración de propiedades de inversión.
13. Revisión de informes de valoración.
14. Elaborar Procedimiento para la gestión y control de los alquileres e inquilinos de Parque Empresarial Lindora.
15. Elaborar Disposición para revisión de contratos de alquiler en Fondos de Desarrollo e Inmobiliarios.
16. Incumplimiento Artículo N.° 5 inciso "o" del Reglamento de Gestión de Riesgos de Sugeval.
17. Incorporar en el Plan Estratégico de BCR SAFI 2024-2026 una estrategia de comercialización para el Fondo Desarrollo Parque Empresarial Lindora.

18. Creación de Centros de Costo para los Fondos de Inversión Inmobiliarios.
19. Ausencia de análisis estratégico sobre inmuebles administrados pertenecientes a los Fondos Inmobiliarios Administrados por BCR SAFI S.A
20. Práctica inadecuada en la adjudicación de obras a Aguram en el Fondo Inmobiliario dólares.
21. Atención Inoportuna del Oficio MH-DGTI-DGCN-DG-RI-0358-2023.

Estos temas fueron implementados según lo recomendado por esta auditoría.



Principales compromisos en seguimiento

1. Control y Registro Manual de los Impuestos que los Fondos de Inversión de BCR SAFI deben declarar y pagar al Ministerio de Hacienda a partir de la reforma a la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas del 01 de julio del 2019.
2. Informe de Control Interno Parque Empresarial Pacífico (PEP) (Políticas de conflictos de interés)
3. Automatización de Matriz clasificación de riesgo de clientes de BCR SAFI.
4. Gestión de Cobro Inquilinos morosos registrados en cuentas de Orden
5. Deficiencia en el proceso de confección y revisión de Contratos y Letras de Cambio con inquilino Mercado la Cartonera.
6. Oportunidad de mejora en el proceso de registros de operaciones contables presentes en las conciliaciones bancarias.

   Este último compromiso ya fue atendido a la fecha de este informe.

(Ver Anexo N.° 07 - Listado de compromisos atendidos y en proceso)

ESTADO DE LAS RECOMENDACIONES DE SUGEVAL, AUDITORES EXTERNOS Y CONTRALORÍA GENERAL DE LA REPÚBLICA.

Superintendencia General de Valores (Sugeval)

Durante el periodo 2024, en lo que respecta a los compromisos derivados de oficios emitidos por la Sugeval, al 31 de diciembre existía 3 informes, el primero con 11 observaciones corresponde al oficio 1972 del 24/11/2021 relacionado con gobierno corporativo, marco normativo aplicable emitido por el CONASSIF y marco regulatorio interno definido por la entidad, el segundo con 9 observaciones corresponde al oficio I40/0 -1656 del 24 de setiembre del 2021 correspondiente a la revisión de la Ley 7786 y el acuerdo CONASSIF 12-21, ambos fueron del conocimiento de esta auditoría, y el tercero con 3 observaciones remitidas por Sugeval mediante oficio I40/0 Ref. 057 Ley 7786 del 16/01/2024 (Seguimiento al I40/0 -1656)

Observaciones Sugeval 31122023.xl

Auditoría Externa

A diciembre 2024, la Administración mantenía 10 compromisos en proceso de atención, derivados de las cartas de gerencia emitidas por la firma de auditores, que se detallan en el siguiente archivo.

Carta Gerencia consolidado Dic-202

Contraloría General de la República

En atención a lo establecido en el artículo 22, inciso g), de la Ley General de Control Interno, y en el punto 2.5.2 de los *Lineamientos generales para el cumplimiento de las disposiciones y recomendaciones emitidas por la Contraloría General de la República*, se consultó el sistema de seguimiento de *Disposiciones y Recomendaciones de la Contraloría General de la República*, y al cierre del 2024 la Entidad no mantenía asuntos por atender ante el Ente Contralor. Al 31 de diciembre del 2024, esta auditoría tampoco tuvo conocimiento de asuntos u observaciones pendientes de atender por BCR SAFI S.A. con el ente contralor.

(Ver Anexo N.° 03 - Resumen Labores Realizadas)

Firmado Digitalmente

Roberto Quesada Campos
Auditor Interno BCR SAFI S.A.