

Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A.

**Estados financieros
y opinión de los auditores**

Al 30 de setiembre de 2017

Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A.

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

Al 30 de setiembre de 2017

Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A.

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe del contador público independiente		1
Estado de posición financiera	A	4
Estado de resultados integrales	B	5
Estado de cambios en el patrimonio	C	6
Estado de flujos de efectivo	D	7
Notas a los estados financieros		8

Informe del contador público independiente

Señores
Junta Directiva y Accionistas
de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A.

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A., que comprenden el estado de posición financiera al 30 de setiembre de 2017 y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía al 30 de setiembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafos de énfasis que no califican la opinión

Sin modificar la opinión llamamos la atención a lo que se indica en notas 26 y 27. La entidad realizó la venta de los inmuebles que poseía, traspasando la propiedad legal de las propiedades. El dinero resultante de la venta de los inmuebles se mantiene en administración fiduciaria. A la fecha de la auditoría no se ha logrado perfeccionar el traspaso de los derechos y obligaciones concomitantes a los bienes inmuebles y al 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 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 2013 la Compañía revaluó sus terrenos y edificios mediante avalúo efectuado por un perito independiente, según se detalla en notas 11 y 18, 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 Compañía en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los responsables del gobierno corporativo de la Compañía son 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 una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos 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 de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una entidad en funcionamiento.
- 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 hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificáramos en el transcurso de la auditoría.



San José, Costa Rica
27 de febrero de 2018

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa N° 2186
PoL 0116 FIG 7 V.30-9-2018
Timbre Ley 6663 §1.000



Cuadro A

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.
Estado de posición financiera
 Al 30 de setiembre de 2017
 (con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2016)
 (en colones sin céntimos)

	Notas	2017	2016
Activo			
Activo circulante			
Caja y bancos	4 y 5 ¢	3,119,767	11,061,368
Inversiones en valores	4 y 6	690,154,198	628,445,667
Cuentas por cobrar, netas	7	52,949,673	3,299,721
Gastos pagados por adelantado	8 y 23	1,776,420	105,612
Otros activos	9	758,900	758,900
Impuesto sobre la renta diferido	10	0	2,388,617
Total activo circulante		748,758,958	646,059,885
Propiedad, planta y equipo, neto	11	0	2,702,029,633
Fideicomiso ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC	12 y 26	2,979,644,841	0
Participación en otras empresas	13	35,228,068	35,228,068
Total activo		3,763,631,867	3,383,317,586
Pasivo y patrimonio			
Pasivo circulante			
Cuentas por pagar	14	72,143,764	81,054,079
Impuesto sobre la renta por pagar	23	0	3,589,350
Gastos acumulados por pagar		0	43,489
Total pasivo circulante		72,143,764	84,686,918
Ingreso diferido	26	2,909,212,893	0
Total pasivo		2,981,356,657	84,686,918
Patrimonio			
Capital social	15	475,300,000	475,300,000
Reserva legal	16	48,313,622	45,051,578
Ajustes por instrumentos financieros	17	62,743,749	(3,428,382)
Utilidad acumulada		195,917,839	133,939,001
Utilidades acumuladas restringidas	10	0	2,388,617
Superávit por revaluación de inmuebles	18	0	2,645,379,854
Total patrimonio		782,275,210	3,298,630,668
Total pasivo y patrimonio	¢	3,763,631,867	3,383,317,586

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Cuadro B

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

Estado de resultados integrales

Periodo de un año terminado al 30 de setiembre de 2017

(con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2016)

(en colones sin céntimos)

	Notas	2017	2016
Ingresos de operación			
Intereses ganados	19 ¢	65,684,420	34,058,704
Ingresos por alquileres	19	34,944,280	72,120,644
Diferencias de cambio	19	46,120,978	14,538,308
Otros ingresos	19	8,854,076	159,723
Total ingresos		<u>155,603,754</u>	<u>120,877,379</u>
Gastos de operación			
Gastos generales y de administración	20	26,430,008	32,376,259
Gastos financieros	21	38,268,441	3,137,870
Depreciación	20	25,501,021	26,188,350
Total gastos		<u>90,199,470</u>	<u>61,702,479</u>
Utilidad neta antes del impuesto sobre la renta		65,404,284	59,174,900
Impuesto sobre la renta	23	163,402	7,759,290
Utilidad neta	¢	<u>65,240,882</u>	<u>51,415,610</u>
Otro resultado integral			
Ajustes por instrumentos financieros	17	59,315,367	(3,222,488)
Resultado integral total del año	¢	<u>124,556,249</u>	<u>48,193,122</u>
Utilidad por acción básica	32 ¢	<u>1,373</u>	<u>1,082</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Carmen Boschini T.
Representante Legal

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

Periodo de un año terminado al 30 de setiembre de 2017

(con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2016)

(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
Saldos al 30 de setiembre de 2015	¢ 475,300,000	1,879,931,274	0	(205,894)	42,480,797	2,388,617	85,094,172	¢ 2,484,988,966
Ajuste por valuación de instrumentos disponibles para la venta	17 0	0	0	(3,222,488)	0	0	0	(3,222,488)
Ajuste por revaluación de edificios y terrenos	11 0	584,688,720	0	0	0	0	0	584,688,720
Ajuste por reversión del impuesto diferido	18 0	180,759,860	0	0	0	0	0	180,759,860
Utilidad del período	0	0	0	0	0	0	51,415,610	51,415,610
Traslado a reserva legal	16 0	0	0	0	2,570,781	0	(2,570,781)	0
Saldos al 30 de setiembre de 2016	475,300,000	2,645,379,854	0	(3,428,382)	45,051,578	2,388,617	133,939,001	3,298,630,668
Ajuste por valuación de instrumentos disponibles para la venta	17 0	0	0	1,053,572	0	0	0	1,053,572
Ajuste por valuación de instrumentos disponibles para la venta, fideicomiso	17 0	0	65,118,559	0	0	0	0	65,118,559
Venta de edificios	11 y 26 0	(2,645,379,854)	0	0	0	(2,388,617)	0	(2,647,768,471)
Utilidad del período	0	0	0	0	0	0	65,240,882	65,240,882
Traslado a reserva legal	16 0	0	0	0	3,262,044	0	(3,262,044)	0
Saldos al 30 de setiembre de 2017	¢ 475,300,000	0	65,118,559	(2,374,810)	48,313,622	0	195,917,839	¢ 782,275,210

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

Periodo de un año terminado al 30 de setiembre de 2017

(con cifras correspondientes al 30 de setiembre de 2016)

(en colones sin céntimos)

	Notas	2017	2016
Actividades de operación			
Utilidad neta	¢	65,240,882	51,415,610
Depreciación de activos	20	25,501,021	26,188,350
Efectivo provisto (usado) por cambios en:			
Variación en cuentas por cobrar		(49,649,952)	6,813,142
Variación en cuentas por pagar		(8,910,316)	(3,593,575)
Variación en gastos pagados por adelantado		105,612	8,778
Variación en impuesto sobre la renta por pagar		(3,589,350)	(97,012)
Variación en adelanto en otros activos		(1,776,420)	0
Variación en gastos acumulados por pagar		(43,489)	43,489
Efectivo neto provisto en actividades de operación		26,877,988	80,778,782
Actividades de inversión			
Recursos por la venta de inmuebles	11 y 26	2,909,212,893	0
Variación en inversiones en fideicomiso	12 y 26	(2,883,377,524)	0
Variación en inversiones en valores propias		(28,233,675)	(138,663,342)
Efectivo neto (usado) en actividades de inversión		(2,398,306)	(138,663,342)
Actividades de financiamiento			
Variación en documentos por pagar		0	0
Efectivo neto (usado) en actividades de inversión		0	0
Variación en efectivo y equivalentes de efectivo en el año		24,479,682	(57,884,560)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		53,833,390	111,717,950
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4 ¢	78,313,072	53,833,390

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Carmen Boschini T.
Representante Legal

Inmobiliaria Comercial del Oeste, S. A.
Notas a los estados financieros

Al 30 de setiembre de 2017
(cifras correspondientes a setiembre de 2016)
(en colones sin céntimos)

Nota 1 Resumen de operaciones y principales políticas contables

Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. (ICO, 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, 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 25).

Al 30 de setiembre de 2017 y 2016 se ha alquilado parte de los inmuebles, obteniendo ingresos por este concepto. (Ver nota 28 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) y 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. 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.

c. 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.

d. Propiedad, planta y equipo

Estos activos están disponibles para la venta, se han contabilizado como propiedad, planta y equipo de acuerdo a la NIC 16.

A partir del periodo 2013, 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.

e. 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%

f. 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. 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. 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 Aldesa Puesto de Bolsa, S.A. los cuales fueron adquiridos con los recursos generados de la venta de los inmuebles (ver nota 26), cuyos saldos se incluyen de forma integral en los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. al 30 de setiembre de 2017.

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 social.

j. 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.

k. 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.

l. Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de conformidad con las 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.

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 del período. (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 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.

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

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. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura.

Esta Norma sustituye a la NIIF 9 de (2009), la NIIF 9 (2010) y la NIIF 9 (2013). Sin embargo, para los periodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2018, una entidad puede optar por aplicar las versiones anteriores de la NIIF 9 en lugar de aplicar esta Norma, si, y solo si, la fecha correspondiente de la entidad de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.

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:

- (a) eliminará las incongruencias y debilidades de los requerimientos anteriores sobre ingresos de actividades ordinarias;
- (b) proporcionará un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;
- (c) mejorará la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;
- (d) proporcionará información más útil a los usuarios de los estados financieros a través de requerimientos sobre información a revelar mejorados; y
- (e) 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 Mantenedos 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.

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.

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.

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:

		2017	2016
Saldo en caja y bancos	¢	3,119,767	11,061,368
Saldo en inversiones en fondos de inversión		<u>75,193,305</u>	<u>42,772,022</u>
Saldo en efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo	¢	<u>78,313,072</u>	<u>53,833,390</u>

Nota 5 Caja y bancos

Al 30 de setiembre esta cuenta se detalla así:

	2017	2016
Banco de Costa Rica 422000-5 Colones	¢ 25,551	0
Banco de Costa Rica 421983-0 Dólares	3,094,216	0
Banco Nacional de Costa Rica, 1634526	0	335,052
Banco Crédito Agrícola de Cartago, 1527416	0	8,685,150
Banco Crédito Agrícola de Cartago, 1526535	0	2,041,166
Total	¢ <u>3,119,767</u>	<u>11,061,368</u>

Nota 6 Inversiones en valores

Al 30 de setiembre las inversiones en títulos valores incluyen:

Valuados a mercado a través del estado de resultados	2017	2016
Aldesa Sociedad de Fondos Inversión, S.A. ⁽¹⁾	¢ 75,193,305	42,772,022
Mantenidas al vencimiento		
Títulos valores en custodia de Aldesa Puesto de Bolsa, S.A. ⁽²⁾	<u>614,960,893</u>	<u>585,673,645</u>
Total	¢ <u>690,154,198</u>	<u>628,445,667</u>

⁽¹⁾ Comprenden inversiones en el Fondo Diversificado Liquidez en US Dólares administrado por Aldesa Sociedad de Fondos Inversión, S.A.

⁽²⁾ Corresponden a inversiones en valores transadas por medio de Aldesa Puesto de Bolsa, S.A.:

Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vence		2017
Dólares	Bono ordinario	BCR	3.75%	20/04/2018	¢	51,646,295
Dólares	bif4\$	ICE	7.00%	07/09/2027		59,777,631
Dólares	Bono estandarizado	FPTG	9.85%	17/06/2022		153,650,891
Dólares	Título de propiedad	G	3.68%	21/02/2018		57,246,840
Dólares	Título de propiedad	G	5.05%	18/11/2020		105,473,170
Colones	bfc1c	FIFCO	7.31%	06/11/2017		60,677,940
Colones	bfc4c	FIFCO	7.90%	25/11/2023		24,977,453
Colones	Bonos ordinarios	Holcim	6.40%	20/10/2017		50,587,973
Colones	Bonos ordinarios	BPDC	9.00%	14/08/2018		50,922,700
					¢	<u>614,960,893</u>

Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vence		2016
Dólares	bpge\$	FPTG	9.85%	17/06/2022	¢	150,357,632
Dólares	bif4\$	ICE	7.00%	07/09/2027		56,778,438
Dólares	Bonos ordinarios	BCR	3.00%	20/04/2017		27,529,361
Dólares	Bonos ordinarios	BCR	3.75%	20/04/2018		49,364,887
Dólares	pbc\$i	BCR	0.00%	17/02/2017		43,307,885
Dólares	Título de propiedad	G	3.78%	21/02/2018		55,040,983
Colones	bemv	BCCR	6.16%	18/01/2017		16,189,232
Colones	bfc1c	FIFCO	6.49%	06/11/2017		25,328,325
Colones	bfc4c	FIFCO	6.49%	06/11/2017		35,459,655
Colones	bfc1c	FIFCO	6.90%	26/11/2023		25,166,992
Colones	Bonos ordinarios	INC	6.40%	20/04/2018		50,664,170
Colones	bcj 10	BCR	7.155%	01/12/2016		50,486,085
						¢ 585,673,645

Al 30 de setiembre de 2017 y 2016 no existen restricciones sobre las inversiones con recursos propios que posee la Compañía.

Nota 7 Cuentas y por cobrar netas

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

		2017	2016
Cuenta por cobrar a Los Periféricos, S. A. ⁽¹⁾	¢	0	7,962,055
Sergio Artavia Barrantes		0	40,000
Guarda documentos		0	33,807
Intereses acumulados por cobrar		5,248,753	3,225,914
Intereses acumulados fideicomiso ⁽²⁾		47,700,920	0
Estimación para cuentas por cobrar ⁽¹⁾		0	(7,962,055)
Total	¢	52,949,673	3,299,721

(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 BCAC Periféricos-Inversionistas, el cual está totalmente estimado. De acuerdo con resolución del proceso legal que lleva la Inmobiliaria, durante el periodo 2017 se canceló la cuenta por cobrar a Los Periféricos, S. A.

(2) Corresponde a intereses generados por los títulos valores que integran las inversiones del Fideicomiso I- 5511/2017 ICO-IMPROSA-BIOCINETIC 2017; ver nota 26.

Nota 8 Gastos pagados por adelantado

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

		2017	2016
Saldo a favor Impuesto sobre la renta (Ver nota 23)	¢	1,776,420	0
Primas de seguros		0	105,612
Saldo final	¢	1,776,420	105,612

Nota 9 Otros activos

Al 30 de setiembre de 2017 y 2016 el saldo de la cuenta otros activos es de ¢758,900 que corresponde a depósitos en garantía por servicios telefónicos.

Nota 10 Impuesto sobre la renta diferido

Al 30 de setiembre de 2016 el impuesto sobre la renta diferido por ¢2,388,617 corresponde a la diferencia temporal del impuesto sobre la renta originada en 30% sobre los gastos por incobrabilidad de la cuenta por cobrar a Periféricos, S.A. (ver nota 7) y se calcula en la siguiente forma:

		2016
Gasto por incobrabilidad	¢	7,962,055
Porcentaje de impuesto		30%
Impuesto sobre la renta diferido	¢	<u><u>2,388,617</u></u>

En el periodo 2017 se canceló la cuenta por cobrar a Periféricos, S.A. (ver nota 7) por lo que se reversó el impuesto sobre la renta diferido por ¢2,388,617 así como la cuenta patrimonial de utilidades acumuladas restringidas por ¢2,388,617.

Nota 11 Propiedad, planta y equipo, neto

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

	2017	2016
Costo		
Terrenos	¢ 0	33,348,174
Edificios	0	55,382,881
	<u>0</u>	<u>88,731,055</u>
Depreciación acumulada, costo	0	(28,593,455)
Total costo neto	<u>0</u>	<u>60,137,600</u>
 Revaluados		
Edificios	0	1,756,299,635
Terrenos	0	1,802,946,359
	<u>0</u>	<u>3,559,245,994</u>
Depreciación acumulada revaluada	0	(917,353,961)
Total revaluado, neto	<u>0</u>	<u>2,641,892,033</u>
Total propiedad planta y equipo, neto	¢ <u>0</u>	<u>2,702,029,633</u>

Al 30 de setiembre de 2017 los terrenos y edificios de la Compañía fueron vendidos, de acuerdo con el resultado favorable de los procesos legales en donde se levantaron las restricciones que pesaban sobre los inmuebles, según se detalla en nota 26 de este informe.

Antecedentes

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 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		539,161,779
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 (b)	Valor en colones
Terrenos	US\$ 3,195,854	¢ 1,164,057,861
Edificios (a)	2,242,595	816,842,803
Total	US\$ <u>5,438,449</u>	¢ <u>1,980,900,664</u>

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

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

Al 30 de setiembre de 2005 el ajuste neto resultante de la aplicación de la política de revaluación bajo el método de índice de precios del consumidor resulta de tomar el valor revaluado de los activos y rebajarle la depreciación acumulada revaluada, como se presenta:

		2005
Revaluación de activos	¢	163,774,643
Revaluación de depreciación acumulada		(24,143,367)
Superávit por revaluación (1)	¢	<u>139,631,276</u>

(1) Ver nota 18.

Al 30 de setiembre de 2007 el ajuste neto resultante de la aplicación de la política de revaluación bajo el método de índice de precios del consumidor resulta de tomar el valor revaluado de los activos y rebajarle la depreciación acumulada revaluada, como se presenta:

	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>

(1) Ver nota 18.

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 18.

Durante el período 2008 la NIC 36 tuvo cambios en cuanto a que requiere para el registro de revaluación de propiedad, planta y equipo, la utilización de un estudio de valuación realizado por un perito independiente al menos cada 5 años, eliminando la metodología por índice de precios. Por lo tanto para los periodos de un año terminados el 30 de setiembre de 2009, 2010, 2011 y 2012 no se realizó ajuste por revaluación de activos.

En el periodo terminado el 30 de setiembre de 2013 la Inmobiliaria actualizó el valor de los terrenos y edificios mediante avalúo realizado por un perito independiente, cuyo resultado se detalla a continuación:

	2013
Revaluación de activos	¢ 142,325,545
Reversión impuesto diferido (1)	25,761,702
Apreciación de activos	<u>(85,872,339)</u>
Superávit por revaluación	¢ <u>82,214,908</u>

(1) La reversión de impuesto diferido corresponde al 30% del monto registrado como apreciación de los edificios de la Compañía, según lo determinó el estudio realizado por el perito. ($¢85,872,339 \times 30\% = 25,761,702$) Ver nota 18.

Al 30 de setiembre de 2016 la Inmobiliaria actualizó el valor de los terrenos y edificios mediante avalúo realizado por un perito independiente, el efecto se detalla a continuación:

	2016
Revaluación de activos	¢ 847,032,783
Revaluación de depreciación acumulada	<u>(262,344,064)</u>
Superávit por revaluación (1)	¢ <u>584,688,720</u>

(1) Ver nota 18.

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

	2016
Saldo inicial	¢ 2,082,284,006
Ajuste por revaluación, neto	584,688,720
Depreciación del periodo	(25,080,693)
Saldo final	¢ <u>2,641,892,033</u>

Al 30 de setiembre de 2016 los terrenos y edificios que posee la Compañía presentaron restricciones por anotaciones, ver notas 24 y 27.

Al 30 de setiembre de 2016 la cobertura del seguro contra incendio de edificios asciende a ¢232,500,000, correspondiente al 18% del valor en libros incluyendo costo y revaluación de los edificios.

Nota 12 Fideicomiso ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC

Al 30 de setiembre de 2017 la Compañía mantiene recursos por ¢2,979,644,841 que corresponde a la participación en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017, cuya constitución y propósito se detalla en nota 26. El detalle de los títulos valores que componen las inversiones en el fideicomiso es el siguiente:

Valuados a mercado a través del estado de resultados	2017	2016
Aldesa Sociedad de Fondos Inversión, S.A. (1) ¢	225,439	0
Mantenidas al vencimiento		
Prima en títulos valores	23,848,949	0
Títulos valores (2)	2,955,570,453	0
Total	¢ <u>2,979,644,841</u>	<u>0</u>

(1) Al 30 de setiembre de 2017 corresponden a inversiones en el Fondo diversificado liquidez en US Dólares administrado por Aldesa Sociedad de Fondos Inversión, S.A.

(2) Al 30 de setiembre de 2017 y 2016 corresponden a las siguientes inversiones transadas mediante Aldesa Puesto de Bolsa, S.A.:

Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vence	2017
Dólares	Título de propiedad	Gobierno CR	4.83%	27/05/2020	¢ <u>2,955,570,453</u>

Al 30 de setiembre de 2017 existen restricciones sobre las inversiones que se mantienen en el Fideicomiso, ver nota 26.

Nota 13 Participaciones en otras empresas

La composición de la cuenta participaciones en otras empresas al 30 de setiembre es la siguiente:

	2017	2016
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
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 2017 y 2016. Su realización efectiva depende de lo que logre la Inmobiliaria por la venta de los activos.

Nota 14 Cuentas por pagar

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

	2017	2016
Cuentas por pagar varias (1)	¢ 72,101,027	71,721,027
Impuesto a las sociedades	42,737	0
Dividendos por pagar (2)	0	1,044,898
Reparaciones a las instalaciones (3)	0	7,783,595
Aguinaldo y cargas sociales	0	504,559
Total	¢ <u>72,143,764</u>	<u>81,054,079</u>

- (1) Se adeudan honorarios profesionales originadas en la resolución señalada en el caso 1, nota 27.
- (2) Los dividendos no retirados de periodos anteriores se componen de la siguiente forma:

		2016
Roma Prince, S.A.	¢	675,780
Hipanotica, Ltda.		268,858
Café Volio, S.A.		30,669
Industrias Las Palmas, S.A.		64,857
Arrendadora Comercial, S.A.		4,734
Total	¢	<u>1,044,898</u>

(3)Ver nota 19.

Nota 15 Capital social

Al 30 de setiembre de 2017 y 2016 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 tiene requerimientos adicionales de capital que deban ser revelados en sus estados financieros.

Nota 16 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 30 de setiembre de 2017 y 2016 la reserva legal es de ¢48,313,622 y ¢45,051,578 respectivamente .

Nota 17 Ajuste por valuación instrumentos financieros

Al 30 de setiembre de 2017 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-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017, el detalle de ajuste por valuación se presenta de la siguiente forma:

		2017	2016
Ajuste valuación inversiones propias	¢	(2,374,809)	(3,428,382)
Ajuste valuación inversiones Fideicomiso		<u>65,118,558</u>	<u>0</u>
	¢	<u>62,743,749</u>	<u>(3,428,382)</u>

La variación en el ajuste por valoración a precios de mercado se presenta como sigue:

		Período	Variación
Año 2017	¢	62,743,749	59,315,367
Año 2016	¢	(3,428,382)	(3,222,488)
Año 2015	¢	(205,894)	0

Nota 18 Superávit por revaluación de activos

Al 30 de setiembre el movimiento del superávit por revaluación se detalla como sigue:

	Impuesto diferido	Superávit edificios	Superávit terrenos	Total
Saldo periodo 2004	¢ 79,075,105	184,508,578	448,183,351	632,691,929
Aumento del período (1)	22,555,959	75,186,530	64,444,746	139,631,276
Traslado a impuesto diferido	0	(22,555,959)	0	(22,555,959)
Saldo periodo 2005	101,631,064	237,139,149	512,628,097	749,767,246
Aumento del período (1)	20,897,709	69,659,030	61,327,352	130,986,382
Traslado a impuesto diferido	0	(20,897,709)	0	(20,897,709)
Saldo periodo 2006	122,528,773	285,900,470	573,955,449	859,855,919
Aumento del período (1)	18,991,180	63,303,934	57,287,106	120,591,040
Traslado a impuesto diferido	0	(18,991,180)	0	(18,991,180)
Saldo periodo 2007	141,519,953	330,213,224	631,242,555	961,455,779
Aumento del período (1)	65,001,609	216,672,030	684,628,844	901,300,874
Otros	0	0	(38,678)	(38,678)
Traslado a impuesto diferido	0	(65,001,609)	0	(65,001,609)
Saldo periodo 2008	206,521,562	481,883,645	1,315,832,721	1,797,716,366
Aumento del período (1)	0	0	142,325,545	142,325,545
Disminución del periodo (1)	(25,761,702)	(85,872,339)	0	(85,872,339)
Traslado impuesto diferido (1)	0	25,761,702	0	25,761,702
Saldo periodo 2009	180,759,860	421,773,008	1,458,158,266	1,879,931,274
Aumento del período (1)	0	239,920,932	344,767,788	584,688,720
Disminución por impuesto de la renta diferido (1)	(180,759,860)	0	0	180,759,860
Saldo periodo 2016	¢ 0	661,693,940	1,802,926,054	2,645,379,854

(1) Ver notas 11.

Nota 19 Ingresos de operación

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

	2017	2016
Intereses ganados inversiones propias	¢ 35,570,634	34,058,704
Intereses ganados inversiones Fideicomiso (1)	30,113,786	0
Ingresos por alquileres (2)	34,944,280	72,120,644
Diferencias de cambio	20,928,474	14,538,308
Diferencias de cambio Fideicomiso (3)	25,192,504	0
Otros ingresos (4)	8,854,076	159,723
	¢ 155,603,754	120,877,379

(1) Corresponden a los intereses generados de las inversiones mantenidas en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017.

(2) Los ingresos por alquileres por los periodos de un año terminados el 30 de setiembre se detallan como sigue:

	2017	2016
PG Agenciamiento y Estiba S.A.	¢ 0	29,301,784
Farmacéutica Gutis Ltda.	34,944,280	42,818,860
	<u>¢ 34,944,280</u>	<u>72,120,644</u>

Los contratos de arrendamiento fueron cancelados a partir del mes de julio de 2017 por la venta de los inmuebles. Ver nota 22.

- (3) Corresponde al diferencial cambiario de las inversiones mantenidas en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017
- (4) En el periodo 2017 comprende el registro como otros ingresos de la cuenta por pagar reparaciones edificio por ¢7,783,595 ver nota 14.

Nota 20 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:

	2017	2015
Servicios bancarios	¢ 74,341	97,833
Papelería y útiles de oficina	41,205	0
Gastos de personal	7,802,335	7,871,201
Agua y electricidad	488,747	706,304
Servicios profesionales (1)	9,108,907	7,489,839
Servicios de mantenimiento y vigilancia	1,750,979	8,147,792
Seguro de incendio	1,056,119	1,276,121
Impuesto territorial	779,712	1,048,168
Impuesto a las sociedades	42,737	0
Servicios de administración	0	79,000
Tasas municipales	3,873,937	4,761,180
Publicaciones	442,320	241,680
Servicios de mensajería	113,500	145,500
Internet, teléfono y fax	416,385	0
Bodegajes	103,711	167,894
Diversos	335,073	343,747
Sub total	<u>26,430,008</u>	<u>32,376,259</u>
Depreciación de edificios	25,501,021	26,188,350
Total	<u>¢ 51,931,029</u>	<u>58,564,609</u>

- (1) Al 30 de setiembre 2017 y 2016 los gastos por honorarios profesionales se detallan como sigue:

	2017	2016
Lic. Bolívar Quesada Segura	¢ 700,000	600,000
Sergio Artavia Barrantes	0	400
Sergio Quesada Gonzalez	0	212,748
Proyectos en Desarrollo, S.A	875,808	874,128
Crowe Horwath CR, S.A.	1,294,727	1,242,563
M3R Servicios 3-101-691607	4,572,950	4,560,000
Liliana Fernández Urpi	45,000	0
Ing. Juan Diego Miranda Matarrita	262,500	0
Arq. Juan Cascante Delgado	810,000	0
Consortio Jurídico	297,711	0
Manrique Rojas Ibarra	170,211	0
Claribeth Morera Brenes	80,000	0
Total	¢ <u>9,108,907</u>	<u>7,489,839</u>

Nota 21 Gastos financieros

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

	2017	2016
Diferencial cambiario	¢ 4,827,702	3,137,870
Diferencial cambiario Fideicomiso	18,537,158	0
Comisión Aldesa Puesto Bolsa, Fideicomiso (1)	14,903,581	0
Total	¢ <u>38,268,441</u>	<u>3,137,870</u>

(1) Corresponde a los gastos financieros generados por la posición pasiva de las recompras adquiridas en el período 2017.

Nota 22 Contratos de arrendamiento

Al 30 de setiembre de 2017 y 2016 la Inmobiliaria mantuvo contratos de arrendamiento operativo de locales comerciales con las siguientes entidades:

Concepto	Cliente	Monto
Alquiler	Farmacéutica Gutis Ltda (1)	US\$ 5,000

(1) Este contrato se finiquitó en el mes de julio de 2017, ver nota 26.

Nota 23 Base imponible del impuesto sobre la renta

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

	2017	2016
Utilidad antes de impuestos	¢ 65,404,285	59,174,902
Menos: ingresos no gravables	(111,805,399)	48,597,012
Más: gastos no deducibles	48,035,138	28,218,561
Utilidad líquida gravable	<u>1,634,024</u>	<u>38,796,451</u>
Impuesto sobre la renta sobre la base imponible	163,402	7,759,290
Adelantos de renta	1,939,822	4,169,940
Saldo (a favor) por pagar, impuesto sobre la renta	¢ <u><u>(1,776,420)</u></u>	<u><u>3,589,350</u></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 2017, 2016, 2015 y 2014.

Nota 24 Activos restringidos

Al 30 de setiembre de 2017 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 26.

Al 30 de setiembre de 2016 el inmueble propiedad de ICO presentó anotaciones relacionadas con procesos legales que inciden en las posibilidades de venta del edificio por haber procesos litigiosos y anotaciones en su contra, según se describe en notas 11 y 27.

Nota 25 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.

Nota 26 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 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, 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 la 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 a ella 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.

En la sección de activos de los estados financieros de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. al 30 de setiembre de 2017 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 11, 12 y 18.

Nota 27 Asuntos judiciales

Los abogados del Bufete Artavia y Barrantes indicaron la situación al 30 de setiembre de 2017 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. Mediante la resolución del 30 de abril de 2014 se tiene por hecha la cesión de derechos litigiosos por parte de Jonathan Picado León a favor de Sergio Artavia y hecha la aceptación por parte del mismo.
2. En abril del 2015 se solicitó que se señale fecha para la audiencia de conciliación a fin de continuar posteriormente con la etapa probatoria. Fue rechazada por ser supuestamente prematura y se procedió a resolver el incidente.
3. En resolución del 22 de abril de 2015 se anota la demanda sobre la finca del Partido de San José matrícula 18260-000.
4. Nuevamente, el 13 agosto de 2015 se reitera la solicitud de resolver el incidente de nulidad que está pendiente de resolver.
5. El 18 de noviembre de 2015, se volvió a solicitar que se resuelva el incidente de nulidad en virtud de que el mismo no se ha resuelto; asimismo se continúe con los procedimientos en virtud de haber transcurrido tiempo más que prudencial y el expediente no ha tenido avance real.
6. La resolución del 29 de julio de 2016 declara sin lugar el incidente de nulidad.
7. El 19 de agosto de 2016 se presentó un escrito solicitando adición y aclaración sobre los motivos del rechazo del incidente de nulidad, ahora entendido como excepción de defectuosa representación. También se aportó una personería actualizada de Inmobiliaria Comercial del Oeste.

8. 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.

Estado Actual:

Pendiente que se resuelva el incidente de nulidad y una vez resuelto se puede continuar con la tramitación del proceso sea con la etapa de conciliación y posteriormente el señalamiento para etapa de pruebas.

CASO 2

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:

- 1) El proceso fue resuelto con sentencia firme a favor de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.

Estado Actual:

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

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:

- 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 43-2017 del 8 de febrero de 2017 declara sin lugar el incidente e impone el pago de 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 el recurso presentado contra la resolución del 10 de octubre del 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 de la Jueza Laura Leon Orozco, ya que convive en unión de hecho con el abogado de la parte demandada, Lic. Denis Villalta Canales.

Estado actual:

Se encuentra pendiente de que se resuelva la recusación presentada y que el Tribunal resuelva el recurso de apelación presentado.

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:

- 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.-La sentencia de las 10:00h. del 23 de marzo del 2010, declara con lugar la demanda interpuesta por Julieta Vega y se condena al pago de ambas costas. En escrito de fecha 26 de marzo de 2010, se interpone recurso de apelación y nulidad contra dicha sentencia.
- 3.-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.

- 4.- 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.
- 5.- En resolución del 28 de febrero de 2011, el Tribunal rechaza la adición, aclaración y nulidad interpuesta por Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO S.A.
- 6.- Mediante resolución 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.
- 7.- El 20 de julio de 2011, se interponen los recursos de apelación y nulidad contra la sentencia del 4 de julio de 2011.
- 8.- Por resolución del 27 de julio de los corrientes, se emplaza al Superior para conocer de los recursos interpuestos.
- 9.- En resolución del 2 de febrero de 2012 se nombra al juez Jorge Olaso Álvarez para que conozca el asunto en sustitución de Laura María León Orozco.
- 10.- Ante el superior, el 11 de agosto de 2011, se expresan agravios de la apelación interpuesta por esta representación.
- 11.- 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. José Rodolfo León.
- 12.- El tribunal segundo mediante resolución N285 de las 10.10 horas del 4 de setiembre de 2014 revoca parcialmente la sentencia recurrida y se establece que el informe deberá realizarse desde el 27 de octubre de 2005 hasta el 4 de agosto de 2009. En todo lo demás se confirma la sentencia recurrida.
- 13.- Mediante escrito el 4 de febrero de 2015 se procede a cumplir con lo ordenado de 1 y 2 instancia.
- 14.- En resolución de las 8:00 horas del 13 de febrero de 2015 se rechaza lo presentado por esta representación indicando que no se ajusta a lo condenado en sentencia y se autoriza a la parte actora a elaborar y presentar sus informes.
- 15.- Contra la anterior resolución se presentó recurso de revocatoria con apelación en subsidio, por no estar ajustado a derecho. El recurso de revocatoria fue rechazado en resolución de las 9:00 del 27 de febrero de 2015 y se admitió la apelación al superior.
- 16.- El 16 de marzo de 2015 se presentaron agravios ante el superior.
- 17.- En resolución de las 14:11 horas del 18 de agosto de 2015 se sustituye a la Jueza Laura María León Orozco debido a una inhibitoria presentada y en su lugar se nombra al licenciado José Miguel Gonzalez Molina quien está sustituyendo al licenciado Jorge Olaso Alvarez.

18.- Mediante la resolución del 20 de noviembre de 2015, se rechaza la apelación interpuesta ante el superior.

Estado actual:

El proceso se encuentra archivado en el despacho, debido a que la otra actora no ha continuado las gestiones del mismo.

Nota 28 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 26 de este informe.

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 un 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 27 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 26.

Nota 29 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 30 de setiembre de 2017, 2016, 2015 y 2014 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 envía 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 30 de setiembre de 2017 y 2016 los abogados de la Compañía no reportan contingencias legales en su contra que deban ser revelados 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 26 de este informe.

Nota 30 Unidad monetaria

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢); al 30 de setiembre de 2017 y 2016 los tipos de cambio vigentes para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América (US\$) eran ¢568.33 y ¢574.13 y ¢546.33 y ¢558.80 por cada dólar (US\$1,00), respectivamente.

Nota 31 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 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 Bancredito 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 surgiera 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 deberá regresar al patrimonio de la Inmobiliaria. El objetivo de la Compañía es la venta para recuperar la liquidez de los inversionistas.

Nota 32 Utilidad por acción

Al 30 de setiembre la utilidad del periodo por acción fue calculada de la siguiente manera:

Descripción		2017	2016
Utilidad del periodo neta	¢	65,240,882	51,415,610
Total de acciones		47,530	47,530
Utilidad del periodo por acción	¢	<u>1,373</u>	<u>1,082</u>

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

Nota 33 Autorización de emisión de los estados financieros

Los estados financieros al 30 de setiembre de 2017 fueron autorizados para emisión el 7 de enero de 2018 por parte de la Presidencia de la Inmobiliaria.

Anexo 1

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.
Ajustes de auditoría
Para el periodo 2016

	Débitos	Créditos
<u>Ajuste 1</u>		
Revaluación de terrenos	¢ 344,767,788	
Superávit por revaluación		344,767,788
<i>Para el registro del avalúo realizado en el periodo 2016</i>		
<u>Ajuste 2</u>		
Revaluación de edificios	¢ 502,264,996	
Depreciación revaluada		262,344,064
Superávit por revaluación		239,920,932
<i>Para el registro del avalúo realizado en el periodo 2016</i>		
<u>Ajuste 3</u>		
Superávit por revaluación	¢ 71,976,280	
Impuesto diferido		71,976,280
<i>Por la reversión del ajuste del superávit por revaluación</i>		