

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

30 de setiembre de 2012 y 2011

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

30 de setiembre de 2012 y 2011

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

Indice de contenido

	Cuadro	Página
Informe del contador público independiente		1
Estado de posición financiera	A	3
Estado de resultados integrales	B	4
Estado de cambios en el patrimonio	C	5
Estado de flujos de efectivo por el método directo	D	6
Notas a los estados financieros		7
Informe sobre el control interno	Anexo 1	33
Informe sobre cumplimiento de la normativa legal aplicable	Anexo 2	37
Cédula de ajustes y reclasificaciones	Anexo 3	39

Informe del contador público independiente

Señores

Junta Directiva y Accionistas

de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., que comprenden el estado de posición financiera al 30 de setiembre de 2012 y 2011 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los periodos de un año terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración por lo estados financieros

La administración de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa debidas a fraude o a error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar opinión sobre estos estados financieros con base en la auditoría. Excepto por lo mencionado en el párrafo quinto, condujimos la auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como planear y desempeñar la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa debido a fraude o error. Una auditoría implica ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo el auditor considera el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos que califican la opinión

A la fecha de auditoría no recibimos respuesta a las confirmaciones realizadas al Banco Nacional de Costa Rica y Banco Crédito Agrícola de Cartago correspondientes a las cuentas corrientes de la entidad, lo cual es una limitación al alcance de la auditoría.

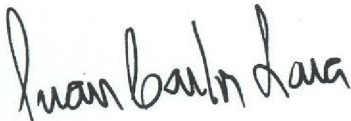
Opinión

En nuestra opinión, excepto el efecto de los ajustes, si los hay, que se determine que sean necesarios si hubiéramos revisado la información descrita en el párrafo quinto, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. al 30 de setiembre de 2012 y 2011 y sus resultados y su flujo de efectivo y de ingresos integrales en los periodos de un año terminados en esas fechas, de acuerdo con normas internacionales de información financiera.

Párrafos de énfasis

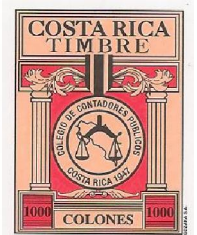
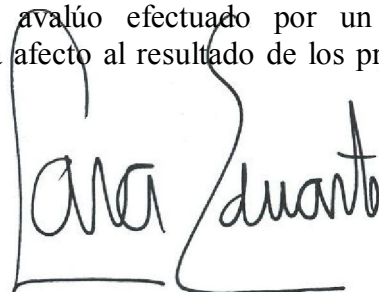
Sin modificar la opinión llamamos la atención a lo que se indica en notas 21, 23, 24 y 25. La entidad mantiene procesos de demanda judiciales, que aunado a los riesgos de ocupación y deterioro de instalaciones que presenta, origina incertidumbre sobre posibles eventos de liquidación de sus activos en el futuro.

Las normas internacionales 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 2008 la Compañía realizó la revaluación de sus terrenos y edificios mediante avalúo efectuado por un perito independiente, cuyo valor razonable en el tiempo está afecto al resultado de los procesos legales que mantiene la entidad.



San José, Costa Rica
10 de diciembre de 2012

Dictamen firmado por
Juan Carlos Lara P. No.2052
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2013
Timbre Ley 6663 €1.000



Cuadro A

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

Estado de posición financiera

30 de setiembre
(en colones sin céntimos)

	Notas	2012	2011
Activo			
Activo circulante			
Caja y bancos	4 y 5 ¢	2,738,702	7,055,145
Inversiones bursátiles	6	395,636,666	318,924,541
Cuentas por cobrar, netas	7	1,588,194	484,584
Gastos pagados por adelantado	8	945,647	4,019,394
Otros activos	9	758,900	758,900
Impuesto sobre la renta diferido	10	2,388,617	2,388,617
Total activo circulante		404,056,726	333,631,181
Propiedad, planta y equipo, neto	11	2,166,786,073	2,194,691,870
Inversiones permanentes	12	35,228,068	35,228,068
Total activo		2,606,070,867	2,563,551,119
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar	13	81,335,734	80,890,834
Impuesto sobre la renta diferido	14	206,521,562	206,521,562
Total pasivo circulante		287,857,296	287,412,396
Patrimonio			
Capital social	15	475,300,000	475,300,000
Superávit por revaluación de inmuebles	16	1,797,716,366	1,797,716,366
Reserva legal		38,303,719	34,096,235
Utilidades acumuladas restringidas		2,388,617	2,388,617
(Pérdidas) acumuladas		4,504,869	(33,362,495)
Total patrimonio		2,318,213,571	2,276,138,723
Total pasivo y patrimonio	¢	2,606,070,867	2,563,551,119

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Carmen Boschini T.
Representante Legal

Cuadro B

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

Estado de resultados integrales

Períodos de un año terminados el 30 de setiembre
(en colones sin céntimos)

			2012	2011
	Notas			
Ingresos de operación				
Intereses ganados	17	¢	29,018,522	21,736,549
Ingresos por alquileres	17		98,851,652	57,881,522
Ingresos diversos			4,952,909	11,890,478
Total ingresos			132,823,083	91,508,549
Costos y gastos de operación				
Gastos generales y de administración	18		58,399,112	56,173,040
Depreciación	11 y 18		27,905,797	27,905,797
Total gastos			86,304,909	84,078,837
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta			46,518,174	7,429,712
Impuesto sobre la renta	20		4,443,326	2,498,260
Utilidad neta		¢	42,074,848	4,931,452
Otro resultado integral				
Superávit por revaluación de activos			0	0
Resultado integral total del año			42,074,848	4,931,452
Utilidad por acción básica	28	¢	885	104

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Carmen Boschini T.
Representante Legal

Cuadro C

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio
 periodos de un año terminados el 30 de setiembre

Notas	Capital social	Superávit por revaluación de activos	Reserva legal	Utilidades acumuladas restringidas	Utilidad (pérdida) acumulada	Total
Saldos al 30 de setiembre de 2010	¢ 475,300,000	1,797,716,366	33,724,749	2,388,617	(37,922,461)	2,271,207,271
Traslado de utilidades	0	0	371,486	0	(371,486)	0
Ganancia del período	0	0	0	0	4,931,452	4,931,452
Saldos al 30 de setiembre de 2011	475,300,000	1,797,716,366	34,096,235	2,388,617	(33,362,495)	2,276,138,723
Traslado de utilidades	0	0	4,207,484	0	(4,207,484)	0
Ganancia del período	0	0	0	0	42,074,848	42,074,848
Saldos al 30 de setiembre de 2012	¢ 475,300,000	1,797,716,366	38,303,719	2,388,617	4,504,869	2,318,213,571

Las notas son parte integrante de los estados financieros

 Carmen Boschini T.
 Representante Legal

Cuadro D

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

**Estado de flujos de efectivo
(método directo)**

Períodos de un año terminados el 30 de setiembre
(en colones sin céntimos)

	Notas	2012	2011
Actividades de operación			
Intereses cobrados y alquileres	¢	132,823,083	91,508,549
Compra de papelería y útiles de oficina		(113,506)	(26,560)
Servicios públicos		(1,543,785)	(1,543,785)
Servicios internos dados a la entidad		0	(103,654)
Servicios contratados		(15,364,128)	(12,644,206)
Pólizas de seguros		(1,448,623)	(2,257,516)
Impuestos		(3,722,825)	(5,102,055)
Otros impuestos		(921,597)	0
Servicios administrativos		(61,736)	(105,700)
Supervisión		(170,676)	(211,651)
Comisión por alquiler de local		0	(3,295,500)
Pérdida por diferencial cambiario		(13,165,830)	(8,980,980)
Mantenimiento de edificio		(7,818,635)	(12,539,361)
Pérdida en inversiones bursátiles		(14,059,283)	(8,339,900)
Otros		(5,381,624)	3,181,299
Flujo neto de efectivo provisto en actividades de operación		69,050,835	39,538,980
Actividades de inversión			
(Aumento) en inversiones en valores mantenidas el vencimiento		(84,293,320)	0
Efectivo neto (usado) provisto en actividades de inversión		(84,293,320)	(348,788)
Efectivo y equivalentes provistos en el período		(15,242,485)	39,538,980
Efectivo y equivalentes al inicio del período		135,545,244	96,006,264
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4 ¢	120,302,759	135,545,244

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Carmen Boschini T.
Representante Legal

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A.

Notas a los estados financieros

30 de setiembre de 2012 y 2011
(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 el alquiler de edificios para uso comercial o industrial. 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 quedó registrada en el Registro Público el 3 de julio de 2001 en el tomo 1436, folio 253 y asiento 287. (Ver nota 21).

Sus actuaciones deben ser conforme las disposiciones del Código de Comercio, la Ley Reguladora del Mercado de Valores N° 7732 y por los reglamentos y disposiciones emitidas por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 se ha alquilado parte de los inmuebles, obteniendo ingresos por este concepto. (Ver nota 24 a).

Nota 2 Principales políticas de contabilidad

Bases de presentación

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se basan en las normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) se resumen como sigue:

a. 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.

b. Propiedad, planta y equipo

Estos activos están valuados al costo de adquisición más ajustes por revaluaciones efectuadas a terrenos y edificios y su depreciación acumulada con base en el Índice de Precios del Consumidor de Ingresos Medios y Bajos establecido por la Dirección General de Estadística y Censo del Ministerio de Economía hasta el 30 de setiembre de 2007. Durante el periodo 2008 el ajuste por revaluaciones a terrenos y edificios y su depreciación acumulada se hizo mediante avalúo efectuado por un perito independiente.

El crédito neto resultante de la revaluación se presenta en el patrimonio como superávit por revaluación menos el impuesto sobre la renta diferido a ser pagado en el momento de la venta. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran los activos fijos ni alargan la vida útil se cargan a gastos conforme se incurren.

c. Depreciación

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos depreciables, utilizando los porcentajes establecidos para fines fiscales. Las tasas de depreciación utilizadas son:

	Depreciación anual
Edificios	2%
Mobiliario equipo de oficina	10%

d. Cuentas por cobrar e incobrables

Las cuentas por cobrar se registran al costo. La Compañía tiene la práctica de incluir en los resultados una estimación para cuentas de dudosa recuperación o consideradas incobrables. Las pérdidas por estos conceptos en caso de que existan son cargadas a la estimación cuando se determina que no se pueden recuperar.

e. 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 acciones.

f. Inversiones permanentes

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. La figura del fiduciario fue sustituida en 2001 por el Banco Crédito Agrícola de Cartago, el cual debe cumplir con todos los términos del contrato original del fideicomiso.

g. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

h. Impuesto sobre la renta

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto diferido 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 diferido 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 diferido 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.

i. Deterioro del valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros de los activos sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si los activos se contabilizan por su valor revaluado.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso; se calcularía trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continua de los activos a lo largo de la vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está considerando y cuya utilización continuada genera entradas de efectivo que sean en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

j. Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere registrar estimaciones, supuestos y juicios que pueden afectar 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.

k. Instrumentos financieros

La normativa actual permite mantener las inversiones en valores como para negociación, valuadas a mercado a través del estado de resultados y disponibles para la venta. Las inversiones para negociación valuadas a mercado a través del estado de resultados y las disponibles para la venta se valúan a precio de mercado utilizando el vector de precios.

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones para negociación se incluye directamente en resultados.

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones disponibles para la venta se incluye en una cuenta patrimonial.

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 registran por el método de la fecha de liquidación, que es aquella 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.

l. Propiedades de inversión

Antes del 5 de julio de 2002 la Inmobiliaria tenía propiedades de inversión (terrenos y edificios) generadoras de rentas; sin embargo después de esta fecha estos activos no son generadores de beneficios económicos futuros por alquileres a favor de la Inmobiliaria; por lo contrario se convierten en activos en los cuales se incurre en costos para su adecuada permanencia, ya que se disponen para su venta, lo que terminaría con el giro de la Inmobiliaria. Por tales razones no se han valuado de acuerdo con la NIC 40, Propiedades de Inversión, manteniendo el modelo del costo más revaluación descrita en la NIC 16.

m. Capital social

La Superintendencia General de Valores (SUGEVVAL) no tiene establecido para la Campaña un capital mínimo requerido.

n. Período económico

El período económico es de doce meses, del 1 de octubre al 30 de setiembre del año siguiente.

Nota 3 Normas de contabilidad emitidas recientemente

NIIF 9: Instrumentos financieros

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2015. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad. Le han realizado cambios que requieren revelaciones de transición hacia la NIIF 9.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

NIIF 10: Estados financieros consolidados

Esta norma reemplaza a la NIC 27 Consolidación y estados financieros separados y la SIC 12 Consolidación, Entidades de cometido específico. Es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF establece los principios de consolidación cuando una entidad controla una o más entidades.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

NIIF 11: Arreglos conjuntos

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para las revelaciones financieras de las partes que integran un arreglo conjunto.

Esta norma deroga la NIC 31, Negocios conjuntos y la SIC 13 Entidades controladas conjuntamente, contribuciones no monetarias por los inversionistas.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

NIIF 12: Revelaciones sobre inversiones en otras entidades

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es requerir revelaciones a las entidades que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza y los riesgos con las inversiones en otras entidades; y los efectos de esas inversiones en la posición financiera, rendimientos y flujos de efectivo.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

NIIF 13: Medición del valor razonable

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define “valor razonable”; establece un sólo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

Esta norma puede tener un impacto sobre la valuación de los bienes inmuebles. Este efecto no se puede determinar razonablemente al cierre de este periodo.

NIC 27 revisada: Estados financieros separados

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es describir el tratamiento contable y las revelaciones requeridas para subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando la entidad prepara estados financieros separados.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

NIC 28 revisada: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es describir el tratamiento contable para inversiones en asociadas y determina los requerimientos para la aplicación del método de participación patrimonial al contabilizar inversiones en asociados y negocios conjuntos.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

NIC 19 revisada: Beneficios a empleados

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Incluye cambios referidos a los planes de beneficios definidos para los cuales requería anteriormente que las remediciones de las valoraciones actuariales se reconocieran en el estado de resultados o en otros resultados integrales. La nueva NIC 19 requerirá que los cambios en las mediciones se incluyan en otros resultados integrales y los costos de servicios e intereses netos se incluyan en el estado de resultados.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

NIC 1 Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de otros resultados integrales

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de julio del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultados si se cumplen ciertas condiciones específicas.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

NIC 12 Impuestos diferidos: Mejoras en la recuperación de activos subyacentes

Esta norma es de aplicación en los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2012. Deroga la SIC 21 Recuperación de activos no depreciables revaluados. Los cambios proveen un enfoque práctico para medir activos y pasivos por impuestos diferidos al medir al valor razonable las propiedades de inversión.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

Modificaciones a normas ya emitidas

NIF 7

Revelaciones: Compensación de activos y pasivos financieros fue emitida en Diciembre 2011. Estas modificaciones requieren revelar información a los usuarios de estados financieros para que puedan evaluar el efecto o potencial efecto de compensaciones y acuerdos similares en la posición financiera de la entidad. Es requerido que se aplique para los períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2013. Su aplicación anticipada es permitida.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

NIC 32

Compensación de activos y pasivos financieros fue emitida en diciembre de 2011. Los cambios aclaran el significado de lo que se menciona con que se tenga un derecho legal a compensar y aclara que algunas liquidaciones brutas podrían ser consideradas equivalentes a una liquidación neta si eliminan o resultan en un riesgo de crédito o de liquidez insignificante y procesan cuentas a cobrar y cuentas a pagar en un sola liquidación o ciclo. Se requiere aplicar este cambio a partir de los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2014. Aplicación anticipada es permitida.

Esta norma no tendrá un impacto sobre los estados financieros.

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. Se considera equivalentes de efectivo las inversiones con vencimiento a menos de un año:

		2012	2011
Saldo en caja y bancos	¢	2,738,702	7,055,145
Saldo en inversiones en fondos de inversión		<u>117,564,057</u>	<u>128,490,099</u>
Saldo en efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo	¢	<u>120,302,759</u>	<u>135,545,244</u>

Nota 5 Caja y bancos

Al 30 de setiembre esta cuenta se detalla así:

		2012	2011
Banco Nacional de Costa Rica, 1634526	¢	247,352	763,144
Banco Crédito Agrícola de Cartago, 1527416		2.248,833	2,738,209
Banco Crédito Agrícola de Cartago, 1526535		<u>242,517</u>	<u>3,553,792</u>
Total	¢	<u>2,738,702</u>	<u>7,055,145</u>

Nota 6 Inversiones

Al 30 de setiembre las inversiones en títulos valores incluyen:

Valuados a mercado a través del estado de resultados		2012	2011
Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A (1)		117,564,057	128,490,099
Mantenidas al vencimiento			
Títulos valores (2)		<u>278,072,609</u>	<u>190,434,442</u>
Total	¢	<u>395,636.666</u>	<u>318,924,541</u>

- (1) Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 corresponden a inversiones en el Fondo diversificado liquidez en US Dólares de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.
- (2) Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 corresponden a inversiones en bonos estandarizados series C y D transados mediante Aldesa Puesto de Bolsa, S.A. y emitidos por el Fideicomiso de Titularización Proyecto Cariblanco del ICE, sin tasa de interés, con fecha de inicio 9/09/2009 y fecha de vencimiento 21/12/2015 y el fideicomiso de titularización PT Garabito, cero cupón, con fecha de inicio 2/09/2009 y fecha de vencimiento 17/06/2022.

Nota 7 Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar al 30 de setiembre se componen de:

		2012	2011
Cuenta por cobrar a Los Periféricos, S. A. (1)	¢	7,962,055	7,962,055
Intereses acumulados por cobrar		1,588,194	484,584
Estimación para cuentas por cobrar		<u>(7,962,055)</u>	<u>(7,962,055)</u>
Total	¢	<u>1,588,194</u>	<u>484,584</u>

- (1) Diferencia entre los montos que pagó Periféricos S.A. y lo que pagó la Inmobiliaria al momento de entregar a la administración del fideicomiso, el cual está totalmente estimado.

Nota 8 Gastos pagados por adelantado

Al 30 de setiembre el saldo de la cuenta de gastos pagados por adelantado es el siguiente:

		2012	2011
Primas de seguros	¢	114,390	190,334
Adelantos de renta (1)		<u>831,257</u>	<u>3,829,060</u>
Saldo final	¢	<u>945,647</u>	<u>4,019,394</u>

- (1) Ver nota 20.

Nota 9 Otros activos

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 el saldo de la cuenta otros activos es ¢758,900 que comprende depósitos en garantía por servicios telefónicos.

Nota 10 Impuesto sobre la renta diferido deudor

Al 30 de setiembre el impuesto sobre la renta diferido por ¢2,388,617 corresponde a la diferencia temporal del impuesto sobre la renta originado en 30% sobre los gastos por incobrabilidad de la cuenta por cobrar a Periféricos, S.A. (ver nota 7); se calcula en la siguiente forma:

		2012	2011
Gasto por incobrabilidad	¢	7,962,055	7,962,055
Porcentaje de impuesto		<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto sobre la renta diferido	¢	<u>2,388,617</u>	<u>2,388,617</u>

Al afectar la utilidad contable acumulada en espera de ser aplicado en caso de llegar a tener una base imponible para el pago del impuesto, se debe restringir su uso en el patrimonio hasta tanto no se aplique en el futuro.

Nota 11 Propiedad, planta y equipo, neto

Al 30 de setiembre la propiedad, planta y equipo, consisten en:

		2012	2011
Costo			
Terrenos	¢	33,348,174	33,348,174
Edificios		<u>55,382,881</u>	<u>55,382,881</u>
		88,731,055	88,731,055
Depreciación acumulada, costo		<u>(24,162,825)</u>	<u>(23,055,167)</u>
Total costo neto		<u>64,568,230</u>	<u>65,675,888</u>
Revaluados			
Edificios		1,339,906,978	1,339,906,978
Terrenos		<u>1,315,853,026</u>	<u>1,315,853,026</u>
		2,655,760,004	2,655,760,004
Depreciación acumulada revaluada		<u>(553,542,161)</u>	<u>(526,744,022)</u>
Total revaluado, neto		<u>2,102,217,843</u>	<u>2,129,015,982</u>
Total propiedad planta y equipo, neto	¢	<u>2,166,786,073</u>	<u>2,194,691,870</u>

En junio de 1994 la Inmobiliaria ajustó el costo de sus edificios y terrenos y su respectiva depreciación acumulada con base en avalúos practicados por peritos independientes.

A partir del 30 de setiembre de 1994 los valores de dichos activos fijos y su respectiva depreciación acumulada se ajustaron utilizando el Índice de Precios al Consumidor de Ingresos Medios y Bajos establecido por la Dirección General de Estadística y Censos del Ministerio de Economía.

El ajuste neto resultante de la aplicación de la política descrita, por ¢738,395,447, se acreditó a revaluación de activos fijos como parte de la inversión de los accionistas. De ese monto se capitalizó ¢355,275,277 al 30 de setiembre de 1994.

El 28 de octubre de 1998 se hizo un avalúo pericial de los terrenos y edificaciones por un perito independiente, el cual no se registró en contabilidad, según el siguiente detalle:

Terrenos al valor de reposición actual neto	¢	399,481,750
Edificios al valor de reposición actual neto		<u>539,161,779</u>
Total	¢	<u>938,643,529</u>

El 21 de agosto de 2002 se actualizó el valor de los terrenos y edificios (no registrado en contabilidad) por un perito independiente, cuyo resultado se detalla así:

Activo		Valor en US \$ dólares (2)	Valor en colones
Terrenos	US\$	3,195,854 ¢	1,164,057,861
Edificios ⁽¹⁾		<u>2,242,595</u>	<u>816,842,803</u>
Total	US\$	<u>5,438,449</u> ¢	<u>1,980,900,664</u>

⁽¹⁾ Incluye el valor del edificio número 7 que fue vendido en el período 2003.

⁽²⁾ Tipo de cambio de compra utilizado al 21 de agosto 2002: ¢364,24 según BCCR.

Al 30 de setiembre de 2007 el ajuste neto resultante de la aplicación de la política de revaluación bajo el Índice de Precios del Consumidor de Ingresos Medios y Bajos establecido por la Dirección General de Estadística y Censos que se acreditó en el patrimonio como superávit por revaluación de activos fijos, resulta de tomar el valor revaluado de los activos y rebajarle la depreciación acumulada revaluada, así:

		2007
Revaluación de activos	¢	145,584,799
Revaluación de depreciación acumulada		<u>(24,993,759)</u>
Superávit por revaluación ⁽¹⁾	¢	<u>120,591,040</u>

Al 30 de setiembre de 2008 la Inmobiliaria actualizó el valor de los terrenos y edificios mediante avalúo realizado por un perito independiente, según se detalla a continuación:

		2008
Revaluación de activos	¢	1,055,600,844
Revaluación de depreciación acumulada		<u>(154,299,970)</u>
Superávit por revaluación ⁽¹⁾	¢	<u>901,300,874</u>

⁽¹⁾ Ver nota 16.

El comportamiento neto de los activos durante el período fue el siguiente:

		2012	2011
Saldo inicial	¢	2,222,597,667	2,251,853,039
Depreciación del periodo		<u>(27,905,797)</u>	<u>(29,255,372)</u>
Saldo final	¢	<u>2,194,691,870</u>	<u>2,222,597,667</u>

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 los activos presentan restricciones. (Ver notas 24 y 25)

Nota 12 Inversiones permanentes

La composición de la cuenta Inversiones Permanentes al 30 de setiembre es la siguiente:

		2012	2011
Certificado de participación fiduciaria N°00164-132-97	¢	13,582,447	13,582,447
Certificado de participación fiduciaria N°00163-132-97		<u>21,645,621</u>	<u>21,645,621</u>
Total	¢	<u>35,228,068</u>	<u>35,228,068</u>

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 de 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. 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 2012 y 2011. Su realización efectiva depende de lo que logre la Inmobiliaria por la venta de los activos.

Nota 13 Cuentas por pagar

Al 30 de setiembre las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		2012	2011
Cuentas por pagar varias ⁽¹⁾	¢	71,721,027	72,571,027
Depósitos en garantía ⁽²⁾		7,274,909	7,274,909
Dividendos por pagar ⁽³⁾		1,044,898	1,044,898
Reparaciones a las instalaciones		<u>1,294,900</u>	<u>0</u>
Total	¢	<u>81,335,734</u>	<u>80,890,834</u>

(1) Incluyen honorarios profesionales.

(2) Recursos a devolver a los arrendatarios de los edificios según los términos de los contratos de arrendamiento.

(3) Dividendos no retirados de periodos anteriores, compuesto en la siguiente forma:

		2012	2011
Roma Prince, S.A.	¢	675,780	675,780
Hipanotica Ltda.		268,858	268,858
Café Volio, S.A.		30,669	30,669
Industrias Las Palmas, S.A.		64,857	64,857
Arrendadora Comercial, S.A.		<u>4,734</u>	<u>4,734</u>
Total	¢	<u>1,044,898</u>	<u>1,044,898</u>

Nota 14 Impuesto sobre la renta diferido acreedor

Al 30 de setiembre el impuesto sobre la renta de la cuenta Superávit por revaluación de Activos se calculó en la siguiente forma:

		2012	2011
Saldo inicial		206,521,562	206,521,562
Superávit por revaluación de edificio (1)	¢	0	0
Tasa imponible de impuesto		<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto diferido por pagar	¢	<u>206,521,562</u>	<u>206,521,562</u>

(1) Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 no se registraron incrementos por revaluación de los terrenos y edificios de la Inmobiliaria. (Ver nota 16).

El movimiento del impuesto diferido por pagar es el siguiente:

		2012	2011
Saldo inicial	¢	1,797,716,366	206,521,562
Aumento del periodo (1)		<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo final	¢	<u>1,797,716,366</u>	<u>206,521,562</u>

(1) Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 no se registraron incrementos por revaluación de los terrenos y edificios de la Inmobiliaria que incrementara el impuesto diferido por pagar.

Nota 15 Capital social

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 el capital social autorizado y suscrito es ¢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 Compañía, las condiciones y proporciones de los accionistas permanecen igual.

La compañía no posee requerimientos adicionales de capital que deban ser revelados en sus estados financieros.

Nota 16 Superávit por revaluación de activos

Al 30 de setiembre el movimiento del superávit por revaluación de activos se presenta de la siguiente manera:

		2012	2011
Saldo inicial	¢	1,797,716,366	1,797,716,366
Movimientos del periodo (1)		<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo final	¢	<u>1,797,716,366</u>	<u>1,797,716,366</u>

(1) Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 no se registraron incrementos por revaluación de los terrenos y edificios de la Inmobiliaria.

Nota 17 Ingresos de operación

Los ingresos de operación durante los periodos de un año terminados el 30 de setiembre de 2012 y 2011 corresponden principalmente a intereses sobre inversiones en fondos de inversión líquidos por ¢21,736,549 y ¢34,421,584, así como ingresos por arrendamiento de edificios por ¢57,881,522 y ¢94,076,621 respectivamente. Además se presentan ingresos por diferencial cambiario para el periodo 2011 por ¢11,890,478.

Nota 18 Gastos generales y de administración

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

		2012	2011
Servicios bancarios	¢	14,585	45,154
Papelería y útiles de oficina		113,506	26,560
Agua y electricidad		391,873	1,274,285
Servicios profesionales		8,088,196	7,378,865
Servicios de vigilancia		7,275,932	6,115,342
Seguro de incendio		1,448,623	2,257,516
Impuesto territorial		786,126	0
Impuesto a las sociedades		135,471	0
Servicios de administración		61,736	105,700
Supervisión SUGEVAL		170,676	211,651
Tasas municipales		3,722,825	5,102,055
Publicaciones		383,629	0
Servicios de mensajería		390,300	58,500
Mantenimiento edificios ⁽¹⁾		7,818,635	12,539,361
Comisiones pagadas ⁽²⁾		0	3,295,500
Internet, teléfono y fax		176,400	269,500
Pérdida en inversiones bursátiles ⁽³⁾		14,059,283	8,339,900
Pérdida por diferencial cambiario		13,165,830	8,980,980
Multas e intereses		45,701	0
Diversos		<u>149,784</u>	<u>172,171</u>
		58,399,111	56,173,040
Depreciación de edificios		<u>27,905,797</u>	<u>27,905,797</u>
Total	¢	<u>86,304,908</u>	<u>84,078,837</u>

- (1) Asignado a los edificios con el fin de habilitarlos para su arrendamiento.
- (2) En el 2011 responde a la comisión pagada al corredor de bienes raíces por el arrendamiento a la empresa PG Agenciamiento y Estiba S. A. correspondiente al depósito en garantía pagado por el inquilino.
- (3) Variaciones en los saldos de las inversiones valuadas trimestralmente.

Nota 19 Contratos de arrendamiento

Al 30 de setiembre de 2012 la Inmobiliaria mantiene contratos de arrendamiento operativo de locales comerciales con las siguientes entidades:

Concepto	Cliente	Monto
Alquiler	PG Agenciamiento y Estiba S. A.	¢ 6,500
Alquiler	Almacenes Fiscales y Depósito de Pavas, S. A.	¢ 5,865,414

Se presenta el detalle de las principales características de los contratos y la proyección de pagos futuros:

Contrato con Bodega 4 y 5

PG Agenciamiento y Estiba Ltda Cédula jurídica 3-102-492354

Fecha suscripción		01/09/2011
Fecha vencimiento		30/09/2014
Precio actual	\$	6,825
Incremento por año		5%
Pagos futuros		
	Año 2013	82,241
	Año 2014	85,995
Total	\$	<u>168,236</u>

Bodega 7

Almacenes Fiscales y Depósito de pavas S.A. Cédula jurídica 3-101-02660815

Fecha de suscripción		01/06/2012
Fecha de vencimiento		30/09/2014
Precio actual	¢	5,436,989
Incremento anual según IPC		
Pagos futuros		
	Año 2012	3,419,400
	Año 2013	65,255,868
	Año 2014	66,560,985
	Año 2015	46,114,147
Total	¢	<u>181,350,400</u>

Nota 20 Base imponible del impuesto sobre la renta

El cálculo de la base imponible del impuesto sobre la renta al 30 de setiembre es así:

		2012	2011
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	¢	46,518,174	7,429,711
Menos: ingresos no gravables		(29,018,522)	(21,736,549)
Más: gastos no deducibles		<u>26,933,612</u>	<u>26,798,140</u>
Utilidad (pérdida) líquida gravable		<u>44,433,263</u>	<u>12,491,302</u>
Impuesto sobre la renta sobre la base			
Imponible 20%		4,443,326	2,498,260
Saldo a favor impuesto sobre la renta 2011		(3,829,060)	(6,327,320)
Pagos parciales periodo 2012		<u>(1,445,523)</u>	<u>0</u>
Saldo a favor impuesto sobre la renta	¢	<u>(831,257)</u>	<u>(3,829,060)</u>

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 30 de setiembre de 2012, 2011, 2010 y 2009.

Nota 21 Activos restringidos

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 el inmueble propiedad de ICO presenta restricción para posible venta del edificio por haber procesos litigiosos y anotaciones en su contra. Ver notas 11 y 23

Nota 22 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 en 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 nominativas.

Nota 23 Asuntos judiciales

A. Los abogados del Bufete Artavia y Barrantes, de la Inmobiliaria indicaron la situación de los siguientes casos:

CASO 1

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 al 30 de setiembre de 2012:

- 1.- El proceso fue resuelto con sentencia firme, favorable a Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A.
- 2.- Actualmente se cobra a la demandada las costas personales por el proceso por un total de ₡27,391,476.75 más intereses.

CASO 2

Proceso: Ordinario Civil de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., Sergio Artavia Barrantes y Jonatán Picado León contra los Periféricos, S.A. y Desarrollos Veintidós de Enero, S.A.

Juzgado: Cuarto Civil de Mayor Cuantía

Expediente: 03-1483-183-CI

Estimación: ₡200,000,000.00 colones (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 al 30 de setiembre de 2012:

- 1.- El Tribunal conoce de la apelación, rechazando la nulidad alegada. Se envía el expediente al Juzgado de origen para continuar con los procedimientos.
- 2.- La Licda. Gilda Jiménez Córdoba, presenta incidente de cobro de honorarios contra Los Periféricos, S.A. y Corporación Periféricos, S.A., decretándose embargo sobre bienes que posean estas empresas. El proceso se encuentra sigue a la espera que se dicte sentencia dentro del incidente.
- 3.- Mediante resolución de las 9.40 hrs del 16 de marzo, se le rechaza al demandado, la solicitud del cotejo de los documentos aportados dentro del incidente de nulidad de actuaciones. Dicha parte presenta recursos de revocatoria, apelación y nulidad contra la citada resolución, ante la cual se emplaza al Tribunal Segundo Civil para conocer los recursos.
- 4.- Por resolución de las 10.30 hrs del 30 de marzo de 2011 el Tribunal anula la resolución del 27 de julio de 2010, únicamente en cuanto rechazó la revocatoria y admitió la apelación contra la resolución del 16 de marzo de 2011.
- 5.- En escrito de fecha 11 de mayo de 2011, esta representación plantea recurso de revocatoria y nulidad contra la resolución del 30 de marzo de 2011.

Estado actual:

A la espera que el Juzgado resuelva el incidente de cobro de honorarios interpuesto por Gilda Jiménez Córdoba

CASO 3

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 al 30 de setiembre de 2012:

- 1.- Por haber transcurrido el plazo de los dos años, en virtud del proceso penal, se reanuda los procedimientos para el proceso civil.
- 2.- La Licda. Gilda Jiménez Córdoba, presenta incidente de cobro de honorarios contra los Periféricos, S.A. y Corporación Periféricos, S.A., decretándose embargo sobre bienes que posean estas empresas. El proceso se encuentra a la espera que se dicte sentencia dentro del incidente.

Estado actual:

Es espera de sentencia dentro del incidente de cobro de honorarios.

CASO 4

Proceso: Abreviado de rendición de cuentas de Julieta Vega Castro contra Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A.

Juzgado: Primero Civil de Mayor Cuantía.

Expediente: 09-000140-184-CI

Estimación: Inestimable

Origen:

La actora solicita rendición de cuentas por parte de ICO, respecto de los alquileres y venta parcial del inmueble San José 287524-000

Últimos movimientos al 30 de setiembre de 2012:

- 1.- La actora presentó la demanda, alegando que la demandada le ha negado el acceso a los estados financieros de la empresa. Se contesta la demanda, alegando que a la actora nunca se ha negado los estados, puesto que la SUGEVAL ha reportado a la demandada, todos los estados financieros de 1998 a 2008.
- 2.- Mediante sentencia de las 10 hrs del 23 de marzo de 2010, se declara con lugar la demanda interpuesta por Julieta Vega y se condena al pago de ambas costas.
- 3.- En escrito de fecha 26 de marzo, se interpone recurso de apelación y nulidad contra la sentencia del 23 de marzo.
- 4.- Se admite el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia ante el Tribunal Segundo Civil, el cual mediante resolución de las 13.40 hrs del 29 octubre de 2010, anuló la sentencia considerando que la actora no limitó su pretensión de rendición de cuentas a partir del tres de julio de 2008, sino a partir de abril de 1998.
- 5.- En escrito del 11 de enero de 2011, se solicita al Tribunal, adición y aclaración y nulidad absoluta de la sentencia del 29 de octubre de 2010, por cuanto la actora nunca indicó expresamente en la petitoria la fecha desde que exigía la rendición.
- 6.- En resolución de las 10.30 hrs 28 de febrero de 2011, el Tribunal rechaza la adición, aclaración y nulidad interpuesta por Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO S.A.
- 7.- Mediante resolución de las 8 hrs del 4 de julio de 2011, el Juzgado rechaza las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva, se acogen parcialmente las de prescripción y falta de derecho, y se declara parcialmente con lugar la demanda, debiendo Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., presentar un informe de administración detallado y pormenorizado sobre los recursos pertenecientes a la sociedad desde el 27 de octubre de 2008 hasta el 5 de agosto de 2009. Se condena al pago de ambas costas a ICO, S.A.

8.-El 20 de julio de 2011, se interponen los recursos de apelación y nulidad contra la sentencia del 4 de julio de 2011.

9.-Por resolución del 27 de julio de los corrientes, se emplaza al Superior para conocer de los recursos interpuestos.

Estado actual:

1.- Ante el Superior, el 11 de agosto de 2011, se expresan agravios de la apelación interpuesta por ésta representación.

2.- A la espera que el Tribunal dicte sentencia de segunda instancia, apelación que se encuentra en estudio desde el 5 de marzo de 2012 por el Dr. Jose Rodolfo León.

CASO 5

Proceso: Abreviado de nulidad de asamblea de accionistas de Julieta Vega Castro contra Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A.

Juzgado: Primero Civil de Mayor Cuantía.

Expediente: 12-000031-180-CI

Estimación: Inestimable

Origen:

La actora solicita se declare la nulidad de los acuerdos tomados en la Asamblea General de Socios de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. celebrada el 14 de diciembre de 2011.

Estado actual al 30 de setiembre de 2012:

Se señala para una audiencia de conciliación el 17 de enero de 2013

B. Los abogados del bufete Navas & Navas, de la Inmobiliaria indicaron las situaciones de los siguientes casos:

Litigios pendientes o Inminentes:

1. Causa No. 09-001072-0612-PE contra Oscar Saborío y otros (Los Periféricos S.A. y Desarrollos Veintidós de Enero, S.A.) por el delito de Fraude de simulación, se tramita en el I Circuito Judicial de san José, Fiscalía de Fraudes y Delitos Económicos. Hay querellas (acusación particular) y acción civil para intentar recuperar los daños y perjuicios que se estiman ocasionados.

El asunto fue archivado al acoger una gestión de prescripción promovida por la misma fiscalía. En principio, el asunto prescribía en el 2013 en estricta coordinación con esa entidad.

En forma sorpresiva, cambiaron de criterio y fijaron como fecha de consumación del hecho en marzo de 2002 cuando se hizo el traspaso de la escritura base de la acusación. La gestión nuestra estaba fundada desde que la parte tuvo conocimiento porque antes era imposible.

Se interpuso oposición y recurso de apelación pero el Tribunal Penal ratificó la posición de prescripción sin especial condenatoria en costas. El asunto entonces quedó finiquitado aunque hay proceso civil que dirigen otros profesionales sobre el mismo tema de la simulación.

2. Causa No. 04-005500-00647-PE contra Carmen Boschini Thuel, Eloísa Ulibarri y otros. En esta causa hay acción civil planteada contra Inmobiliaria del Oeste ICO, S.A. y aparecen como ofendidos: LOS PERIMERCADOS, S.A., COORPORACION LOS PERIFERICOS OSA, S.A., PROYECTOS E INVERSIONES SAV DE CENTROAMERICA, S.A. y en el que aparece como damnificado directo Inmobiliaria Los PerifericoS, S.A.

En abril de este año fue señalada la audiencia preliminar pero por defectos en la tramitación, la juez que conoció del asunto anuló la audiencia que se inició con todos los presentes y devolvió el expediente a la fiscalía para que cumpliera con algunos trámites. En la actualidad el expediente aun permanece en la fiscalía. Deberá pasar el Juzgado para el nuevo señalamiento en el que se verá el tema de responsabilidad penal y civil. En esto ultimo es que Inmobiliaria esta vinculada conforme se conoce de los antecedentes del asunto.

Nota 24 Hechos relevantes

a) Negocio en marcha

El 3 de julio de 2001 Inmobiliaria Periféricos, S.A. cambió 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 SUGIVAL 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 le informa a la SUGIVAL 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 ICO renta 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. El edificio principal no se ha podido arrendar a falta de mantenimiento requerido.

Actualmente se continúa con el proceso de venta del resto de los activos de la Inmobiliaria, por lo que corresponderá a la asamblea de accionistas decidir en el momento oportuno sobre el cierre definitivo de la sociedad.

Durante los periodos 2012 y 2011 se han arrendado los inmuebles en forma parcial

A la fecha de este informe la Inmobiliaria no ha realizado la venta de activos.

b) Comunicado a la SUGEVAL

El 7 de junio de 2007 la SUGEVAL le notificó a Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. el oficio de referencia No. 2128 mediante el cual le solicitó referirse al incumplimiento del suministro de información periódica.

El 12 de julio de 2007 Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. dio respuesta a la Superintendencia adjuntando entre otros copia de la resolución judicial emitida por el Juzgado Penal del Primer Circuito Judicial de San Jose de las 11:00 horas del 12 de agosto del 2004, la cual le impide cumplir con la obligación de remitir a la Superintendencia el prospecto actualizado y demás información periódica. Esta situación se presenta dentro de la causa No. 04-005500-647-PE.

Revisada la referida documentación la SUGEVAL concluye que efectivamente las actualizaciones de la entidad se encuentran suspendidas y no cuenta a la fecha con un representante legal que pueda cumplir con los requerimientos de información periódica.

c) Fallo laudo arbitral

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 esta 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 un mil novecientos cuarenta y cinco colones con veinte céntimos (¢308,971,945,20).

3. Que la demanda la 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).

Nota 25 Contingencias

En el periodo 2003 se adelantó a los accionistas dividendos por ¢22,500,000 del período 2002 y se pagó ¢22,500,000 del período 2001. Está pendiente que Periféricos, S. A. pague ¢7,962,055 producto de los alquileres, intereses y otros que le adeuda a la compañía.

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 la finca Partido de San José número 287524 presenta gravámenes en consecuencia de la acción civil resarcitoria en delitos de acción pública (ver nota 12).

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 la cobertura del seguro contra incendio de edificios asciende a ¢232,500,000, correspondiente a 28% del valor en libros incluyendo costo y revaluación de los edificios. (Ver nota 11)

Nota 26 Unidad monetaria

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢); al 30 de setiembre de 2012 y 2011 los tipos de cambio vigentes para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América (US\$) eran ¢492.42 y ¢503,31 y ¢508.36 y ¢519.87 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 activo generador de efectivo correspondiente a los edificios esta parcialmente alquilado a partir del periodo 2008, por lo que se presenta un riesgo de liquidez derivado de la desocupación de la mayoría del espacio físico del inmueble.

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 al vender los inmuebles se logre distribuir el producto de la venta entre los tenedores de participaciones en forma alícuota a su participación en el fideicomiso. 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 están parcialmente ocupados. El objetivo de la Compañía es la venta para recuperar la liquidez de los inversionistas, la cual fue iniciada a partir del año 2003.

Análisis de sensibilidad de riesgo de tasas de interés

Al 30 de setiembre de 2012, si las tasas de interés en esa fecha hubieran sido 1 punto porcentual promedio inferior y el resto de las variables hubieran permanecido constantes, la ganancia después de impuestos para ese año había sido mayor en ¢3 millones (en 2011, el incremento habría sido de ¢2.5 millones), surgiendo principalmente como consecuencia de un menor ingreso por intereses de las inversiones en valores.

Si las tasas de interés hubieran sido 1 punto porcentual promedio superior y el resto de las variables hubieran permanecido constantes, la ganancia después de impuestos habría sido menor en ¢3 millones (en 2011, ¢2.5 millones), surgiendo principalmente como consecuencia de un mayor ingreso de intereses en las inversiones en valores.

Como conclusión las variaciones en las tasas de interés con respecto a la utilidad no son significativas.

Nota 28 Utilidad (pérdida) por acción

Al 30 de setiembre la utilidad (pérdida) por acción fue calculada de la siguiente manera:

Descripción		2012	2011
Utilidad (pérdida) neta	¢	42,074,848	4,931,452
Total de acciones		<u>47,530</u>	<u>47,530</u>
Utilidad (pérdida) básica por acción	¢	<u>885,23</u>	<u>103,75</u>

No existen acciones preferentes ni existen efectos dilusivos inherentes a las acciones comunes.

Nota 29 Autorización de emisión de los estados financieros

Los estados financieros aquí referidos fueron autorizados para emisión el 3 de noviembre de 2012 por parte de la Presidencia de la Inmobiliaria. La SUGEVAL tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

Informe sobre el control interno

30 de setiembre de 2012 y 2011

Anexo 1
1 de 3

Informe del auditor independiente sobre el control interno

Junta Directiva de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A.
Accionistas de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A.
Superintendencia General de Valores

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. al 30 de setiembre de 2012 y por el año terminado en esa fecha y emitimos opinión previa con salvedad con fecha 10 de diciembre de 2012.

La auditoría se practicó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y la normativa relativa a las auditorías externas de los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Valores. Dichas normas requieren que planeemos y practiquemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores de importancia.

Al planear y ejecutar la auditoría de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. tomamos en cuenta su estructura de control interno con el fin de determinar los procedimientos de auditoría necesarios para expresar opinión sobre los estados financieros, y no para opinar sobre la estructura de control interno de la entidad en su conjunto.

La administración de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. es responsable de establecer y mantener una estructura de control interno. Para cumplir con esta responsabilidad debe hacer estimaciones y juicios para evaluar los beneficios y los costos relativos a las políticas y procedimientos de la estructura de control interno. Los objetivos de la estructura de control interno son suministrar una razonable, pero no absoluta seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas provenientes de disposición o uso no autorizados, y que las transacciones son ejecutadas de acuerdo con autorizaciones de la administración y registradas oportuna y adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con los criterios establecidos por la gerencia.

Anexo 1
2 de 3

Debido a limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, errores e irregularidades pueden ocurrir y no ser detectados. También la proyección de cualquier evaluación de la estructura hacia futuros periodos está sujeta al riesgo de que los procedimientos se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que la efectividad del diseño y funcionamiento de las políticas y procedimientos pueda deteriorarse.

Para fines del presente informe hemos clasificado las políticas y procedimientos de la estructura de control interno en las siguientes categorías importantes:

- a) Identificación de los principales procesos de acuerdo con la naturaleza de las operaciones del emisor.
- b) Valuación de los inmuebles y control de arrendamientos.

Para las categorías de control interno mencionadas anteriormente obtuvimos una comprensión del diseño de políticas y procedimientos importantes y de si estaban en funcionamiento, y evaluamos el riesgo de control.

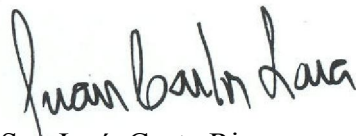
La consideración de la estructura de control interno no necesariamente revela todos los asuntos de la estructura de control interno que podrían constituir deficiencias significativas conforme a las normas de auditoría generalmente aceptadas. Una deficiencia significativa es una condición en la que el diseño o funcionamiento de elementos específicos de la estructura de control interno no reducen a un nivel relativamente bajo el riesgo de que errores o irregularidades, en montos que podrían ser importantes en relación con los estados financieros básicos auditados, puedan ocurrir y no ser detectados oportunamente por los empleados en el cumplimiento normal de sus funciones. Observamos asuntos relacionados con la estructura de control interno y su funcionamiento que consideráramos es una deficiencia significativa conforme a la definición anterior.

Por su reducido tamaño la Inmobiliaria contrata los servicios de un profesional en contabilidad para el manejo de sus registros contables, por lo que no presentamos un informe sobre el procesamiento electrónico de datos de la Inmobiliaria, al no contar ésta con un sistema que sea de importancia para sus operaciones y que en nuestro criterio tenga un efecto sobre su control interno.

Anexo 1
3 de 3

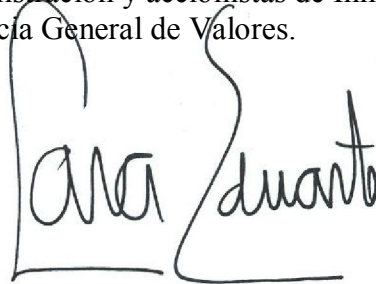
Además observamos otros asuntos relacionados con la estructura de control interno y su funcionamiento que hemos dado a conocer a la administración de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A., en carta de gerencia fechada 10 de diciembre de 2012.

El presente informe es para conocimiento de la administración y accionistas de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. y de la Superintendencia General de Valores.



San José, Costa Rica
10 de diciembre de 2012

Dictamen firmado por
Juan Carlos Lara P. No.2052
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2013
Timbre Ley 6663 €1.000



Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

**Informe del auditor independiente
sobre el cumplimiento de la normativa legal
aplicable al sector financiero**

30 de setiembre de 2012 y 2011

Anexo 2

Informe del auditor independiente sobre el cumplimiento de normativa

A Junta Directiva de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.
y la Superintendencia General de Valores

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. por el año que termina el 30 de setiembre de 2012 y emitimos opinión previa con salvedad con fecha 10 de diciembre de 2012.

La auditoría se practicó de acuerdo con normas internacionales de auditoría y la normativa relativa a las auditorías de los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Valores. Dichas normas requieren que planeemos y practiquemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores de importancia.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y normativa en general para la regulación y fiscalización del mercado de valores aplicables a Inmobiliaria Comercial del Oeste, ICO, S.A. es responsabilidad de la administración de la Inmobiliaria.

Como parte del proceso para obtener seguridad razonable respecto a si los estados financieros están libres de errores de importancia, efectuamos pruebas de cumplimiento por parte de la entidad con la normativa aplicable. Sin embargo el objeto no fue emitir opinión sobre el cumplimiento general con dicha normativa.

Los estados financieros al 30 de setiembre de 2012 serán entregados a la Superintendencia General de Valores fuera del plazo establecido, lo cual representa un incumplimiento de la normativa vigente.

Al 30 de setiembre de 2012 la entidad no cuenta con Auditoría Interna ni ha realizado reuniones de Comité de Auditoría.

Al 30 de setiembre de 2012 la entidad no cuenta con un Comité de Riesgos ni Comité de Inversiones.

Al 30 de setiembre de 2012 la Inmobiliaria no cumple con la normativa sobre Gobierno Corporativo.

Al 30 de setiembre de 2012 la Inmobiliaria no cumple con la normativa establecida en la Ley 8204 al no contar con Oficial de cumplimiento, Manual de Cumplimiento, Comité de Cumplimiento ni ha realizado reuniones del Comité de Cumplimiento

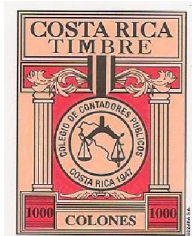
La Normativa para el Cumplimiento de la Ley 8204 requiere contratar los servicios de un auditor externo para valorar la eficacia operativa sobre el cumplimiento de las medidas para prevenir y detectar la legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Al 30 de setiembre de 2012 la entidad no ha contratado este servicio.

Los resultados de las pruebas indican que con respecto a los asuntos evaluados, excepto por lo comentado en los párrafos quinto al décimo, Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. cumplió con los términos de las leyes y regulaciones aplicables. Con respecto a los asuntos no evaluados nada vino a nuestra atención que nos hiciera creer que Inmobiliaria Comercial del Oeste, ICO, S.A. no había cumplido con dichos asuntos.

El presente informe es para conocimiento de la administración de Inmobiliaria Comercial del Oeste, ICO, S.A. y la Superintendencia General de Valores.

San José, Costa Rica
10 de diciembre de 2012

Dictamen firmado por
Juan Carlos Lara P. No.2052
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2013
Timbre Ley 6663 €1.000



Anexo 3

Cédula de ajustes y reclasificaciones

No se ha requerido realizar ajustes de auditoría en el periodo 2012.