

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

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
(COLONES)**

AI 31 DE DICIEMBRE 2023 Y 2022



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 2023, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha respectivamente 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 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).

El período 2022, no fue auditado por nosotros, se agrega únicamente para efectos comparativos.

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 Consejo de Normas Internacionales de ética para contadores (Código IESBA) y 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 base; para nuestra opinión.



Asuntos Clave de Auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período anual. Estas cuestiones fueron abordadas 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 una opinión por separado sobre estos asuntos.

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 2024

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



19 de setiembre del 2024

INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.A.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022****(Expresado en colones)**

	Notas	31/12/2023	31/12/2022
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	5	108 069 146	812 726
Inversiones de Corto Plazo	5 y 6	716 657 404	73 637 119
Cuentas por Cobrar Comerciales	7	5 369 252	0
Intereses Acumulados por Pagar	7	6 061 770	22 970 703
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		836 157 571	97 420 548
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Terrenos		1 995 972 318	1 836 294 533
Edificios		795 644 945	1 811 682 516
Depreciación Acumulada Edificios		(302 051 126)	(1 170 733 514)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS		2 489 566 137	2 477 243 535
OTROS ACTIVOS			
Pagos Anticipados	8	897 379	1 656 279
Inversiones Permanentes	11	35 228 068	35 228 068
Inversiones Mantenidas al Vencimiento	6	0	1 420 351 394
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		36 125 447	1 457 235 742
TOTAL ACTIVOS		3 361 849 154	4 031 899 825
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	12	39 641	26 499 145
Gastos Acumulados por Pagar	12	71 721 027	132 739 187
Impuesto al Valor Agregado por Pagar		520 667	0
Dividendos por Pagar	12	114 233 417	0
TOTAL PASIVO CORRIENTE		186 514 751	159 238 332
PATRIMONIO			
Capital Social	13	475 300 000	475 300 000
Reserva Legal	14	95 060 000	95 060 000
Superávit por Revaluación de Activos		2 693 936 106	2 645 379 854
Variaciones en Instrumentos Financieros	15	(43 507 026)	(32 872 598)
Utilidades Acumuladas		70 868 042	1 077 849 094
Pérdida del Período		(116 322 720)	(388 054 858)
TOTAL PATRIMONIO		3 175 334 403	3 872 661 493
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3 361 849 154	4 031 899 825

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 2023 Y 2022****(Expresado en colones)**

DESCRIPCIÓN	Notas	31/12/2023	31/12/2022
INGRESOS			
INGRESOS DE OPERACIÓN:	16		
Intereses Ganados		44 623 735	122 345 784
Ingresos Diferencial Cambiario		37 917 338	363 776 813
Alquileres		60 626 850	0
Otros Ingresos		5 760	0
TOTAL INGRESOS		143 173 683	486 122 597
GASTOS	17		
GASTOS DE OPERACIÓN			
Generales de Administración		5 850 592	27 157 941
Honorarios Profesionales		12 651 685	23 383 094
Depreciación		1 107 658	1 107 658
Depreciación Revaluación		35 125 993	35 125 993
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN		54 735 928	86 774 686
GASTOS FINANCIEROS			
Diferencial Cambiario	18	203 240 975	478 573 963
Gastos Financieros		1 519 500	308 828 807
TOTAL GASTOS FINANCIEROS		204 760 475	787 402 769
TOTAL GASTOS		259 496 403	874 177 455
PÉRDIDA DEL PERÍODO		(116 322 720)	(388 054 858)

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 2023 Y 2022
(Expresado en colones)

	31/12/2023	31/12/2022	Variación
ACTIVO CORRIENTE			
Caja y Bancos	108 069 146	812 726	107 256 420
Inversiones de Corto Plazo	716 657 404	73 637 119	643 020 285
Cuentas por Cobrar Comerciales	5 369 252	0	5 369 252
Intereses Acumulados por Pagar	6 061 770	22 970 703	(16 908 933)
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	836 157 571	97 420 548	738 737 023
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Terrenos	1 995 972 318	1 836 294 533	159 677 785
Edificios	795 644 945	1 811 682 516	(1 016 037 571)
Depreciación Acumulada Edificios	(302 051 126)	(1 170 733 514)	868 682 388
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	2 489 566 137	2 477 243 535	12 322 602
OTROS ACTIVOS			
Pagos Anticipados	897 379	1 656 279	(758 900)
Inversiones Permanentes	35 228 068	35 228 068	0
Inversiones Mantenidas al Vencimiento	0	1 420 351 394	(1 420 351 394)
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	36 125 447	1 457 235 742	(1 421 110 294)
TOTAL ACTIVOS	3 361 849 154	4 031 899 825	(670 050 670)
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	39 641	26 499 145	(26 459 504)
Gastos Acumulados por Pagar	71 721 027	132 739 187	(61 018 160)
Impuesto al Valor Agregado por Pagar	520 667	0	520 667
Dividendos por Pagar	114 233 417	0	114 233 417
TOTAL PASIVO CORRIENTE	186 514 751	159 238 332	27 276 419
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	2 645 379 854	48 556 252
Variaciones en Instrumentos Financieros	(43 507 026)	(32 872 598)	(10 634 428)
Utilidades Acumuladas	70 868 042	1 077 849 094	(1 006 981 052)
Pérdida del Período	(116 322 720)	(388 054 858)	271 732 138
TOTAL PATRIMONIO	3 175 334 403	3 872 661 493	(697 327 090)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3 361 849 154	4 031 899 825	(670 050 670)

INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresado en colones)

2023

Pérdida del Período **(116 322 720)**

Partidas que no Requieren Utilización de Recursos

Depreciación Acumulada **(868 682 388)**

Sub Total **(985 005 107)**

Partidas que Requieren Utilización de Recursos

ACTIVIDADES OPERATIVAS

(Aumento) en Cuentas por Cobrar Comercial	(5 369 252)
Disminución en Intereses Acumulados por Cobrar	16 908 933
Disminución en Pagos Anticipados	758 900
(Disminución) en Cuentas por Pagar	(26 459 504)
(Disminución) en Gastos Acumulados por Pagar	(61 018 160)
Aumento en Impuesto al Valor Agregado por Pagar	520 667
Aumento en Dividendos por Pagar	<u>114 233 417</u>

Sub Total **39 575 001**

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

(Aumento) en Terrenos	(159 677 785)
Disminución en Edificios	1 016 037 571
Disminución en Inversiones Mantenidas al Vencimiento	1 420 351 394
Disminución en Utilidades Acumuladas por Dividendos	(680 000 000)
Disminución en Utilidades Acumuladas por Ajuste Auditoría Externa 2022 para registrar Honorarios de Abogado \$145,380.	61 018 160
Disminución en Utilidades Acumuladas por Ajuste variación en Inversiones	55 646
(Aumento) en Superávit por Revaluación de Activos	48 556 252
Variación en Instrumentos Financieros	<u>(10 634 428)</u>

Sub Total **1 695 706 811**

VARIACIÓN DE EFECTIVO Y VALORES NEGOCIABLES **750 276 704**

EFFECTIVO Y VALORES NEGOCIABLES AL INICIO DE PERÍODO **74 449 845**

EFFECTIVO Y VALORES NEGOCIABLES AL INICIO DE PERÍODO **824 726 549**

INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 2022
(Expresado en colones)

Detalle	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por Revaluación de Activos	Variaciones en Instrumentos Financieros	Ajustes por Instrumentos Financieros Propios	Utilidades Acumuladas	Utilidad del Período	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2021	475 300 000	95 060 000	0	279 202 518	5 453 739	0	1 240 900 521	2 095 916 778
Ajuste por Valuación Instrumentos Financieros				(279 202 518)	-38326338			(317 528 856)
Ajustes a las Utilidades Depreciaciones Años Anteriores							(163 051 427)	(163 051 427)
Superávit por Revaluación			2 645 379 854					2 645 379 854
Pérdida del Período 2022							(388 054 858)	(388 054 858)
Saldo al 31 de diciembre del 2022	475 300 000	95 060 000	2 645 379 854	0	(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					-10634427,87			(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	0	(43 507 027)	70 868 042	(116 322 720)	3 175 334 403

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A.

Notas a los estados financieros

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre 2023 y 2022)

(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 2022, el tipo de cambio se estableció en ₡594.17 y ₡601.99 (₡519,21 y ₡526,88 en el 2023), 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. Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017

Los recursos que se mantienen bajo contrato de administración fiduciaria en el Fideicomiso I-5511/2017 ICO-IMPROMSA-BIOCINETIC 2017 corresponden a la cartera de títulos valores en custodia por BCT Puesto de Bolsa, S.A. los cuales, fueron adquiridos con los recursos generados de la venta de los inmuebles (ver nota 23), cuyos saldos se incluyen de forma integral en los estados financieros de la compañía Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. al 30 de setiembre de 2019.

g. Ingresos diferidos

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

h. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

i. Reserva legal

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

j. Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

k. Estimaciones contables

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

l. Cambios en políticas contables

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

m. Instrumentos financieros

La política de la Inmobiliaria consiste en mantener las inversiones en valores al vencimiento y el efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones se registra directamente en resultados del 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.

n. Contingencias

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

o. Errores

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

p. Período económico

El período económico es de doce meses, del 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 financiero 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 1 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 Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas, en aquellos casos en que éstas se clasifiquen como mantenidas para la venta o para distribución (o se incluyan en un grupo de activos para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta o para distribución). En estas circunstancias, no se modificará la medición de las inversiones contabilizadas de acuerdo con la NIIF 9.

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27), emitida en agosto de 2014, modificó los párrafos 4 a 7, 10, 11B y 12. Una entidad aplicará esas modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva, de acuerdo con la NIC 8, Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un 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 1 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 1 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 2023 y 2022, esta cuenta se detalla así:

Descripción	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Caja y Bancos	108,069,146	812,726
Inversiones en fondos de inversión	35,452,924	73,637,119
Total efectivo y equivalentes	143,522,070	74,449,845

Nota 6 Inversiones

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, las inversiones en títulos valores incluyen:

Valuadas a mercado a través del estado del estado de resultados

Descripción	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Corporación BCT S.A (1)	35,452,924	73,637,119
Títulos valores (2)	681,204,480	1,420,351,394
Total Inversiones	716,657,404	1,493,988,513

(1) Al 31 de diciembre de 2021 las inversiones en FI en dólares y colones en la Corporación BCT y 2019 corresponden a inversiones en el FI diversificado ALDESA liquidez US dólares de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

(2) Al 31 de diciembre de 2023, corresponden a inversiones en bonos de Gobierno con periodicidad 6 meses, que se encuentran en Corporación BCT.

Al 31 de diciembre del 2023

Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vencimiento	2023
Dólares	tp\$	G	4,08%	20/05/2026	25,880,556
Dólares	tp\$	G	9,2%	26/08/2026	81,968,155
Dólares	tp\$	G	5,98%	20/05/2024	295,265,654
Dólares	tp\$	G	5,75%	20/11/2024	224,860,461
Dólares	tp\$	G	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 Liquido					35,452,924
Total inversiones					716,657,404

Al 31 de diciembre 2022

Moneda	Instrumento	Emisor	Tasa	Vencimiento	2022
Dólares	tp\$	G	5.52%	23/08/2023	554,743,682
Dólares	tp\$	G	9.2%	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%	07/09/2027	61,379,400
Dólares	ice\$	G	4.25%	26/01/2023	3,061,805
Dólares	tb\$	G	4.25%	26/01/2023	153,090,212
Colones	bfc4c	FIFCO	7.58%	26/11/2023	25,242,338
Subtotal LP					1,420,351,394
Colones	BCT	Fondo inversión			6,367,084
Dólares	BCT	Fondo inversión			67,270,035
Subtotal Liquido					73,637,119
Total inversiones					1,493,988,513

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, 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 2023 y 2022, se componen de:

Descripción	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Intereses acumulados por cobrar	6,061,770	22,970,703
Farmacéutica Gutis Ltda (1)	5,369,252	0
Total Cuentas y documentos por cobrar	11,431,022	22,970,703

(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 2023 y 2022, los gastos pagados por adelantado presentan el siguiente saldo:

Descripción	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Adelantos Impuesto Renta	897,379	897,379
Total Gastos pagados por adelantado	897,379	897,379

Nota 9 Otros activos

Al 31 de diciembre 2023, esta partida se ajustó, 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 2023, 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:

Descripción	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Valuados a mercado a través del estado de resultados		
Corporación BCT (1)	0	0
Mantenidas al vencimiento		
Títulos valores (2)	0	0
Total Fideicomiso ICO Improsa Biocinetic	0	0

Nota 11 Inversiones permanentes

La composición de la cuenta al 31 de diciembre 2023 y 2022, es la siguiente:

Descripción	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Certificado de participación fiduciaria N°00164-132-97	13,582,447	13,582,447
Certificado de participación fiduciaria N°00163-132-97	21,645,621	21,645,621
Total Inversiones permanentes	35,228,068	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 12 Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2023 y 2022, las cuentas por pagar se detallan como sigue:

Descripción	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Cuentas por pagar varias (1)	71,721,026	71,721,026
Honorarios y gastos varios	39,641	87,517,306
Dividendos por pagar	114,233,417	-
Total Cuentas por pagar	185,994,084	159,238,332

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

Nota 13 Capital social

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, el capital social autorizado y suscrito es de ¢475,300,000 (¢120, 024,723 pagado en efectivo y ¢355, 275,277 proveniente de la capitalización parcial del superávit por revaluación de activos fijos), representado por 47,530 acciones comunes nominativas con valor nominal de ¢10,000 cada una. Al darse el cambio de nombre de la razón social, las condiciones y proporciones de los accionistas permanecen igual.

Nota 14 Reserva legal

De acuerdo con la Ley 7201 del 10 de octubre de 1990, Ley Reguladora del Mercado de valores y reformas al Código de Comercio, de las utilidades netas de cada ejercicio anual debe destinarse 5% para la formación de la reserva hasta alcanzar 20% del capital social. Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la reserva legal es de ¢95.060.000 y ¢84.997.268 respectivamente.

Nota 15 Ajuste por valuación instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Ajuste valuación inversiones propias	43,507,026	32,872,598
Total Ajuste por valuación instrumentos financieros	43,507,026	32,872,598

Nota 16 Ingresos de operación

Los ingresos de operación durante los períodos de un año terminados el 31 de diciembre 2023 y 2022, se detallan en la siguiente forma:

Descripción	Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022
Intereses ganados inversiones propias	44,629,495	42,777,758
Intereses ganados inversiones Fideicomiso (1)	0	79,568,027
Diferencias de cambio	37,917,338	59,392,863
Diferencias de cambio Fideicomiso (2)	0	304,383,950
Alquileres	60,626,850	0
Total Ingresos de operación	143,173,683	486,122,597

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

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

Nota 17 Gastos generales y de administración

El detalle de los gastos generales y de administración en los períodos de un año terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022, es como sigue:

Descripción	2023	2022
Servicios profesionales (1)	12,651,685	23,383,094
Cuotas y suscripciones	12 300	13 560
Servicios de telefonía	758,900	-
Impuestos municipales	3,710,185	-
Papelería y útiles de oficina	8,650	12,729
Mantenimiento Bodega y vigilancia	190,000	-
Bodegajes	144	221
Timbres y derechos registro	36 321	26 499 145
Impuesto a las sociedades	116	116
Gastos de Asamblea General	100	149
Pólizas	389,226	-
Mantenimiento Hosting - Web	159,925	78,340
Publicaciones	226,147	68,400
Depreciaciones	36,233,651	36,233,651
Total Gastos generales y de administración	54,735,928	86,774,686

(1) Al 31 de diciembre 2023 y 2022 los gastos por honorarios profesionales se detallan como sigue:

Detalle	2023	2022
Lic. Bolívar Quesada Segura	788	882
M.I Servicios Informáticos	-	124,474
Yesenia A. Barrantes Madrigal	-	421,946
M3R Servicios 3-101-691607	1,982,451	2,642,686
Despacho Evans y Evans y Cía	1,816,000	2,052,080
Francisco J .Jimenez Blanco	112,660	-
Juan Carlos Cordero Calderon	645,684	-
Prodesa Proyectos	1,737,000	-
Consorcio Jurídico	5,569,440	17,259,508
Total Servicios profesionales	12,651,685	23,383,094

Nota 18 Gastos financieros

El detalle de los gastos financieros en los períodos de un año terminados al 31 de diciembre 2023 y 2022, es como sigue:

Descripción	2023	2022
Diferencial cambiario	203,240,975	107,699,938
Diferencial cambiario Fideicomiso	-	370,874,026
Comisiones Bancarias (1)	46	54,171
Comisiones Puesto Bolsa	1,470,660	-
Multas y recargos	2,821	-
Gastos por liquidación fideicomiso	-	308,774,635
Total	204,760,475	787,402,769

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

Nota 19 Impuesto sobre la renta

El cálculo de la base imponible del impuesto sobre la renta al 31 de diciembre 2023 y 2022 es así:

Descripción	2023	2022
Utilidad antes de impuestos	-116,322,720	-388,054,858
Menos: ingresos no gravables	-82,541,073	-486,122,597
Más: gastos no deducibles	238,366,968	822,474,591
(Pérdida) utilidad líquida gravable	39,503,175	-51,702,864
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 al 31 de diciembre 2023, 2022 y 30 setiembre 2021 y 2020.

Nota 20 Activos restringidos

Al 31 de diciembre 2021, el inmueble propiedad de ICO presenta restricción para posible venta del edificio por mantener procesos litigiosos y anotaciones en su contra.

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

Nota 21 Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas

El 27 de agosto de 1997, Corporación Los Periféricos OSA, S.A., Los Periféricos, S.A., e Inversiones y Proyectos SAV de Centroamérica, S.A., constituyeron contrato de fideicomiso en que ceden y traspasan en propiedad fiduciaria al Banco Cooperativo Costarricense R.L., 42.752 acciones comunes y nominativas de diez mil colones cada una (94.16% de participación en Inmobiliaria Periféricos, S.A., hoy llamada Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A.), cambiando así la participación mayoritaria de los accionistas de Corporación Periféricos OSA, S.A. y Los Periféricos, S.A., al Banco Cooperativo Costarricense, R.L. por medio del fideicomiso, el cual administró el pago a los inversionistas en Corporación Los Periféricos OSA, S.A., después del proceso de Administración por Intervención Judicial al que fue sometida esa corporación.

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

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

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

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

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

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

Los antecedentes del contrato de fideicomiso consisten en que BIOCINETIC adquiere de ICO los inmuebles que posee, los cuales estuvieron afectados por una anotación de gravamen, como medida cautelar en un proceso penal, la cual, fue levantada al dictarse la sentencia absolutoria a favor de los encartados, mediante resolución dictada por el Tribunal Penal del Primer Circuito Judicial de San José, sentencia que ha sido apelada por la parte denunciante.

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

La condición resolutoria se efectuará: (a) si surgiere una resolución judicial dentro del proceso tramitado en sede penal, o derivado de éste, que afecte la finca aquí adquirida por BIOCINETIC; o (b) si se dictara o efectuara una orden de anotación o gravamen judicial sobre la finca cuya venta aquí se ejecuta, emanada del proceso judicial tramitado en sede penal; o (c) si se dictara una resolución judicial como parte del trámite de la apelación interpuesta contra la sentencia, que genere una afectación en la finca cuya venta aquí se ejecuta, lo que incluye, sin limitarse, a una decisión judicial que anule la sentencia dicha, total o parcialmente, y/u ordene un juicio de reenvío total o parcial; y (e) que en cualquiera de los eventos futuros e inciertos antes indicados, proceda BIOCINETIC a comunicar a ICO su voluntad de resolver la presente compra venta, lo que deberá hacer BIOCINETIC en el plazo de quince días hábiles a partir de que ICO notifique a la compradora el surgimiento de alguno de los eventos antes indicados. En caso de que se cumpla y ejecute la condición resolutoria antes convenida, las partes se regirán según lo indicado en el artículo seiscientos noventa del Código Civil, y el monto convenido como precio de la 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 período 15 de junio del 2017 al 15 de junio del 2018 serán de exclusiva propiedad de ICO. Los rendimientos que se perciban a partir del 15 de junio de 2018 serán distribuidos de la siguiente manera: (i) Si se

ejecutará la CONDICION RESOLUTORIA, señalada en el apartado c) de los Antecedentes y modificada por las partes según escritura pública número CIENTO VEINTISIETE-CINCO de las 16 horas del 28 de febrero de 2018, posterior al 15 de junio del 2018, los rendimientos servirán para cubrir, hasta donde alcancen los gastos de formalización e inscripción del traspaso de la finca de vuelta a ICO, entendiéndose por ellos honorarios notariales, impuestos de traspaso y timbres de registro. (ii) El saldo remanente de dichos rendimientos se distribuirán en partes iguales entre ICO y BIOCINETIC. (iii) En caso de que la CONDICION RESOLUTORIA se tuviere por extinguida, en razón de que la resolución del fondo del Recurso de Casación conllevara a la revocatoria y/o nulidad total y definitiva de lo resuelto por el Tribunal de Apelación, en sentencia número 2017-0961, y ello a su vez conllevara al fenecimiento de la causa penal tramitada según el expediente número 04-5500-647-P E y a la confirmación vigencia y eficacia de la sentencia 1196-2016; los rendimientos dichos serían de exclusiva propiedad de ICO.”

En la sección de activos de los estados financieros de Inmobiliaria Comercial del Oeste, S.A. al 30 de setiembre de 2019 y 2018, se registraron las inversiones en valores mantenidas en el Fideicomiso ICO-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. Ver notas 10, 15 y 16.

Ligos pendientes o inminentes

Caso No. 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. En resolución del 08 de julio del 2024, se señala para audiencia complementaria el 28 de octubre de los corrientes.
2. Por resolución del 08 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 01 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.

5. 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 05 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.

6. 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.

7. La resolución del 30 de enero de 2019, declaró con lugar el incidente de objeción a la cuantía, fijándola en ₡36.522.320,00. No obstante, el 05 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.

8. Por resolución 000783-2021 de las 12:05 del 01 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.

9. 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).

Estado actual: A la espera que se celebre el 28 de octubre del 2024 la audiencia complementaria.

Caso No. 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).

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

Últimos movimientos:

1. El proceso fue resuelto con sentencia firme, 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. Naturaleza de la composición accionaria

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

IV. Aspectos regulatorios

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

Nota 24 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 CONDICIÓN 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 25 Contingencias

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

Fiscal

Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones del impuesto sobre la renta y del impuesto sobre las ventas de la Compañía por los años que terminaron el 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 S.A. 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. Sin embargo, como se ha explicado en la nota 22, 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 26 Unidad monetaria

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢); al 31 de diciembre 2023 y 2022 los tipos de cambio vigentes para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América (US\$) eran ¢ 519.21 y ¢ 526.88 ¢594.17 y ¢601.99 por cada dólar (US\$1,00) respectivamente.

Nota 27 Instrumentos financieros

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

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

Riesgo de liquidez

Los activos financieros se mantienen mayoritariamente en valores con garantía del estado (TP cero 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 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 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 28 Utilidad por acción

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 la utilidad del período por acción fue calculada de la siguiente manera:

Descripción	2023	2022
Utilidad(pérdida) del período	-116,322,720	-388,054,858
Total Acciones	47,530	47,530
Utilidad por acción	- 2,447	-8,164

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

Nota 29 Posición monetaria

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, la posición neta en moneda extranjera se detalla como sigue:

	2023	2022
Activos		
Cuentas corrientes	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	\$ 21.70	\$ 37.85
Inversiones	\$ 1,360,191	\$ 2,429,242
Total, activos	\$ 1,381,887	\$ 2,467,094
Pasivos		
Total, pasivos	\$ -	\$ -
Posición neta moneda extranjera	\$ 1,381,887	\$ 2,467,094

Nota 30 Hechos posteriores

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2023 y la preparación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de otros hechos que puedan tener en el futuro una influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones de la Compañía o en sus estados financieros que deban ser revelados.

Nota 31 Autorización de emisión de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre 2022, fueron autorizados para emisión el 30 de enero de 2020 por parte de la Presidencia de la Inmobiliaria.