

San José, 15 de enero del 2018
FIDOP 2018-01-21

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO
15/01/2018 09:51

Luis Socatelli Porras
Director Administrativo
Tribunal Registral Administrativo
Presente

Estimado señor:

Mediante la presente hago entrega para su control de los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario Tribunal Registral Administrativo/BCR 2014 correspondientes al mes de diciembre del 2017.

Sin más por el momento, agradezco su atención.

Atentamente,



Carlos Arburola López
Supervisor Fideicomisos de Obra Pública
Banco de Costa Rica

CC. Archivo



FIDEICOMISO INMOBILIARIO TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO/BCR 2014
 BALANCE DE COMPROBACION
 DEL 1 DE DICIEMBRE DE 2017 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
 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	2.254.854.719,50	7.667.078,00	242.085.333,43	2.020.436.464,07
714-05-1-00-00	Otras Cuentas por Cobrar-Anticipo a Proveedores	201.791.274,95	27.531.642,09	21.497.572,86	207.825.344,18
718-02-1-00-01	Cargos Diferidos	423.180.358,52	23.117.822,33	0,81	446.298.180,03
718-03-1-00-00	Construcciones en Proceso	1.290.205.935,19	217.357.165,15	0,00	1.507.563.100,34
718-07-1-00-00	Depósitos en Garantía	35.501.084,52	0,00	0,00	35.501.084,52
	TOTAL ACTIVO	4.205.533.372,68	275.673.707,57	263.582.907,11	4.217.624.173,14

PASIVOS DEL FIDEICOMISO

724-02-1-00-01	Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	-3.742.668,81	3.742.668,81	4.942.060,76	-4.942.060,76
724-02-1-00-02	Retenciones a Proveedores por Pagar	-64.507.746,51	0,00	10.870.408,51	-75.378.155,03
724-08-1-00-01	Cargos por Pagar Diversos-Honorarios por Pagar	-4.004.000,00	4.004.000,00	4.025.000,00	-4.025.000,00
725-04-1-00-01	Depósitos en Garantía de Proveedores	-1.296.362,80	0,00	0,00	-1.296.362,80
	TOTAL PASIVO	-73.550.778,13	7.746.668,81	19.837.469,28	-85.641.578,59

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

731-01-1-00-00	Aportaciones en Efectivo	-4.131.982.594,55	0,00	0,00	-4.131.982.594,55
	TOTAL PATRIMONIO	-4.131.982.594,55	0,00	0,00	-4.131.982.594,55
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	-4.205.533.372,68	7.746.668,81	19.837.469,28	-4.217.624.173,14
	SUMAS IGUALES CUENTAS DE BALANCE	0,00	283.420.376,38	283.420.376,38	0,00

CUENTAS DE ORDEN DEL FIDEICOMISO

771-99-1-00-00	Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	571.512.969,35	3.640.087,30	0,00	575.153.056,65
772-99-1-00-00	Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	-571.512.969,35	0,00	3.640.087,30	-575.153.056,65
	SUMAS IGUALES CUENTAS DE ORDEN	0,00	3.640.087,30	3.640.087,30	0,00

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

Revisado Walter Rojas

FIDEICOMISO INMOBILIARIO TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO / BCR 2014



BALANCE DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS



ACTIVO	Notas	
Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del País	4	2.020.436.464,07
Otras Cuentas por Cobrar-Anticipo a Proveedores	5	207.825.344,18
Cargos Diferidos	6	446.298.180,03
Construcciones en Proceso	7	1.507.563.100,34
Depósitos en Garantía	8	35.501.084,52
Total Activo		4.217.624.173,14
PASIVO		
Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	9	-4.942.060,76
Retenciones a Proveedores por Pagar	10	-75.378.155,03
Cargos por Pagar Diversos-Honorarios por Pagar	11	-4.025.000,00
Depósitos en Garantía de Proveedores	12	-1.296.362,80
Total Pasivo		-85.641.578,59
PATRIMONIO		
Aportaciones en Efectivo	13	-4.131.982.594,55
Total Patrimonio		-4.131.982.594,55
Total Pasivo y Patrimonio		-4.217.624.173,14
CUENTAS DE ORDEN		
Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	14	575.153.056,65
Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	14	-575.153.056,65

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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

PERIODO DE DOCE MESES TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS



PATRIMONIO

Saldos al 31 de diciembre de 2016

Aportaciones en efectivo del TRA el 19-7-2017

Aportaciones en efectivo del TRA el 27-9-2017

Saldos al 31 de diciembre de 2017

	Aportaciones del Fideicomitente	Total Patrimonio
	3.605.000.000,00	3.605.000.000,00
	350.000.000,00	350.000.000,00
	176.982.594,55	176.982.594,55
	4.131.982.594,55	4.131.982.594,55

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 Benambur 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 2017
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS



Actividades de operación:

Variación neta en activos y pasivos de operación:

Anticipo a Proveedores	57.911.741,50
Depósitos en Garantía	-2.400.541,00
Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	-2.920.479,31
Retenciones a Proveedores por Pagar	70.546.697,86
Honorarios por Pagar	98.000,00
Depósitos en Garantía de Proveedores	<u>1.296.362,80</u>
Efectivo neto generado en actividades de operación	<u>124.531.781,85</u>

Actividades de inversión:

Cargos Diferidos por capitalizar al costo de las obras	-231.083.580,49
Construcciones en Proceso	<u>-1.410.933.957,10</u>
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>-1.642.017.537,59</u>

Actividades de financiamiento:

Aportes en Efectivo del Fideicomitente	<u>526.982.594,55</u>
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento	<u>526.982.594,55</u>

Disminución del efectivo en el periodo	-990.503.161,19
Efectivo al inicio del periodo	<u>3.010.939.625,26</u>
Efectivo al final del periodo	<u>2.020.436.464,07</u>

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 Benaimburg 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 2017
(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 (m²).
- 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 trato 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) Un aporte adicional en efectivo al patrimonio fideicometido por ¢350 millones, realizado por el Tribunal Registral Administrativo el 19 de julio de 2017.

- f) Un aporte adicional en efectivo al patrimonio fideicometido por ₡176.982.594,55, realizado por el Tribunal Registral Administrativo el 27 de setiembre de 2017.
- g) Los intereses provenientes de las inversiones temporales que se realicen con los fondos momentáneamente ociosos del fideicomiso.
- h) 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.
- i) Las obras que resulten del proceso de construcción y desarrollo del Proyecto.
- j) 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

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).

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 2017, los recursos disponibles en efectivo se detallan así:

Cuenta Corriente en BCR	₡	1.391.728,62	/
Cuenta Caja Única Tesorería Nacional-Ministerio de Hacienda	₡	2.019.044.735,45	/
Total	₡	2.020.436.464,07	

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 de efectivo realizados durante diciembre de 2017:

Saldo efectivo disponible al inicio del mes	Comprobante	Fecha	₡	2.254.854.719,50
Ingresos de efectivo:				
Intereses ganados en cuenta corriente BCR				0,00
Total, ingresos de efectivo				0,00
Egresos de efectivo, netos de impuestos y retenciones:	Comprobante	Fecha		
Pago avance de obras No.26 Edificio (Estructuras)	413265	14/12/2017	46.661.080,00	/
Pago avance de obras No.26 Infraestructura (Estructuras)	413261	14/12/2017	4.464.274,42	/
Pago avance de obras No.27 Edificio (Estructuras)	415888	21/12/2017	37.841.296,46	/
Pago avance de obras No.27 Infraestructura (Estructuras)	415884	21/12/2017	18.087.549,31	/
Pago avance de obras No.28 Edificio (Estructuras)	417034	22/12/2017	2.778.690,17	/
Pago avance de obras No.28 Infraestructura (Estructuras)	417036	22/12/2017	10.330.223,18	/
Pago avance de obras No.4 Mobiliario (Estructuras)	415882	21/12/2017	13.184.671,32	/
Pago avance de obras No.5 Mobiliario (Estructuras)	417048	22/12/2017	6.592.335,66	/

Pago reajuste precio avance No.21 Edificio (Estructuras)	415899	21/12/2017	1.268.167,62	/
Pago reajuste precio avance No.21 Infraestructura (Estructuras)	415893	21/12/2017	85.411,01	/
Pago reajuste precio avance No.22 Edificio (Estructuras)	415896	21/12/2017	860.458,90	/
Pago anticipo 10% órdenes de cambio (Estructuras)	417332	26/12/2017	C/C 16.796.366,52	/
Pago anticipo 10% órdenes de cambio (Estructuras)	417103	22/12/2017	C/C 10.184.642,72	/
Pago avance No.4 órdenes de cambio Infraestructura (Estructuras)	417031	22/12/2017	3.152.536,74	/
Pago avance No.5 órdenes de cambio Edificio (Estructuras)	417045	22/12/2017	17.956.840,45	/
Pago avance No.5 órdenes de cambio Infraestructura (Estructuras)	417032	22/12/2017	3.512.362,53	/
Pago avance No.6 órdenes de cambio Edificio (Estructuras)	417328	26/12/2017	7.686.900,00	/
Pago avance No.6 órdenes de cambio Infraestructura (Estructuras)	417329	26/12/2017	6.611.045,96	/
Pago honorarios avance No.1 ampliación contrato inspección (OPB)	415903	21/12/2017	5.945.475,92	/
Pago honorarios avance No.2 ampliación contrato inspección (OPB)	415904	21/12/2017	5.945.475,92	/
Pago pruebas de laboratorio (OPB)	413255	14/12/2017	38.628,08	/
Pago honorario UAP (ICC)	410339	6/12/2017	1.911.000,00	/
Pago honorario UAP (ICC)	410341	6/12/2017	4.758.164,54	/
Pago honorarios Fiduciario (BCR)	1078	19/12/2017	3.924.410,00	/
Pago retenciones 2% renta proveedores (Ministerio de Hacienda)	509584	7/12/2017	3.673.132,00	/
Pago retenciones 15% renta sobre dietas (Ministerio de Hacienda)	98932	7/12/2017	69.536,00	/
Pago dietas miembros Comité de Vigilancia	417333/334	26/12/2017	97.580,00	/
Total, egresos de efectivo			<u>234.418.255,43</u>	
Saldo efectivo disponible al 31-12-2017			₡ 2.020.436.464,07	

Nota 5 Otras Cuentas por Cobrar-Anticipo a Proveedores

Esta cuenta por cobrar corresponde a los anticipos de efectivo realizados a la empresa Estructuras, S.A. para el desarrollo de las obras de construcción y equipamiento de la nueva sede del Tribunal Registral Administrativo, equivalente al 10% del monto total del contrato original y 10% del monto total de las órdenes de cambio aprobadas. Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de esta cuenta se detalla así:

Anticipo 10% monto total del contrato original	₡ 275.400.000,00
Menos, amortización acumulada (10% de facturación por avance de obra)	-137.478.603,70
Subtotal	137.921.396,30
Anticipo 10% monto total de órdenes de cambio	79.413.869,84
Menos, amortización acumulada (10% de facturación por avance de obra)	-9.509.921,96
Subtotal	69.903.947,88
Anticipo a proveedores, neto	₡ 207.825.344,18

Nota 6 Cargos Diferidos

Al 31 de diciembre de 2017, el detalle de los Cargos Diferidos del Proyecto es el siguiente:

Honorarios Unidad Administradora de Proyecto (ICC)	€	168.175.490,23
Honorarios Fiduciario (BCR)		139.896.750,00
Honorarios inspección técnica, de calidad y ambiental (OPB)		88.732.948,34
Pruebas de laboratorio (OPB)		4.261.093,73
Honorarios estudio de suelos (Ingeotec)		7.970.000,00
Honorarios diseño eléctrico y aire acondicionado (Rodrigo Jaikel)		10.245.052,00
Honorarios diseño acústico y multimedia (Diseño Acústico)		3.681.268,00
Honorarios diseño mecánico (ECG)		3.080.000,00
Timbres fiscales (Ministerio de Hacienda)		7.968.216,98
Tasación Proyecto Edificio (CFIA)		4.718.518,00
Tasación contrato diseño eléctrico Edificio (CFIA)		739.200,00
Servicio uso plataforma Mer-Link (ICE)		3.317.250,00
Dietas miembros Comité de Vigilancia		2.566.026,46
Honorarios actualización expediente SETENA (ECO I ECO)		481.950,00
Ploteo de planos		352.450,00
Certificaciones registrales		5.600,00
Alineamiento fluvial consecutivo (INVU)		56.369,00
Rótulo SETENA para el Proyecto		50.000,00
Intereses ganados en cuenta corriente		-2,71
Total, Cargos diferidos capitalizables	€	446.298.180,03

Nota 7 Construcciones en Proceso

Al 31 de diciembre de 2017, las Construcciones en Proceso del Proyecto Edificio TRA, se detallan así:

Infraestructura	€	421.871.169,80
Edificio		1.046.074.528,74
Mobiliario		39.617.401,80
Total	€	1.507.563.100,34

Nota 13 Aportaciones patrimoniales en efectivo

Al 31 de diciembre de 2017, el Fideicomiso ha recibido del Tribunal Registral Administrativo (Fideicomitente), aportes en efectivo para el financiamiento del Proyecto por ₡4.131.982.594,55. Estos recursos fueron depositados (acreditados) a nombre del Fideicomiso en la cuenta número 73999999999932620 Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda (ver el saldo disponible de estos recursos en nota 4).

Nota 14 Cuentas de orden del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2017, las cuentas de orden deudoras y sus contra-cuentas acreedoras del Fideicomiso, corresponden a garantías de cumplimiento contingentes 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 (Costa Rica), S.A.	₡ 275.400.000,00 ✓
Estructuras, S.A.	Banco Davivienda (Costa Rica), S.A.	283.581.976,95 ✓
OPB Arquitectos Costa Rica, S.A.	Scotiabank Costa Rica, S.A.	11.300.019,70
Proyectos ICC, S.A.	Banco BCT, S.A.	3.697.500,00
Diseños Acústicos, S.A.	Banco BAC San José, S.A.	495.060,00
Consultoría Electromecánica ECG Ingenieros, S.A.	Banco BAC San José, S.A.	678.500,00
Total		₡ 575.153.056,65 ✓

