

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

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
(COLONES)**

AI 31 DE DICIEMBRE 2024 Y 2023



Informe de los auditores independientes

A la
Junta Directiva
INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE ICO, S.A.

Opinión limpia

Hemos auditado los estados financieros de la empresa **Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.** (en adelante la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024 y 2023, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por los períodos terminados en dichas fechas y las correspondientes notas a los estados financieros, las cuales, conforman un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de la empresa **Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.**, al 31 de diciembre del 2024 y 2023, su desempeño financiero, estado de cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo, por los períodos terminados en esas fechas respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera, que comprenden las NIC, NIIF y las Interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases para la opinión

Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con mayor detalle en la sección de nuestro informe Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del IESBA y con el Código de Ética del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, en conjunto con los requisitos éticos relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en La República de Costa Rica, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una bases para la opinión.



Responsabilidad de la Administración y de los responsables del Gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y actualización de un control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas importantes, ya sea debido a fraude o error, seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas, y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y de utilizar el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de proceder de una de esas formas.

Los responsables del Gobierno de la Entidad son responsables de la supervisión del proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, debido al fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría efectuada de conformidad con las NIA siempre detectará un error material cuando exista. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran significativos si individualmente o en el agregado podrían llegar a influir en las decisiones económicas de los usuarios tomadas con base en estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos 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 obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material no relacionado con fraude, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, nos es requerido llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones correspondientes en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión calificada de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que la Compañía cese de operar como negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación fiel.

Les informamos a los encargados del Gobierno de la Entidad, lo relativo entre otros asuntos, al alcance y la oportunidad planeados de la auditoría y a los hallazgos significativos de la auditoría incluida cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos durante la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de que se puede esperar razonablemente que pueden afectar nuestra independencia y en, su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones claves de la auditoría.



Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

DESPACHO AUDITEX CPA, SRL
CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Erick Alberto Calderón Zayas
Contador Público Autorizado No.7961
Póliza de Fidelidad No. 0116FID001500903
Vence: 30 de setiembre del 2025

04 de setiembre del 2025

Timbre de Ley 6663 de ₡ 1.000.00
Cancelado y adherido en el original



INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023

(Expresado en colones)

	Notas	31/12/2024	31/12/2023
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	5	278 466	108 069 146
Inversiones de Corto Plazo	5 y 6	922 036 475	716 657 404
Cuentas por Cobrar Comerciales	7	17 815 224	5 369 252
Intereses Acumulados por Cobrar	7	0	6 061 770
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		940 130 165	836 157 571
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Terrenos		1 995 972 318	1 995 972 318
Edificios		795 644 945	795 644 945
Depreciación Acumulada Edificios		(319 071 683)	(302 051 126)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS		2 472 545 580	2 489 566 137
OTROS ACTIVOS			
Pagos Anticipados	8	0	897 379
Inversiones Permanentes	10	10 559 023	35 228 068
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		10 559 023	36 125 447
TOTAL ACTIVOS		3 423 234 769	3 361 849 154
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	11	97 899	39 641
Gastos Acumulados por Pagar	11	71 963 977	71 721 027
Impuesto Impuesto de Renta		5 589 226	0
Impuesto al Valor Agregado por Pagar		533 508	520 667
Dividendos por Pagar	11	114 111 784	114 233 417
TOTAL PASIVO CORRIENTE		192 296 394	186 514 751
PATRIMONIO			
Capital Social	12	475 300 000	475 300 000
Reserva Legal	13	95 060 000	95 060 000
Superávit por Revaluación de Activos		2 693 936 106	2 693 936 106
Variaciones en Instrumentos Financieros	14	(39 468 846)	(43 507 026)
Utilidades Acumuladas		(45 454 678)	70 868 042
Utilidad o Pérdida del Período		51 565 792	(116 322 720)
TOTAL PATRIMONIO		3 230 938 375	3 175 334 403
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3 423 234 769	3 361 849 154

Las notas a los estados financieros forman parte integral de los mismos.

INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.A.**ESTADO DE RESULTADOS**
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresado en colones)

DESCRIPCIÓN	Notas	31/12/2024	31/12/2023
INGRESOS			
INGRESOS DE OPERACIÓN:	15		
Intereses Ganados		48 542 754	44 623 735
Ingresos Diferencial Cambiario		39 062 201	37 917 338
Alquileres		55 966 680	60 626 850
Otros Ingresos		0	5 760
TOTAL INGRESOS		143 571 635	143 173 683
GASTOS	16		
GASTOS DE OPERACIÓN			
Generales de Administración		6 349 699	5 850 592
Honorarios Profesionales		6 821 200	12 651 685
Depreciación		1 107 658	1 107 658
Depreciación Revaluación		15 912 899	35 125 993
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		30 191 456	54 735 928
GASTOS FINANCIEROS			
Diferencial Cambiario	17	52 471 435	203 240 975
Gastos Financieros		2 856 348	1 519 500
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		55 327 782	204 760 475
TOTAL GASTOS		85 519 238	259 496 403
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO		58 052 397	(116 322 720)
Gasto por Impuesto de Renta		6 486 605	0
UTILIDAD O PÉRDIDA DEL PERÍODO		51 565 792	(116 322 720)

Las notas a los estados financieros forman parte integral de los mismos.

INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresado en colones)

	31/12/2024	31/12/2023	Variación
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	278 466	108 069 146	(107 790 680)
Inversiones de Corto Plazo	922 036 475	716 657 404	205 379 071
Cuentas por Cobrar Comerciales	17 815 224	5 369 252	12 445 973
Intereses Acumulados por Cobrar	0	6 061 770	(6 061 770)
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	940 130 165	836 157 571	103 972 594
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Terrenos	1 995 972 318	1 995 972 318	0
Edificios	795 644 945	795 644 945	0
Depreciación Acumulada Edificios	(319 071 683)	(302 051 126)	(17 020 557)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	2 472 545 580	2 489 566 137	(17 020 557)
OTROS ACTIVOS			
Pagos Anticipados	0	897 379	(897 379)
Inversiones Permanentes	10 559 023	35 228 068	(24 669 045)
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	10 559 023	36 125 447	(25 566 423)
TOTAL ACTIVOS	3 423 234 769	3 361 849 154	61 385 614
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	97 899	39 641	58 258
Gastos Acumulados por Pagar	71 963 977	71 721 027	242 950
Impuesto Impuesto de Renta	5 589 226	0	5 589 226
Impuesto al Valor Agregado por Pagar	533 508	520 667	12 841
Dividendos por Pagar	114 111 784	114 233 417	(121 633)
TOTAL PASIVO CORRIENTE	192 296 394	186 514 751	5 781 642
PATRIMONIO			
Capital Social	475 300 000	475 300 000	0
Reserva Legal	95 060 000	95 060 000	0
Superávit por Revaluación de Activos	2 693 936 106	2 693 936 106	0
Variaciones en Instrumentos Financieros	(39 468 846)	(43 507 026)	4 038 180
Utilidades Acumuladas	(45 454 678)	70 868 042	(116 322 720)
Utilidad o Pérdida del Período	51 565 792	(116 322 720)	167 888 512
TOTAL PATRIMONIO	3 230 938 375	3 175 334 403	55 603 972
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3 423 234 769	3 361 849 154	61 385 614

INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresado en colones)**

	2024	2023
Resultado del Período	51 565 792	(116 322 720)
Partidas Aplicadas a Resultados que no Requieren la Utilización de Recursos		
Depreciación Acumulada	17 020 557	(868 682 388)
Sub Total	68 586 349	(985 005 107)
Partidas que Requieren Utilización de Recursos		
(Aumento) en Cuentas por Cobrar Comercial	(12 445 973)	(5 369 252)
Disminución en Intereses Acumulados por Cobrar	6 061 770	16 908 933
Disminución en Pagos Anticipados	897 379	758 900
Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar	58 258	(26 459 504)
Aumento (Disminución) en Gastos Acumulados por Pagar	242 950	(61 018 160)
Aumento en Impuesto de Renta por Pagar	5 589 226	0
Aumento en Impuesto al Valor Agregado por Pagar	12 841	520 667
(Disminución) Aumento en Dividendos por Pagar	(121 633)	114 233 417
Sub Total	294 819	39 575 001
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
(Aumento) en Terrenos	0	(159 677 785)
Disminución en Edificios	0	1 016 037 571
Disminución en Inversiones Mantenidas al Vencimiento	0	1 420 351 394
Disminución en Inversiones Permanentes	24 669 045	0
Disminución en Utilidades Acumuladas por Dividendos	0	(680 000 000)
Disminución en Utilidades Acumuladas por Ajuste Auditoría Externa 2022 para registrar Honorarios de Abogado \$145,380.	0	61 018 160
Disminución en Utilidades Acumuladas por Ajuste variación en Inversiones	0	55 646
(Aumento) en Superávit por Revaluación de Activos	0	48 556 252
Variación en Instrumentos Financieros	4 038 180	(10 634 428)
Sub Total	28 707 225	1 695 706 811
VARIACIÓN DE EFECTIVO Y VALORES NEGOCIABLES	97 588 392	750 276 704
EFFECTIVO Y VALORES NEGOCIABLES AL INICIO DE PERÍODO	824 726 549	74 449 845
EFFECTIVO Y VALORES NEGOCIABLES AL FINAL DE PERÍODO	922 314 941	824 726 549

INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2024 Y 2023
(Expresado en colones)

Detalle	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por Revaluación de Activos	Ajustes por Instrumentos Financieros Propios	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Período	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2022	475 300 000	95 060 000	2 645 379 854	(32 872 599)	0	689 794 236	3 872 661 491
Traslado del Resultado del Período 2022					689 794 236	(689 794 236)	0
Disminución en Utilidades Acumuladas por Dividendos					(680 000 000)		(680 000 000)
Disminución en Utilidades Acumuladas por Ajuste Auditoría Externa 2022 para registrar Honorarios de Abogado \$145,380.					61 018 160		61 018 160
Disminución en Utilidades Acumuladas por Ajuste variación en Inversiones					55 646		55 646
(Aumento) en Superávit por Revaluación de Activos			48 556 252				48 556 252
Variación en Instrumentos Financieros				(10 634 428)			(10 634 428)
Pérdida del Período 2023						(116 322 720)	(116 322 720)
Saldo al 31 de diciembre del 2023	475 300 000	95 060 000	2 693 936 106	(43 507 027)	70 868 042	(116 322 720)	3 175 334 403
Traslado del Resultado del Período 2023					(116 322 720)	116 322 720	0
Variación en Instrumentos Financieros				4 038 180			4 038 180
Utilidad del Período 2024						51 565 792	51 565 792
Saldo al 31 de diciembre del 2024	475 300 000	95 060 000	2 693 936 106	(39 468 846)	(45 454 677)	51 565 792	3 230 938 375

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A.

I. Notas a los estados financieros

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2024 y 2023)

(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 03 de julio de 2001 en el tomo 1436, folio 253 y asiento 287. (Ver nota 24).

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

Base de preparación de los estados financieros Declaración de cumplimiento.

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

Base de medición

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

Moneda funcional y de presentación

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

Uso de estimaciones y juicios

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

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

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

Principales políticas y prácticas contables significativas

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

a. Conversión de transacciones y saldos en moneda extranjera

i Transacciones en moneda extranjera

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

ii Unidad monetaria y regulaciones cambiarias

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica, mediante la metodología del tipo de cambio de referencia. Al 31 de diciembre del 2023, el tipo de cambio se estableció en ₡519.21 y ₡526.88 (₡506,66 y ₡512,73 en el 2024), por US\$1.00 para la compra y venta de divisas, respectivamente.

b. Efectivo y equivalente de efectivo

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

c. Estado de flujos de efectivo

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

d. Cuentas por cobrar e incobrables

Las cuentas por cobrar se registran al costo amortizado.

e. Participación en otras empresas

Las inversiones permanentes están representadas por certificados de participación fiduciaria, lo cual da un derecho proporcional a su valor como fideicomisario en el patrimonio del Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas, encontrándose la inversión registrada a su valor nominal. El Banco Crédito Agrícola de Cartago como fiduciario fue sustituido por el Banco de Costa Rica a partir del 06 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 (ver nota 25).

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 período, 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.

ñ. Período económico

El período económico es de doce meses, del 01 de enero al 31 de diciembre del año siguiente, 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 períodos anuales que comiencen a partir del 01 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) 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 01 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 períodos que comiencen en o después del 01 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:

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 períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica las modificaciones en un período 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:

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

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

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27), emitida en agosto de 2014, modificó los párrafos 4 a 7, 10, 11B y 12. Una entidad aplicará esas modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 01 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 período 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 períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un período 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 períodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un período 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 períodos que comiencen en o después del 01 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 período.

(Modificaciones a la NIC 12)

Se establecen cambios al reconocimiento de activos por impuestos diferidos para pérdidas no realizadas. Su aplicación es para los períodos que comiencen en o después del 01 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 01 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 17 Contratos de Seguro

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

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

Emitido en 2017, es efectivo para períodos anuales que comiencen en o después del 01 de enero de 2021 y reemplaza el IFRS 4 Contratos de seguro. La aplicación temprana es permitida.

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.

Nota 5 Caja y bancos

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 esta cuenta se detalla así:

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Caja y Bancos	278,466	108,069,146
Inversiones en fondos de inversión	196,873,817	35,452,924
Total efectivo y equivalentes	197,152,283	143,522,070

Nota 6 Inversiones

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 las inversiones en títulos valores incluyen:

Valuadas a mercado a través del estado del estado de resultados

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Corporación BCT S.A (1)	196,873,817	35,452,924
Títulos valores (2)	725,162,658	681,204,480
Total Inversiones	922,036,475	716,657,404

Al 31 de diciembre de 2024 corresponden a inversiones en bonos de gobierno con periodicidad 6 meses, que se encuentran en Corporación BCT.

Al 31 de diciembre del 2024					
Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vencimiento	2024
Dólares	tp\$	Gobierno	4.08%	20/05/2026	61,332,902
Dólares	tp\$	Gobierno	9.20%	26/08/2026	583,154,409
Dólares	tp\$	Gobierno	5.06%	26/11/2025	28,369,269
Dólares	tp\$	ICE	7.00%	07/09/2027	52,306,079
Subtotal LP					725,162,659

Al 31 de diciembre del 2024					
Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vencimiento	2024
Colones	BCT	Fondo inversión liquido			162,526,887
Dólares	BCT	Fondo inversión liquido			34,346,929
Subtotal Líquido					196,873,816
Total inversiones					922,036,475

Al 31 de diciembre del 2023					
Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vencimiento	2023
Dólares	tp\$	Gobierno	4.08%	20/05/2026	25,880,556
Dólares	tp\$	Gobierno	9.20%	26/08/2026	81,968,155
Dólares	tp\$	Gobierno	5.98%	20/05/2024	295,265,654
Dólares	tp\$	Gobierno	5.75%	20/11/2024	224,860,461
Dólares	tp\$	Gobierno	7.00%	07/09/2027	53,229,654
Subtotal LP					681,204,480
Colones	BCT	Fondo inversión liquido			28,685,582
Dólares	BCT	Fondo inversión liquido			6,767,342
Subtotal Líquido					35,452,924
Total inversiones					716,657,404

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 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 2024 y 2023 se componen de:

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Intereses acumulados por cobrar	17,782,210	6,061,770
Guarda documentos	33,014	5,369,252
Total Cuentas y documentos por cobrar	17,815,224	11,431,022

Nota 8 Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 los gastos pagados por adelantado presentan el siguiente saldo:

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Adelantos Impuesto Renta	0	897,379
Total Gastos pagados por adelantado	0	897,379

Nota 9 Otros activos

Al 31 de diciembre 2023 esta partida se ajustó, 2022 el saldo de la cuenta de otros activos es de ₡758,900 que comprende depósitos en garantía por los servicios telefónicos.

Nota 10 Inversiones permanentes

La composición de la cuenta al 31 de diciembre 2024 y 2023 es la siguiente

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Certificado de participación fiduciaria N°00164-132-97	4,072,530	13,582,447
Certificado de participación fiduciaria N°00163-132-97	6,486,493	21,645,621
Total Inversiones permanentes	10,559,023	35,228,068

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 setecientas cincuenta y dos acciones comunes nominativas de la sociedad Inmobiliaria Periféricos, S.A., cuyo nombre fue sustituido por Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., quedando la misma cédula jurídica.

La estimación de recuperación por parte de la Inmobiliaria de las inversiones permanentes está cuantificada en ₡35,228,068 de conformidad con los estados financieros de la Inmobiliaria al 30 de setiembre de 2011 y 2010. Su realización efectiva depende de lo que logre la Inmobiliaria por la venta de sus activos.

Nota 11 Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023 las cuentas por pagar se detallan como sigue

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Honorarios Procesos Judiciales (1)	71,721,027	71,721,027
Honorarios Profesionales	242,950	0
Cuentas por pagar	97,899	39,641
Dividendos por pagar	114,111,784	114,233,417
Total Cuentas por pagar	186,173,660	185,994,085

(1) Corresponde a honorarios profesionales judiciales por ¢71,721,027

Nota 12 Capital social

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 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 13 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 2024 y 2023 la reserva legal es de ¢95.060.000.

Nota 14 Ajuste por valuación instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la Compañía mantiene instrumentos financieros los cuales están sujetos a ajuste por valoración a precios de mercado. Los recursos depositados en títulos valores provienen de recursos propios y de los recursos mantenidos en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROSA-BIOCINETIC 2017; el detalle de ajustes por valuación se presenta de la siguiente forma:

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Ajuste valuación inversiones propias	39,468,846	43,507,026
Total Ajuste por valuación instrumentos financieros	39,468,846	43,507,026

Nota 15 Ingresos de operación

Los ingresos de operación durante los períodos de un año terminados el 31 de diciembre 2024 y 2023 se detallan en la siguiente forma:

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Intereses ganados inversiones propias	48,542,754	44,629,495
Intereses ganados inversiones Fideicomiso	0	0
Diferencias de cambio	39,062,201	37,917,338
Diferencias de cambio Fideicomiso	0	0
Alquileres	55,966,680	60,626,850
Total Ingresos de operación	143,571,635	143,173,683

Nota 16 Gastos generales y de administración

El detalle de los gastos generales y de administración en los períodos de un año terminados el 31 de diciembre 2024 y 2023 es como sigue:

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Servicios profesionales (1)	6,821,200	12,651,685
Cuotas y suscripciones	46,749	12,300
Servicios de telefonía	-	758,900
Impuestos municipales	3,724,945	3,710,185
Papelería y útiles de oficina	90,895	8,650
Mantenimiento Bodega y vigilancia	1,795,000	190,000
Bodegajes	112,581	143,549
Timbres y derechos registro	18,000	36,321
Impuesto a las sociedades	115,550	115,550
Gastos de Asamblea General	75,122	99,839
Pólizas	-	389,226
Servicios Especiales	150,000	-
Gastos diversos	2,500	-
Mantenimiento Hosting - Web	122,104	159,925
Publicaciones	96,253	226,147
Depreciaciones	17,020,557	36,233,651
Total	30,191,456	54,735,928

(1) Al 31 de diciembre 2024 y 2023 los gastos por honorarios profesionales se detallan como sigue:

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Lic. Bolívar Quesada Segura	780,000	788,450
Deposito Judicial Exp 03-001483-0183-CI	934,816	-
Alberto Víquez Garro	20,000	-
M.B.R Servicios 3-101-691607	2,326,184	1,982,451
Despacho Evans y Evans y Cía.	-	1,816,000
Francisco J. Jiménez Blanco	-	112,660
Juan Carlos Cordero Calderón	932,976	645,684
Prodesa Proyectos	-	1,737,000
Auditex CPA SRL	1,827,224	-
Consortio Jurídico	-	5,569,440
Total	6,821,200	12,651,685

Nota 17 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros en los períodos de un año terminados el 31 de diciembre 2024 y 2023 es como sigue:

Descripción	Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023
Diferencial cambiario	52,471,435	203,240,975
Comisiones Bancarias	18,540	46,019
Comisiones Puesto Bolsa	2,825,488	1,470,660
Multas y recargos	12,319	2,821
Gastos por liquidación fideicomiso	-	-
Total	55,327,782	204,760,475

Nota 18 Impuesto sobre la renta

El cálculo de la base imponible del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre 2024 y 2023 es así:

Detalle	2024	2023
Utilidad antes de impuestos	51,565,792	-116,322,720
Menos: ingresos no gravables	-87,604,955	-82,541,073
Más: gastos no deducibles	74,870,938	238,366,968
(Pérdida) utilidad líquida gravable	38,831,775	39,503,175
Impuesto sobre la renta sobre	6,486,605	-
Adelantos de renta	897,379	897,379
Saldo a pagar (favor)	5,589,226	- 897,379

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía por los años terminados el 31 de diciembre 2024 ,2023, 2022 y 30 setiembre 2021.

Nota 19 Asuntos Judiciales

El día 06 de agosto del 2025, el Dr. Sergio Artavia Barrantes, de la firma A&B Artavia Barrantes manifestó lo siguiente:

“Caso 1

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. En resolución del 8 de julio del 2024, se señala para audiencia complementaria el 28 de octubre de los corrientes.
2. Por resolución del 8 de mayo de 2024, el perito Guillermo Font Torres, rinde el informe pericial.
3. Mediante resolución del 15 de enero de 2024, se abre el proceso a audiencia de pruebas, y se admiten la prueba documental, testimonial de Víctor Chacón y Xinia Alfaro, así como la prueba pericial nombrándose un perito ingeniero civil para que valore el inmueble SJ-18620-000.

4. *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.*

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.

5. *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.*
6. *La resolución del 30 de enero de 2019 declaró con lugar el incidente de objeción a la cuantía, fijándola en 36.522.320,00 colones. No obstante, el 5 de febrero de 2019 se presentó recurso de revocatoria, debido a que no se había considerado las pretensiones sobre la simulación del traspaso del inmueble.*
7. *Por resolución 000783-2021 de las 12:05 del 1 de noviembre de 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.*
8. *Mediante resolución del 31 de enero del 2024, se admiten las pruebas ofrecidas por ICO (reporte Tributación directa, peritaje). Posteriormente, se señaló fecha para la audiencia complementaria (recibir la prueba y rendir conclusiones).*
9. *Mediante sentencia No 2025000396 de las 10:36 del 18 de junio del 2025, se acogió parcialmente la demanda y se declaró que el traspaso de la finca 18260-000 realizada por Los Periféricos S.A. a Desarrollos Veintidós de Enero S.A., era simulado y por ende dicho traspaso queda anulado y la finca regresa al patrimonio de Los Periféricos S.A. Sin embargo, se rechaza la demanda respecto a que la finca responda en preferente y se remate por los condenados en otros procesos a favor de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. Contra la sentencia se solicitó adición y aclaración, la cual fue rechazada.*
10. *Se presentó recurso de casación contra la sentencia No 2025000396 solicitando se revoque la sentencia en cuanto al rechazo de las pretensiones referentes a que la finca responda en preferente y se remate por los condenados en otros procesos a favor de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A.*

Estado actual: A la espera que se traslade el recurso de casación a la Sala Primera de la Corte y esta proceda a admitir el recurso para su conocimiento.

Caso 2

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

Juzgado: 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).

Últimos movimientos

1. 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.

2. Reclamos y gravámenes no entablados

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

3. Naturaleza de la composición accionaria

La composición accionaria de la empresa se entrega con una certificación de capital accionaria emitida por Notario Público.

4. Aspectos regulatorios

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

5. Otros asuntos

No tenemos conocimiento de otros asuntos.

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

Nota 20 Hechos relevantes

a) Negocio en marcha

El 03 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 04 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 período 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-IMPROSA- BIOCINETIC 2017, según se detalla en la nota 22 de este informe.

Durante el período 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 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 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 24 caso 1.

c) Venta de inmuebles

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

Nota 21 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 2019, 2018, 2017 y 2016 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.

Durante el año 2017 la Inmobiliaria Comercial del Oeste procedió a vender la única propiedad que poseía, el registro contable de esta operación generó la ganancia de capital que se encuentra reflejada en este momento en la partida de Ingresos Diferidos. Como cláusula de compraventa, se firmó un contrato de Fideicomiso de administración del dinero, sujeto a una cláusula resolutoria, misma que restringe el uso de esos recursos. De ahí que estos ingresos no se pueden considerar como devengados dado que su uso es restringido, desde una perspectiva netamente contable, según lo establecen las NIC 18 al momento de la venta y NIIF 15 a esta fecha, los ingresos no han sido devengados. Así las cosas, no se canceló el impuesto de renta correspondiente por la venta del inmueble según la legislación vigente a ese momento, aunque el contrato de compraventa si se materializó con el traspaso registral del inmueble. Con la entrada en vigor de la Ley 9635 se tiene la contingencia de cuál normativa debe aplicarse para el pago del impuesto de renta por ganancia de capital derivado de esta transacción. Por lo que se llama la atención sobre la posible contingencia fiscal por la ganancia de capital una vez que los recursos se liberen.

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

Legales

Al 30 de setiembre de 2019 y 2018, los abogados de la Compañía no reportan contingencias legales en su contra que deban ser reveladas como pasivos contingentes o registrados como provisiones.

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

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

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

Otros

Como se mencionó, en diciembre de 2019 se conoció la aparición en China del “COVID-19” del 31-12-19 y se expandió por el mundo. EL 11-3-20 la OMS lo declaró 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 22 Unidad monetaria

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢); al 31 de diciembre 2024 y 2023 los tipos de cambio vigentes para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América (US\$) eran ¢ 506.66 y ¢ 512.73 ¢519.21 y ¢ 526.88 por cada dólar (US\$1,00) respectivamente.

Nota 23 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. 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 fideicomitidas 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 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 deberán regresar al patrimonio de la Inmobiliaria. El objetivo de la Compañía es la venta para recuperar la liquidez de los inversionistas.

Nota 24 Utilidad por acción

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 la utilidad del período por acción fue calculada de la siguiente manera:

Descripción	2024	2023
Utilidad(perdida) del período	51,565,792	-116,322,720
Total Acciones	47,530	47,530
Utilidad por acción	1,085	- 2,447

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

Nota 25 Posición monetaria

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 la posición neta en moneda extranjera se detalla como sigue:

Descripción	Moneda	2024	2023
Activos			
Cuentas corrientes	US\$	-	-
Cuentas por cobrar		34,681	21,696
Inversiones		1,481,305	1,360,191
Total, activos		1,515,986	1,381,887
Pasivos			
Total, pasivos		-	-
Posición neta moneda extranjera	US\$	1,515,986	1,381,887

Nota 26 Hechos posteriores

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2024 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.