

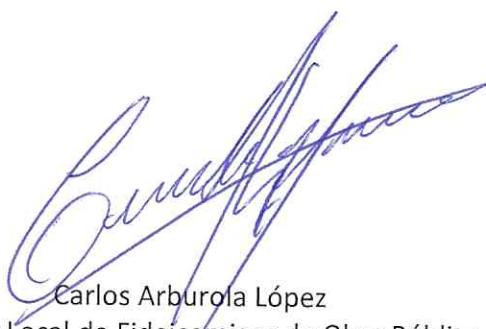
12 de Noviembre del 2018
FIDOP-2018-11-841

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 Octubre del 2018.

Atentamente,



Carlos Arburola López
Jefatura Local de Fideicomisos de Obra Pública
Banco de Costa Rica

LAR
CC. Archivo



FIDEICOMISO INMOBILIARIO TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO/BCR 2014
BALANCE DE COMPROBACION
DEL 1 DE OCTUBRE DE 2018 AL 31 DE OCTUBRE DE 2018
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	352.009.685,00	4.224.325,05	12.373.897,70	343.860.112,35
718-02-1-00-00	Cargos Diferidos	44.774.136,22	8.425.762,11	0,05	53.199.898,28
718-03-1-00-00	Construcciones en Proceso	4.505.878.388,70	490.671.756,61	490.671.756,61	4.505.878.388,70
718-07-1-00-00	Depósitos en Garantía	36.627.099,52	0,00	0,00	36.627.099,52
	TOTAL ACTIVO	4.939.289.309,44	503.321.843,77	503.045.654,36	4.939.565.498,85

PASIVOS DEL FIDEICOMISO

724-02-1-00-01	Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	-187.214,89	187.214,89	193.904,30	-193.904,30
724-08-1-00-01	Cargos por Pagar Diversos-Honorarios por Pagar	-4.119.500,00	4.119.500,00	4.389.000,00	-4.389.000,00
724-08-1-00-08	Acreedores Varios	-3.000.000,00	0,00	0,00	-3.000.000,00
	TOTAL PASIVO	-7.306.714,89	4.306.714,89	4.582.904,30	-7.582.904,30

PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

731-01-1-00-00	Aportaciones en Efectivo	-4.931.982.594,55	0,00	0,00	-4.931.982.594,55
	TOTAL PATRIMONIO	-4.931.982.594,55	0,00	0,00	-4.931.982.594,55
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	-4.939.289.309,44	4.306.714,89	4.582.904,30	-4.939.565.498,85
	SUMAS IGUALES CUENTAS DE BALANCE	0,00	507.628.558,66	507.628.558,66	0,00

CUENTAS DE ORDEN DEL FIDEICOMISO

771-99-1-00-01	Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso-Garantías	4.897.500,00	0,00	0,00	4.897.500,00
772-99-1-00-01	Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso-Garantías	-4.897.500,00	0,00	0,00	-4.897.500,00
	SUMAS IGUALES CUENTAS DE ORDEN	0,00	0,00	0,00	0,00

Alexander Marín Guillén

Responsable Contable

Unidad Administradora de Proyecto ICC

Jaime Molina Ulloa

Gerente General

Unidad Administradora de Proyecto ICC

Walter Rojas Roque

Contador Fideicomiso CPI 34941

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 OCTUBRE DE 2018

EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS



ACTIVO

	Notas	
Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del País	4	343.860.112,35
Otras Cuentas por Cobrar-Anticipo a Proveedores		0,00
Cargos Diferidos	5	53.199.898,28
Construcciones en Proceso	6	4.505.878.388,70
Depósitos en Garantía	7	36.627.099,52
Total Activo		4.939.565.498,85

PASIVO

Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	8	-193.904,30
Retenciones a Proveedores por Pagar		0,00
Cargos por Pagar Diversos-Honorarios por Pagar	9	-4.389.000,00
Acreedores Varios	10	-3.000.000,00
Total Pasivo		-7.582.904,30

PATRIMONIO

Aportaciones en Efectivo	11	-4.931.982.594,55
Total Patrimonio		-4.931.982.594,55
Total Pasivo y Patrimonio		-4.939.565.498,85

CUENTAS DE ORDEN

Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	12	4.897.500,00
Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	12	-4.897.500,00

Alexander Marín Guillén
Responsable Contable
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Jaime Molina Ulloa
Gerente General
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Walter Rojas Roque
Contador Fideicomiso CPI 34941
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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO



PERIODO DE DIEZ MESES TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2018
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS



PATRIMONIO

Saldos al 31 de diciembre de 2017

Aportaciones de efectivo en el periodo

Saldos al 31 de octubre de 2018

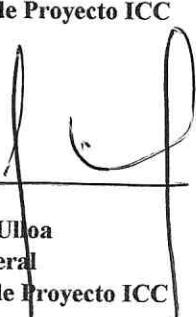
	Aportaciones del Fideicomitente	Total Patrimonio
	4.131.982.594,55	4.131.982.594,55
Aportaciones de efectivo en el periodo	800.000.000,00	800.000.000,00
Saldos al 31 de octubre de 2018	4.931.982.594,55	4.931.982.594,55



Alexander Marín Guillén

Responsable Contable

Unidad Administradora de Proyecto ICC



Jaime Molina Ulloa

Gerente General

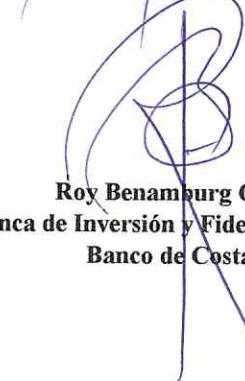
Unidad Administradora de Proyecto ICC



Walter Rojas Roque

Contador Fideicomiso CPI 34941

Banco de Costa Rica



Roy Benampurq 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 DIEZ MESES TERMINADO EL 31 DE OCTUBRE DE 2018
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS



Actividades de operación:

Variación neta en activos y pasivos de operación:

Anticipo a Proveedores	207.825.344,18
Depósitos en Garantía	-1.126.015,00
Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	-4.748.156,46
Retenciones a Proveedores por Pagar	-75.378.155,03
Honorarios por Pagar	364.000,00
Acreedores Varios	1.703.637,20
Efectivo neto generado en actividades de operación	128.640.654,89

Actividades de inversión:

Cargos Diferidos	393.098.281,75
Construcciones en Proceso	-2.998.315.288,36
Efectivo neto usado en actividades de inversión	-2.605.217.006,61

Actividades de financiamiento:

Aportes en Efectivo del Fideicomitente	800.000.000,00
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento	800.000.000,00

Disminución del efectivo en el periodo	-1.676.576.351,72
Efectivo al inicio del periodo	2.020.436.464,07
Efectivo al final del periodo	343.860.112,35

Alexander Marín Guillén
Responsable Contable
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Jaime Molina Ulloa
Gerente General
Unidad Administradora de Proyecto ICC

Walter Rojas Roque
Contador Fideicomiso CPI 34941
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 octubre de 2018
(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) Un aporte adicional en efectivo al patrimonio fideicometido por ¢800 millones, realizado por el Tribunal Registral Administrativo el 12 de enero de 2018.
- h) Los intereses provenientes de las inversiones temporales que se realicen con los fondos momentáneamente ociosos del fideicomiso.
- i) 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.
- j) Las obras que resulten del proceso de construcción y desarrollo del Proyecto.
- k) 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), 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 contable se registran y acumulan los costos directos que se incurren en el desarrollo de las obras y actividades objeto del contrato de fideicomiso. Estos costos directos se registran al costo de construcción y/o adquisición para determinar el valor capitalizado de los activos fijos a entregar al Fideicomisario.

Cargos diferidos

En esta cuenta contable se registran y acumulan los costos indirectos del proyecto, los cuales son distribuidos al finalizar las obras, de forma proporcional al costo directo de los activos fijos construidos y/o adquiridos (infraestructura, edificio, mobiliario y equipo) y capitalizados como parte del valor final de los activos fijos a entregar al Fideicomisario. Los costos indirectos que se generen con posterioridad a la entrega, toma de posesión y uso normal de los activos fijos por parte del Fideicomisario, no formarán parte del costo final de los activos fijos entregados.

Período contable y fiscal:

El período contable y fiscal, 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 octubre de 2018, los recursos disponibles en efectivo se detallan así:

Cuenta Corriente BCR	₡	0,83
Cuenta Caja Única Tesorería Nacional-Ministerio de Hacienda	₡	343.860.111,52
Total	₡	343.860.112,35

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 octubre de 2018:

Saldo efectivo disponible al inicio del mes	Comprobante	Fecha	₡
Ingresos de efectivo			352.009.685,00
Intereses ganados cuenta corriente	3172708	31/10/2018	0,05
Total, Ingresos de efectivo			352.009.685,05
Egresos de efectivo, netos de impuestos y retenciones:	Comprobante	Fecha	₡
Pago honorarios UAP (ICC)	480653	24/10/2018	-3.724.000,00
Pago honorarios Fiduciario (BCR)	11433694	10/10/2018	-4.037.110,00
Pago dietas miembro Comité de Vigilancia	482160	30/10/2018	-100.891,60
Pago dietas miembros Comité de Vigilancia	479840/841	19/10/2018	-100.356,10
Pago retenciones 15% renta a dietas (Ministerio de Hacienda)	10164415	12/10/2018	-17.550,00
Pago retenciones 2% renta a proveedores (Ministerio de Hacienda)	10155240	12/10/2018	-169.665,00
Total, Egresos de efectivo			-8.149.572,70
Saldo efectivo disponible al 31-10-2018			343.860.112,35

Nota 5 Cargos Diferidos-Costos no capitalizables

En esta cuenta contable se registran los costos no capitalizados generados con posterioridad a la entrega, toma de posesión y uso normal de los activos fijos por parte del Fideicomisario, por lo que no forman parte del costo final de los activos fijos entregados en mayo de 2018. Al 31 de octubre de 2018, el detalle de los costos no capitalizados es el siguiente:

Cargos Diferidos-Costos no capitalizables:

Honorarios Unidad Administradora de Proyecto (ICC)	₡ 30.573.307,90
Honorarios Fiduciario (BCR)	20.604.500,00
Honorarios servicio de rectificación de linderos y recatistro del terreno (OPB)	731.250,00
Confección 20 tarjetas sistema control de acceso (Soluciones Constructivas ADCA de Costa Rica, S.A.)	340.525,50
Dietas miembros Comité de Vigilancia	755.562,00
Especies fiscales ampliación contrato UAP	76.257,50
Especies fiscales contrato Estructuras, S.A.	84.535,29
Especies fiscales contrato OPB Arquitectos Costa Rica, S.A.	33.959,90
Intereses ganados en cuenta corriente	0,19
Total, Costos no capitalizables	₡ 53.199.898,28

Nota 6 Construcciones en Proceso

Al 31 de octubre de 2018, esta cuenta contable presenta los costos finales directos e indirectos de los activos fijos construidos y/o adquiridos por el Fideicomiso y entregados en mayo de 2018 al Tribunal Registral Administrativo:

Activos fijos	Costo directo	Costo indirecto	Costo total de activos fijos
		distribuido en proporción al costo directo	
Infraestructura	₡ 1.110.613.923,34	192.322.565,42	1.302.936.488,76
Edificio	2.152.495.241,56	372.742.857,09	2.525.238.098,65
Mobiliario	146.733.413,95	0,00	146.733.413,95
Equipos	530.970.387,34	0,00	530.970.387,34
Totales	₡ 3.940.812.966,18	565.065.422,51	4.505.878.388,70



Nota 12 Cuentas de orden del Fideicomiso

Al 31 de octubre de 2018, las cuentas de orden deudoras y acreedoras corresponden a garantías de cumplimiento contingentes vigentes, presentadas por proveedores de servicios profesionales contratados por el Fideicomiso, con el siguiente detalle:

Proveedor	Entidad garante	Monto
Proyectos ICC, S.A.	Banco BCT, S.A.	₡ 3.697.500,00
Crowe Horwath CR, S.A.	Banco BCT, S.A.	₡ 1.200.000,00
Total		₡ 4.897.500,00