



**FIDEICOMISO INMOBILIARIO TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO/BCR 2014**  
**BALANCE DE COMPROBACION**  
**DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2016 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
**EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS**



NUMERO CUENTA	ACTIVOS DEL FIDEICOMISO	SALDO INICIAL	DEBITOS	CREDITOS	SALDO FINAL
711-03-1-00-00	Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del País	3.108.236.000,98	3.946.035,38	101.242.411,10	3.010.939.625,26
714-05-1-00-00	Otras Cuentas por Cobrar-Anticipo a Proveedores	275.400.000,00	0,00	9.662.914,32	265.737.085,68
718-02-1-00-01	Cargos Diferidos	197.801.621,04	17.412.978,50	0,00	215.214.599,54
718-03-1-00-00	Construcciones en Proceso	0,00	96.629.143,24	0,00	96.629.143,24
718-07-1-00-00	Depósitos en Garantía	33.100.543,52	0,00	0,00	33.100.543,52
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>3.614.538.165,54</b>	<b>117.988.157,12</b>	<b>110.905.325,42</b>	<b>3.621.620.997,24</b>

**PASIVOS DEL FIDEICOMISO**

724-02-1-00-01	Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	-5.635.665,54	0,00	2.226.874,53	-7.862.540,07
724-02-1-00-02	Retenciones a Proveedores por Pagar	0,00	0,00	4.831.457,17	-4.831.457,17
724-08-1-00-01	Cargos por Pagar Diversos-Honorarios por Pagar	-3.902.500,00	3.902.500,00	3.927.000,00	-3.927.000,00
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>-9.538.165,54</b>	<b>3.902.500,00</b>	<b>10.985.331,70</b>	<b>-16.620.997,24</b>

**PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO**

731-01-1-00-00	Aportaciones en Efectivo	-3.605.000.000,00	0,00	0,00	-3.605.000.000,00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>-3.605.000.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-3.605.000.000,00</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>-3.614.538.165,54</b>	<b>3.902.500,00</b>	<b>10.985.331,70</b>	<b>-3.621.620.997,24</b>
<b>SUMAS IGUALES CUENTAS DE BALANCE</b>		<b>0,00</b>	<b>121.890.657,12</b>	<b>121.890.657,12</b>	<b>0,00</b>

**CUENTAS DE ORDEN DEL FIDEICOMISO**

771-99-1-00-00	Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	562.157.432,40	0,00	0,00	562.157.432,40
772-99-1-00-00	Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	-562.157.432,40	0,00	0,00	-562.157.432,40
<b>SUMAS IGUALES CUENTAS DE ORDEN</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Alexander Marín Guillén

Responsable Contable  
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Jaime Molina Ulloa  
Gerente General  
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Anthony Aguilar Vargas

Contador Fideicomiso CPI 33596  
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 2016  
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS

782  
icc  
Instituciones  
De Capitalización

**ACTIVO**

	Notas	
Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del País	4	3.010.939.625,26
Otras Cuentas por Cobrar-Anticipo a Proveedores	5	265.737.085,68
Cargos Diferidos	6	215.214.599,54
Construcciones en Proceso	7	96.629.143,24
Depósitos en Garantía	8	33.100.543,52
<b>Total Activo</b>		<b>3.621.620.997,24</b>

**PASIVO**

Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	9	-7.862.540,07
Retenciones a Proveedores por Pagar	10	-4.831.457,17
Cargos por Pagar Diversos-Honorarios por Pagar	11	-3.927.000,00
<b>Total Pasivo</b>		<b>-16.620.997,24</b>

**PATRIMONIO**

Aportaciones en Efectivo	12	-3.605.000.000,00
<b>Total Patrimonio</b>		<b>-3.605.000.000,00</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>-3.621.620.997,24</b>

**CUENTAS DE ORDEN**

Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	13	562.157.432,40
Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	13	-562.157.432,40

Alexander Marín Guillén  
Responsable Contable  
Unidad Administradora de Proyecto ICC

  
Anthony Aguilar Vargas  
Contador Fideicomiso CPI 33596  
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 2016  
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS



PATRIMONIO	Aportaciones del Fideicomitente	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>3.405.000.000,00</b>	<b>3.405.000.000,00</b>
Aportaciones de efectivo en el periodo	200.000.000,00	200.000.000,00
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>3.605.000.000,00</b>	<b>3.605.000.000,00</b>

Alexander Marín Guillén  
Responsable Contable

Unidad Administradora de Proyecto ICC

Jaime Molina Ulloa  
Gerente General  
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Anthony Aguilar Vargas  
Contador Fideicomiso CPI 33596  
Banco de Costa Rica

Roy Benambung 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 2016  
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS



**Actividades de operación:**

Variación neta en activos y pasivos de operación:

Anticipo a Proveedores	-265.737.085,68
Depósitos en Garantía	-33.100.543,52
Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	7.862.540,07
Retenciones a Proveedores por Pagar	4.831.457,17
Honorarios por Pagar	112.000,00
<b>Efectivo neto usado en actividades de operación</b>	<b>-286.031.631,96</b>

**Actividades de inversión:**

Cargos Diferidos por capitalizar al costo de las obras	-135.606.531,28
Construcciones en Proceso	-96.629.143,24
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>	<b>-232.235.674,52</b>

**Actividades de financiamiento:**

Aportes en Efectivo del Fideicomitente	200.000.000,00
<b>Efectivo neto generado por actividades de financiamiento</b>	<b>200.000.000,00</b>

**Disminución del efectivo en el periodo**

Efectivo al inicio del periodo	3.329.206.931,74
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>3.010.939.625,26</b>

Alexander Marín Guillén  
Responsable Contable  
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Jaime Molina Ulloa  
Gerente General  
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Anthony Aguilar Vargas  
Contador Fideicomiso CPI 33596  
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 2016

(En colones costarricenses con céntimos)

#### 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 (m<sup>2</sup>).
- b) Los recursos económicos por un monto de ₡3.105 millones que aporta el Tribunal Registral Administrativo al Fideicomiso el 20 de enero de 2015, para cubrir la construcción de las obras. Ese monto se trasladó al fideicomiso en un solo trámite 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) Un aporte adicional en efectivo al patrimonio fideicometido por ₡200 millones, realizado por el Tribunal Registral Administrativo el 27 de julio de 2016.
- e) Los intereses provenientes de las inversiones temporales que se realicen con los fondos momentáneamente ociosos del fideicomiso.

- f) 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:
  - Estudio de viabilidad ambiental-Autorización SETENA.
  - Estudio de suelos.
  - Autorización del MINAET para corta de los árboles frutales en sitio.
  - Planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y mecánicos.
- g) Las obras que resulten del proceso de construcción y desarrollo del Proyecto.
- h) 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 registran y acumulan los costos directos que se incurran en las obras en construcción, objeto del contrato de fideicomiso. Estos costos capitalizables se registran 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 2016 los recursos disponibles en efectivo se detallan así:

Cuenta Corriente en BCR	₡	228.153,62
Cuenta Caja Única en Tesorería Nacional-Ministerio de Hacienda	₡	3.010.711.471,64
<b>Total</b>	<b>₡</b>	<b><u>3.010.939.625,26</u></b>

Los recursos aportados por el Fideicomitente se mantienen depositados en la cuenta Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda y son egresados por medio de solicitudes de pago o de traslado de recursos a la cuenta corriente del Fideicomiso en BCR, en cumplimiento del plan de pagos mensual que se presenta a la Tesorería Nacional.

A continuación se detallan los movimientos del efectivo realizados durante diciembre de 2016:

<b>Saldo efectivo disponible al inicio del mes</b>			<b>₡ 3.108.236.000,98</b>
<b>Ingresos de efectivo:</b>			
Reintegro de ICC, por retención no realizada 2% Impuesto a Utilidades	Comprobante	Fecha	
	19383370	1/12/2016	96.295,38
<b>Total ingresos de efectivo</b>			<b><u>96.295,38</u></b>
<b>Egresos de efectivo, netos de impuestos y retenciones:</b>			
Pago avance de obras 1 Contrato Estructuras, S.A.	Comprobante	Fecha	
	337048	13/12/2016	-62.764.150,54
Pago avance de obras 2 Contrato Estructuras, S.A.			-17.631.296,63
	339386	20/12/2016	
Pago honorarios OPB Arquitectos Costa Rica	Comprobante	Fecha	
	337049	13/12/2016	-6.255.611,46
Pago honorarios UAP (ICC)			-4.721.837,47
	337050	13/12/2016	
Pago honorarios Fiduciario (BCR)	Comprobante	Fecha	
	1078	15/12/2016	-3.824.450,00
Pago honorarios UAP-ICC (Exoneraciones)			-1.911.000,00
	335449	6/12/2016	
Pago dietas miembros Comité Vigilancia	Comprobante	Fecha	
	336042	8/12/2016	-284.325,00
<b>Total egresos de efectivo</b>			<b><u>-97.392.671,10</u></b>
<b>Saldo efectivo disponible al 31-12-2016</b>	<b>₡</b>	<b><u>3.010.939.625,26</u></b>	

## Nota 5 Otras Cuentas por Cobrar-Anticipo a Proveedores

Esta cuenta por cobrar corresponde al anticipo de efectivo realizado a Estructuras, S.A. para el inicio de las obras de construcción y equipamiento de la nueva sede del Tribunal Registral Administrativo, equivalente al 10% del monto total del contrato. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de esta cuenta se detalla así:

Monto total anticipado	₡ 275.400.000,00
Menos, amortización del anticipo (10% de facturación por avance de obra)	(9.662.914,32)
<b>Total</b>	<b>₡ 265.737.085,68</b>

## Nota 6 Cargos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2016 el detalle de los Cargos Diferidos del Proyecto es el siguiente:

Honorarios Fiduciario (BCR)	₡ 91.740.250,00
Honorarios Unidad Administradora de Proyecto (ICC)	86.859.994,44
Honorarios inspección técnica y ambiental (OPB Arquitectos)	12.766.554,00
Honorarios estudio de suelos (Ingeotec)	7.970.000,00
Especies fiscales Ministerio de Hacienda	7.422.292,31
Tasación Proyecto (CFIA)	4.718.518,00
Servicio uso plataforma Mer-Link (ICE)	2.461.500,00
Dietas miembros Comité Vigilancia	670.500,00
Honorarios actualización expediente viabilidad ambiental SETENA (ECOIECO)	237.575,00
Ploteo de planos y certificaciones registrales (ICC)	261.050,00
Alineamiento fluvial consecutivo (INVU)	56.369,00
Rótulo SETENA para el Proyecto (ECOIECO)	50.000,00
Intereses ganados en cuenta corriente	-3,21
<b>Total</b>	<b>₡ 215.214.599,54</b>

## Nota 7 Construcciones en Proceso

Al 31 de diciembre de 2016 el detalle de las Construcciones en Proceso del Proyecto es el siguiente:

Infraestructura	₡ 89.074.013,42
Edificio	7.555.129,82
<b>Total</b>	<b>₡ 96.629.143,24</b>

## Nota 8    Otros Activos Restringidos-Depósitos en Garantía

Al 31 de diciembre de 2016 esta cuenta corresponde al depósito en efectivo de la Garantía Ambiental realizado por el Fideicomiso por ₡33.100.543,52, según Expediente D1-155-2009 SETENA. Esta garantía equivale al 1% del monto total de la inversión presupuestada para el Proyecto.

## Nota 9    Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar

Esta cuenta corresponde a las retenciones de impuestos por pagar realizadas por el Fideicomiso a los pagos a terceros, en cumplimiento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de esta cuenta se detalla así:

Retención en la fuente-15% Renta sobre pagos de dietas	₡ 50.175,00
Retención en la fuente-2% Anticipo Impuesto a las utilidades sobre pagos a proveedores	₡ 7.812.365,07
<b>Total</b>	<b>₡ 7.862.540,07</b>

## Nota 10    Retenciones a Proveedores por Pagar

Esta cuenta corresponde a las retenciones realizadas por el Fideicomiso a los pagos de la facturación por avance de obra de Estructuras, S.A., equivalente a un 5% del monto de cada factura, como garantía adicional del cumplimiento del contrato. Al 31 de diciembre de 2016 el saldo de esta cuenta es por ₡4.831.457,17.

## Nota 11    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 2016 los honorarios por pagar al Banco de Costa Rica por la administración del Fideicomiso durante el mes de diciembre de 2016 son ₡3.927.000,00 (US\$7,000.00 x ₡561,00).

## Nota 12    Aportaciones de recursos

Al 31 de diciembre de 2016 el Fideicomiso ha recibido del Tribunal Registral Administrativo (Fideicomitente), aportes en efectivo para el financiamiento del Proyecto por ₡3.605.000.000,00 (ver nota 2). Estos recursos fueron depositados (acreditados) a nombre del Fideicomiso en la cuenta número 73999999999932620 Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda de la República de Costa Rica (ver el saldo disponible en nota 4).

### Nota 13 Cuentas de orden del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2016 las cuentas de orden deudoras y sus contra-cuentas acreedoras del Fideicomiso, corresponden a garantías de cumplimiento presentadas por proveedores contratados por medio de la plataforma Mer-Link (ICE), con el siguiente detalle:

Proveedor	Entidad garante	Monto
Estructuras, S.A.	Banco DAVIVIENDA	₡ 275.400.000,00
Estructuras, S.A.	Banco DAVIVIENDA	₡ 275.400.000,00
OPB Arquitectos Costa Rica, S.A.	Oceánica de Seguros, S.A.	7.659.932,40
Proyectos ICC, S.A.	Banco BCT, S.A.	3.697.500,00
<b>Total</b>		<b>₡ 562.157.432,40</b>