

# *Despacho Evans y Evans y Cía.*

Apartado N° 2739-1000 / Tel 2224-3335 – 2224-3337 / fax 2224-3354

*Lic. Tomás Evans Salazar*

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

---

**INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE ICO, S.A.**

**DICTAMEN DE ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS PERIODOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
Y EL 30 DE SETIEMBRE DE 2019**

**SETIEMBRE DE 2021**

---

## **TABLA DE CONTENIDOS**

<b>I. OPINIÓN DE LOS AUDITORES EXTERNOS .....</b>	<b>- 3 -</b>
OPINIÓN .....	- 3 -
BASES PARA NUESTRA OPINIÓN .....	- 3 -
ASUNTOS QUE NO CALIFICAN LA OPINIÓN .....	- 4 -
RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO CORPORATIVO DE LA ENTIDAD CON RESPECTO A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	- 4 -
RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	- 5 -
<b>II. ESTADOS FINANCIEROS .....</b>	<b>- 7 -</b>
<b>III. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.....</b>	<b>- 12 -</b>
NOTA 1 RESUMEN DE OPERACIONES Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES .....	- 12 -
NOTA 2 BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS .....	- 12 -
NOTA 3 NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NO IMPLEMENTADAS .....	- 18 -
NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.....	- 27 -
NOTA 5 CAJA Y BANCOS.....	- 27 -
NOTA 6 INVERSIONES .....	- 27 -
NOTA 7 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR .....	- 29 -
NOTA 8 GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO .....	- 30 -
NOTA 9 OTROS ACTIVOS .....	- 30 -
NOTA 10 FIDEICOMISO ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC .....	- 30 -
NOTA 11 INVERSIONES PERMANENTES.....	- 32 -
NOTA 12 CUENTAS POR PAGAR .....	- 32 -
NOTA 13 CAPITAL SOCIAL .....	- 33 -
NOTA 14 RESERVA LEGAL.....	- 33 -
NOTA 15 AJUSTE POR VALUACIÓN INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	- 33 -
NOTA 16 INGRESOS DE OPERACIÓN .....	- 34 -
NOTA 17 GASTOS GENERALES Y DE ADMINISTRACIÓN .....	- 34 -
NOTA 18 GASTOS FINANCIEROS .....	- 35 -
NOTA 19 IMPUESTO SOBRE LA RENTA.....	- 36 -
NOTA 20 ACTIVOS RESTRINGIDOS .....	- 36 -
NOTA 21 FIDEICOMISO BCAC PERIFÉRICOS-INVERSIONISTAS .....	- 36 -
NOTA 22 FIDEICOMISO I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC.....	- 37 -
NOTA 23 ASUNTOS JUDICIALES .....	- 39 -
NOTA 24 HECHOS RELEVANTES .....	- 42 -
NOTA 25 CONTINGENCIAS .....	- 44 -
NOTA 26 UNIDAD MONETARIA .....	- 45 -
NOTA 27 INSTRUMENTOS FINANCIEROS .....	- 45 -
NOTA 28 UTILIDAD POR ACCIÓN.....	- 46 -
NOTA 29 POSICIÓN MONETARIA.....	- 47 -
NOTA 30 HECHOS POSTERIORES .....	- 47 -
NOTA 31 AUTORIZACIÓN DE EMISIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	- 47 -

# *Despacho Evans y Evans y Cía.*

apartado No 2729-1000 / tel 2224-3335 – 2224-3337 / fax 2224-3354

*Lic. Tomás Evans Salazar*  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

---

## **I. Opinión de los Auditores Externos**

Señores  
Junta Directiva  
Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.  
Presente

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de quince meses terminado en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., al 31 de diciembre de 2020 y 2019, y su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio de quince meses terminado el 31 de diciembre de 2020 y al período anual finalizado el 31 de diciembre de 2019, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Bases para nuestra opinión**

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA's). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección — Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de la sociedad Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### **Asuntos que no califican la opinión**

Los estados financieros de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A., correspondientes al ejercicio contable que finalizó el 30 de Setiembre del 2019, fueron auditados por nuestra firma, que emitió una opinión sin salvedades con fecha 17 de noviembre de 2020.

Sin que se modifique nuestra opinión llamamos la atención a lo que se indica en notas 24 y 25. La entidad realizó la venta de sus inmuebles, traspasando la propiedad legal de los mismos. El dinero resultante de la venta de los bienes se mantiene en administración fiduciaria. A la fecha de la auditoria no se ha logrado perfeccionar el traspaso de los derechos y obligaciones relativos a los bienes inmuebles transados y el efectivo derivado de la venta, hasta tanto no se resuelvan los procesos de demanda penal en sede judicial, lo cual origina incertidumbre sobre posibles eventos de liquidación de sus activos a futuro.

Las Normas Intencionales de Información Financiera establecen la necesidad de mantener avalúos periódicos, dependiendo del estado, uso de los activos y condiciones económicas que afecten su valor de mercado. Durante el periodo 2013 la Compañía revaluó sus terrenos y edificios mediante avalúo efectuado por un perito independiente, tal y como se refiere en la nota 13, cuyo valor razonable en el tiempo está afecto al resultado de los procesos legales que mantiene la Compañía.

### **Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno Corporativo de la Entidad con Respecto a los Estados Financieros**

La Administración de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., es responsable de la preparación y de la presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la base contable utilizada, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A., de continuar como negocio en marcha, revelando, si es aplicable, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si tienen intención de liquidar la empresa o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del Gobierno de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., son también responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

## **Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros.**

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte un error significativo cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error significativo debido a fraude es más elevado que en el caso de un error debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que fueran adecuados en las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno aplicado en Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas de contabilidad aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre significativa relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los eventos subyacentes de un modo que alcancen una presentación razonable.
- Obtuvimos suficiente y apropiada evidencia de auditoría en relación con la información financiera de las entidades o actividades de negocios de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., con el fin de expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables por la dirección, supervisión y desempeño del Equipo de Trabajo de Auditoría. Somos responsables únicamente por nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los responsables del Gobierno de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del Gobierno de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., una declaración de que cumplimos con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

San José, Costa Rica 6 de Setiembre del 2021

Lic. Tomás Evans Salazar  
Contador Público Autorizado  
Identificación No. 551.



*Timbre de ₡ 1000.00 de Ley No. 6663 adherido y cancelado en el original.  
Póliza del INS No. R-1116-FIG 3 con vencimiento el 30 de setiembre del 2021.*

## II. Estados Financieros

## Cuadro A

**Inmobiliaria Comercial del Oeste I CO, S.A.**  
**Balance de Situación**  
**Al término de los 15 meses el 31 de diciembre de 2020**  
**(con cifras correspondientes del periodo anual terminado el 30 de setiembre de 2019)**  
**(en colones sin céntimos)**

	Notas	2020	2019
<b>Activo</b>			
<b>Activo circulante</b>			
Caja y bancos	4 y 5	635.208	9.015.902
Inversiones en valores	4 y 6	841.566.597	744.987.823
Cuentas por cobrar, netas	7	75.772.863	60.836.221
Gastos pagados por adelantado	8	897.379	897.379
Otros activos	9	758.900	758.900
<b>Total activo circulante</b>		<b>919.630.947</b>	<b>816.496.224</b>
Fideicomiso ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC	10 y 22	3.846.670.011	3.335.087.854
Participación en otras empresas	11	35.228.068	35.228.068
<b>Total activo</b>		<b>4.801.529.026</b>	<b>4.186.812.147</b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo circulante</b>			
Cuentas por pagar	12	314.650.995	168.185.171
<b>Total pasivo circulante</b>		<b>314.650.995</b>	<b>168.185.171</b>
Ingreso diferido	22	2.909.212.893	2.909.212.893
<b>Total pasivo</b>		<b>3.223.863.888</b>	<b>3.077.398.063</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	13	475.300.000	475.300.000
Reserva legal	14	84.997.268	66.142.592
Ajustes por valuación instrumentos financieros	15	139.973.718	56.573.328
Utilidad acumulada		877.394.151	511.398.162
<b>Total patrimonio</b>		<b>1.577.665.138</b>	<b>1.109.414.083</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>4.801.529.026</b>	<b>4.186.812.147</b>

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

*C. Boschini T.*

Carmen Boschini T.  
Representante Legal

*Lic. Bolívar Quesada Segura*

Lic. Bolívar Quesada Segura  
Contador Privado

**COSTA RICA**  
COLEGIO DE CONTADORES  
PRIVADOS DE COSTA RICA



**COSTA RICA**  
COLEGIO DE CONTADORES  
PRIVADOS DE COSTA RICA



**COSTA RICA**  
COLEGIO DE CONTADORES  
PRIVADOS DE COSTA RICA





Inmobiliaria Comercial del Oeste I CO, S.A.  
**Estado de resultados integrales**  
 Periodo de 15 Meses terminado al 31 de diciembre de 2020  
 (con cifras correspondientes del período anual terminado el 30 de setiembre de 2019)  
 (en colones sin céntimos)

	Notas	2020	2019
<b>Ingresos de operación</b>			
Ingresos por intereses inversiones propias	16	66.958.810	50.081.263
Intereses Fideicomiso Biocinetic/ ICO	16	146.710.527	76.958.056
Ingresos por alquileres	16	-	-
Diferencias de cambio	16	490.100.125	327.564.987
Otros ingresos	16	-	-
<b>Total ingresos</b>		<b>703.769.462</b>	<b>454.604.307</b>
<b>Gastos de operación</b>			
Gastos generales y de administración	17	8.842.454	8.956.703
Gastos financieros	18	309.801.971	309.242.433
Depreciación	17	-	-
<b>Total gastos</b>		<b>318.644.425</b>	<b>318.199.135</b>
<b>Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta</b>		<b>385.125.037</b>	<b>136.405.172</b>
Impuesto sobre la renta	19	-	-
<b>Utilidad neta</b>		<b>385.125.037</b>	<b>136.405.172</b>
<b>Otro resultado integral</b>			
Ajustes por instrumentos financieros	15	139.973.718	56.573.328
<b>Resultado integral total del año</b>		<b>525.098.755</b>	<b>192.978.500</b>
<b>Utilidad por acción básica</b>	28	<b>8.103</b>	<b>2.870</b>

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Carmen Boschini T.  
Representante Legal

Lic. Bolívar Quesada Segura  
Contador Privado

Cuadro C

Inmobiliaria Comercial del Oeste I CO, S.A.  
 Estado de cambios en el patrimonio  
 Período de 16 Meses terminado al 31 de diciembre de 2020  
 (con cifras correspondientes del período anual terminado el 30 de setiembre de 2019)  
 (en colones sin céntimos)

Notas	Capital social	Superávit por revaluación de inmuebles	Ajustes por instrumentos financieros en fideicomiso	Ajustes por instrumentos financieros propios	Reserva legal	Utilidades acumuladas restringidas	Utilidad acumulada	Total
<b>Saldo al 30 de setiembre del 2019</b>	475.300.000	-	68.826.210	(3.262.882)	66.142.692	-	511.398.162	1.109.414.083
Ajuste por valuación de instrumentos disponibles para la venta				3.095.475				3.095.475
Ajuste por valuación de instrumentos disponibles para la venta, fideicomiso			80.304.915					80.304.915
Ajustes por Auditoría Externa 2019					6.017.107		(6.291.479)	(274.372)
Aumento en reserva legal					12.837.569		(12.837.569)	
Utilidad del período							385.125.038	385.125.038
<b>Saldo al 30 de setiembre del 2019</b>	475.300.000	-	140.131.126	(157.408)	84.997.268	-	877.394.151	1.677.665.138

Las notas son parte integrante de los estados financieros



Carmen Boschini T.  
Representante Legal



Lic. Bolívar Quesada Segura  
Contador Privado

Cuadro D


Inmobiliaria Comercial del Oeste I CO, S.A.  
Estado de flujos de efectivo  
Periodo de 15 Meses terminado al 31 de diciembre de 2020  
(con cifras correspondientes del periodo anual terminado el 30 de setiembre de 2019)  
(en colones sin céntimos)

	Notas	2020	2019
<b>Actividades de operación</b>			
Utilidad neta	4	385.125.038	136.405.171
<b>Efectivo provisto (usado) por cambios en:</b>			
Variación en cuentas por cobrar		(15.554.888)	(7.135.062)
Variación en cuentas por pagar		(429.400)	72.814.054
Variación en gastos pagados por adelantado		146.710.115	-
Variación en ingreso diferido		(87.354.157)	-
Variación en adelanto en otros activos		-	-
Variación en instrumentos financieros		<u>2.387.201</u>	<u>105.762.954</u>
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>		<u><b>430.883.909</b></u>	<u><b>307.847.118</b></u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Variación en inversiones en fideicomiso	10 y 22	(464.555.015)	(255.873.427)
Variación en inversiones en valores propias		<u>(113.873.982)</u>	<u>(39.797.767)</u>
<b>Efectivo neto (usado) en actividades de inversión</b>		<u><b>(578.428.997)</b></u>	<u><b>(295.671.194)</b></u>
<b>Actividades de financiamiento</b>			
Variación en cuentas patrimoniales		<u>128.284.393</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo neto (usado) en actividades de inversión</b>		<u><b>128.284.393</b></u>	<u><b>-</b></u>
Variación en efectivo y equivalentes de efectivo en el año		(19.260.695)	12.175.924
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>		<u>41.734.997</u>	<u>29.559.073</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	4	<u><b>22.474.302</b></u>	<u><b>41.734.997</b></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros.



Carmen Boschini T.  
Representante Legal



Lic. Bolívar Quesada Segura  
Contador Privado

## **Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A.**

### **III. Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2020  
(con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2019)  
(En colones sin céntimos)

#### **Nota 1 Resumen de operaciones y principales políticas contables**

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. (la Inmobiliaria, la Compañía) fue constituida como sociedad anónima con el nombre Inmobiliaria Periféricos, S.A. de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica en marzo de 1993 por un período de cien años. La principal actividad consiste en la administración de recursos financieros producto de la venta de inmuebles de su propiedad. Además, la Compañía puede participar en actividades industriales, agrícolas y comerciales en general.

El 26 de abril de 2001 en asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de Inmobiliaria Periféricos, S.A. se acordó cambiar su nombre social a Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., protocolizándose el acta de la asamblea el 30 de abril de 2001 y registrada en el Registro Público el 3 de julio de 2001 en el tomo 1436, folio 253 y asiento 287. (Ver nota 24).

#### **Nota 2 Base de preparación de los estados financieros y políticas contables significativas**

##### **Base de preparación de los estados financieros**

##### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

##### **Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en equivalentes de efectivo, las cuales pueden ser registradas a su valor razonable.

## **Moneda funcional y de presentación**

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para la preparación de los estados financieros es el colón costarricense.

## **Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros, la determinación de las vidas útiles de los inmuebles, mobiliario y equipo en uso, y el registro de pasivos contingentes.

## **Principales políticas y prácticas contables significativas**

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se resumen como sigue:

### **a. Conversión de transacciones y saldos en moneda extranjera**

#### *i Transacciones en moneda extranjera*

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones al tipo de cambio de referencia para la venta establecido por el Banco Central de Costa Rica prevaleciente a la fecha del balance general. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en los resultados del año.

#### *ii Unidad monetaria y regulaciones cambiarias*

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica, mediante la metodología del tipo de cambio de referencia. Al 31 de diciembre del 2020, el tipo de cambio se estableció en ¢610.53 y ¢617.30 (¢577,93 y ¢583,88 en el 2019), por US\$1.00 para la compra y venta de divisas, respectivamente.

**b. Efectivo y equivalente de efectivo**

La Compañía considera equivalentes de efectivo el disponible en bancos y los depósitos en tránsito e inversiones con vencimiento a menos de 60 días.

**c. Estado de flujos de efectivo**

El estado de flujos de efectivo ha sido preparado de acuerdo con el método indirecto de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**d. Cuentas por cobrar e incobrables**

Las cuentas por cobrar se registran al costo amortizado.

**e. Participación en otras empresas**

Las inversiones permanentes están representadas por certificados de participación fiduciaria, lo cual da un derecho proporcional a su valor como fideicomisario en el patrimonio del Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas, encontrándose la inversión registrada a su valor nominal. El Banco Crédito Agrícola de Cartago como fiduciario fue sustituido por el Banco de Costa Rica a partir del 6 de mayo de 2019, según los términos del correspondiente contrato.

**f. Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROSA-BIOCINETIC 2017**

Los recursos que se mantienen bajo contrato de administración fiduciaria en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROSA-BIOCINETIC 2017 corresponden a la cartera de títulos valores en custodia por BCT Puesto de Bolsa, S.A. los cuales fueron adquiridos con los recursos generados de la venta de los inmuebles (ver nota 22), cuyos saldos se incluyen de forma integral en los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. al 31 de diciembre de 2020.

**g. Ingresos diferidos**

Se registran como diferidos los ingresos efectivamente percibidos anticipadamente que no corresponde reconocer como resultados del período, debido a que aún no se han devengado. Se reconocen a medida que se devengan, con crédito a la cuenta de ingresos que corresponda (ver nota 25).

#### **h. Reconocimiento de ingresos y gastos**

Se aplica en general el principio contable devengado para el reconocimiento de los ingresos y los gastos.

#### **i. Reserva legal**

Conforme lo establecido por la Ley No. 7201 (Ley Reguladora del Mercado de Valores y Reformas al Código de Comercio) la Compañía debe destinar 5% de las utilidades netas de cada año para la formación de la reserva hasta alcanzar 20% del capital en acciones.

#### **j. Impuesto sobre la renta**

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados, excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha del cierre del período económico.

El impuesto sobre la renta diferida se establece utilizando el método pasivo contemplado en la Norma Internacional de Contabilidad No. 12, Impuesto sobre las Ganancias. Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican como gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible), o deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferida se reconoce únicamente cuando hay probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferido reconocido, se reduce en la medida de que no es probable que el beneficio de impuesto se realizará.

#### **k. Estimaciones contables**

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere registrar estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente y se reconocen en el período en el cual son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

#### **l. Cambios en políticas contables**

Los cambios en las políticas contables se reconocen retroactivamente a menos que los importes de cualesquiera ajustes relacionados con períodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente. Los ajustes que corresponden al período corriente son incluidos en la determinación del resultado del período corriente.

#### **m. Instrumentos financieros**

La política de la Inmobiliaria consiste en mantener las inversiones en valores al vencimiento y el efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones se registra directamente en resultados del periodo, de conformidad con lo establecido en la NIIF 9.

Esta norma modifica la NIC39 establecida en el año 2009, donde se indica que la clasificación de los activos financieros (párrafo 4.1.1) según se midan a su costo amortizado o al valor razonable es: a) sobre la base del modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y b) sobre la base de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero. En cuanto a las ganancias o pérdidas en un activo financiero que se midan a su valor razonable, se deben reconocer en el resultado integral. (Párrafo 5.7.1). La Inmobiliaria adoptó de forma anticipada esta norma, la cual es de acatamiento obligatorio desde el 2015.

Las inversiones en participaciones de fondos de inversión abiertos se clasifican como activos financieros valuados a mercado. El producto de su valuación se registra en resultados.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registra por el método de la fecha de liquidación, que es aquélla en que se entrega un activo a la Inmobiliaria o por parte de ella.



Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de inversiones.

Un activo financiero es dado de baja cuando la Inmobiliaria no tenga control sobre los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se realizan, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada, cancelada o haya expirado.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

#### **n. Contingencias**

Ciertas condiciones contingentes pueden resultar en pérdidas para la Compañía, aunque únicamente sean resueltas en el futuro cuando uno o más hechos sucedan o puedan ocurrir. Tales contingencias son calificadas por la administración de acuerdo con su probabilidad de ocurrencia con el concurso de sus asesores legales. Si la evaluación de la contingencia indica que es probable que una pérdida material ocurra y el monto del pasivo puede ser estimado, entonces se registra en los estados financieros.

#### **o. Errores**

La corrección de errores que se relacionan con períodos anteriores se ajusta conforme a los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período. El importe de las correcciones que se determine que son del período corriente es incluido en la determinación del resultado del período. Los estados financieros de períodos anteriores son ajustados para mantener comparabilidad.

#### **p. Período económico**

El período económico es de doce meses, del 1 de enero al 31 de diciembre, por cambio de ley y por la actividad económica de la empresa, este varió con la entrada en vigencia de la ley 9635.

### **Nota 3 Normas internacionales de información financiera no implementadas**

#### **NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes**

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15), establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 15 deroga:

- (a) la NIC 11 Contratos de Construcción;
- (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
- (c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- (d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- (e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y (f) la SIC-31 Ingresos Permutas de Servicios de Publicidad.

Los ingresos de actividades ordinarias son un dato importante, para los usuarios de los estados financieros, al evaluar la situación y rendimiento financieros de una entidad. Sin embargo, los requerimientos anteriores de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) diferían de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los Estados Unidos de América (PCGA de los EE.UU.) y ambos conjuntos de requerimientos necesitaban mejoras. Los requerimientos de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias de las NIIF previas proporcionaban guías limitadas y, por consiguiente, las dos principales Normas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, NIC 18 y NIC 11, podrían ser difíciles de aplicar en transacciones complejas. Además, la NIC 18 proporcionaba guías limitadas sobre muchos temas importantes de los ingresos de actividades ordinarias, tales como la contabilización de acuerdos con elementos múltiples. Por el contrario, los PCGA de los EE.UU. comprendían conceptos amplios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, junto con numerosos requerimientos para sectores industriales o transacciones específicas, los cuales daban lugar, en algunas ocasiones, a una contabilización diferente para transacciones económicamente similares.

Por consiguiente, el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y el emisor nacional de normas de los Estados Unidos, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB), iniciaron un proyecto conjunto para clarificar los principios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y para

desarrollar una norma común sobre ingresos de actividades ordinarias para las NIIF y los PCGA de los EE.UU. que:

- i. eliminará las incongruencias y debilidades de los requerimientos anteriores sobre ingresos de actividades ordinarias;
- ii. proporcionará un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;
- iii. mejorará la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;
- iv. proporcionará información más útil a los usuarios de los estados financieros a través de requerimientos sobre información a revelar mejorados; y
- v. simplificará la preparación de los estados financieros, reduciendo el número de requerimientos a los que una entidad debe hacer referencia.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- (a) Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. Los requerimientos de la NIIF 15 se aplican a cada contrato que haya sido acordado con un cliente y cumpla los criterios especificados. En algunos casos, la NIIF 15 requiere que una entidad combine contratos y los contabilice como uno solo. La NIIF 15 también proporciona requerimientos para la contabilización de las modificaciones de contratos.
- (b) Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato un contrato incluye compromisos de transferir bienes o servicios a un cliente. Si esos bienes o servicios son distintos, los compromisos son obligaciones de desempeño y se contabilizan por separado. Un bien o servicio es distinto si el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para el cliente y el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.
- (c) Etapa 3: Determinar el precio de la transacción el precio de la transacción es el importe de la contraprestación en un contrato al que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. El precio de la transacción puede ser un importe fijo de la contraprestación del cliente, pero puede, en ocasiones, incluir una contraprestación variable o en forma distinta al efectivo. El precio de la transacción también se ajusta por los efectos de valor temporal del dinero si el contrato incluye un componente de financiación significativo, así como por cualquier contraprestación pagadera al cliente. Si la contraprestación es variable, una entidad estimará el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios comprometidos. El importe estimado de la contraprestación variable se incluirá en el precio de la transacción solo en la medida en

que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe del ingreso de actividades ordinarias acumulado reconocido cuando se resuelva posteriormente la incertidumbre asociada con la contraprestación variable.

- (d) Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato una entidad habitualmente asignará el precio de la transacción a cada obligación de desempeño sobre la base de los precios de venta independientes relativos de cada bien o servicio distinto comprometido en el contrato. Si un precio de venta no es observable de forma independiente, una entidad lo estimará. En algunas ocasiones, el precio de la transacción incluye un descuento o un importe variable de la contraprestación que se relaciona en su totalidad con una parte del contrato. Los requerimientos especifican cuándo una entidad asignará el descuento o contraprestación variable a una o más, pero no a todas, las obligaciones de desempeño (o bienes o servicios distintos) del contrato.
- (e) Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño una entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien o servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). El importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido es el importe asignado a la obligación de desempeño satisfecha. Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente). Para obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo, una entidad reconocerá un ingreso de actividades ordinarias a lo largo del tiempo seleccionando un método apropiado para medir el progreso de la entidad hacia la satisfacción completa de esa obligación de desempeño.

Se han establecido aclaraciones a la NIIF 15 en abril de 2016 que también entrarán en vigencia el 1 de enero de 2018.

### **NIIF 16: Arrendamientos**

Esta nueva norma establece los principios de reconocimiento, medición, presentación y revelaciones de los arrendamientos. Es efectiva para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2019 y su aplicación anticipada es posible si esta se hace en conjunto con la aplicación anticipada de la NIIF 15.

Esta norma tendrá cambios importantes en la forma de reconocimiento de arrendamientos especialmente para algunos que anteriormente se reconocían como arrendamientos operativos.

## **Modificaciones a normas existentes:**

### **Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización**

#### **(Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38)**

No es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan por una actividad que incluye el uso de un activo. Los ingresos de actividades ordinarias generados por una actividad que incluye el uso de un activo, generalmente reflejan factores distintos del consumo de los beneficios económicos de dicho activo. Por ejemplo, los ingresos de actividades ordinarias se ven afectados por otra información y procesos, actividades de venta y cambios en los volúmenes de ventas y precios. El componente del precio de los ingresos de actividades ordinarias puede verse afectado por la inflación, la cual no tiene relación con la forma en que se consume el activo.

Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización (Modificaciones a las NIC 16 y NIC 38), emitido en mayo de 2014, modificó el párrafo 56 y añadió el párrafo 62A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

### **El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados**

#### **(Modificaciones a la NIC 27)**

Estados financieros separados son los presentados por una controladora (es decir, un inversor con el control de una subsidiaria) o un inversor con control conjunto en una participada o influencia significativa sobre ésta. Sujeta a los requerimientos de esta norma, la entidad podría elegir contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al costo, o de acuerdo con la NIIF 9, Instrumentos Financieros, o utilizando el método de la participación como se describe en la NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.

Cuando una entidad elabore estados financieros separados, contabilizará las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas:

- (a) al costo; o
- (b) de acuerdo con la NIIF 9; o
- (c) utilizando el método de la participación tal como se describe en la NIC 28.

La entidad aplicará el mismo tratamiento contable a cada categoría de inversión. Las inversiones contabilizadas al costo o utilizando el método de la participación se contabilizarán de acuerdo con la NIIF 5, Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas, en aquellos casos en que éstas se clasifiquen como mantenidas para la venta o para distribución (o se incluyan en un grupo de activos para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta o para distribución). En estas circunstancias, no se modificará la medición de las inversiones contabilizadas de acuerdo con la NIIF 9.

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27), emitida en agosto de 2014, modificó los párrafos 4 a 7, 10, 11B y 12. Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8, Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Resultaría aplicable a partir de 1 de enero de 2019.

## **Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto**

### **(Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)**

#### **Pérdida de control**

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, la controladora:

- (a) Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la antigua subsidiaria del estado de situación financiera consolidado.
- (b) Reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable, y posteriormente contabilizará dicha inversión y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a ésta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Esa participación conservada a valor razonable se medirá nuevamente, como se describe en los párrafos B98 (b) (iii) y B99A. El valor nuevamente medido en la fecha en que se pierde el control se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto, si procede.
- (c) Reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora, como se especifica en los párrafos B98 a B99A.

## **Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto**

### **(Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28)**

Emitida en setiembre de 2014, modificó los párrafos 25 y 26 y añadió el párrafo B99A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas

(Modificaciones a la NIIF 11)

Esta NIIF requiere que la adquirente de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3, Combinaciones de Negocios, aplique todos los principios sobre la contabilización de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras NIIF, excepto aquellos que entren en conflicto con las guías de esta NIIF. Además, la adquirente revelará la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para combinaciones de negocios.

Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11), emitida en mayo de 2014, modificó el encabezado después del párrafo B33 y añadió párrafos.

Si una entidad aplica estas modificaciones, pero no aplica todavía la NIIF 9, la referencia en estas modificaciones a la NIIF 9 deberán interpretarse como una referencia a la NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Modificaciones a la NIIF 11 mayo de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

Emitidas pero no vigentes a 1 de enero de 2020.

### **Beneficios a empleados**

#### **(Modificaciones a la NIC 19)**

Se modifica esta norma para reconocer que la tasa de descuento a ser utilizada debe corresponder con bonos en la moneda local.

La fecha de transición es para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2016 pudiendo aplicarlo anticipadamente debiendo revelar ese hecho. Cualquier ajuste por su aplicación debe realizarse contra las utilidades retenidas al inicio del periodo.

### **Impuestos diferidos**

#### **(Modificaciones a la NIC 12)**

Se establecen cambios al reconocimiento de activos por impuestos diferidos para pérdidas no realizadas. Su aplicación es para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2017.

### **Estado de flujos de efectivo**

#### **(Modificaciones a la NIC 7)**

Se establecen nuevas revelaciones a incluir en el estado de flujos de efectivo. Su aplicación es efectiva a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

### **NIIF 17 Contratos de Seguro**

Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de seguro.

El IFRS 17 especifica cómo una entidad reconoce, mide, presenta y revela contratos de seguro, contratos de reaseguro re-aseguro y contratos de inversión con características de participación discrecional.

Emitido en 2017, es efectivo para períodos anuales que comiencen en o después del 1 de enero de 2021 y reemplaza el IFRS 4 Contratos de seguro. La aplicación temprana es permitida.

### **Nuevos pronunciamientos**

Los siguientes pronunciamientos están vigentes a partir de 1 de enero de 2020:

- versión revisada del Marco Conceptual para la Información Financiera (Marco Conceptual), emitida en marzo de 2018 y ahora en vigor;
- se han modificado varias referencias a las Normas NIIF en el Marco Conceptual;
- Definición de un Negocio—modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de Negocio;
- Definición de Material o con Importancia Relativa—modificaciones a las NIC 1 Presentación de Estados Financieros y NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores; y
- Reforma de la Tasa de Interés de Referencia—modificaciones a las NIIF 9 Instrumentos Financieros, NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar.

En marzo de 2018 se emitió una versión revisada de su Marco Conceptual para la Información Financiera. El Consejo y el Comité de Interpretaciones de las NIIF comenzaron a utilizar la versión de 2018 del Marco Conceptual de forma inmediata. Aquellos que elaboran los estados financieros podrían verse afectados por los cambios al Marco Conceptual solo si necesitan utilizar el Marco Conceptual para desarrollar una política contable cuando no corresponde aplicar una Norma NIIF a una transacción u otro hecho o cuando una Norma permite elegir la política contable. Para lograr la transición a la versión de 2018 del Marco Conceptual para tales entidades, el Consejo emitió un documento complementario independiente llamado Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF en marzo de 2018. Este documento actualiza las referencias en las Normas NIIF relacionadas con versiones previas del Marco Conceptual y es vigente para períodos anuales de los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2020. En consecuencia, la versión de 2018 del Marco Conceptual para la Información Financiera se incluye en esta edición de las Normas NIIF que se requieren a partir del 1 de enero de 2020.



## **Marco Conceptual para la Información Financiera**

El Marco Conceptual para la Información Financiera contiene definiciones actualizadas de activo y pasivo y criterios actualizados para incluir los activos y pasivos en los estados financieros. Además, se han añadido nuevos conceptos y guías sobre los siguientes temas:

- (a) medición, incluyendo factores a tener en cuenta al seleccionar las bases de medición;
- (b) presentación e información a revelar, incluyendo cuándo clasificar los ingresos y gastos en otro resultado integral;
- (c) la entidad que informa; y
- (d) cuándo los activos y los pasivos han de eliminarse de los estados financieros.

El Marco Conceptual también aclara la función de administración, prudencia e incertidumbre de la medición en la información financiera.

## **Modificaciones a las Normas**

Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF.

Algunas Normas, los documentos que las acompañan y los documentos de Práctica de las NIIF contienen referencias al, o citas del Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de Estados Financieros del IASC adoptado por el Consejo en 2001 o Marco Conceptual para la Información Financiera emitido por el Consejo en 2010. Modificaciones a las Referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF actualiza algunas de estas referencias y citas de manera que hagan referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera emitido en 2018 y realiza otras modificaciones para aclarar a qué versión del Marco Conceptual se hace referencia en cada documento.

## **Definición de Negocio**

Definición de Negocio, que modifica la NIIF 3, aclara la definición de negocio, con el objetivo de ayudar a las entidades a establecer si una transacción debería ser contabilizada como una combinación de negocios o como la adquisición de un activo. Las modificaciones:

- (a) aclaran que, para ser considerado un negocio, un conjunto adquirido de actividades y activos debe incluir, como mínimo, un insumo y un proceso sustantivo que juntos contribuyen de forma significativa a la capacidad de elaborar productos;

- (b) eliminan la evaluación de si los participantes del mercado pueden sustituir los procesos o insumos que faltan y continuar con la producción de productos;
- (c) añaden guías y ejemplos Ilustrativos para ayudar a las entidades a evaluar si un proceso sustantivo ha sido adquirido;
- (d) restringen la definición de negocio y de productos centrándose en bienes y servicios ofrecidos a los clientes y eliminando la referencia a la capacidad de reducir los costos; y
- (e) añaden una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto de actividades y negocios adquiridos no es un negocio.

### **Definición de Material o con Importancia Relativa**

Definición de Material o con Importancia Relativa modifica las NIC 1 y NIC 8 y realiza modificaciones consiguientes a diferentes Normas.

Las modificaciones mejoran la comprensión de la definición material o con importancia relativa:

- (a) ajustando la redacción de la definición en las Normas NIIF y el Marco Conceptual para evitar que surja confusión a raíz de las diferentes definiciones;
- (b) incorporando requerimientos de apoyo en la NIC 1 en la definición para darles más prominencia y aclarar su aplicabilidad; y
- (c) suministrando las guías existentes sobre la definición de material o con importancia relativa en un solo lugar, junto con la definición.

### **Reforma de la Tasa de Interés de Referencia**

Reforma de la Tasa de Interés de Referencia modifica las NIIF 9, NIIF 7 y NIC 39.

Las modificaciones cambian algunos requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas para proporcionar una exención de los efectos potenciales de la incertidumbre provocada por la reforma de tasas de interés de referencia, tales como las tasas ofrecidas Interbancarias (IBOR). Además, las modificaciones requieren que una entidad proporcione información adicional a los inversores sobre sus relaciones de cobertura que están directamente afectadas por cualquiera de estas incertidumbres.

#### Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Las NIIF requieren la conciliación entre el efectivo e inversiones al final del período revelado en el estado de flujos de efectivo y los saldos en el estado de posición financiera. La Compañía considera equivalentes de efectivo las inversiones con vencimiento a menos de 60 días:

		2020	2019
Saldo caja y bancos	¢	635.208	9.015.902
Saldo inversiones en fondos de inversión		<u>21.839.094</u>	<u>32.719.095</u>
Saldo en efectivo y equivalentes		<u>22.474.302</u>	<u>41.734.997</u>

#### Nota 5 Caja y bancos

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 esta cuenta se detalla así:

	2020	2019
Banco de Costa Rica ¢ 0422000-5	616.491	256.359
Banco de Costa Rica \$ 0421983-0	18.717	8.759.543
Total	635.208	9.015.902

#### Nota 6 Inversiones

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 las inversiones en títulos valores incluyen:

##### Valuadas a mercado a través del estado del estado de resultados

		2020	2019
Corporación BCT, S.A <sup>(1)</sup>	¢	21.839.094	32.719.095
Mantenidas al vencimiento			
Valores <sup>(2)</sup>		<u>819.727.503</u>	<u>712.268.728</u>
Total	¢	841.566.597	744.987.823

- (1) Al 31 de diciembre de 2020 las inversiones en FI en dólares y colones en la Corporación BCT y 2018 corresponden a inversiones en el FI diversificado ALDESA liquidez US Dólares de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

(2) Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 corresponden a inversiones en bonos de gobierno con periodicidad 6 meses, que se encuentran en Corporación BCT.

**Al 31 de diciembre de 2020**

<b>Moneda</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Emisor</b>	<b>Tasa</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>2020</b>
<b>Dólares</b>	tp\$	G	5,52	10/11/2021	₡ 62 707 828
<b>Dólares</b>	tp\$	G	5,52	17/8/2022	₡202 478 406
<b>Dólares</b>	tp\$	G	5,52	23/2/2022	₡157 997 608
<b>Dólares</b>	tp\$	G	5,52	25/5/2022	₡158 266 226
<b>Dólares</b>	tp\$	G	7,00	7/12/2022	₡61 689 227
<b>Colones</b>	bfc4c	FIFCO	4,96	26/11/2023	₡25 004 637
<b>Dólares</b>	tp\$	G	9,85	17/6/2022	₡147 232 056
<b>Sub total LP</b>					<b>₡815 375 988</b>
<b>Colones</b>	BCT	Fondo inversión liquido			₡16 110 167
<b>Dólares</b>	BCT	Fondo inversión liquido			₡5 728 928
<b>Dólares</b>	BCT	Fondo inversión liquido			₡4 351 514
<b>Sub total Liquido</b>					<b>₡26 190 609</b>
<b>Total inversiones</b>					<b>₡841 566 597</b>

**Al 30 de setiembre de 2019**

<b>Moneda</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Emisor</b>	<b>Tasa</b>	<b>Vcto</b>	<b>2019</b>
<b>Dólares</b>	tp\$	G	5,52	17/8/2022	€56 002 868
<b>Dólares</b>	tp\$	G	9,2	23/2/2022	€44 666 820
<b>Dólares</b>	tp\$	G	5%	27/5/2020	€162 874 541
<b>Dólares</b>	tp\$	G	5,52	26/5/2021	€39 914 388
<b>Dólares</b>	tp\$	G	5%	18/11/2020	€107 976 829
<b>Dólares</b>	bif4\$	G	7%	27/9/2027	€55 978 263
<b>Dólares</b>	bpge\$	G	9,85	17/6/2022	€141 967 625
<b>Colones</b>	tp0	G	0%	15/1/2020	€77 873 220
<b>Colones</b>	bfc4c	FIFCO	7%	26/11/2023	€25 004 174
<b>Sub total LP</b>					<b>€712 258 728</b>
<b>Colones</b>	tp0	G	0%	12/7/2019	€23 643 575
<b>Colones</b>	bpge\$	FIFCO	7.95%	26/11/2023	€25 005 082
					<b>€48 648 657</b>
					<b>€760 907 385</b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 no existen restricciones sobre las inversiones con recursos propios que posee la Compañía.

**Nota 7 Cuentas y documentos por cobrar**

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 se componen de:

		2020	2019
<b>Intereses acumulados por cobrar</b>	¢	11 023 330	6 975 915
<b>Intereses acumulados Fideicomiso <sup>(1)</sup></b>		64 749 533	53 860 306
<b>Total</b>	¢	<b>75 772 863</b>	<b>60 836 221</b>

<sup>(1)</sup> Corresponde a intereses generados por los títulos valores que integran las inversiones del Fideicomiso I- 5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017; ver nota 22.

### **Nota 8 Gastos pagados por adelantado**

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 los gastos pagados por adelantado presentan el siguiente saldo:

		2020	2019
<b>Saldo a favor Impuesto sobre la renta (Ver nota 19)</b>	¢	897 379	897 379
<b>Total</b>	¢	<b>897 379</b>	<b>897 379</b>

### **Nota 9 Otros activos**

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 el saldo de la cuenta de otros activos es de ¢758.900 que comprende depósitos en garantía por los servicios telefónicos.

### **Nota 10 Fideicomiso ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC**

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía mantiene recursos por ¢3 382 114 995 que corresponde a la participación en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017, cuya constitución y propósito se detalla en nota 22. El detalle de los títulos valores que componen las inversiones en el Fideicomiso es el siguiente:

		2020	2019
<b>Valuados a mercado a través del estado de resultados</b>			
<b>Corporación BCT <sup>(1)</sup></b>	¢	166 793 065	766 377
<b>Mantenidas al vencimiento</b>			
<b>Títulos valores <sup>(2)</sup></b>	¢	3 679 876 946	3 334 321 477
<b>Total</b>	¢	<b>3 846 670 011</b>	<b>3 335 087 854</b>

(1) Corresponde a inversiones en el Fondo diversificado liquidez en US Dólares administrado por Corporación BCT S.A.

(2) Corresponde a las siguientes inversiones transadas mediante Corporación BCT S.A.:

Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vencimiento		2019
<b>Dólares</b>	Título de propiedad	Gobierno CR	4,83	27/5/2020	¢	3 262 860 327
<b>Dólares</b>	Título de propiedad	Gobierno CR	4,6	20/11/2019		71 461 150
					¢	<b><u>3 334 321 477</u></b>
Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vencimiento		2020
<b>Dólares</b>	Título de propiedad	Gobierno CR	5.52%	17/8/2022	¢	1 705 708 174
<b>Dólares</b>	Título de propiedad	Gobierno CR	5.52%	25/5/2022		456 799 772
<b>Dólares</b>	Título de propiedad	Gobierno CR	4.25%	26/1/2023		1 517 369 000
					¢	<b><u>3 679 876 946</u></b>

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 existen restricciones sobre las inversiones que se mantienen en el Fideicomiso, ver nota 22.

### Nota 11 Inversiones permanentes

La composición de la cuenta al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 es la siguiente:

	2020	2019
Certificado de participación fiduciaria N°00164-132-97	13 582 447	13 582 447
Certificado de participación fiduciaria N°00163-132-97	21 645 621	21 645 621
<b>Total</b>	<b>35 228 068</b>	<b>35 228 068</b>

Ambos certificados corresponden a la participación fiduciaria que tiene la Inmobiliaria en el Fideicomiso 132-97, Los Periféricos-Inversionistas/Bancoop, R.L. que fue constituido el 27 de agosto de 1997. En agosto del año 2001 se sustituyó el fiduciario del fideicomiso 132-97 estableciéndose al Banco Crédito Agrícola de Cartago como nuevo fiduciario en concordancia con lo que dispone el artículo 642 del Código de Comercio, creándose la figura del Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas en el cual se conserva la participación fiduciaria. En el mes de noviembre del 2018, como hecho subsecuente, a raíz del cierre del BCAC, el fiduciario pasa a ser el Banco de Costa Rica con las condiciones que el anterior. Estas inversiones se mantienen al costo.

La Inmobiliaria tiene participación de 4.51% en el patrimonio neto del Fideicomiso BCAC Periféricos Inversionistas, conformado inicialmente por cuarenta y dos mil setecientos cincuenta y dos acciones comunes nominativas de la sociedad Inmobiliaria Periféricos, S.A., cuyo nombre fue sustituido por Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., quedando la misma cédula jurídica.

La estimación de recuperación por parte de la Inmobiliaria de las inversiones permanentes está cuantificada en ¢35.228.068 de conformidad con los estados financieros de la Inmobiliaria al 30 de setiembre de 2011 y 2010. Su realización efectiva depende de lo que logre la Inmobiliaria por la venta de sus activos.

### Nota 12 Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 las cuentas por pagar se detallan como sigue:



		2020	2019
<b>Cuentas por pagar varias <sup>(1)</sup></b>	¢	71 721 026	71 721 026
<b>Honorarios y gastos varios</b>		0	429 400
<b>Cuenta por pagar intereses Biocinetic <sup>(2)</sup></b>		242 929 969	96 034 745
<b>total</b>	¢	<b>314 650 995</b>	<b>168 185 171</b>

(1) Corresponde a honorarios profesionales judiciales por ¢71.721.026

(2) Corresponde al ajuste por el 50% en el pago de los rendimientos a partir de junio del 2018 según segundo Adendum al contrato de Fideicomiso como se detalla en nota 22.

### **Nota 13 Capital social**

Al 31 de diciembre 2020 y al 30 de setiembre de 2019 el capital social autorizado y suscrito es de ¢475,300,000 (¢120, 024,723 pagado en efectivo y ¢355,275,277 proveniente de la capitalización parcial del superávit por revaluación de activos fijos), representado por 47,530 acciones comunes nominativas con valor nominal de ¢10,000 cada una. Al darse el cambio de nombre de la razón social, las condiciones y proporciones de los accionistas permanecen igual.

### **Nota 14 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley 7201 del 10 de octubre de 1990, Ley Reguladora del Mercado de valores y reformas al Código de Comercio, de las utilidades netas de cada ejercicio anual debe destinarse 5% para la formación de la reserva hasta alcanzar 20% del capital social. Al 31 de diciembre 2020 y al 30 de setiembre de 2019 la reserva legal es de ¢84.997.268 y ¢66.142.592 respectivamente.

### **Nota 15 Ajuste por valuación instrumentos financieros**

Al 31 de diciembre de 2020 la Compañía mantiene instrumentos financieros los cuales están sujetos a ajuste por valoración a precios de mercado. Los recursos depositados en títulos valores provienen de recursos propios y de los recursos mantenidos en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROSA-BIOCINETIC 2017; el detalle de ajustes por valuación se presenta de la siguiente forma:

		2020	2019
<b>Ajuste valuación inversiones propias</b>	¢	(157 408)	(3 252 882)
<b>Ajuste valuación inversiones Fideicomiso</b>		140 131 126	59 826 210
<b>total</b>	¢	<b>139 973 718</b>	<b>56 573 328</b>

### Nota 16 Ingresos de operación

Los ingresos de operación durante los periodos de un año terminados el 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 se detallan en la siguiente forma:

		2020	2019
<b>Intereses ganados inversiones propias</b>	¢	66.958.810	<b>50.081.264</b>
<b>Intereses ganados inversiones Fideicomiso <sup>(1)</sup></b>		146.710.528	<b>76.958.056</b>
<b>Diferencias de cambio</b>		84.032.783	<b>35.643.198</b>
<b>Diferencias de cambio Fideicomiso <sup>(2)</sup></b>		406.067.341	<b>291.921.789</b>
<b>total</b>	¢	<b>703.769.462</b>	<b>454. 604.307</b>

(1) Corresponden a los intereses generados de las inversiones mantenidas en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROSA-BIOCINETIC 2017. Para el 2018 se realiza un ajuste por el pago de los rendimientos correspondientes a Biocinetic. Ver detalle nota 12 y 22.

(2) Corresponde al diferencial cambiario de las inversiones mantenidas en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROSA-BIOCINETIC 2017. Ver nota 27.

### Nota 17 Gastos generales y de administración

El detalle de los gastos generales y de administración en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 es como sigue:

		2020	2019
Servicios profesionales <sup>(1)</sup>	¢	8.184.215	8.184.733
Servicios bancarios			0
Servicios de mensajería		11.865	88.591
Papelería y útiles de oficina		0	43.492
Bodegajes		121.108	145.800
Gastos de personal			0
Impuesto a las sociedades		130.550	120.550
Gastos de Asamblea General		115.200	89.812
Publicaciones		80.000	160.000
Internet, teléfono y fax		199.516	123.725
<b>total</b>	¢	<b>8.842.454</b>	<b>8.956.703</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 los gastos por honorarios profesionales se detallan como sigue:

		2020	2019
Lic. Bolívar Quesada Segura	¢	1.248.650	780 000
Gloria Navas		0	1.206.000
Crowe Horwath CR, S.A.		0	1.505.180
M3R Servicios 3-101-691607		5.324.942	4.672 648
Despacho Evans y Evans y Cía.		1.096.835	
Liliana Fernández Urpi		0	20 905
Consortio Jurídico		513.788	<u>0</u>
<b>Total</b>	¢	<b>8 184 215</b>	<b>8.184.733</b>

### Nota 18 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 es como sigue:

		2020	2019
Diferencial cambiario	¢	51.596.330	45.076.512
Diferencial cambiario Fideicomiso		257.336.841	262.595.807
Comisiones Bancarias (1)		868.800	1.570.113
<b>total</b>	¢	<b>309.801.971</b>	<b>309.242.432</b>

(1) Corresponde a los gastos financieros generados por la posición pasiva de las inversiones adquiridas. Ver nota 26.

### Nota 19 Impuesto sobre la renta

El cálculo de la base imponible del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 es así:

		2020	2019
<b>Utilidad antes de impuestos</b>	¢	385 125 038	136 405 171
<b>Menos: ingresos no gravables</b>		-703 769 463	-454 604 307
<b>Más: gastos no deducibles</b>		308 933 171	307 672 171
<b>(Pérdida) utilidad líquida gravable</b>		-9 711 254	-10 526 965
<b>Impuesto sobre la renta sobre</b>			
<b>Adelantos de renta</b>		897 379	897 379
<b>Saldo a pagar (favor)</b>	¢	<b>(897 379)</b>	<b>(897 379)</b>

La Administración Tributaria aceptó eximir a la Inmobiliaria de la obligación de hacer pagos parciales anticipados de impuesto sobre la renta.

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019, 2018, 2017.

### Nota 20 Activos restringidos

Al 31 de diciembre 2020 el inmueble propiedad de ICO presenta restricción para posible venta del edificio por mantener procesos litigiosos y anotaciones en su contra.

Al 31 de diciembre de 2020 las inversiones en valores que se mantienen en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017 se mantienen restringidas según los términos contractuales establecidos en el contrato de fideicomiso, ver nota 22.

### Nota 21 Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas

El 27 de agosto de 1997 Corporación Los Periféricos OSA, S.A., Los Periféricos, S.A., e Inversiones y Proyectos SAV de Centroamérica, S.A., constituyeron contrato de fideicomiso en que ceden y traspasan en propiedad fiduciaria al Banco Cooperativo Costarricense R.L., 42.752 acciones comunes y nominativas de diez mil colones cada una (94.16% de participación en Inmobiliaria Periféricos, S.A., hoy llamada

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.), cambiando así la participación mayoritaria de los accionistas de Corporación Periféricos OSA, S.A. y Los Periféricos, S.A., al Banco Cooperativo Costarricense, R.L. por medio del fideicomiso, el cual administró el pago a los inversionistas en Corporación Los Periféricos OSA, S.A., después del proceso de Administración por Intervención Judicial al que fue sometida esa corporación.

De conformidad con el acta de la sesión de Junta Directiva N. 14-00 de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A., en agosto de 2001 se sustituyó al fiduciario del Fideicomiso 132-97 mediante el oficio SGA de fecha 15 de febrero de 2000, en el cual se acepta al Banco Crédito Agrícola de Cartago como nuevo fiduciario en concordancia con lo que dispone el artículo 642 del Código de Comercio, creándose la figura del Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas.

El fiduciario sustituto se compromete a cumplir con todos los términos fundamentales indicados en el contrato original del fideicomiso que se firmó con el Banco Cooperativo Costarricense, R. L. La Inmobiliaria tiene participación de 4.51% en el patrimonio neto del Fideicomiso BCAC Periféricos Inversionistas, conformado inicialmente por cuarenta y dos mil setecientos cincuenta y dos acciones comunes y nominativas.

A partir de mes de noviembre del 2018, posterior al cierre de este periodo fiscal, a raíz del cierre del Banco Crédito Agrícola de Cartago, se traslada la administración del Fideicomiso al BCR, este sustituto se compromete a cumplir con todos los términos fundamentales indicados en el contrato original del Fideicomiso.

#### **Nota 22 Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC**

El 15 de junio de 2017 se constituyó el contrato de fideicomiso de custodia y administración de dinero entre Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO S.A., BIOCINETIC Ltda., y Banco Impromsa, S.A. denominado Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017. El objetivo del fideicomiso es la custodia y administración del capital fideicometido que asciende a la suma de cinco millones ciento ochenta y cinco mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América, o los títulos de inversión que sean adquiridos con dicha suma y sus rendimientos.

El único fin del Fideicomiso es la custodia y administración de los dineros que se entrega al fiduciario y sus rendimientos que deberá invertir el Banco según las instrucciones que dará ICO y que serán títulos de Gobierno de Costa Rica o Banco Central o de riesgo similar en bancos comerciales, de las opciones que se presenten en el mercado. ICO indicará tanto el instrumento como el plazo, el emisor y el puesto de bolsa mediante el cual se adquirirán los valores. Queda expresamente prohibido al Banco invertir en otro tipo de instrumentos, emisores y plazo distintos a los que indique ICO.

Los antecedentes del contrato de fideicomiso consisten en que BIOCINETIC adquiere de ICO los inmuebles que posee, los cuales estuvieron afectados por una anotación de gravamen, como medida cautelar en un proceso penal, la cual fue levantada al dictarse la sentencia absolutoria a favor de los encartados, mediante resolución dictada por el

Tribunal Penal del Primer Circuito Judicial de San José, sentencia que ha sido apelada por la parte denunciante.

ICO y BIOCINETIC han convenido en que ésta tendrá la posibilidad de resolver la compraventa referida, para lo cual deberá traspasar el inmueble adquirido a ICO libre de cualquier gravamen o anotación, que no tenga relación con el asunto tramitado en el proceso penal e ICO deberá restituirle el precio total pagado sin costos financieros. Lo anterior, deviene de la condición resolutoria, convenida entre ICO y BIOCINETIC.

La condición resolutoria se efectuará: (a) si surgiere una resolución judicial dentro del proceso tramitado en sede penal, o derivado de éste, que afecte la finca aquí adquirida por BIOCINETIC; o (b) si se dictara o efectuara una orden de anotación o gravamen judicial sobre la finca cuya venta aquí se ejecuta, emanada del proceso judicial tramitado en sede penal; o (c) si se dictara una resolución judicial como parte del trámite de la apelación interpuesta contra la sentencia, que genere una afectación en la finca cuya venta aquí se ejecuta, lo que incluye, sin limitarse, a una decisión judicial que anule la sentencia dicha, total o parcialmente, y/u ordene un juicio de reenvío total o parcial; y (e) que en cualquiera de los eventos futuros e inciertos antes indicados, proceda BIOCINETIC a comunicar a ICO su voluntad de resolver la presente compra venta, lo que deberá hacer BIOCINETIC en el plazo de quince días hábiles a partir de que ICO notifique a la compradora el surgimiento de alguno de los eventos antes indicados. En caso de que se cumpla y ejecute la condición resolutoria antes convenida, las partes se regirán según lo indicado en el artículo seiscientos noventa del Código Civil, y el monto convenido como precio de la compra venta, pagado por BIOCINETIC, le será reintegrado en forma total y completa sin costos financieros. Los gastos de inscripción del traspaso de la finca de vuelta a ICO, sean honorarios notariales, impuestos de traspaso y timbres de registro, correrán por cuenta de BIOCINETIC.

El 28 de febrero de 2018 se firma un nuevo addendum al contrato de Fideicomiso de custodia y administración del dinero ya que las partes reconocen que se dictó la resolución 2017-0961 del 11 de agosto de 2017 en la cual se dispuso anular totalmente la sentencia 1196-2016 y ordenar un nuevo proceso.

En el segundo adendum al contrato de Fideicomiso, en la cláusula cuarta indica lo siguiente: "...La totalidad de los rendimientos que se perciban durante el periodo 15 de junio del 2017 al 15 de junio del 2018 serán de exclusiva propiedad de ICO. Los rendimientos que se perciban a partir del 15 de junio de 2018 serán distribuidos de la siguiente manera: (i) Si se ejecutará la CONDICION RESOLUTORIA, señalada en el apartado c) de los Antecedentes y modificada por las partes según escritura pública número CIENTO VEINTISIETE-CINCO de las 16 horas del 28 de febrero de 2018, posterior al 15 de junio del 2018, los rendimientos servirán para cubrir, hasta donde alcancen los gastos de formalización e inscripción del traspaso de la finca de vuelta a ICO, entendiéndose por ellos honorarios notariales, impuestos de traspaso y timbres de registro. (ii) El saldo remanente de dichos rendimientos se distribuirán en partes iguales entre ICO y BIOCINETIC. (iii) En caso de que la CONDICION RESOLUTORIA se tuviere por extinguida, en razón de que la resolución del fondo del Recurso de Casación conllevara a la revocatoria y/o nulidad total y definitiva de lo resuelto por el Tribunal de Apelación, en sentencia número 2017-0961, y ello a su vez

conllevara al fenecimiento de la causa penal tramitada según el expediente número 04-5500-647-P E y a la confirmación vigencia y eficacia de la sentencia 1196-2016; los rendimientos dichos serían de exclusiva propiedad de ICO.”

En la sección de activos de los estados financieros de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. al 30 de setiembre de 2019 y 2018 se registraron las inversiones en valores mantenidas en el Fideicomiso ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC, así como en la sección de pasivos, se registró la cuenta de ingreso diferido por ¢2.909.212.893 el cual se registrará como ingreso en el estado de resultados cuando se realice la compraventa de los inmuebles. Ver notas 10, 15 y 16.

### **Nota 23 Asuntos judiciales**

Los abogados del Bufete Artavia y Barrantes indicaron la situación al 31 de diciembre de 2020 de los siguientes casos:

#### **CASO 1**

Proceso: Ordinario civil, Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO S.A. y Sergio Artavia Barrantes contra Los Periféricos S.A. y Desarrollos Veintidós de Enero S.A.

Juzgado: Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía

Expediente: 03-001438-0183-CI

Estimación: ¢200.000.000,00 (doscientos millones de colones)

#### **Origen:**

La demanda se basa en la simulación de traspaso de una propiedad de Los Periféricos S.A. a Desarrollos Veintidós de Enero S.A, causando perjuicio para la actora, además de incumplir el cobro de las condenas impuestas en otros juicios.

#### **Últimos movimientos:**

1. La resolución del 28 de marzo de 2017 remite el asunto para que se proceda a fallar el Incidente de Objeción a la Cuantía. El 27 de abril de 2017, con la finalidad de no atrasar más el proceso, se presentó allanamiento al Incidente de Objeción a la Cuantía. En razón de que no se ha resuelto el Incidente, se reiteró el 19 de enero de 2018 el allanamiento al Incidente.
2. La resolución del 30 de enero de 2019 declaró con lugar el incidente de objeción a la cuantía, fijando la misma en la suma de ¢36.522.320 No obstante, el 5 de febrero de 2019 se presentó recurso de revocatoria, debido a que la resolución citada no toma en cuenta las pretensiones sobre la simulación del traspaso del inmueble.

## **Estado actual**

Se encuentra pendiente que se resuelva el recurso presentado el 5 de febrero de 2019, sobre el incidente de objeción a la cuantía.

## **CASO 2**

Proceso: Ordinario Civil Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. contra Los Periféricos, S.A.

Juzgado: Primero Civil de San José. Exp: 01-000856-180-CI

Estimación: ₡42.000.000,00 (Cuarenta y dos millones de colones)

## **Origen**

La transferencia de un pago indebido y giro de dividendos.

## **Últimos movimientos**

1. La resolución del 19 de enero de 2017 ordena pasar el Incidente de Nulidad Total del Proceso por Falsedad Ideológica y Fraude Procesal a fallo. La Sentencia No. 43-2017 del 8 de febrero de 2017 declara sin lugar el Incidente e impone el pago de las costas a las demandadas.
2. La resolución del 24 de febrero de 2017 remite el expediente al Tribunal Segundo Civil de San José, para que conozca del recurso presentado contra la resolución del 10 de octubre de 2003. Previo a que se pudiera conocer del recurso presentado, el Tribunal había ordenado con anterioridad resolver el Incidente.
3. El 7 de marzo de 2017 se presentó recusación contra la Jueza Laura León Orozco, ya que convive en unión de hecho con el abogado de la parte demandada, Lic. Denis Villalta Canales.
4. Mediante voto 869 de las 09:22 del 19 de diciembre de 2019 del Tribunal Segundo de Apelación Civil, Sección Segunda, se revoca parcialmente la sentencia venida en alzada. Se deniega la obligación de las demandadas en pagar a favor de la actora, suma alguna por concepto de pago de dividendos accionarios correspondientes a las utilidades de enero a agosto de 1997. Consecuencia de lo anterior se rechaza también el cobro de intereses otorgados. En todo lo demás, se confirma el fallo apelado.
5. El 18 de mayo de 2020 se presentó la liquidación de costas del proceso, Mediante resolución del 24 de setiembre del 2020 se aprobó la liquidación presentada y se ordenó embargo sobre cuentas bancarias de las sociedades demandadas.
6. Por resolución de las 09:40 del 22 de marzo del 2021 se amplía embargo contra las acciones que pudieran tener las sociedades demandadas en la sociedad Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

## **Estado actual**



En ejecución, a la espera que se logre embargar alguna suma de dinero para cubrir la condena. contra las demandadas.

### **CASO 3**

Proceso: Sumario de Desahucio de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A., contra Los Periféricos.

Juzgado: Civil de Menor Cuantía Pavas

Expediente: 01-100368-257-CI

Estimación: ¢73.044.658,02 (setenta y tres millones, cuatrocientos cuarenta y cuatro mil colones seiscientos cincuenta y ocho colones con 02/100)

Origen: Demanda presentada sobre el inmueble por haberse cumplido el plazo de cumplimiento del contrato.

Últimos movimientos

El proceso fue resuelto con sentencia firme, favorable a Inmobiliaria Comercial del Oeste S.A.

#### **Estado actual**

Aún se encuentra en cobro las costas personales por el proceso por un total de ¢27.391.476,75 más intereses.

#### **Reclamos y gravámenes no entablados**

No tenemos conocimiento de reclamos y gravámenes no entablados, que se encuentren bajo nuestra dirección legal.

#### **Aspectos regulatorios**

No tenemos conocimiento de procesos administrativo o judiciales establecidos por entidades regulatorias y fiscales.

#### **Otros asuntos**

Manifestamos que al 5 de febrero de 2019 sí se nos adeudan honorarios.

La Licenciada Gloria Navas M. conforme a lo solicitado respecto de la empresa Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A., rindió informe sobre los procesos pendientes con corte a 31 de diciembre de 2020, y comunicó lo siguiente:

La respuesta rige a la fecha del informe, 04 de junio de 2021.

En la causa Penal No. 04-005500-00647-PE, que es la que he venido dirigiendo en la defensa de la señora Carmen Boschini Thuel, presidente de la compañía, el Tribunal Penal de Apelación de Sentencia del II Circuito Judicial de San José, anuló el fallo absolutorio. Se tramitó ante la Sala de Casación Penal de la Corte Suprema de Justicia un recurso el que fuera rechazado. La parte acusadora y querellante lo ha venido siendo Los Periféricos, S.A., y el fideicomiso ha sido manejado por el Banco de Costa Rica. El nuevo debate en esa causa no ha sido fijado a la fecha por retrasos a causa de

la pandemia. Inmobiliaria se menciona en el proceso, pero las partes no ratificaron la acción civil resarcitoria contra dicha empresa, aunque la propiedad se mantiene anotada por medida cautelar nuevamente ordenada. Se trata de la propiedad No. 287524-000, la que había sido traspasada con condición resolutoria a BIOCINETIC S.R.L. La suscrita no es ahora abogada de Inmobiliaria Comercial del Oeste, la que quedó por fuera de ese proceso hace algún tiempo a causa de lo ya indicado en cuanto a la acción civil resarcitoria.

Esto es lo que a la suscrita le concierne. Los honorarios profesionales de la defensa de doña Carmen Boschini, a pesar de que la causa se origina en la administración de esa empresa, han sido cancelados por ella. En cuanto al capital accionario y demás información deben acudir a la información del fiduciario, el Banco de Costa Rica.

## **Nota 24 Hechos relevantes**

### **a) Negocio en marcha**

El 3 de julio de 2001 Inmobiliaria Periféricos, S.A. cambió la razón social (nombre) a Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. ante el Registro Público, en donde se mantiene las mismas condiciones y participación de los accionistas.

Mediante carta del 4 de febrero de 2002 Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. comunicó a la SUGEVAL la presentación de una acción de desahucio contra Los Periféricos, S.A., arrendatario hasta esa fecha de los inmuebles de la entidad. Adicionalmente, le indica que al 30 de setiembre de 2000 los ingresos anuales por alquiler representan 88% del total de ingresos de la entidad, anticipándose que no se recibirán ingresos por este concepto a partir del momento en que el inquilino desaloje los edificios.

En la misma carta se informa a la SUGEVAL que en la medida que se generen utilidades realizadas y líquidas, o bien que se produzca la venta de los inmuebles, la sociedad procederá a su distribución entre los accionistas, en los términos que dictan las leyes del país y el pacto constitutivo de la Sociedad. Durante el año 2002 los ingresos por alquiler representaron 85% aproximadamente del total de ingresos.

A partir del mes de junio de 2008 y hasta el mes de julio de 2017 ICO alquiló las bodegas y el bloque de oficinas anexo, haciendo remodelaciones al inmueble con ingresos generados por los alquileres para poner en condiciones habitables ese edificio.

Durante el periodo 2017 la Inmobiliaria llegó a un acuerdo con la compañía BIOCINETIC para la venta de los terrenos y edificios, la cual está condicionada a los términos contractuales del contrato de Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017, según se detalla en la nota 22 de este informe.

Durante el periodo 2018 fue notificado ICO de la anulación de la sentencia absolutoria en el caso penal que gravaba con medida cautelar la propiedad vendida, de ahí que fue necesario realizar un nuevo Addendum y modificar la CONDICION RESOLUTORIA para este acto comercial. En este momento está a consideración del comprador del edificio el destino del negocio.

En diciembre de 2019 China informó sobre el "COVID-19", que luego del 31-12-2019 se expandió por el mundo. El 11-03-20 la OMS lo declaró pandemia.

Esta situación de emergencia y las medidas adoptadas en distintos países han afectado significativamente la actividad económica internacional con impactos diversos en cada país afectado y sectores de negocio.

Para la sociedad Inmobiliaria Comercial de Oeste ICO. S. A., la expansión del COVID-19, las medidas gubernamentales necesarias adoptadas y las inciertas condiciones del mercado existentes, se estima, que no afectarán de manera significativa las operaciones de la empresa.

No existen por tanto dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en marcha a pesar de la pandemia. Por tanto, los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste relacionado con las incertidumbres que plantea la situación descrita.

#### **b) Fallo laudo arbitral**

En fecha 20 de noviembre de 2003, se declara sin lugar por parte de los tribunales la excepción de prescripción por la demanda de los Periféricos, S.A., entendiéndose denegadas las pretensiones de la actora Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. En lo que expresamente se enuncia se acoge su demanda en los siguientes términos:

1. Que la demandada los Periféricos, S.A. incumplió gravemente el contrato suscrito con Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., por el mal estado en que se entregó el inmueble y debe indemnizar a ésta por los daños y perjuicios que le ha ocasionado.
2. Que, por el costo de reparación de esos daños, debe indemnizar a favor de la actora la suma de trescientos ocho millones novecientos setenta y unos mil novecientos cuarenta y cinco colones con veinte céntimos (¢308.971.945,20).
3. Que la demandada debe también indemnizar a la actora por todo el tiempo en que, por causa de las reparaciones, no pudo ésta arrendar o vender el inmueble en tiempo que se estima en cinco meses y totaliza a razón de trece millones cuatrocientos treinta y cuatro mil con dos céntimos (¢13.431.400,02) por mes; que junto con esos montos de interés totaliza la cantidad de ciento treinta millones ochocientos trece mil quinientos cincuenta y dos colones (¢130.813.542).

Al 30 de setiembre de 2016 no se ha cumplido que la demandada indemnice a la actora por lo que este asunto fue incluido como parte de los procesos legales indicados en la nota 23 Caso 1.

### **c) Venta de inmuebles**

En el periodo terminado el 30 de setiembre de 2017 la Compañía vendió los terrenos y edificios. Los detalles de la venta y términos contractuales se describen con mayor detalle en nota 23.

### **Nota 25 Contingencias**

Las contingencias, al igual que las provisiones, responden al tratamiento contable de situaciones de incertidumbre. Se trata de problemáticas que se tratan conforme, pues tienen relación con la ocurrencia o no ocurrencia de ciertos eventos inciertos en el futuro.

#### Fiscal

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del impuesto sobre la renta y del impuesto sobre las ventas de la Compañía por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y el 30 de setiembre de 2019, 2018 y 2017 y juzgarlas con criterios distintos a los aplicados por la Compañía para calcular sus impuestos.

A partir del año terminado el 30 de setiembre de 2012, de acuerdo con las modificaciones al Código de Normas y Procedimientos Tributarios en el artículo 109, se extiende el plazo hasta cinco años.

#### Derechos laborales

La Compañía esta afecta a revisiones por parte de la Caja Costarricense del Seguro Social y otras entidades estatales en materia laboral, revisando las declaraciones de salarios reportados.

El 4 de mayo de 2015 la Caja Costarricense del Seguro Social envió un memorándum de “Traslado de cargos” en el cual se solicita el trámite de inscripción patronal de un empleado para el mes de febrero del 2014, e informa que el costo por la presentación y tramitación del Proceso Contencioso Administrativo equivale a la suma de UDS\$2,000 (dos mil dólares).

#### Legales

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 los abogados de la Compañía no reportan contingencias legales en su contra que deban ser reveladas como pasivos contingentes o registrados como provisiones.

Al 30 de setiembre de 2016 la finca Partido de San José número 287524 presenta gravámenes en consecuencia de la acción civil resarcitoria en delitos de acción pública.

Al 30 de setiembre de 2017 los terrenos y edificios fueron vendidos según se detalla en nota 23 de este informe.

Al 30 de setiembre de 2018 nuevamente se grava con medida cautelar la finca Partido de San José número 287524.

## Otros

Como se mencionó, en diciembre de 2019 se conoció la aparición en China del "COVID-19" del 31-12-19 y se expandió por el mundo. EL 11-3-20 la OMS lo declaró como pandemia.

Los administradores estiman que esta situación no tendrá un impacto adverso y significativo sobre las operaciones de la entidad. Sin embargo, la evolución futura es muy incierta y no puede predecirse.

Los resultados desarrollados y decisiones comerciales reales pueden diferir de los previstos en la declaración prospectiva de los administradores sobre el impacto de COVID-19 en las operaciones de la entidad."

## **Nota 26 Unidad monetaria**

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢); al 31 de diciembre 2020 y al 30 de setiembre de 2019 los tipos de cambio vigentes para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América (US\$) eran ¢610.53 y ¢617.30 y ¢579.12 y ¢585.80 por cada dólar (US\$1,00) respectivamente.

## **Nota 27 Instrumentos financieros**

Las NIIF requieren la revelación de riesgos asociados a los instrumentos financieros. Los riesgos se refieren a la posibilidad de que sus precios varíen o que existan riesgos asociados a la posibilidad de recibir beneficios económicos derivados de los mismos.

Debido a la naturaleza de las operaciones que desarrolla la Inmobiliaria, la entidad no cuenta con un departamento o unidad especializada para la administración de riesgos.

## **Riesgo de liquidez**

Los activos financieros se mantienen mayoritariamente en valores con garantía del estado (TP cero cupón) y en menor cuantía en fondos de inversión, lo que disminuye el riesgo de liquidez. El único activo que posee la Inmobiliaria en la actualidad son los activos financieros, dado que durante el 2017 el edificio que poseía fue vendido.

## **Riesgo de crédito**

Las participaciones fiduciarias incluidas como inversiones permanentes son parte de las negociaciones con acreedores de Periféricos, S.A. La Inmobiliaria tiene una participación en el Fideicomiso el cual tiene fideicometidas las acciones de capital de la Inmobiliaria.

Se estima que una vez resuelto el caso penal en el que indirectamente fue involucrada la Inmobiliaria, se pueda distribuir el producto de la venta entre los tenedores de participaciones en forma alícuota a su participación en el fideicomiso. Es importante agregar que en este momento existe un riesgo alto con respecto a la participación en el Fideicomiso de Bancrédito por la situación de dicha entidad Bancaria, pero que no depende de la actuación de la Inmobiliaria sino de las decisiones de dicha entidad y en este momento la sección Fiduciaria opera normalmente. La entidad no ha determinado

el nivel de exposición al riesgo de crédito debido a que no cuenta con personal especializado para la administración de riesgos.

### **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado se relaciona con la posibilidad de desocupación de los inmuebles alquilados. Actualmente estos inmuebles fueron vendidos, pero existen cláusulas en el contrato de venta pendientes que están sujetas a una condición resolutoria, que se puede materializar si surgiere una resolución judicial dentro del proceso tramitado en sede penal, o derivado de éste, que afecte la finca adquirida por la compañía compradora, en ese caso los inmuebles deberán regresar al patrimonio de la Inmobiliaria. El objetivo de la Compañía es la venta para recuperar la liquidez de los inversionistas.

### **Nota 28 Utilidad por acción**

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 la utilidad del periodo por acción fue calculada de la siguiente manera:

<b>Descripción</b>		<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Utilidad del periodo neta</b>	¢	385 125 038	136 405 171
<b>Total Acciones</b>		47 530	47 530
<b>Utilidad por acción</b>	¢	<b>8 103</b>	<b>2 870</b>

No existen capital de acciones preferentes ni existen efectos delusivos inherentes a las acciones comunes.

### Nota 29 Posición monetaria

Al 31 de diciembre de 2020 y 30 de setiembre de 2019 la posición neta en moneda extranjera se detalla como sigue:

		2020	2019
<b>Activos</b>			
Cuentas corrientes	US\$	30	15.002
Cuentas por cobrar		17.662	11.661
Inversiones		1.296.698	1.055.300
Total, activos		<u>1.314.390</u>	<u>1.081.963</u>
<b>Pasivos</b>			
Total, pasivos		<u>0</u>	<u>0</u>
Posición neta moneda extranjera	US\$	<u>1.314.390</u>	<u>1.081.963</u>

### Nota 30 Hechos posteriores

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2020 y la preparación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de otros hechos que puedan tener en el futuro una influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones de la Compañía o en sus estados financieros que deban ser revelados.

### Nota 31 Autorización de emisión de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 fueron autorizados para emisión el 30 de enero de 2021 por parte de la Presidencia de la Inmobiliaria.