



Fideicomiso Inmobiliario Tribunal Registral Administrativo / BCR 2014

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de noviembre de 2018

(En colones costarricenses con céntimos)

Nota 1 Constitución

El 02 de diciembre de 2014 se suscribe el contrato de Fideicomiso entre el Tribunal Registral Administrativo como Fideicomitente y el Banco de Costa Rica como Fiduciario. El 19 de diciembre de 2014 se recibe el refrendo del contrato en mención por parte de la Contraloría General de la República, mediante oficio DCA-3412 (14778).

El objeto del contrato de Fideicomiso es la construcción y equipamiento de la nueva sede del Tribunal Registral Administrativo, bajo el concepto de “llave en mano” por lo que incluye la construcción del edificio principal, obras complementarias y el equipamiento con los mobiliarios y equipos electrónicos, tecnológicos, mecánicos y otros aspectos indicados en planos constructivos y especificaciones técnicas, adecuados para su funcionamiento y su perfecta operación.

Nota 2 Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio autónomo del Fideicomiso está constituido por:

- a) El traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) de los derechos de uso del terreno propiedad del Fideicomitente, en donde se llevarán a cabo las obras, cuyo inicio queda supeditado entre otros aspectos a que se haga efectivo dicho traspaso. Dicho terreno tiene las siguientes características: Terreno ubicado en el Cantón Central de San José, distrito Zapote, matrícula 1-000594574-000 y plano de catastro SJ-1538141-2011, el cual mide 8.295 metros cuadrados (m2).
- b) Los recursos económicos por un monto de ¢3.105 millones que aporta el Tribunal Registral Administrativo al Fideicomiso el 20 de enero de 2015, para cubrir la construcción de las obras. Ese monto se trasladó al fideicomiso en un solo tracto a partir del refrendo de la Contraloría, siendo que le corresponde al Fideicomitente realizar el fondeo del Fideicomiso.
- c) Un aporte adicional en efectivo al patrimonio fideicometido por ¢300 millones, realizado por el Tribunal Registral Administrativo el 5 de noviembre de 2015.
- d) Un aporte adicional en efectivo al patrimonio fideicometido por ¢200 millones, realizado por el Tribunal Registral Administrativo el 27 de julio de 2016.
- e) Un aporte adicional en efectivo al patrimonio fideicometido por ¢350 millones, realizado por el Tribunal Registral Administrativo el 19 de julio de 2017.

- f) Un aporte adicional en efectivo al patrimonio fideicometido por ¢176.982.594,55, realizado por el Tribunal Registral Administrativo el 27 de setiembre de 2017.
- g) Un aporte adicional en efectivo al patrimonio fideicometido por ¢800 millones, realizado por el Tribunal Registral Administrativo el 12 de enero de 2018.
- h) Los intereses provenientes de las inversiones temporales que se realicen con los fondos momentáneamente ociosos del fideicomiso.
- i) Los planos constructivos, que son arquitectónicos, estructurales, eléctricos, mecánicos-hidráulicos, de distribución de mobiliario y de obras externas; así como los estudios que se detallan a continuación:
 - Estudio de viabilidad ambiental-Autorización SETENA.
 - Estudio de suelos.
 - Autorización del MINAET para corta de los árboles frutales en sitio.
 - Planos arquitectónicos, estructurales, eléctricos y mecánicos.
- j) Las obras que resulten del proceso de construcción y desarrollo del Proyecto.
- k) El equipamiento de las obras que instruya expresa y oportunamente el Fideicomitente al Fiduciario y que sea necesario para el desarrollo de las actividades del Tribunal Registral Administrativo.

Nota 3 Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables

Base de preparación de los estados financieros:

Los estados financieros del Fideicomiso son preparados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Principales políticas contables:

Moneda funcional, de registro y presentación

De acuerdo con las disposiciones legales en Costa Rica, la unidad monetaria utilizada por el Fideicomiso para el registro contable de sus transacciones y presentación de sus estados financieros, es el colón costarricense. Además, la moneda funcional del Fideicomiso es el colón costarricense.



Efectivo y equivalentes

El efectivo incluye los fondos en cuenta corriente bancaria y en Caja Única del Estado (Tesorería Nacional). Los equivalentes de efectivo, corresponden a instrumentos financieros de inversión con vencimiento menor o igual a tres meses que se presentan a su valor de mercado.

Construcciones en proceso

En esta cuenta contable se registran y acumulan los costos directos que se incurren en el desarrollo de las obras y actividades objeto del contrato de fideicomiso. Estos costos directos se registran al costo de construcción y/o adquisición para determinar el valor capitalizado de los activos fijos a entregar al Fideicomisario.

Cargos diferidos

En esta cuenta contable se registran y acumulan los costos indirectos del proyecto, los cuales son distribuidos al finalizar las obras, de forma proporcional al costo directo de los activos fijos construidos y/o adquiridos (infraestructura, edificio, mobiliario y equipo) y capitalizados como parte del valor final de los activos fijos a entregar al Fideicomisario. Los costos indirectos que se generen con posterioridad a la entrega, toma de posesión y uso normal de los activos fijos por parte del Fideicomisario, no formarán parte del costo final de los activos fijos entregados.

Período contable y fiscal:

El período contable y fiscal, inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre del mismo año.

Nota 4 Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del País (Disponibilidades)

Al 30 de noviembre de 2018, los recursos disponibles en efectivo se detallan así:

Cuenta Corriente BCR	¢	0,85
Cuenta Caja Única Tesorería Nacional-Ministerio de Hacienda		<u>333.886.379,57</u>
Total	¢	<u>333.886.380,42</u>

Los recursos aportados por el Fideicomitente se mantienen depositados en la cuenta Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda y son egresados por medio de solicitudes de pago o de traslado de recursos a la cuenta corriente del Fideicomiso en BCR, en cumplimiento del plan de pagos mensual que se presenta a la Tesorería Nacional. A continuación, se detallan los movimientos de efectivo realizados durante noviembre de 2018:

Saldo efectivo disponible al inicio del mes			¢ 343.860.112,35
Ingresos de efectivo	Comprobante	Fecha	
Intereses ganados cuenta corriente	3172708	30/11/2018	0,02
Total, Ingresos de efectivo			¢ 0,02
Egresos de efectivo, netos de impuestos y retenciones:	Comprobante	Fecha	
Pago honorarios Fiduciario (BCR)	10165805	14/11/2018	-4.301.220,00
Pago honorarios UAP (ICC)	488719	27/11/2018	-3.724.000,00
Pago comisión ICE uso plataforma Mer-Link	486070	15/11/2018	-897.155,70
Pago 50% final honorarios rectificación linderos (OPB)	483557	6/11/2018	-756.106,75
Pago dietas miembros Comité de Vigilancia	-	30/11/2018	-101.345,50
Pago retenciones 2% renta a proveedores (Ministerio de Hacienda)	11033394	13/11/2018	-158.390,00
Pago retenciones 15% renta a dietas (Ministerio de Hacienda)	11063989	13/11/2018	-35.514,00
Total, Egresos de efectivo			-9.973.731,95
Saldo efectivo disponible al 30-11-2018			¢ 333.886.380,42

Nota 5 Cargos Diferidos-Costos no capitalizables

En esta cuenta contable se registran los costos no capitalizados generados con posterioridad a la entrega, toma de posesión y uso normal de los activos fijos por parte del Fideicomisario, por lo que no forman parte del costo final de los activos fijos entregados en mayo de 2018. Al 30 de noviembre de 2018, el detalle de los costos no capitalizados es el siguiente:

Cargos Diferidos-Costos no capitalizables:		
Honorarios Unidad Administradora de Proyecto (ICC)		¢ 34.373.307,90
Honorarios Fiduciario (BCR)		24.853.500,00
Honorarios servicio de rectificación de linderos y recatastro del terreno (OPB)		1.502.787,50
Comisión uso plataforma Mer-Link (ICE)		915.465,00
Dietas miembros Comité de Vigilancia		874.792,00
Confeción 20 tarjetas sistema control de acceso (Soluciones Constructivas ADCA de Costa Rica, S.A.)		340.525,50
Especies fiscales ampliación contrato UAP		76.257,50
Especies fiscales contrato Estructuras, S.A.		84.535,29
Especies fiscales contrato OPB Arquitectos Costa Rica, S.A.		33.959,90
Otros		-0,13
Total, Costos no capitalizables		¢ 63.055.130,46

Nota 6 Construcciones en Proceso

Al 30 de noviembre de 2018, esta cuenta contable presenta los costos finales directos e indirectos de los activos fijos construidos y/o adquiridos por el Fideicomiso y entregados en mayo de 2018 al Tribunal Registral Administrativo:

Activos fijos		Costo directo	Costo indirecto	Costo total
Infraestructura	¢	1.110.613.923,34	193.193.246,17	1.303.807.169,51
Edificio		2.137.789.104,56	371.872.176,34	2.509.661.280,90
Mobiliario		148.762.006,95	0,00	148.762.006,95
Equipos		543.647.931,34	0,00	543.647.931,34
Totales	¢	3.940.812.966,18	565.065.422,51	4.505.878.388,70

Nota 7 Otros Activos Restringidos-Depósitos en garantía

Al 30 de noviembre de 2018, los Depósitos dados en garantía por el Fideicomiso son los siguientes:

Depósitos en garantía:

Depósito Garantía Ambiental SETENA	¢	35.501.084,52
Depósito Garantía Servicio CNFL		1.126.015,00
Total	¢	36.627.099,52

Nota 8 Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar

Esta cuenta corresponde a las retenciones de impuestos realizadas por el Fideicomiso a los pagos realizados a terceros, registradas por pagar al Ministerio de Hacienda, en cumplimiento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento. Al 30 de noviembre de 2018, el saldo de esta cuenta se detalla así:

Retenciones por pagar:

Retención en la fuente - 15% Renta sobre pagos de dietas	¢	17.884,50
Retención en la fuente - 2% Anticipo Impuesto a las utilidades sobre pagos a proveedores		197.520,05
Total	¢	215.404,55

Nota 9 Cargos por Pagar Diversos-Honorarios por Pagar

La cláusula 7.1, inciso a) del contrato de Fideicomiso, establece para el Fiduciario una comisión fija mensual de siete mil dólares (USD7,000.00), pagaderos por mes vencido con cargo a los recursos del Fideicomiso. El monto de los honorarios por pagar al Banco de Costa Rica por la administración del Fideicomiso, para el mes de noviembre de 2018 es por ¢4.249.000.00 (US\$7.000,00 x ¢607,00).

Nota 10 Cargos por Pagar Diversos-Acreedores Varios

Al 30 de noviembre de 2018, la cuenta por pagar Acreedores varios corresponde a los honorarios por pagar a Crowe Horwath CR, S.A. por ¢3.000.000,00, por los servicios de auditoría externa del periodo 2018.



Nota 11 Aportaciones en efectivo del Fideicomitente

Durante el periodo de desarrollo de las obras, el Fideicomiso recibió del Tribunal Registral Administrativo (Fideicomitente/Fideicomisario) aportes en efectivo por ¢4.931.982.594,55. Estos recursos fueron depositados a nombre del Fideicomiso para el financiamiento del Proyecto, en la cuenta número 7399999999932620 Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda (ver el saldo disponible de estos recursos en nota 4).

Nota 12 Cuentas de orden del Fideicomiso

Al 30 de noviembre de 2018, las cuentas de orden deudoras y acreedoras corresponden a garantías de cumplimiento contingentes vigentes, presentadas por proveedores de servicios profesionales contratados por el Fideicomiso, con el siguiente detalle:

Proveedor	Entidad garante	Monto
Proyectos ICC, S.A.	Banco BCT, S.A.	¢ 3.697.500,00
Crowe Horwath CR, S.A.	Banco BCT, S.A.	1.200.000,00
Total		¢ <u>4.897.500,00</u>