

# ***Despacho Evans y Evans y Cía.***

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

***Lic. Tomás Evans Salazar***

**CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO**

---

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

***DICTAMEN DE ESTADOS FINANCIEROS***

***POR LOS PERIODOS FINALIZADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022***

***Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021***

***MAYO DE 2023***

---

## **TABLA DE CONTENIDOS**

<b>I. OPINIÓN DE LOS AUDITORES EXTERNOS .....</b>	<b>- 4 -</b>
OPINIÓN .....	- 4 -
BASES PARA NUESTRA OPINIÓN .....	- 4 -
CUESTIONES CLAVE DE AUDITORÍA .....	- 5 -
ASUNTOS QUE NO CALIFICAN LA OPINIÓN .....	- 6 -
RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LOS RESPONSABLES DEL GOBIERNO CORPORATIVO DE LA ENTIDAD CON RESPECTO A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....	- 6 -
RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	- 6 -
<b>II. ESTADOS FINANCIEROS.....</b>	<b>- 9 -</b>
<b>III. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS .....</b>	<b>- 14 -</b>
<i>Nota 1</i> <i>Resumen de operaciones y principales políticas contables .....</i>	<i>- 14 -</i>
<i>Nota 2</i> <i>Base de preparación de los estados financieros y políticas contables significativas ....</i>	<i>- 14 -</i>
<i>Nota 3</i> <i>Normas internacionales de información financiera no implementadas.....</i>	<i>- 19 -</i>
CAMBIOS EN LAS NIIF QUE DEBIERON APLICARSE EN EL PERÍODO 2022 .....	- 22 -
<i>Nota 4</i> <i>NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - 22 -</i>	<i>- 22 -</i>
<i>Nota 5</i> <i>Efectivo y equivalentes de efectivo.....</i>	<i>- 25 -</i>
<i>Nota 6</i> <i>Caja y bancos.....</i>	<i>- 25 -</i>
<i>Nota 7</i> <i>Inversiones.....</i>	<i>- 26 -</i>
VALUADAS A MERCADO A TRAVÉS DEL ESTADO DEL ESTADO DE RESULTADOS .....	- 26 -
<i>Nota 8</i> <i>Cuentas y documentos por cobrar.....</i>	<i>- 28 -</i>
<i>Nota 9</i> <i>Gastos pagados por adelantado .....</i>	<i>- 28 -</i>
<i>Nota 10</i> <i>Otros activos.....</i>	<i>- 28 -</i>
<i>Nota 11</i> <i>Fideicomiso ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC .....</i>	<i>- 28 -</i>
<i>Nota 12</i> <i>Inversiones permanentes.....</i>	<i>- 29 -</i>
<i>Nota 13</i> <i>Activos restringidos .....</i>	<i>- 30 -</i>
<i>Nota 14</i> <i>Cuentas por pagar .....</i>	<i>- 31 -</i>
<i>Nota 15</i> <i>Capital social .....</i>	<i>- 31 -</i>
<i>Nota 16</i> <i>Reserva legal .....</i>	<i>- 31 -</i>
<i>Nota 17</i> <i>Ajuste por valuación instrumentos financieros .....</i>	<i>- 32 -</i>
<i>Nota 18</i> <i>Ingresos de operación.....</i>	<i>- 32 -</i>
<i>Nota 19</i> <i>Gastos generales y de administración .....</i>	<i>- 33 -</i>
<i>Nota 20</i> <i>Gastos financieros .....</i>	<i>- 34 -</i>
<i>Nota 21</i> <i>Impuesto sobre la renta.....</i>	<i>- 34 -</i>
<i>Nota 22</i> <i>Fideicomiso 132-97 de Periféricos-Inversionistas /Banco Cooperativo Costarricense RL-</i>	<i>34</i>
<i>Nota 23</i> <i>Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC.....</i>	<i>- 35 -</i>
<i>Nota 24</i> <i>Asuntos judiciales .....</i>	<i>- 38 -</i>
CASO 1 .....	- 38 -
CASO 2 .....	- 39 -
Últimos movimientos.....	- 39 -
CASO 3 .....	- 40 -
Últimos movimientos.....	- 40 -
Estado actual .....	- 40 -

<i>Nota 25 Hechos relevantes.....</i>	<i>- 41 -</i>
<i>a) Negocio en marcha .....</i>	<i>- 41 -</i>
<i>b) Fallo laudo arbitral.....</i>	<i>- 42 -</i>
<i>Fiscal.....</i>	<i>- 43 -</i>
<i>Derechos laborales .....</i>	<i>- 43 -</i>
<i>Legales.....</i>	<i>- 44 -</i>
<i>Otros.....</i>	<i>- 44 -</i>
<i>Nota 26 Unidad monetaria .....</i>	<i>- 44 -</i>
<i>Nota 27 Instrumentos financieros.....</i>	<i>- 44 -</i>
<i>Riesgo de liquidez .....</i>	<i>- 45 -</i>
<i>Riesgo de crédito .....</i>	<i>- 45 -</i>
<i>Riesgo de mercado .....</i>	<i>- 45 -</i>
<i>Nota 28 Utilidad por acción .....</i>	<i>- 46 -</i>
<i>Nota 29 Nota 29 Posición monetaria .....</i>	<i>- 46 -</i>
<i>Nota 30 Hechos posteriores .....</i>	<i>- 46 -</i>
<i>Nota 31 Autorización de emisión de los estados financieros .....</i>	<i>- 46 -</i>

# *Despacho Evans y Evans y Cía.*

apartado No 2739-1000 / tel 2224-3335 – 2224-3337 / fax 2224-3354

*Lic. Tomás Evans Salazar*

CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

---

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

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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A., el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A., al 31 de diciembre de 2022 y 2021, y su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Bases para nuestra opinión**

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

### **Cuestiones Clave de Auditoría**

Las cuestiones clave de auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período anual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos opinión por separado sobre esas cuestiones.

<b><i>Liquidación Fideicomiso I-5511-2017 - BCT - ICO – IMPROSA – BIOCINETIC</i></b>	<b><i>Cómo se gestionó la cuestión descrita en nuestra auditoría</i></b>
<p>En el período auditado, finalizado el 31 de diciembre de 2022, la empresa Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., registró la anulación del traspaso de un edificio realizada en el año 2017 a BIOCINETIC Sociedad de Responsabilidad Limitada, y la cancelación del Fideicomiso I-5511-2017 BCT - ICO – IMPROSA – BIOCINETIC – 2017, constituido a partir de los Fondos obtenidos de esa transacción del año 2017.</p> <p>La readquisición del edificio es relevante por cuanto la misma podría generar cambios en la actividad reportada por la sociedad, y la decisión respecto de cómo la misma hará evolucionar el uso o la venta de ese inmueble.</p>	<p>Nuestra firma verificó detalladamente cada una de las transacciones relacionadas con la readquisición del inmueble referido, y la liquidación del Fideicomiso creado a partir de los recursos provenientes de su venta en el año 2017. Producto de la revisión, se propusieron ajustes que fueron aceptados por Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A., e incorporados para la emisión de sus estados financieros del período que finalizó el 31 de diciembre de 2022 y que auditamos.</p>

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

Los estados financieros de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A., correspondientes al ejercicio contable que finalizó el 31 de diciembre de 2021, fueron auditados por nuestra firma, quien emitió una opinión sin salvedades con fecha 16 de junio de 2022.

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

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

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

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

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

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

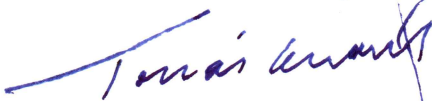
Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA's, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

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

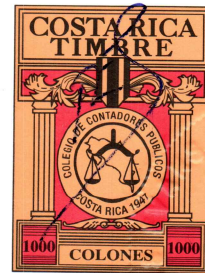
- Nos comunicamos con los responsables del Gobierno de Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A., en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

Montes de Oca, 16 de mayo de 2023



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



*Timbre de ¢ 1000.00 de Ley No. 6663 adherido y cancelado en el original.  
Póliza del INS No. R – 1116-FIG 3 con vencimiento el 30 de setiembre del 2023.*



## II. Estados Financieros

Inmobiliaria Comercial del Oeste S.A  
Estados de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre 2022 - 2021

	Notas	2022	2021
<b>Activo Corriente</b>			
Caja y Bancos	5	812.726	691.113
Intereses acumulada por cobrar	7	22.970.703	83.139.045
Inversiones de corto plazo	6	73.637.119	34.898.416
Total activo corriente		97.420.548	118.728.574
<b>Propiedad Planta y Equipo</b>			
Edificios		1.811.682.516	-
Depreciación Acumulada Edificios	-	1.170.733.514	-
Terreno		1.836.294.533	-
Total Propiedad planta y equipo	12	2.477.243.535	-
<b>Activos no corrientes</b>			
Pagos anticipados	8 y 9	1.656.279	1.656.279
Inversiones permanentes	11	35.228.068	35.228.068
Inversiones mantenidas al vencimiento	6	1.420.351.394	901.028.825
Inversiones Fideicomiso	10	-	4.358.674.776
Total activos no corrientes		1.457.235.742	5.296.587.948
Total activo		4.031.899.825	5.415.316.522
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar	13	26.499.145	-
Gastos acumulados por pagar	13	132.739.187	410.186.852
Retenciones obreras por pagar		-	-
Ingreso diferido venta edificaciones	12	-	2.909.212.893
Total pasivo corriente		159.238.332	3.319.399.745
<b>Patrimonio</b>			
Capital Social	14	475.300.000	475.300.000
Utilidades acumuladas		1.077.849.094	867.331.417
Reserva Legal	15	95.060.000	95.060.000
Superávit por Revaluación de activos		2.645.379.854	-
Variaciones en instrumentos financieros	16	-	-
Utilidad del periodo	-	32.872.598	284.656.257
Total patrimonio		388.054.858	373.569.103
Total pasivo y patrimonio		3.872.661.493	2.095.916.777
		4.031.899.825	5.415.316.522

Ver notas a los estados financieros

CARMEN MARIA BOSCHINI THUEL (FIRMA)  
THUEL (FIRMA)  
Fecha: 2023.05.12 17:06:30  
-06:00

Carmen Boschini Thuel  
Presidenta

BOLIVAR QUESADA SEGURA (FIRMA)  
Fecha: 2023.05.12 16:24:01 -06:00

Bolívar Quesada Ramírez  
Contador

Céd. 3101137037  
INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.A O SOCIEDAD ANONIMA  
Atención:  
Registro Profesional: 6662  
Contador: QUESADA SEGURA BOLIVAR  
Estado de Situación Financiera  
2023-05-12 15:06:14 -06:00



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: OkPSAJem  
<https://timbres.contador.co.cr>

**Inmobiliaria Comercial del Oeste S.A**  
**Estados de Resultados**  
**Por el periodo terminado en diciembre 2022 - 2021**

	Notas	2022	2021
<b>Ingresos</b>			
Ingresos de operación	17		
Intereses ganados		€122.345.784	€153.034.642
Ingresos diferencial cambiario		€363.776.813	€315.182.336
<b>Total ingresos</b>		<b>€486.122.597</b>	<b>€468.216.978</b>
<b>Gastos</b>			
<b>Gastos de Operación</b>			
Generales de Administración	18	€27.157.941	€619.489
Honorarios Profesionales		€23.383.094	€4.835.031
Depreciación		€1.107.658	€0
Depreciación revaluación		€35.125.993	€0
		€86.774.686	€5.454.520
<b>Gastos financieros</b>			
Diferencial cambiario	19	€478.573.963	€88.561.414
Gastos financieros		€308.828.807	€631.941
<b>Total Gastos</b>		<b>€874.177.456</b>	<b>€100.102.395</b>
<b>Utilidad (Pérdida neta)</b>		<b>-€388.054.858</b>	<b>€368.114.583</b>

Ver notas a los estados financieros

CARMEN MARIA BOSCHINI THUEL  
Firmado digitalmente por CARMEN MARIA BOSCHINI THUEL FIRMA  
 Fecha: 2023.01.12 11:29:01  
 (DNI: 101010101)

**Carmen Boschini Thuel**  
 Presidenta

BOLIVAR QUESADA  
Firmado digitalmente por BOLIVAR QUESADA RAMIREZ  
 Fecha: 2023.01.12 11:29:01

**Bolívar Quesada Ramírez**  
 Contador

Ced. 3101137037  
**INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.C O SOCIEDAD ANONIMA**  
 Atención:  
 Registro Profesional: 5662  
 Contador: QUESADA SECURA BOLIVAR  
 Estado de Resultados Integral  
 2023-01-12 15:28:24 -0800



**TIMBRE 300.0 COLONES**

VERIFICACION: QkFSAJam  
<https://timbres.contador.co.cr>



**INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE I. C. O., S. A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**METODO INDIRECTO**  
**POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2022 - 2021**

	2022	2021
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Excedente neto del periodo	-	388.054.858
Ajustes para conciliar el excedente neto con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Estimación para incoables		-
Depreciación del periodo		-
UTILIDAD ANTES DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	-	388.054.858
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>		
Variación en intereses acum por cobrar	60.168.342	-
Variación en cuentas por pagar	26.499.145	-
Variación en impuesto renta por pagar		-
Variación en ingreso diferido venta edificaciones	-	2.909.212.893
Variación en retenciones obreras por pagar	-	-
Variación en instrumentos financieros	-	-
Variación en impuesto de renta diferido	-	-
Variación en gastos acumulados	-	277.447.665
<b>Flujo neto en actividades de operación</b>	<b>-</b>	<b>461.738.776</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Variación en propiedad planta y equipo	-	2.477.243.535
Variación en inversiones en valores	-	519.322.569
Variación inversiones fideicomiso	-	4.358.674.776
<b>Flujo neto actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>593.306.088</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Variaciones en cuentas patrimoniales	2.164.799.573	144.682.539
<b>Flujo neto en actividades de financiamiento</b>	<b>2.164.799.573</b>	<b>144.682.539</b>
Variación neta en efectivo y equivalentes	38.860.316	13.115.227
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	35.589.529	22.474.302
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	74.449.845	35.589.529

Ver notas a los estados financieros

CARMEN MAJSA  
 BOLSILERO THUEL  
FORMA DE REPRESENTACIÓN POR CARRERA  
 PARA BOLSA DE TRABAJO, SEGURO  
 SOCIAL Y PLAN DE PENSIONES  
 Carmen Boschini Thuel  
 Presidenta

BOLIVAR QUESADA  
FORMA DE REPRESENTACIÓN POR CARRERA  
 PARA BOLSA DE TRABAJO, SEGURO  
 SOCIAL Y PLAN DE PENSIONES  
 Bolívar Quesada Ramírez  
 Contador

CHE 3101137937  
 INMOBILIARIA COMERCIAL DEL  
 OESTE I. C. O. SOCIEDAD ANÓNIMA  
 Atención:  
 Registro Profesional: 5042  
 Contador: QUESADA SEGURA  
 BOLIVAR  
 Estado de Flujos de Efectivo  
 2023-05-12 13:38:33 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: GkPSAJem  
<https://timbres.contador.co.cr>



**Inmobiliaria Comercial del Oeste I. C. O., S. A.**  
**Estado de Cambios en el Patrimonio**  
**Por el periodo terminado el 31 de diciembre 2022**

	Capital Social	Superávit por Revaluación de Activos	Ajustes por instrumentos financieros fideicomiso	Ajustes por instrumentos financieros propios	Reserva Legal	Utilidad acumulada	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2020	475.300.000	-	140.151.126	157.408	84.997.268	877.396.150	1.577.665.136
Ajuste por valuación instrumentos financieros			139.071.392	5.611.147			144.682.539
Ajustes a las utilidades auditoría externa 2019							-
Aumento en reserva legal					10.062.732	10.062.732	-
Utilidad del periodo					373.569.103	373.569.103	373.569.103
Saldo al 31 de diciembre del 2021	475.300.000		279.202.518	5.453.739	95.060.000	1.240.900.521	2.095.916.778
Ajuste por valuación instrumentos financieros			- 279.202.518	- 38.528.358			- 317.730.876
Ajustes a las utilidades depreciaciones años anteriores						- 163.051.427	- 163.051.427
Superávit por revaluación		2.645.379.854					2.645.379.854
Utilidad del periodo						- 388.054.858	- 388.054.858
Saldo al 31 de diciembre del 2022	475.300.000	2.645.379.854	-	- 32.872.599	95.060.000	689.794.236	3.872.661.483

Ver notas a los estados financieros

Carmen Izquierdo Thuel  
Presidenta

Bolívar Quezada Ramírez  
Contador

Céd. 3101137037  
INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE I C O SOCIEDAD ANONIMA

Atención:

Registro Profesional: 6892  
Contador: QUEZADA SEGURA BOLIVAR

Estado de Cambios en el Patrimonio

2023-05-12 13:39:32 -0600



VERIFICACIÓN: QkFSAJem  
<https://timbres.contador.co.cr>

**TIMBRE 300.0 COLONES**

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

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

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2022 y 2021)

(En colones sin céntimos)

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

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

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

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

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

##### **Declaración de cumplimiento**

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

##### **Base de medición**

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

## **Moneda funcional y de presentación**

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

## **Uso de estimaciones y juicios**

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

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

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

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

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

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

#### **i Transacciones en moneda extranjera**

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

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

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica, mediante la metodología del tipo de cambio de referencia. Al 31 de diciembre del 2022, el tipo de cambio se estableció en ¢594,17 y ¢601,99 (¢639,06 y ¢645,25 en el 2021), por US\$1.00 para la compra y venta de divisas, respectivamente.

### **b. Efectivo y equivalente de efectivo**

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

### **c. Estado de flujos de efectivo**

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

**d. Cuentas por cobrar e incobrables**

Las cuentas por cobrar se registran al costo amortizado.

**e. Participación en otras empresas**

Las inversiones permanentes están representadas por certificados de participación fiduciaria, lo cual da un derecho proporcional a su valor como fideicomisario en el patrimonio del Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas, encontrándose la inversión registrada a su valor nominal. El Banco Crédito Agrícola de Cartago como fiduciario fue sustituido por el Banco de Costa Rica a partir de\_6 de mayo de 2019, según los términos del correspondiente contrato.

**f. Ingresos diferidos**

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

**g. Reconocimiento de ingresos y gastos**

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

**h. Reserva legal**

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

**i. Impuesto sobre la renta**

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

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

El impuesto sobre la renta diferida se establece utilizando el método pasivo contemplado en la Norma Internacional de Contabilidad No. 12, Impuesto sobre las Ganancias. Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos



fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican como gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible), o deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

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

#### **j. Estimaciones contables**

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

#### **k. Cambios en políticas contables**

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

#### **l. Instrumentos financieros**

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

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

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

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registra por el método de la fecha de liquidación, que es 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.

#### **m. Contingencias**

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

#### **n. Errores**

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

#### **o. Período económico**

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

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

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

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

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

Excepción NIIF 15:

- (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) (f) la SIC-31 Ingresos Permutas de Servicios de Publicidad.

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

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

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

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

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

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

contrato incluye un componente de financiación significativo, así como por cualquier contraprestación pagadera al cliente. Si la contraprestación es variable, una entidad estimará el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios comprometidos. El importe estimado de la contraprestación variable se incluirá en el precio de la transacción solo en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe del ingreso de actividades ordinarias acumulado reconocido cuando se resuelva posteriormente la incertidumbre asociada con la contraprestación variable.

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

Se han establecido aclaraciones a la NIIF 15 en abril de 2016 que también entrarán en vigor 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 en especial para algunos que anteriormente se reconocían como arrendamientos operativos.

Modificaciones a normas existentes:

### **Cambios en las NIIF que debieron aplicarse en el período 2022**

#### 1. Mejoras Anuales de las Normas NIIF 2018-2020

#### **Nota 4 NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera**

Se añaden el párrafo 39AG y, en el Apéndice D, el párrafo D13A. Se modifica el párrafo D1 (f).

#### **Modificación a las Fundamentos de las Conclusiones**

Se modifica el párrafo FC30 (d). Después del párrafo FC35, se añaden un nuevo encabezamiento y los párrafos FC55A a FC55c.

#### **Modificación a la NIIF 9 - Instrumentos Financieros**

Se añade el párrafo 7,1,9, el párrafo 7,2,35 y su encabezamiento y el párrafo B3.3.6<sup>a</sup>. Se modifica el párrafo B.6. Los requiérenos del párrafo B3.3.6<sup>a</sup> no han sido modificados, sino que han sido trasladados desde el párrafo B.6.

#### **Modificación a los Fundamentos de las conclusiones NIIF 9 - Instrumentos Financieros**

Después de párrafo FC3.32, se añaden un nuevo encabezamiento y los párrafos FC3.33 a FC3.36.

#### **Modificación a los ejemplos ilustrativos que acompañan a la NIF 16 – Arrendamientos.**

Se modifica la parte 1 del Ejemplo Ilustrativo 13, párrafo E15.

#### **Modificación a los Fundamentos de las Conclusiones de las NIIF 16 – Arrendamientos**

Después del párrafo FC173, se añaden un encabezamiento y los párrafos FC173A y FC173B.

### **Modificación a NIC 41 – Agricultura**

Se modifica el párrafo 22 y se añade el párrafo 65.

### **Modificación a los Fundamentos de las Conclusiones de las NIC 41 – Agricultura**

Se modifica el párrafo FC1 y los encabezamientos de los párrafos FC% y FC8. Después del párrafo FC10, se añaden un encabezamiento y los párrafos FC11 Y FC12.

## **2. Referencia al Marco Conceptual**

### **Aspectos centrales del nuevo marco conceptual**

En este marco conceptual se incorpora el concepto de prudencia como elemento vital para el cumplimiento de la característica cualitativa de representación fiel (neutralidad). En el marco conceptual anterior este concepto estaba ligado a la fiabilidad, y su aplicación práctica conducía al preparador a no tener precaución al realizar juicios en situaciones de incertidumbre a fin de no sobreestimar activos o ingresos y no subestimar gastos y pasivos. Este concepto estaba muy arraigado en la costumbre de los preparadores de información financiera. El nuevo enfoque de la prudencia tiende a la búsqueda de la neutralidad, buscando que el margen de subjetividad sea lo más limitado posible.

Otro aspecto importante abordado por el nuevo marco conceptual apunta a la definición de “Entidad que Informa” y el hace énfasis en el enfoque sobre la Entidad que informa en su conjunto y no desde la vista de un grupo en particular de inversores, prestamistas y acreedores. En tal sentido la Entidad que informa podría una Entidad individual, una porción de una Entidad, o un grupo que involucre más de una Entidad individual. El Consejo aclara que la Entidad que informa podría ser una Entidad no formalmente constituida e incluso su concepto va más allá de la relación matriz – subordinada que pudiese existir entre Entidades. De esta manera, la Entidad que informa es una Entidad que escoge, o es requerida, preparar estados financieros con propósito general bajo NIIF, conservando el principio que los estados financieros son preparados por una Entidad que reporta que es un “Negocio en Marcha” y continuará en operación en el futuro previsible.

Frente a la definición de los elementos de los Estados Financieros, el Marco Conceptual elimina de plano la referencia de “flujo esperado de beneficios económicos” al considerar que el preparador de la información financiera podría tomar la misma como “umbral de probabilidad”. De esta forma el centro de atención al aplicar juicio profesional en los procesos de reconocimiento de los elementos de los estados financiero debe ser el de la existencia de derechos u obligaciones que tienen el potencial para producir o requerir transferir recursos económicos. Lo expresado elimina la graduación que pudiese dar la probabilidad alta o baja, lo cual llama la

atención al preparador de la información a no incurrir en el reconocimiento de elementos cuyo impacto sobre la información financiera no sea relevante, lo cual nos llevará a la elaboración de juicios de materialidad.

Las definiciones de Activo y Pasivo, como consecuencia de lo anterior cambiaron. Veamos el sentido de estas frente a derechos y obligaciones, al igual que frente a los beneficios económicos.

Frente a los activos el énfasis fundamental no está en los recursos económicos más si en un conjunto de derechos (Contratos y sustancia de los mismos). De otra parte, control hace referencia tanto al poder como a los beneficios, configurando así la nueva definición en: “Un activo es un recurso económico presente controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados”

La definición de pasivo, por su parte, hace énfasis en la condición que podría tener la Entidad de evitar la transferencia de recursos económicos. De esta manera, si no se puede evitar la transferencia, la obligación presente resultado de sucesos pasados constituirá para la entidad un pasivo. Esta condición debe ser evaluada mediante juicio profesional y conforme a la naturaleza de cada obligación y a la luz de la legislación vigente.

Incorpora el criterio de medición confiable haciendo referencia a las características cualitativas fundamentales de la información financiera. En tal sentido un elemento se reconocerá si proporciona al usuario de la información: a) Información relevante, y b) una representación fiel de la transacción.

La selección de la base de medición es consistente con la aplicación de las características fundamentales de Relevancia y Representación fiel y en el análisis de selección de la base se debe acompañar del análisis de la importancia relativa de los hechos y circunstancias.

Frente a los criterios de presentación de los Estados Financieros con propósito general, el Marco Conceptual hace hincapié en que el Estado de Resultados es el principal recurso de información acerca del rendimiento de la Entidad, haciendo la presunción que todos los ingresos y gastos son presentados en utilidad o pérdida y solo en circunstancias excepcionales podría ser incluido un elemento en ORI (Otro Resultado Integral), también conocido como OCI, por sus siglas en inglés (Other Comprehensive Income). IASB expresa como principio general que las partidas de ORI serán reclasificadas a los Resultados en un período futuro, siempre y cuando tal situación configure información relevante y represente fielmente el rendimiento financiero de ese período en el futuro. De no ser así, no procederá la reclasificación.

La flexibilidad en la presentación de las cifras en los estados financieros requerirá un balance frente a la presentación de información relevante y que definitivamente sea comparable. En este punto habría un acercamiento del Marco Conceptual con el



conjunto de proyectos denominado “Mejor Comunicación en la Información Financiera” que adelanta IASB actualmente.

3. Propiedades, Planta y Equipo: Productos Obtenidos antes del uso Previsto,

Con la última modificación (enmienda) a la NIC 16 – Propiedades planta y equipo (PPYE), el importe neto por la venta de elementos producidos mientras se prueba el activo antes de que esté disponible para su uso previsto, ya no se contabilizará como menor valor del activo, sino en resultados, como ingreso y costos de producción

4. Contratos onerosos – Costo del cumplimiento de un contrato,

Se añaden los párrafos 68A, 94A y 105 y se modifica el párrafo 69. El párrafo 68 no se modifica.

**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:

		2022	2021
Saldo caja y bancos	₡	812.726	691.113
Saldo inversiones en fondos de inversión		<u>73.637.119</u>	<u>34.898.416</u>
Saldo en efectivo y equivalentes		<u>74.449.845</u>	<u>35.589.529</u>

**Nota 5 Caja y bancos**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 esta cuenta se detalla así:

		2022	2021
Banco de Costa Rica ₡ 0422000-5	₡	812.726	671.549
Banco de Costa Rica S 0421983-0		0	19.564
Total	₡	<b>812.726</b>	<b>691.113</b>

## **Nota 6 Inversiones**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 las inversiones en títulos valores incluyen:

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

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Corporación BCT, S.A <sup>(1)</sup></b>	₡	73.637.119	34.898.416
<b>Mantenidas al vencimiento</b>			
<b>Valores <sup>(2)</sup></b>		<u>1.420.351.394</u>	<u>901.028.825</u>
<b>Total</b>	₡	<b>1.493.988.513</b>	<b>935.927.241</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2021 las inversiones en FI en dólares y colones en la Corporación BCT.

(2) Al 31 de diciembre de 2022 corresponden a inversiones en bonos de gobierno con periodicidad 6 meses, que se encuentran en Corporación BCT.

Al 31 de diciembre 2021

Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vcto	2021
Dólares	tp\$	G	5,52	17/08/2022	€217.850.563
Dólares	tp\$	G	9,20	23/02/2022	€159.657.305
Dólares	tp\$	G	9,20	21/02/2024	€70.766.155
Dólares	tp\$	G	5,75	20/11/2024	€38.501.084
Dólares	tp\$	G	5,52	25/05/2022	€168.111.602
Colones	bfc4c	G	7,00	07/09/2027	€70.184.546
Dólares	tp\$	G	9,85	17/6/2022	€150.843.390
Colones	Bfc4c	fifco	4,17	26/11/2023	€25.114.177
<b>Sub total LP</b>					<b>€901.028.825</b>
Colones	BCT	Fondo inversión liquido			€11.952.855
Dólares	BCT	Fondo inversión liquido			€22.945.561
<b>Sub total Liquido</b>					<b>€34.898.416</b>
<b>Total inversiones</b>					<b>€935.927.241</b>

Al 31 de diciembre de 2022

Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vcto	2022
Dólares	tp\$	G	5,52	23/08/2023	€554.743.682
Dólares	tp\$	G	9,20	21/02/2024	€214.275.523
Dólares	tp\$	G	5,98	20/05/2024	€152.291.520
Dólares	tp\$	G	5,75	20/11/2024	€256.266.914
Dólares	tp\$	G	7,00	07/09/2027	€61.379.400
Dólares	ice\$	G	4,25	26/01/2023	€3.061.805
Dólares	tp\$	G	4,25	26/01/2023	€153.090.212
Colones	bfc4c	FIFCO	7,5 8	26/11/2023	€25.242.338
<b>Sub total LP</b>					<b>€1.420.351.394</b>
Colones	BCT	Fondo inversión			€6.367.084
Dólares	BCT	Fondo inversión			€67.270.035
					<b>€73.637.119</b>
					<b>€1.493.988.513</b>

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 no existen restricciones sobre las inversiones con recursos propios que posee la Compañía.

## **Nota 7 Cuentas y documentos por cobrar**

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre 2022 y 2021 se componen de:

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Intereses acumulados por cobrar</b>	¢	22.970.703	13.260.535
<b>Intereses acumulados Fideicomiso (1)</b>	¢	0	69.878.510
<b>Total</b>	¢	<b>22.970.703</b>	<b>83.139.045</b>

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

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

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 los gastos pagados por adelantado presentan el siguiente saldo:

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Saldo a favor Impuesto sobre la renta (Ver nota 19)</b>	¢	897.379	897.379
<b>Total</b>	¢	<b>897.379</b>	<b>897.379</b>

## **Nota 9 Otros activos**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el saldo de la cuenta de otros activos es de ¢758.900 que comprende depósitos en garantía por los servicios telefónicos.

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

Al 31 de diciembre de 2022 la Compañía no mantiene recursos que correspondían a la participación en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROSA- BIOCINETIC 2017, cuya constitución y propósito se detalla en nota 22. El detalle de los títulos valores que componen las inversiones en el Fideicomiso es el siguiente:

2022

2021

Valuados a mercado a través del estado de resultados			
Corporación BCT <sup>(1)</sup>	¢	0	881.044
Mantenidas al vencimiento			
Títulos valores <sup>(2)</sup>	¢	0	4.357.793.733
<b>Total</b>	¢	<b>0</b>	<b>4.358.674.776</b>

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

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

Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vencimiento		2021
Dólares	Título de propiedad	Gobierno CR	5,52	17/8/2022	¢	1.835.205.480
Dólares	Título de propiedad	Gobierno CR	5,75	20/11/2024	¢	366.447.857
Dólares	Título de propiedad	Gobierno CR	5,52	25/05/2022	¢	485.216.231
Dólares	Título de propiedad	Gobierno CR	4,25	26/01/2023	¢	1.670.924.166
					¢	<u>4.357.793.733</u>

## Nota 11 Inversiones permanentes

La composición de la cuenta al 31 de diciembre 2022 y 2021 es la siguiente:

		2022	2021
Certificado de participación fiduciaria N°00164-132-97	¢	13.582.447	13.582.447
Certificado de participación fiduciaria N°00163-132-97	¢	21.645.621	21.645.621
<b>Total</b>	¢	<b>35.228.068</b>	<b>35.228.068</b>

Ambos certificados corresponden a la participación fiduciaria que tiene la Inmobiliaria en el Fideicomiso 132-97, Los Periféricos-Inversionistas / Bancoop, R. L. que fue constituido el 27 de agosto de 1997. En agosto del año 2001 se sustituyó el fiduciario del fideicomiso 132-97 estableciéndose al Banco Crédito Agrícola de Cartago como nuevo fiduciario en concordancia con lo que dispone el artículo 642 del Código de Comercio, creándose la figura del Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas en el

cual se conserva la participación fiduciaria. En el mes de noviembre del 2018, como hecho subsecuente, a raíz del cierre del BCAC, el fiduciario pasa a ser el Banco de Costa Rica con las condiciones que el anterior. Estas inversiones se mantienen al costo.

La Inmobiliaria tiene participación de 4,51% en el patrimonio neto del Fideicomiso BCAC Periféricos Inversionistas, conformado inicialmente por cuarenta y dos mil setecientos cincuenta y dos acciones comunes nominativas de la sociedad Inmobiliaria Periféricos, S. A., cuyo nombre fue sustituido por Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., quedando la misma cédula jurídica.

La estimación de recuperación por parte de la Inmobiliaria de las inversiones permanentes está cuantificada en ¢35.228.068 de conformidad con los estados financieros de la Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2022 y 2021. Su realización efectiva depende de lo que logre la Inmobiliaria por la venta de sus activos.

## **Nota 12 Activos restringidos**

Al 31 de diciembre 2021 la ganancia de capital producto de la venta del inmueble propiedad de ICO, se mantienen como ingreso diferido por venta del edificio, se debe resaltar que esta propiedad presenta restricción para posible venta por mantener procesos litigiosos y anotaciones en su contra.

Al 31 de diciembre de 2021 las inversiones en valores que se mantenían en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017 estaban restringidas según los términos contractuales establecidos en el contrato de fideicomiso, ver nota 22.

Al 31 de diciembre del 2022 se aplica la cláusula de resolutoria de la compraventa, en consecuencia, el edificio vuelve a ser propiedad de la Inmobiliaria Comercial del Oeste y se da finiquito al Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017

### **Nota 13 Cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre del 2022 y 2021 las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		2022	2021
±			
Cuentas por pagar varias <sup>(1)</sup>	¢	71.721.026	71.721.026
Honorarios y gastos varios	¢	87.517.306	0
Cuenta por pagar intereses Biocinetic <sup>(2)</sup>	¢	0	338.465.826
<b>Total</b>	<b>¢</b>	<b>159.238.332</b>	<b>410 186 852</b>

- (1) Corresponde a honorarios profesionales judiciales por ¢71.721.027
- (2) Corresponde al ajuste por el 50% en el pago de los rendimientos a partir de junio del 2018 según segundo Adendum al contrato de Fideicomiso como se detalla en nota 22.

### **Nota 14 Capital social**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el capital social autorizado y suscrito es de ¢475.300.000 (¢120.024.723 pagado en efectivo y ¢355.275.277 proveniente de la capitalización parcial del superávit por revaluación de activos fijos), representado por 47.530 acciones comunes nominativas con valor nominal de ¢10.000 cada una. Al darse el cambio de nombre de la razón social, las condiciones y proporciones de los accionistas permanecen igual.

### **Nota 15 Reserva legal**

De acuerdo con la Ley 7201 del 10 de octubre de 1990, Ley Reguladora del Mercado de valores y reformas al Código de Comercio, de las utilidades netas de cada ejercicio anual debe destinarse 5% para la formación de la reserva hasta alcanzar 20% del capital social. Al 31 de diciembre 2022 y 2021 la reserva legal es de ¢95.060.000 respectivamente.

## **Nota 16 Ajuste por valuación instrumentos financieros**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 ajustes por valuación se presenta de la siguiente forma:

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Ajuste valuación inversiones propias</b>	₺	(32.872.599)	5.453.739
<b>Ajuste valuación inversiones Fideicomiso</b>		0	279.202.518
<b>total</b>	₺	<b>(32.872.599)</b>	<b>284.656.257</b>

## **Nota 17 Ingresos de operación**

Los ingresos de operación durante los periodos de un año terminados el 31 de diciembre 2022 y 2021 se detallan en la siguiente forma:

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Intereses ganados inversiones propias</b>	₺	42.777.758	57.498.786
<b>Intereses ganados inversiones Fideicomiso <sup>(1)</sup></b>		79.568.027	95.535.856
<b>Diferencias de cambio</b>		59.392.863	53.940.024
<b>Diferencias de cambio Fideicomiso <sup>(2)</sup></b>		304.383.950	261.242.312
<b>total</b>	₺	<b>486.122.597</b>	<b>468.216.978</b>

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

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



## **Nota 18 Gastos generales y de administración**

El detalle de los gastos generales y de administración en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre 2022 y 2021 es como sigue:

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Servicios profesionales <sup>(1)</sup></b>	₺	23.383.094	4.835.031
<b>Cuotas y suscripciones</b>		13.560	13.560
<b>Servicios de mensajería</b>		0	3.112
<b>Papelería y útiles de oficina</b>		12.729	13.999
<b>Bodegajes</b>		220.751	194.389
<b>Timbres y derechos registro</b>		26.499.145	21.102
<b>Impuesto a las sociedades</b>		115.550	115.583
<b>Gastos de Asamblea General</b>		149.466	167.454
<b>Mantenimiento Hosting - Web</b>		78.340	90.289
<b>Publicaciones</b>		68.400	0
<b>Depreciaciones</b>		36.233.651	0
<b>Total</b>	₺	<b>86.774.686</b>	<b>5.454.520</b>

(1) Al 31 de diciembre 2022 y 2021 los gastos por honorarios profesionales se detallan como sigue:

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Lic. Bolívar Quesada Segura</b>	₺	882.400	881.430
<b>M.I. Servicios Informáticos</b>		124.474	0
<b>Yesenia A. Barrantes Madrigal</b>		421.946	0
<b>M. B. R. Servicios S. A.</b>		2.642.686	2.541.101
<b>Despacho Evans y Evans y Cía.</b>		2.052.080	1.356.000
<b>Consortio Jurídico</b>		17.259.508	56.500
<b>Total</b>	₺	<b>23.383.094</b>	<b>4.835.031</b>

## Nota 19 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre 2022 y 2021 es como sigue:

		2022	2021
Diferencial cambiario	¢	107.699.938	14.309.741
Diferencial cambiario Fideicomiso		370.875.650	74.251.673
Comisiones Bancarias (1)		308.828.807	631.941
Total	¢	787.402.770	89.193.355

## Nota 20 Impuesto sobre la renta

El cálculo de la base imponible del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre 2022 y 2021 es así:

		2022	2021
Utilidad antes de impuestos	¢	(388.054.858)	373.569.103
Menos: ingresos no gravables		(486.122.598)	(468.216.978)
Más: gastos no deducibles		822.474.298	88.561.414
(Pérdida) utilidad líquida gravable		(51.702.158)	(6.086.461)
Impuesto sobre la renta sobre			
Adelantos de renta		897.379	897.379
Saldo a pagar (favor)	¢	(897.379)	(897.379)

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

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre 2022, 2021, 2020 y al 30 setiembre 2019.

## Nota 21 Fideicomiso 132-97 de Periféricos-Inversionistas /Banco Cooperativo Costarricense RL

El 27 de agosto de 1997 Corporación Los Periféricos OSA, S.A., Los Periféricos, S.A., e Inversiones y Proyectos SAV de Centroamérica, S.A., constituyeron contrato de fideicomiso en que ceden y traspasan en propiedad fiduciaria al Banco Cooperativo Costarricense R.L., 42.752 acciones comunes y nominativas de diez mil colones cada una (94,16% de participación en Inmobiliaria Periféricos, S.A., hoy llamada Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.), cambiando así la participación mayoritaria de los accionistas de Corporación Periféricos OSA, S.A. y Los

Periféricos, S.A., al Banco Cooperativo Costarricense, R.L. por medio del fideicomiso, el cual administró el pago a los inversionistas en Corporación Los Periféricos OSA, S.A., después del proceso de Administración por Intervención Judicial al que fue sometida esa corporación.

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

El fiduciario sustituto se compromete a cumplir con todos los términos fundamentales indicados en el contrato original del fideicomiso que se firmó con el Banco Cooperativo Costarricense, R. L. La Inmobiliaria tiene participación de 4,51% en el patrimonio neto del Fideicomiso BCAC Periféricos Inversionistas, conformado inicialmente por cuarenta y dos mil setecientos cincuenta y dos acciones comunes y nominativas.

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

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

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

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

Los antecedentes del contrato de fideicomiso consisten en que BIOCINETIC adquiere de ICO los inmuebles que posee, los cuales estuvieron afectados por una anotación de gravamen, como medida cautelar en un proceso penal, la cual fue levantada al dictarse

la sentencia absolutoria a favor de los encartados, mediante resolución dictada por el Tribunal Penal del Primer Circuito Judicial de San José, sentencia que ha sido apelada por la parte denunciante.

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

La condición resolutoria se efectuará: (a) si surgiere una resolución judicial dentro del proceso tramitado en sede penal, o derivado de éste, que afecte la finca aquí adquirida por BIOCINETIC; o (b) si se dictara o efectuara una orden de anotación o gravamen judicial sobre la finca cuya venta aquí se ejecuta, emanada del proceso judicial tramitado en sede penal; o (c) si se dictara una resolución judicial como parte del trámite de la apelación interpuesta contra la sentencia, que genere una afectación en la finca cuya venta aquí se ejecuta, lo que incluye, sin limitarse, a una decisión judicial que anule la sentencia dicha, total o parcialmente, y/u ordene un juicio de reenvío total o parcial; y (e) que en cualquiera de los eventos futuros e inciertos antes indicados, proceda BIOCINETIC a comunicar a ICO su voluntad de resolver la presente compraventa, 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 compraventa, pagado por BIOCINETIC, le será reintegrado en forma total y completa sin costos financieros. Los gastos de inscripción del traspaso de la finca de vuelta a ICO, sean honorarios notariales, impuestos de traspaso y timbres de registro, correrán por cuenta de BIOCINETIC.

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

En el segundo adendum al contrato de Fideicomiso, en la cláusula cuarta indica lo siguiente: "... La totalidad de los rendimientos que se perciban durante el periodo 15 de junio del 2017 al 15 de junio del 2018 serán de exclusiva propiedad de ICO. Los rendimientos que se perciban a partir del 15 de junio de 2018 serán distribuidos de la siguiente manera: (i) Si se ejecutará la CONDICION RESOLUTORIA, señalada en el apartado c) de los Antecedentes y modificada por las partes según escritura pública número CIENTO VEINTISIETE-CINCO de las 16 horas del 28 de febrero de 2018, posterior al 15 de junio del 2018, los rendimientos servirán para cubrir, hasta donde alcancen los gastos de formalización e inscripción del traspaso de la finca de vuelta a ICO, entendiéndose por ellos honorarios notariales, impuestos de traspaso y timbres de registro. (ii) El saldo remanente de dichos rendimientos se distribuirán en partes iguales entre ICO y BIOCINETIC. (iii) En caso de que la CONDICION RESOLUTORIA se tuviere por extinguida, en razón de que la resolución del fondo del Recurso de Casación conllevara a la revocatoria y/o nulidad total y definitiva de lo resuelto por el Tribunal de Apelación, en sentencia número 2017-0961, y ello a su vez conllevara al fenecimiento de la causa penal tramitada según el expediente número 045500-647-P E y a la confirmación vigencia y eficacia de la sentencia 1196-2016; los rendimientos dichos serían de exclusiva propiedad de ICO."

En la sección de activos de los estados financieros de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se registraron las inversiones en valores mantenidas en el Fideicomiso ICO-IMPROSA-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.

Sin embargo, el 30 de noviembre del 2022 BIOCINETIC decide hacer efectiva la cláusula resolutoria, por lo que se le devuelve el inmueble a la Inmobiliaria Comercial del Oeste, se le reintegra el dinero en custodia y se finiquita el Fideicomiso ICOIMPROSA-BIOCINETIC. Ver notas 10, 12 y 16.

## **Nota 23 Asuntos judiciales**

Los abogados del Bufete Artavia y Barrantes indicaron la situación al 31 de diciembre de 2022 de los siguientes casos:

### **I. Litigios Pendientes o Inminentes**

#### **CASO 1**

**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:** Juzgado Cuarto Civil de Mayor Cuantía

**Expediente:** 03-001483-183-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:**

1. La resolución del 28 de marzo de 2017 remite el asunto para que se proceda a fallar el Incidente de Objeción a la Cuantía. El 27 de abril de 2017, con la finalidad de no atrasar más el proceso, se presentó allanamiento al Incidente de Objeción a la Cuantía. Debido a que no se ha resuelto el incidente, se reiteró el 19 de enero de 2018 el allanamiento al Incidente.
2. La resolución del 30 de enero de 2019 declaró con lugar el incidente de objeción a la cuantía, fijando la misma en la suma de ₡36.522.320,00. No obstante, el 5 de febrero de 2019 se presentó recurso de revocatoria, debido a que la resolución citada no toma en cuenta las pretensiones sobre la simulación del traspaso del inmueble.
3. Por resolución 000783-2021 de las 12:05 del 1 de noviembre 2021 se resolvió el incidente de objeción a la cuantía interpuesto por la demandada, el cual se rechazó y se mantuvo la cuantía del proceso en la suma de doscientos millones de colones.

## **Estado actual**

A la espera que se señale fecha y hora de la audiencia oral.

## **CASO 2**

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

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

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

**Origen:** La transferencia de un pago indebido y giro de dividendos.

## **Últimos movimientos**

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

7. Los demandados depositaron las sumas condenas en la resolución del 24 de setiembre de 2020, por lo que se levantaron los embargos ordenados y se dio por terminado el proceso.

**Estado actual:** Terminado.

### **CASO 3**

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

**Juzgado:** Civil de Menor Cuantía Pavas

**Expediente:** 01-100368-257-CI

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

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

### **Últimos movimientos**

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

### **Estado actual**

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

## **II. Reclamos y gravámenes no entablados**

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

## **III. Aspectos regulatorios**

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

## **IV. Otros asuntos**

Manifestamos que, a la fecha de este informe sí se nos adeudan honorarios.



La señora Gloriana Valladares Navas del Bufete Zurcher, Odio & Raven informó lo siguiente:

Acuso recibido del oficio JD-07-2023 fechado 29 de marzo del 2023 en que solicitan informar sobre el Estatus de la medida cautelar de la propiedad de Inmobiliaria Comercial del Oeste, Sociedad Anónima.

De previo a dar respuesta, hago ver que el inmueble del Partido de San José 287524-000 no se encuentra a nombre de la sociedad dicha no obstante, se sobreentiende que la consulta gira en torno al referido inmueble.

Mediante resolución firme del Tribunal Penal del Primer Circuito Judicial de San José de las 08:30hrs del 12 de setiembre del 2022 se ordenó el levantamiento de la anotación relacionada con el expediente 04-5500-647-PE. La decisión judicial de levantar la medida cautelar quedó sujeta a la firmeza del fallo, situación que ocurrió en marzo pasado. Desde ese mes se solicitó la materialización de esa decisión sin embargo, aún no consta en Registro Público no obstante, se estima que esto ocurrirá en un corto plazo (el retraso se atribuye a la burocracia del Poder Judicial). En resumen, la anotación existe únicamente formalmente.

## **Nota 24 Hechos relevantes**

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

El 3 de julio de 2001 Inmobiliaria Periféricos, S. A. cambió la razón social (nombre) a Inmobiliaria Comercial del Oeste I. C. O., 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 estaba condicionada a los términos contractuales del contrato de Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017, según se detalla en la nota 22 de este informe.

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

En noviembre del 2022 la empresa BIOCINETIC decide aplicar la condición resolutoria y por lo que se le devuelve el inmueble a la Inmobiliaria Comercial del Oeste I. C. O., S. A. y se le reintegra el dinero y el producto de sus inversiones a BIOCINETIC.

En diciembre de 2019 China informó sobre el "COVID-19", que luego del 31-12-2019 se expandió por el mundo. El 11-3-20 la OMS se declaró pandemia.

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

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

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

## **b) Fallo laudo arbitral**

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

1. Que la demandada los Periféricos, S.A. incumplió gravemente el contrato suscrito con Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., por el mal estado en que se entregó el inmueble y debe indemnizar a ésta por los daños y perjuicios que le ha ocasionado.
2. Que, por el costo de reparación de esos daños, debe indemnizar a favor de la actora la suma de trescientos ocho millones novecientos setenta y 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 cumplió que la demandada indemnice a la actora por lo que este asunto fue incluido como parte de los procesos legales indicados en la nota 24 caso 1.

### **Contingencias**

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

### **Fiscal**

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del impuesto sobre la renta y del impuesto sobre las ventas de la Compañía por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021, 2020 y 30 de setiembre de 2019 y juzgarlas con criterios distintos a los aplicados por la Compañía para calcular sus impuestos.

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

### **Derechos laborales**

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

El 4 de mayo de 2015 la Caja Costarricense del Seguro Social envió un memorándum de “Traslado de cargos” en el cual se solicita el trámite de inscripción patronal de un empleado para el mes de febrero del 2014, e informa que el costo por la presentación y tramitación del Proceso Contencioso Administrativo equivale a la suma de US \$2.000 (dos mil dólares).

## **Legales**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los abogados de la Compañía no reportan contingencias legales en su contra que deban ser reveladas como pasivos contingentes o registrados como provisiones.

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

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

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

## **Otros**

Como se mencionó, en diciembre de 2019 se conoció la aparición en China del "COVID19" del 31-12-19 y se expandió por el mundo. EL 11-3-20 la OMS lo declaró pandemia.

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

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

### **Nota 25 Unidad monetaria**

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢); al 31 de diciembre 2022 y 2021 los tipos de cambio vigentes para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América (US\$) eran ¢ 594,17 y ¢ 601,99 ¢594,17 y ¢601,99 por cada dólar (US\$1,00) respectivamente.

### **Nota 26 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 cupones) y en menor cuantía en fondos de inversión, lo que disminuye el riesgo de liquidez.

### **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 fideicomitadas las acciones de capital de la Inmobiliaria.

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

### **Riesgo de mercado**

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

## **Nota 27 Utilidad por acción**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 la utilidad del periodo por acción fue calculada de la siguiente manera:

Descripción		2022	2021
Utilidad(perdida) del periodo	¢	(388 054 858)	373 569 103
Total Acciones		47 530	47 530
Utilidad por acción	¢	(8.164)	7 860

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

## **Nota 28 Nota 29 Posición monetaria**

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 la posición neta en moneda extranjera se detalla como sigue:

		2022	2021
<b>Activos</b>			
Cuentas corrientes	US\$	0	30
Cuentas por cobrar		37.852	20.385
Inversiones		2.429.242	1.393.042
Total, activos		2.467.094	1.413.457
<b>Pasivos</b>			
Total, pasivos		145.380	0
Posición neta moneda extranjera	US\$	2.321.714	1.413.457

## **Nota 29 Hechos posteriores**

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2022 y la preparación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de otros hechos que puedan tener en el futuro una influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones de la Compañía o en sus estados financieros que deban ser revelados.

## **Nota 30 Autorización de emisión de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre 2022 fueron autorizados para emisión el 31 de enero del 2023 por la presidencia.