




FIDEICOMISO INMOBILIARIO TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO/BCR 2014
BALANCE DE COMPROBACION
DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2015 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
EN COLONES COSTARRICENSES



NUMERO CUENTA	ACTIVOS DEL FIDEICOMISO	SALDO INICIAL	DEBITOS	CREDITOS	SALDO FINAL
711-03-1-00-00	Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del Pais	3.348.111.620,69	3.766.000,00	22.670.688,95	3.329.206.931,74
718-02-1-00-01	Cargos Diferidos	60.654.379,31	18.953.688,95	0,00	79.608.068,26
718-03-1-00-00	Construcciones en Proceso	0,00	0,00	0,00	0,00
	TOTAL ACTIVO	3.408.766.000,00	22.719.688,95	22.670.688,95	3.408.815.000,00
	PASIVOS DEL FIDEICOMISO				
724-08-1-00-01	Cargos por Pagar Diversos-Honorarios por Pagar	-3.766.000,00	3.766.000,00	3.815.000,00	-3.815.000,00
	TOTAL PASIVO	-3.766.000,00	3.766.000,00	3.815.000,00	-3.815.000,00
	PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO				
731-01-1-00-00	Aportaciones en Efectivo	-3.405.000.000,00	0,00	0,00	-3.405.000.000,00
	TOTAL PATRIMONIO	-3.405.000.000,00	0,00	0,00	-3.405.000.000,00
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	-3.408.766.000,00	3.766.000,00	3.815.000,00	-3.408.815.000,00
	SUMAS IGUALES CUENTAS DE BALANCE	0,00	26.485.688,95	26.485.688,95	0,00
	CUENTAS DE ORDEN DEL FIDEICOMISO				
771-99-1-00-00	Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	0,00	0,00	0,00	0,00
772-99-1-00-00	Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	0,00	0,00	0,00	0,00
	SUMAS IGUALES CUENTAS DE ORDEN	0,00	0,00	0,00	0,00


Alexander Marin Guillén
Responsable Contable
Unidad Administradora de Proyecto ICC


Jaime Molina Ulloa
Gerente General
Unidad Administradora de Proyecto ICC


Johanna Pizado Arronis
Contadora Fideicomiso
Banco de Costa Rica


Roy Benamburg Guerrero
Gerente Banca de Inversión y Fideicomisos de Obra Pública
Banco de Costa Rica



FIDEICOMISO INMOBILIARIO TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO / BCR 2014

BALANCE DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
EN COLONES COSTARRICENSES



ACTIVO	Notas	
Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del País	4	3.329.206.931,74
Cargos Diferidos	5	79.608.068,26
Total Activo		3.408.815.000,00
PASIVO		
Cargos por Pagar Diversos-Honorarios por Pagar	6	-3.815.000,00
Total Pasivo		-3.815.000,00
PATRIMONIO		
Aportaciones en Efectivo	7	-3.405.000.000,00
Total Patrimonio		-3.405.000.000,00
Total Pasivo y Patrimonio		-3.408.815.000,00
CUENTAS DE ORDEN		
Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso		0,00
Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso		0,00

Alexander Marín Guillén
Responsable Contable
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Johanna Picado Arronis
Contadora Fideicomiso
Banco de Costa Rica

Jaime Molina Ulloa
Gerente General
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Roy Benamburg Guerrero
Gerente Banca de Inversión y Fideicomisos de Obra Pública
Banco de Costa Rica

FIDEICOMISO INMOBILIARIO TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO / BCR 2014



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
EN COLONES COSTARRICENSES



PATRIMONIO	Aportaciones del Fideicomitente	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2014	0,00	0,00
Aportes en efectivo del periodo	3.405.000.000,00	3.405.000.000,00
Saldos al 31 de diciembre de 2015	3.405.000.000,00	3.405.000.000,00

Alexander María Guillén
Responsable Contable
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Johanna Picado Arronis
Contadora Fideicomiso
Banco de Costa Rica

Jaime Molina Ulloa
Gerente General
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Roy Benamburg Guerrero
Gerente Banca de Inversión y Fideicomisos de Obra Pública
Banco de Costa Rica

FIDEICOMISO INMOBILIARIO TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO / BCR 2014
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
EN COLONES COSTARRICENSES



Actividades de operación:

Variación neta en activos y pasivos de operación:

Honorarios por pagar

3.815.000,00

Efectivo neto generado por actividades de operación

3.815.000,00

Actividades de inversión:

Cargos diferidos por capitalizar a la obra

(79.608.068,26)

Efectivo neto usado en actividades de inversión

(79.608.068,26)

Actividades de financiamiento:

Aportes del Fideicomitente en efectivo

3.405.000.000,00

Efectivo neto generado por actividades de financiamiento

3.405.000.000,00

Aumento del efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo

3.329.206.931,74

Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo

0,00

Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo

3.329.206.931,74

Alexander Marín Guillén
Responsable Contable

Unidad Administradora de Proyecto ICC

Jaime Molina Ulloa
Gerente General

Unidad Administradora de Proyecto ICC

Johanna Picado Arronis
Contadora Fideicomiso
Banco de Costa Rica

Roy Benamburg Guerrero

Gerente Banca de Inversión y Fideicomisos de Obra Pública
Banco de Costa Rica

Fideicomiso Inmobiliario Tribunal Registral Administrativo / BCR 2014
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2015
(En colones costarricenses)

Nota 1 Constitución

El 02 de diciembre de 2014 se suscribe el contrato de Fideicomiso entre el Tribunal Registral Administrativo como Fideicomitente y el Banco de Costa Rica como Fiduciario. El 19 de diciembre de 2014 se recibe el refrendo del contrato en mención por parte de la Contraloría General de la República, mediante oficio DCA-3412 (14778).

El objeto del contrato de Fideicomiso es la construcción y equipamiento de la nueva sede del Tribunal Registral Administrativo, bajo el concepto de "llave en mano" por lo que incluye la construcción del edificio principal, obras complementarias y el equipamiento con los mobiliarios y equipos electrónicos, tecnológicos, mecánicos y otros aspectos indicados en planos constructivos y especificaciones técnicas, adecuados para su funcionamiento y su perfecta operación.

Nota 2 Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por:

- a) El traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) de los derechos de uso del terreno propiedad del Fideicomitente, en donde se llevarán a cabo las obras, cuyo inicio queda supeditado entre otros aspectos a que se haga efectivo dicho traspaso. Dicho terreno tiene las siguientes características: Terreno ubicado en el Cantón Central de San José, distrito Zapote, matrícula 1-000594574-000 y plano de catastro SJ-1538141-2011, el cual mide 8.295 metros cuadrados (m2).
- b) Los recursos económicos por un monto de €3.105 millones que aporta el Tribunal Registral Administrativo al Fideicomiso para cubrir la construcción de las obras. Ese monto se trasladará al fideicomiso en un solo tracto a partir del refrendo de la Contraloría, siendo que le corresponde al Fideicomitente realizar el fondeo del Fideicomiso.
- c) Un aporte adicional en efectivo al patrimonio fideicometido por €300 millones, realizado por el Tribunal Registral Administrativo el 5 de noviembre de 2015.
- d) Los intereses provenientes de las inversiones temporales que se realicen con los fondos momentáneamente ociosos del fideicomiso.

- e) Los planos constructivos, que son arquitectónicos, estructurales, eléctricos, mecánicos-hidráulicos, de distribución de mobiliario y de obras externas; así como los estudios que se detallan a continuación:
 - e.1-. Estudio de viabilidad ambiental-Autorización SETENA.
 - e.2-. Estudio de suelos.
 - e.3-. Autorización del MINAET para corta de los árboles frutales en sitio.
 - e.4-. Planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y mecánicos.
- f) Las obras que resulten del proceso de construcción y desarrollo del Proyecto.
- g) El equipamiento de las obras que instruya expresa y oportunamente el Fideicomitente al Fiduciario y que sea necesario para el desarrollo de las actividades del Tribunal Registral Administrativo.

Nota 3 Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables

3.1 Base de preparación de los estados financieros:

Los estados financieros del Fideicomiso son preparados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

3.2 Principales políticas contables:

Moneda funcional, de registro y presentación

De acuerdo con las disposiciones legales en Costa Rica, la unidad monetaria utilizada por el Fideicomiso para el registro contable de sus transacciones y presentación de sus estados financieros, es el colón costarricense. Además la moneda funcional del Fideicomiso es el colón costarricense.

Efectivo y equivalentes

El efectivo incluye los fondos en cuenta corriente bancaria y en Caja Única del Estado (Tesorería Nacional). Los equivalentes de efectivo, corresponden a instrumentos financieros de inversión con vencimiento menor o igual a tres meses que se presentan a su valor de mercado.

Inversiones en valores

Las inversiones en valores, si se dieran, serán registradas de acuerdo con su intención de tenencia y conforme con las políticas y procedimientos de inversión del Fideicomiso, ya sea en Mantenidas para Negociar, Disponibles para la Venta y Mantenidas al Vencimiento.

Inversiones Mantenidas para Negociar:

Las inversiones en instrumentos financieros que, a) se compran o se incurren en ellos principalmente con el objetivo de venderlos o de volver a comprarlos en un futuro cercano; b) son parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se gestionan conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de ganancias en un plazo no mayor de tres meses; o c) son instrumentos financieros derivados (salvo que hayan sido designados como instrumentos de cobertura eficaz).

En el caso de las participaciones en fondos de inversión, se valúan mensualmente de acuerdo con las variaciones del valor de las participaciones de cada fondo.

Inversiones Disponibles Para La Venta:

Las inversiones en instrumentos financieros mantenidos intencionalmente por la entidad financiera para obtener una rentabilidad por sus excedentes de liquidez y que estaría dispuesta a vender en cualquier momento.

Los valores que se clasifiquen como Disponibles para la Venta se actualizarán mensualmente al valor razonable, para lo cual se tomará como referencia el “vector de precios”. Las ganancias o pérdidas que surjan de la variación del valor razonable se registrarán en una cuenta patrimonial, hasta su venta o vencimiento.

Inversiones Mantenidas al Vencimiento:

En esta cuenta se registran la adquisición de instrumentos financieros de deuda con el propósito serio y la capacidad legal, contractual, financiera u operativa, de mantenerlo hasta la fecha de vencimiento de su plazo de maduración o redención.

Construcciones en proceso

En esta cuenta se registrarán y acumularán los costos directos que se incurran en las obras en construcción, objeto del contrato de fideicomiso. Estos costos capitalizables se registrarán al costo de construcción y/o adquisición al determinar el valor capitalizado del activo construido.



Cargos diferidos

En esta cuenta se registran y acumulan los costos indirectos incurridos por el Fideicomiso, los cuales serán capitalizados como parte del costo final de las obras construidas para determinar el valor capitalizado del activo construido.

Período económico contable

El período económico contable inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre del mismo año.

Nota 4 Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del País (Disponibilidades)

Al 31 de diciembre de 2015 los recursos disponibles en efectivo se detallan así:

Cuenta Corriente en BCR	¢	247.565,95
Cuenta Caja Única en Tesorería Nacional-Ministerio de Hacienda		3.328.959.365,79
Total	¢	3.329.206.931,74

Los recursos aportados por el Fideicomitente que se mantienen en la cuenta Caja Única del Estado en el Ministerio de Hacienda, son retirados por medio de solicitudes de recursos que se realizan durante el mes, en cumplimiento del plan de pagos mensual que se presenta a la Tesorería Nacional.

A continuación se detallan los movimientos del efectivo realizados durante el mes de diciembre de 2015:

Saldo efectivo disponible al inicio del mes			3.348.111.620,69
Ingresos de efectivo:	Comprobante	Fecha	
Intereses ganados en cuenta corriente	-	-	0,00
Aportaciones en efectivo del Tribunal Registral Administrativo	-	-	0,00
Total ingresos de efectivo			0,00
Egresos de efectivo:	Comprobante	Fecha	
Pago honorarios Ingeotec - Estudio de suelos	268628	03/12/2015	(7.970.000,00)
Pago honorarios UAP (ICC) Noviembre 2015	270344	14/12/2015	(4.668.688,95)
Pago honorarios UAP (ICC) Noviembre 2015-Ampliación contrato	270344	14/12/2015	(2.500.000,00)
Pago comisión Fiduciario (BCR) Noviembre 2015	1078	17/12/2015	(3.766.000,00)
Total egresos de efectivo			(18.904.688,95)
Saldo efectivo disponible al 31-12-2015			3.329.206.931,74



Nota 5 Cargos Diferidos del Proyecto

Al 31 de diciembre de 2015 el detalle de los Cargos Diferidos del Proyecto es el siguiente:

Comisión Fiduciario (BCR)	¢	45.381.000,00
Honorarios Unidad Administradora de Proyecto (ICC)		25.215.794,18
Honorarios estudio de suelos (Ingeotec)		7.970.000,00
Servicio uso Plataforma Mer-Link (ICE)		810.000,00
Especies fiscales Ministerio de Hacienda		159.750,00
Ploteo de planos (ICC)		71.525,00
Intereses ganados en cuenta corriente		(0,92)
Total	¢	<u>79.608.068,26</u>

Nota 6 Cargos por Pagar Diversos-Honorarios por Pagar

La cláusula 7.1, inciso a del contrato de Fideicomiso, establece para el Fiduciario una comisión fija mensual de siete mil dólares (USD7,000.00) pagaderos por mes vencido con cargo a los recursos del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2015 los Honorarios por Pagar al Banco de Costa Rica por la administración del Fideicomiso durante el mes de diciembre de 2015 son ¢3.815.000,00 (US\$7,000.00 x ¢545,00).

Nota 7 Aportaciones de recursos

Al 31 de diciembre de 2015 el Fideicomiso ha recibido del Tribunal Registral Administrativo (Fideicomitente), aportes en efectivo para el financiamiento del Proyecto por ¢3.405.000.000,00. Estos recursos fueron depositados (acreditados) a nombre del Fideicomiso en la cuenta número 7399999999932620 en Caja Única-Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda de la República de Costa Rica (ver nota 4).