

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017**

---

**Estados Financieros y Opinión de los Auditores**

**Al 31 de diciembre de 2024  
(Con cifras comparativas del periodo 2023)**

**Informe final**

## **Contenido**

	<u><b>Página</b></u>
<b>Opinión de los Auditores Externos</b>	3-6
<b>Estados Financieros</b>	
Balances de Situación Financiera	7
Estados de Resultados Integral	8
Estados de Cambios en el Patrimonio	9
Estados de Flujos Efectivo	10
<b>Notas a los Estados Financieros</b>	11-37

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Unidad Administradora de Programa del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017, al Banco de Costa Rica y a la Caja Costarricense de Seguro Social

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2024, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, por el periodo terminado a dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017 al 31 de diciembre del 2024, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio neto y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las bases contables establecidas en la nota 2.

### Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso Inmobiliario CCSS-BCR 2017, del Fiduciario y del Fideicomisario, de conformidad con el artículo 9 de la Ley de Regulación de la Profesión del Contador Público y Creación del Colegio (Ley 1038); con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés) que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros; y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### Párrafo de énfasis

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 2 a los estados financieros, en la cual se describen las bases contables del fideicomiso. Los estados financieros del Fideicomiso son preparados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad y en ciertos aspectos, de conformidad con el contrato de fideicomiso. El fideicomiso se constituye como un vehículo especial cuyo único objetivo es desarrollar los proyectos de infraestructura, por lo que toda su actividad está relacionada con el desarrollo de las obras.

Debido a lo anterior, todos los ingresos y gastos generados son capitalizados a una cuenta de activo de obras en proceso, en la cual se registran los gastos por comisiones, honorarios, servicios y otros costos indirectos de forma neta con los ingresos por intereses generados por los fondos mantenidos en inversiones, los cuales pasan a formar parte de los costos capitalizables a las obras a desarrollar, por ende, no se presentan ingresos y gastos en el estado de resultados. Dicho tratamiento puede diferir de lo estipulado en las NIIF, en lo que respecta a los elementos que forman parte del costo de un elemento de propiedad planta y equipo, sin embargo, se realiza de esta forma para mostrar de mejor forma la naturaleza del fideicomiso. Debido a lo anterior, se capitalizan algunos gastos administrativos, e ingresos que, bajo otras condiciones y otro tipo de entidad, pasarían a formar parte de los resultados del periodo.

### **Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.**

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y las políticas contables específicas establecidas en la nota 2, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad del Fideicomiso de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de la entidad en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar el fideicomiso o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

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

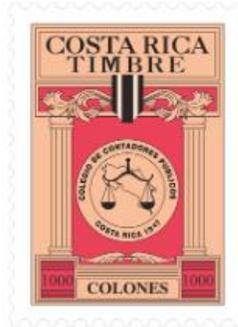
## **DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS**

Lic. Gerardo Montero Martínez  
Contador Público Autorizado N° 1649  
Póliza de Fidelidad N° 0116FID000680013  
Vence el 30 de setiembre del 2025

San José, Costa Rica, 09 de abril de 2025.

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2024 se extiende hasta el 09 de abril de 2025. La fecha del informe de auditoría indica al usuario de éste, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que ha ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

**Nombre del CPA:** GERARDO MONTERO MARTINEZ  
**Carné:** 1649  
**Cédula:** 302880821  
**Nombre del Cliente:** FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017  
**Identificación del cliente:** 3112750076  
**Dirigido a:** FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017  
**Fecha:** 22-04-2025 04:43:30 PM  
**Tipo de trabajo:** Informe de Auditoría  
**Timbre de €1000 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.**



Código de Timbre: CPA-1000-20367

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017**  
**Estados de Situación Financiera**  
**Al 31 de diciembre del 2024**  
**(Con cifras comparativas del periodo 2023)**  
**(Expresados en colones costarricenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Activos</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Depósitos a la vista o equivalentes de efectivo	<b>3</b>	850.000	512.274
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	<b>4</b>	4.356.971.928	6.346.076.110
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	<b>5</b>	1.780.761.643	390.981.903
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	<b>6</b>	20.199.686	13.865.304
Cuentas y comisiones por cobrar	<b>7</b>	1.904.499.064	176
<b>Total activo corriente</b>		<b><u>8.063.282.321</u></b>	<b><u>6.751.435.767</u></b>
<b>Activo no corriente</b>			
Terrenos	<b>8</b>	969.736.000	---
Activos por derecho de uso	<b>9</b>	1	1
Construcciones en proceso	<b>10</b>	36.681.295.721	11.511.168.364
<b>Total activo no corriente</b>		<b><u>37.651.031.722</u></b>	<b><u>11.511.168.365</u></b>
<b>Total activo</b>		<b><u>45.714.314.043</u></b>	<b><u>18.262.604.132</u></b>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas para pagar diversos	<b>11</b>	1.692.892.518	435.282.407
<b>Total Pasivos</b>		<b><u>1.692.892.518</u></b>	<b><u>435.282.407</u></b>
<b>Patrimonio</b>			
Aportaciones en efectivo	<b>12</b>	44.021.421.524	17.827.321.724
Aportaciones en especie	<b>12</b>	1	1
<b>Total Patrimonio</b>		<b><u>44.021.421.525</u></b>	<b><u>17.827.321.725</u></b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b><u>45.714.314.043</u></b>	<b><u>18.262.604.132</u></b>
<b>Cuentas de orden</b>			
Cuentas de orden deudoras del Fideicomiso	<b>13</b>	9.319.755.567	8.743.155.377
Cuentas de orden acreedoras del Fideicomiso	<b>13</b>	(9.319.755.567)	(8.743.155.377)

**Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros**

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017**  
**Estado de Resultados**  
**Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024**  
**(Con cifras comparativas del periodo 2023)**  
**(Expresados en colones costarricenses)**

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Ingresos Financieros</b>			
Ingresos Financieros por Disponibilidades	2.1	---	---
Ingresos Financieros por Inversiones		---	---
<b>Total de ingresos financieros</b>		<b>---</b>	<b>---</b>
<b>Gastos Financieros</b>			
Gastos financieros por Obligaciones con entidades financieras		---	---
Otros gastos financieros		---	---
Comisiones por servicios		---	---
<b>Total de gastos financieros</b>		<b>---</b>	<b>---</b>
<b>Resultado Financiero Neto</b>		<b>---</b>	<b>---</b>
<b>Resultado neto del periodo</b>		<b>---</b>	<b>---</b>

**Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros**

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017**  
**Estados de Cambios en el Patrimonio**  
**Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024**  
**(Con cifras comparativas del periodo 2023)**  
**(Expresados en colones costarricenses)**

	Nota	Aportaciones en especie	Aportaciones en efectivo	Total Patrimonio
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2022</b>		<b>1</b>	<b>6.410.906.509</b>	<b>6.410.906.510</b>
Aportaciones en especie	12	---	---	---
Aportaciones en efectivo del periodo	12	---	11.416.415.215	11.416.415.215
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2023</b>		<b>1</b>	<b>17.827.321.724</b>	<b>17.827.321.725</b>
Aportaciones en especie		---	---	---
Aportaciones en efectivo del periodo			26.194.099.800	26.194.099.800
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2024</b>		<b>1</b>	<b>44.021.421.524</b>	<b>44.021.421.525</b>

**Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros**

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017**  
**Estado de Flujos de Efectivo**  
**Por los períodos terminados al 31 de diciembre de 2024**  
**(Con cifras comparativas del periodo 2023)**  
**(Expresados en colones costarricenses)**

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Resultado Neto del Periodo		---	---
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	(6.334.382)	(3.857.445)
Gastos pagados por anticipado	7	---	---
Cargos por pagar diversos	11	1.257.610.111	343.958.773
Cuentas y comisiones por cobrar		(1.904.498.888)	(176)
<b>Total de efectivo provisto (usado) por las actividades de operación</b>		<b>(653.223.159)</b>	<b>340.101.152</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	(1.389.779.740)	(331.438.627)
Terrenos		(969.736.000)	---
Construcciones en proceso	10	(25.170.127.357)	(7.503.958.069)
<b>Total de efectivo provisto (usado) por las actividades de operación</b>		<b>(27.529.643.097)</b>	<b>(7.835.396.696)</b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aportaciones en especie	12	---	---
Aportaciones en efectivo	12	26.194.099.800	11.416.415.215
<b>Total de efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento</b>		<b>26.194.099.800</b>	<b>11.416.415.215</b>
Variación Neta del efectivo y equivalentes de efectivo en el período		(1.988.766.456)	3.921.119.671
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		6.346.588.384	2.425.468.713
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>3</b>	<b>4.357.821.928</b>	<b>6.346.588.384</b>

**Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros**

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre del 2024**  
**(Con cifras comparativas del periodo 2023)**  
**(Expresados en colones costarricenses)**

**Nota 1. Constitución y operaciones**

El Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017, fue constituido mediante contrato suscrito el 15 de mayo de 2017 entre la Caja Costarricense del Seguro Social (el Fideicomitente/Fideicomisario) y el Banco de Costa Rica (el Fiduciario), refrendado por la Contraloría General de la República el 23 de octubre de 2017.

Este Fideicomiso tiene como objetivo gestionar los recursos aportados por el Fideicomitente para la ejecución del programa, administrarlos e invertirlos en su desarrollo, contratar los bienes y servicios necesarios para el diseño, construcción, equipamiento e inspección de las obras principales y exteriores, ejecutar el desarrollo del programa, cancelar las obligaciones que fueran adquiridas, necesarias para el desarrollo del objeto del presente Fideicomiso.

El domicilio del Fideicomiso es el domicilio del Fiduciario, Banco de Costa Rica.

Sujetos del Fideicomiso:

En el Fideicomiso constituido mediante el presente Contrato, figuran las siguientes partes:

Fideicomitente: Caja Costarricense del Seguro Social

Fiduciario: Banco de Costa Rica

Fideicomisario: Caja Costarricense de Seguro Social

Fines del Fideicomiso:

Lograr la obtención de nuevas obras, tales como sedes de área de salud, sucursales, direcciones regionales de sucursales y el centro de almacenamiento y distribución y su equipamiento, en los términos que sea instruido por parte del FIDEICOMITENTE al FIDUCIARIO, que reúna las condiciones de seguridad, salubridad y comodidad que requiere la CCSS para la ejecución de sus funciones y especialmente para que se brinde a los asegurados y usuarios de sus servicios un ambiente de atención, ágil, continuo, moderno y eficiente.

### Financiamiento y gestión del capital:

Es entendido y expresamente convenido por las partes que la fuente de financiamiento del presente FIDEICOMISO serán los aportes que realice el FIDEICOMITENTE con recursos propios; sin embargo, ante la eventualidad de que estos aportes resulten insuficientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, el FIDEICOMITENTE, con al menos un año de anticipación a la orden de inicio del desarrollo de cada OBRA, deberá comunicar al FIDUCIARIO la insuficiencia de recursos, e instruirá al FIDUCIARIO para que gestione los procesos pertinentes necesarios para el fondeo del FIDEICOMISO vía endeudamiento.

### Unidad Administradora del Proyecto (UAP):

Grupo de expertos o persona jurídica especializada en materia o en disciplinas técnicas, profesionales y científicas necesarias para la gestión y administración del PROGRAMA, que incluye las contrataciones de bienes y servicios a desarrollar por el FIDEICOMISO, que con total independencia del FIDEICOMITENTE, del FIDUCIARIO y su grupo, con apego a la normativa aplicable, contratará el FIDUCIARIO para que funja como su auxiliar, le colabore con el pleno, efectivo y correcto cumplimiento de los fines del presente FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en el artículo 643 del Código de Comercio. Dicha unidad también podrá denominarse a partir de sus siglas, “UAP”

La UAP contratada para este fin es CDS Corporación de Desarrollo SIGMA S.A, mediante contrato de fecha 08 de julio de 2019, cuya orden de inicio se dio el 22 de julio de 2019.

### Plazo del contrato de Fideicomiso:

El proceso de construcción de las obras se desarrollará en un plazo de 7 años según lo establecido en la cláusula vigésima novena del Contrato de Fideicomiso, sin embargo, se establece la posibilidad de prorrogar por un periodo igual al anteriormente indicado.

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

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

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

El Fideicomiso se encuentra en su etapa pre-operativa, que incluye el diseño, construcción, equipamiento e inspección de las obras, tales como sedes de área de salud, direcciones regionales de sucursales, sucursales y el centro de almacenamiento y distribución y su equipamiento, en los términos que sea instruido por parte del Fideicomitente al Fiduciario, que reúna las condiciones de seguridad, salubridad y comodidad que requiere la CCSS para la ejecución de sus funciones y especialmente para que se brinde a los asegurados y usuarios de sus servicios un ambiente de atención, ágil, continuo, moderno y eficiente.

El efecto en los estados financieros de considerar que el Fideicomiso está en etapa pre-operativa, es que no se incluyen cifras en el estado de resultados, sino que todos los egresos e ingresos se incluyen en el costo de las obras, que se acumulan en las cuentas de cargos diferidos y obras en proceso.

La definición de etapa Pre-operativa consignada en el contrato del Fideicomiso, indica: "h. Fase I: Pre-operativa: Tiene por objeto la creación del modelo de negocio que incluye la viabilidad y estructuración financiera y legal del Fideicomiso. Esta fase comprende además el proceso de contrataciones para la construcción de las obras de infraestructura del Programa, la puesta en marcha de la obra y su inspección."

Por otra parte, el BCR hizo la consulta de un criterio legal para determinar si el Fideicomiso está en etapa preoperativa u operativa. La respuesta a esta consulta la dio el abogado German Brenes Roselló en correo electrónico del día 14 de julio de 2020, en el que indica: "Así las cosas, se estaría interpretando que el Fideicomiso está en etapa pre-operativa y hasta entrar en las actividades de mantenimiento y arrendamiento de las obras se estaría iniciando con la etapa operativa."

#### Negocio en marcha:

Los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017 están elaborados sobre la premisa de negocio en marcha por cuanto este Fideicomiso se basa en un contrato establecido entre la Caja Costarricense del Seguro Social (el Fideicomitente/Fideicomisario) y el Banco de Costa Rica (el Fiduciario), refrendado por la Contraloría General de la República.

Los recursos que requiere el Fideicomiso dependen de la capacidad de la Caja Costarricense del Seguro Social de seguir financiando el Fideicomiso para el logro de sus objetivos. El Fiduciario administra el riesgo operacional del Fideicomiso (nota 15).

## **2.2 Principales políticas contables:**

Los estados financieros del Fideicomiso son preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Las políticas contables que utiliza el Fideicomiso son las que le sean aplicables dentro de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Moneda 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.

Las transacciones en dólares estadounidenses (US dólares) se reconocen contablemente en colones al tipo de cambio corriente de referencia del Banco de Central de Costa Rica (BCCR), vigente a la fecha de registro contable de cada transacción.

Los activos y pasivos financieros denominados en US dólares al cierre contable de cada mes, son valuados en colones al tipo de cambio vigente de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica (BCCR). Las diferencias cambiarias que se generen en la valuación en colones de las transacciones y saldos denominados en US dólares, en la etapa preoperativa se registran en una cuenta de capitalización como parte del costo de las obras.

### **Efectivo y equivalentes**

El efectivo incluye los fondos en cuentas corrientes bancarias. Los equivalentes de efectivo corresponden a los instrumentos financieros de inversión con vencimiento menor o igual a tres meses y se presentan a su valor de mercado.

### **Inversiones en valores**

Con base en las disposiciones sobre reconocimiento y medición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, el Fideicomiso clasifica sus inversiones con base en la determinación del registro inicial, como sigue:

#### **Inversiones a valor razonable con cambios en resultados:**

Las inversiones en participaciones de fondos de inversión y otros títulos valores se clasifican como activos financieros valorados a valor razonable o de mercado. En el caso de las participaciones en fondos de inversión, se valúan mensualmente de acuerdo con las variaciones del valor de las participaciones de cada fondo.

Los títulos valores se actualizarán mensualmente al valor razonable, para lo cual se tomará como referencia el “vector de precios”.

En esta fase preoperativa del Fideicomiso, las ganancias o pérdidas generadas por estas inversiones se registran en una cuenta de capitalización dentro de los cargos diferidos capitalizables como parte del costo de las obras.

#### **Inversiones a costo amortizado o con cambios en resultados:**

Las inversiones en títulos valores, cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, se clasifican como activos financieros valorados a costo amortizado.

En esta fase preoperativa del Fideicomiso, los intereses generados, así como la amortización de primas o descuentos de estas inversiones se registran en una cuenta de capitalización dentro de los cargos diferidos capitalizables como parte del costo de las obras.

## **Construcciones en proceso**

De acuerdo con la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo (Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF), en esta cuenta se registran y acumulan los costos incurridos en las obras que constituyen el objetivo del fideicomiso, durante la etapa preoperativa, que transcurre a partir del año 2017. La etapa preoperativa del Fideicomiso finalizará cuando las obras estén concluidas y se entreguen a la Caja Costarricense del Seguro Social. Estos costos capitalizables se registran como parte del costo de la construcción.

Los rendimientos, ganancias o pérdidas que generen las cuentas corrientes e inversiones en valores, así como los intereses pagados sobre obligaciones financieras, se registran como parte de los cargos diferidos y obras en proceso y serán capitalizados como parte del costo de las edificaciones construidas. Esta política será aplicada durante la etapa preoperativa del Fideicomiso por definición e instrucción del Fiduciario (BCR).

## **Aplicación de exenciones Tributarias que goza la Caja Costarricense del Seguro Social en el contrato de Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR2017**

La Caja Costarricense de Seguro Social como Institución Pública Autónoma con rango constitucional, goza de una serie de beneficios fiscales, dentro del que se encuentra la excepción absoluta de tributos.

Habiendo expuesto y analizado los fundamentos legales y doctrinales, la Dirección de Hacienda considera que el escudo fiscal del cual goza la Caja Costarricense del Seguro Social le permite a la institución utilizar el beneficio de exención fiscal siempre y cuando la adquisición de bienes sea para uso y destino de la Caja Costarricense del Seguro Social. Tal como lo establece el artículo 4 párrafo 6 de la Ley 7293 “Ley Reguladora de Exoneraciones Vigentes, Derogatorias y Excepciones” del 31 de marzo de 1992, la exención se otorga la Caja Costarricense del Seguro Social como institución para el cumplimiento de los fines encomendados a esta entidad.

Consecuentemente al respecto del procedimiento que deben de seguir para efectos del otorgamiento de exenciones, el mismo se encuentra contenido en el Decreto Ejecutivo 40838 H, del 7 de setiembre del 2017, “Autoriza Departamento de Exenciones de la Dirección General de Hacienda, para que realice mediante un Sistema de Información Electrónico denominado EXONET el trámite de las solicitudes de exención de tributos para los beneficiarios de incentivos”. Las facturas de compra de los bienes deben de emitirse a nombre de la Caja Costarricense del Seguro Social.

Los proveedores de bienes y servicios que sean contratados directamente por el Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR deben facturar como no sujeto del IVA.

## Cuentas y comisiones por pagar – Impuestos retenidos a terceros

El Fideicomiso realiza varios tipos de retenciones sobre los pagos efectuados, los cuales son:

- Retención de 2% sobre pagos y adelanto de operaciones a personas físicas o jurídicas con domicilio en el país.
- Retención de 15% sobre dietas canceladas a los miembros del comité de vigilancia.

De acuerdo con la Ley de Impuesto sobre la Renta, el Estado o sus instituciones, autónomas o semiautónomas, las municipalidades, las empresas públicas y otros entes públicos, en los casos de licitaciones públicas o privadas, contrataciones, negocios u otras operaciones realizadas por ellas, que paguen o acrediten rentas a personas físicas o jurídicas con domicilio en el país, deben retener el 2% del producto bruto sobre las cantidades mencionadas, aun cuando se trate de pagos a cuenta o adelanto de esas operaciones.

### Período económico contable

El período económico contable inicia el 01 de enero y finaliza el 31 de diciembre del mismo año.

### Fecha de aprobación de estados financieros

Los Estados Financieros del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/ BCR 2017, son revisados y aprobados por funcionarios del fideicomitente y fiduciario, quienes revisan los estados financieros para autorizar su divulgación. Los estados financieros quedan a disposición de los interesados a partir de la fecha indicada junto a las firmas de los estados financieros.

### Nota 3. Depósitos a la vista en entidades financieras del país

Al 31 de diciembre, esta cuenta incluye los recursos disponibles en las cuentas corrientes, que mantiene el Fideicomiso en el Banco de Costa Rica, se detalla a continuación:

<b>Cuenta Corriente</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	850.000	512.274
<b>Total</b>	<b>850.000</b>	<b>512.274</b>

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren una conciliación entre el efectivo y las inversiones consideradas como equivalentes de efectivo al final del año revelado en el estado de flujos de efectivo y los saldos en el estado de situación financiera:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Efectivo en cuenta corriente	850.000	512.274
Inversiones con vencimiento menor a tres meses	4.356.971.928	6.346.076.110
<b>Total efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>4.357.821.928</b>	<b>6.346.588.384</b>

#### Nota 4. Inversiones al valor razonable con cambios en resultados

Estas inversiones se realizan en colones y corresponden a participaciones en Fondos de Inversión Abiertos de Liquidez mantenidos por el Fideicomiso en BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A, con un rendimiento promedio anual de 3.34%, (5.26 % y 5.52% durante el año 2023), durante los últimos 12 meses y un saldo al 31 de diciembre detallado como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Fondos de Inversión BCR SAFI</b>		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	---	3.164.118.818
<b>Popular Mercado de Dinero colones-Popular SAFI</b>		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	4.315.311.243	3.166.488.639
Sumarios (a)	41.660.685	15.468.653
<b>Total</b>	<b><u>4.356.971.928</u></b>	<b><u>6.346.076.110</u></b>

(a) Corresponden a las inversiones realizadas con el dinero de las multas pagadas como resultado de los procesos practicados a los proveedores o contratistas que incumplan con alguna cláusula contractual o entregables.

#### Nota 5. Instrumentos financieros vencidos y restringidos

Las inversiones restringidas del Fideicomiso son realizadas en colones. Al 31 de diciembre corresponden a participaciones en Fondos de Inversión Abiertos de Liquidez mantenidos por el Fideicomiso en BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., con un rendimiento promedio anual de 3.34%, (5.26 % y 5.52% durante el año 2023), y se detallan a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Fondos de Inversión BCR SAFI</b>		
Garantía de Cumplimiento Sara María Barrantes Hernández	---	500.000
Garantía de Cumplimiento Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA SRL	---	337.750
Garantía de Cumplimiento Mario Alberto Picado	---	2.250.000
Garantía de Cumplimiento Proyectos ambientales PROAMSA S.A.	---	285.000
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A.	---	9.917.852
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.	---	183.588.272
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A. Nicoya	---	90.000
Garantía de Cumplimiento a MYV soluciones y geotécnicas S.A.	---	229.545
Retención garantía Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	---	93.247.047
Retención garantía PYP Construcciones S.A.	---	28.702.753
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.	---	14.062.259

<b>Fondos de Inversión BCR SAFI</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Garantía de Participación Inspección Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	---	3.933.548
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	---	123.353
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Fortuna \$13,910	8.172.542	8.172.542
Garantía de Cumplimiento IMNSA	---	155.884
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Orotina - San Mateo \$14,596.98	8.090.814	8.090.814
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. Agua Zarcas	---	6.478.325
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A./ FORTUNA	---	134.022
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A./OROTINA	---	134.022
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Unión \$15,830	8.697.477	8.697.477
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Cariari \$18,055	9.919.959	9.919.959
Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood La Fortuna	---	1.456.000
Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Orotina	---	1.872.000
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Carrillo \$16,093	8.603.479	8.603.479
Garantía ambiental SETENA del Área de Aguas Zarcas \$ 16,126.40	8.266.231	---
Garantía de Cumplimiento AS La Fortuna-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	402.249.533	---
Garantía de Cumplimiento AS La Fortuna-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.	39.506.391	---
Garantía de Cumplimiento AS Carrillo-Construcción-constructora Navarro y Avilés S.A.	318.850.267	---
Garantía de Cumplimiento AS La Unión-Anteproyecto-Van Der Laat y Jiménez S.A.	5.385.601	---
Garantía de Cumplimiento AS La Unión-Diseño-Van Der Laat y Jiménez S.A.	12.915.610	---
Garantía de Cumplimiento AS La Unión-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.	260.088.920	---
Garantía de Cumplimiento AS Cariari-Anteproyecto-P y P Construcciones S.A.	4.186.389	---
Garantía de Cumplimiento AS Cariari-Diseño-P Y P Construcciones S.A.	16.204.566	---
Garantía de Cumplimiento AS Cariari-Construcción-P y P Construcciones S.A.	206.817.799	---
Garantía de Cumplimiento AS Orotina-Anteproyecto-Volio y Trejos Asociados S.A.	6.170.668	---
Garantía de Cumplimiento AS Orotina-Diseño-Volio y Trejos Asociados S.A.	11.892.564	---
Garantía de Cumplimiento AS Nicoya-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	3.745.161	---

<b>Fondos de Inversión BCR SAFI</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Garantía de Cumplimiento AS Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	3.033.811	---
Garantía de Cumplimiento AS Garabito-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	3.969.217	---
Garantía de Cumplimiento GARANTIA de Cumplimiento MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	244.410	---
Garantía de Cumplimiento Garantía de Cumplimiento IMNSA Ingenieros Consultores S.A.	165.979	---
Garantía de Cumplimiento AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood AVILA	1.509.550	---
Garantía de Cumplimiento AS Orotina-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Ávila	1.940.850	---
Garantía de Cumplimiento Garantía de Cumplimiento INTRACA S.R.L.	345.079	---
Garantía de Cumplimiento garantía de Cumplimiento Compañía Proyectos Ambientales PROA	302.043	---
Garantía de Cumplimiento Garantía de Cumplimiento CONSOR. ARQ. ING. INT. ARQUITECTOS	3.057.431	---
Garantía de Cumplimiento AS Acosta -Diseño-Constructora Navarro y Avilés S.A.	20.113.447	---
Garantía de Cumplimiento AS Perez Zeledón-Anteproyecto-Consorcio Puentes DIA S.A.	9.607.151	---
Garantía de Cumplimiento AS Bagaces-Anteproyecto-Consorcio PUENTES DIA S.A.	4.354.150	---
Garantía de Cumplimiento AS LA Fortuna-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A	140.004	---
Garantía de Cumplimiento AS Orotina-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	140.004	---
Garantía de Cumplimiento AS AGUAS zarcas-construcción-Constructora Navarro Y Avilés S.A.	103.587.028	---
Garantía de Cumplimiento AS La Unión-Equipamiento-Van Der Laar y Jiménez S.A.	71.903.870	---
Garantía de cumplimiento Ministerio de Obras Públicas y Transportes - Área de Salud de Carrillo	152.442.839	---
Garantía de cumplimiento AS Alajuela Oeste-Diseño-Consorcio Puentes Dia S.A.	1.700.111	---
Garantía de Cumplimiento RQ Ingeniería de Tránsito S.A.	506.500	---
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud de Acosta \$13,279	7.470.117	---
Garantía de Cumplimiento AS Acosta -Construcción -Constructora Navarro Y Avilés S.A.	40.545.000	---
Garantía de Cumplimiento AS Carrillo-Equipamiento-Constructora Navarro Y Avilés S.A.	6.109.349	---

<b>Fondos de Inversión BCR SAFI</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Garantía de Cumplimiento AS La Unión-Puesta En Marcha-Van Der Laat y Jiménez S.A.	461.143	---
Garantía de Cumplimiento AS Cariari-Equipamiento-P Y P Construcciones S.A.	7.348.589	---
<b>Total</b>	<b>1.780.761.643</b>	<b>390.981.903</b>

(a) El valor en US dólares que se presenta en algunas garantías corresponde al monto recibido originalmente, el cual fue registrado de acuerdo con el tipo de cambio de la fecha que se recibió dicha garantía. Sin embargo, todos los saldos se mantienen en colones.

#### **Nota 6. Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros**

Las inversiones en instrumentos financieros tienen un rendimiento promedio anual de 3.34%, (5.26% y 5.52% durante el año 2023), para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses. Al 31 de diciembre los productos por cobrar asociados a inversiones en títulos valores se detallan a continuación:

<b>Productos por cobrar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fondo de Inversión BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017)	---	3.502.298
Fondo de Inversión BCR SAFI (Garantía de Cumplimiento Sara María Barrantes Hernández)	---	43.725
Garantía de Cumplimiento Mario Alberto Picado	---	187.089
Garantía de Cumplimiento proyectos ambientales PROAMSA S.A.	---	10.925
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A.	---	540.742
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.	---	3.294.241
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A. Nicoya	---	6.962
Retención garantía Constructora Van der Laat & Jiménez S.A	---	1.164.415
Garantía de Cumplimiento a MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	---	9.915
Retención garantía PYP Construcciones S.A.	---	490.104
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés, S.A.	---	366.088
Garantía de Participación Inspección Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	---	249.341
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	---	7.344
Garantía de Cumplimiento IMNSA	---	6.733
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. ADCEM 3 Agua Zarcas	---	137.715
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A./ FORTUNA	---	3.146
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A./OROTINA	---	3.146
Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood La Fortuna	---	22.974

<b>Productos por cobrar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Orotina	---	29.538
Garantía de Cumplimiento Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA SRL	---	340
<b>Total Productos por cobrar</b>	---	<b>10.076.781</b>
<b>Productos por cobrar fondos de Inversión Popular SAFI</b>		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	5.305.128	3.456.404
Sumarios (a)	987.380	332.119
Garantía de Cumplimiento AS La Fortuna-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	4.449.315	---
Garantía de Cumplimiento AS La Fortuna-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.	398.332	---
Garantía de Cumplimiento AS Carrillo-Construcción-constructora Navarro y Avilés S.A.	2.597.170	---
Garantía de Cumplimiento AS La Unión-Anteproyecto-Van Der Laat y Jiménez S.A.	64.058	---
Garantía de Cumplimiento AS La Unión-Diseño-Van Der Laat y Jiménez S.A.	153.621	---
Garantía de Cumplimiento AS La Unión-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.	2.785.179	---
Garantía de Cumplimiento AS Cariari-Anteproyecto-P y P Construcciones S.A.	49.794	---
Garantía de Cumplimiento AS Cariari-Diseño-P Y P Construcciones S.A.	192.741	---
Garantía de Cumplimiento AS Cariari-Construcción-P y P Construcciones S.A.	1.638.983	---
Garantía de Cumplimiento AS Orotina-Anteproyecto-Volio y Trejos Asociados S.A.	71.327	---
Garantía de Cumplimiento AS Orotina-Diseño-Volio y Trejos Asociados S.A.	114.977	---
Garantía de Cumplimiento AS Nicoya-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	31.265	---
Garantía de Cumplimiento AS Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	33.082	---
Garantía de Cumplimiento AS Garabito-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	39.648	---
Garantía de Cumplimiento GARANTIA de Cumplimiento MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	2.825	---
Garantía de Cumplimiento Garantía de Cumplimiento IMNSA Ingenieros Consultores S.A.	1.919	---
Garantía de Cumplimiento AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood AVILA	17.449	---
Garantía de Cumplimiento AS Orotina-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Ávila	22.435	---

<b><u>Productos por cobrar</u></b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
Garantía de Cumplimiento Garantía de Cumplimiento INTRACA S.R.L.	3.989	---
Garantía de Cumplimiento garantía de Cumplimiento Compañía Proyectos Ambientales PROA	3.491	---
Garantía de Cumplimiento Garantía de Cumplimiento CONSOR. ARQ. ING. INT. ARQUITECTOS	35.341	---
Garantía de Cumplimiento AS Acosta -Diseño-Constructora Navarro y Avilés S.A.	90.823	---
Garantía de Cumplimiento AS Perez Zeledón-Anteproyecto-Consorcio Puentes DIA S.A.	38.747	---
Garantía de Cumplimiento AS Bagaces-Anteproyecto-Consorcio PUENTES DIA S.A.	22.663	---
Garantía de Cumplimiento AS LA Fortuna-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A	1.618	---
Garantía de Cumplimiento AS Orotina Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	1.618	---
Garantía de Cumplimiento AS AGUAS zarcas-construcción-Constructora Navarro Y Avilés S.A.	633.824	---
Garantía de Cumplimiento AS La Unión-Equipamiento-Van Der Laat y Jiménez S.A.	366.267	---
Garantía de cumplimiento Ministerio de Obras Públicas y Transportes - Área de Salud de Carrillo	8.563	---
Garantía de cumplimiento AS Alajuela Oeste-Diseño-Consorcio Puentes Dia S.A.	1.410	---
Garantía de Cumplimiento AS Acosta -Construcción -Constructora Navarro y Avilés S.A.	25.033	---
Garantía de Cumplimiento AS Carrillo-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.	4.245	---
Garantía de Cumplimiento AS La Unión-Puesta En Marcha-Van Der Laat y Jiménez S.A.	320	---
Garantía de Cumplimiento AS Cariari-Equipamiento-P Y P Construcciones S.A.	5.106	---
<b>Total de Productos por cobrar fondos de Inversión Popular SAFI</b>	<b><u>20.199.686</u></b>	<b><u>3.788.523</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>20.199.686</u></b>	<b><u>13.865.304</u></b>

(a) Corresponden a los productos por cobrar por las inversiones realizadas con el dinero de las multas pagadas como resultado de los procesos practicados a los proveedores o contratistas que incumplan con alguna cláusula contractual o entregable.

#### **Nota 7. Cuentas y comisiones por cobrar**

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar por los anticipos realizados a los contratistas se detallan

a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	12.630.783	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	199.092.805	176
P Y P Construcciones S.A.	344.715.693	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	537.159.783	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	810.900.000	---
<b>Total</b>	<b><u>1.904.499.064</u></b>	<b><u>176</u></b>

### Nota 8. Terrenos

Al 31 de diciembre, los terrenos que se han adquirido para desarrollar las diferentes obras del Fideicomiso se detallan a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Área de Salud de Grecia	546.896.000	---
Área de Salud de San Ramón	422.840.000	---
<b>Total</b>	<b><u>969.736.000</u></b>	<b><u>---</u></b>

### Nota 9. Activos por derecho de uso

De acuerdo con la cláusula vigésima octava del contrato de Fideicomiso, “los terrenos sobre los que se desarrollen las diferentes obras del Fideicomiso serán objeto de un contrato de derecho de uso a celebrarse en el momento en que se gire la orden de inicio de cada obra.” “El cien por ciento (100%) del derecho de uso de los inmuebles que, de conformidad con la cláusula quinta de este contrato, se constituye como parte del patrimonio del Fideicomiso, serán valuados en un colón.” (ver nota 12).

El Fiduciario (Banco de Costa Rica) se compromete a utilizar el Derecho de Uso únicamente para cumplir el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017.

Al 31 de diciembre, los Contratos de Cesión de Derechos de Uso de Bienes Inmuebles del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017, firmados, son los correspondientes a las Áreas de salud de:

Orotina-San Mateo y La Fortuna (contratos firmados el 9 de marzo de 2020).

Alajuela Oeste, Bagaces, Cariari, Carrillo, Agua Zarcas, Cóbano, Desamparados 3, Acosta, Nicoya, Talamanca, Pérez Zeledón, Garabito y Buenos Aires (contratos firmados el 23 de setiembre de 2020).

La Unión (contrato firmado el 10 de febrero de 2021)

Aguirre (Quepos) y Heredia Cubujuquí (contratos firmados el 04 de marzo de 2024)

### Nota 10. Construcciones en proceso

En esta cuenta se registran y acumulan los costos de las edificaciones construidas para la Caja Costarricense del Seguro Social. A partir de los estados financieros del mes de octubre 2020, se ha hecho la reclasificación contable de los saldos de la cuenta “cargos diferidos” a la cuenta denominada “Construcciones en proceso”, al haberse dado ya la aprobación por parte de la CCSS de los centros de costos.

Estas obras tomarán más de un año en el proceso de su construcción, por esa razón se clasifican como parte de los activos no corrientes del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre, el saldo acumulado de los “Construcciones en proceso” es el que se indica a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Construcciones en proceso	36.681.295.721	11.511.168.364
<b>Total</b>	<b><u>36.681.295.721</u></b>	<b><u>11.511.168.364</u></b>

Al 31 de diciembre, el saldo respectivo de los Construcciones en proceso clasificado por centro de costos se detalla a continuación:

<u>Obra-centro de costos</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
01. Orotina - San Mateo	621.349.744	440.666.080
02. La Fortuna	9.625.165.198	4.012.416.260
03. Alajuela Oeste	272.401.149	201.352.349
04. Bagaces	258.069.674	130.863.904
05. Cariari	4.705.665.437	786.581.727
06. Guápiles	211.488.800	179.457.055
07. Liberia	208.828.794	183.651.624
08. Carrillo	7.037.213.608	448.865.150
09. Aguas Zarcas	2.197.288.154	301.953.100
10. Cóbano	214.402.368	129.044.492
11. Desamparados 3	147.492.229	129.209.375
12. Acosta	687.697.013	238.447.283
13. Nicoya	252.137.607	148.708.470
14. Talamanca	336.741.630	284.238.077
15. Pérez Zeledón	434.442.286	193.772.192
16. Garabito	262.560.396	152.488.291
17. La Unión	7.328.157.734	2.052.937.776
18. Aguirre – Quepos	95.036.704	74.369.574
19. Alajuela Sur	117.952.236	96.616.814

<b>Obra-centro de costos</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
20. Buenos Aires	165.408.912	132.452.935
21. Cartago	119.496.829	91.444.852
22. Ciudad Quesada	111.566.065	92.805.825
23. Goicoechea	158.657.222	129.745.494
24. Grecia	113.116.776	92.740.250
25. Heredia – Cubujuquí	236.732.100	194.086.832
26. Heredia – Virilla	104.602.403	78.657.079
27. Moravia	107.948.630	87.406.424
28. Paraíso Cervantes	98.281.145	80.856.074
29. Poás	97.605.790	75.784.789
30. San Ramón	123.334.790	101.037.390
31. Sucursal Poás	5.354.379	4.050.929
32. Sucursal Guápiles	11.213.006	9.223.530
33. Sucursal Liberia	16.262.507	13.381.196
34. Sucursal Cóbano	9.665.577	4.745.597
35. Sucursal Desamparados	16.262.507	13.381.196
36. Sucursal Perez Zeledón	12.470.636	10.275.351
37. Sucursal Quepos	7.417.540	6.114.089
38. DRCS Desamparados	22.462.361	18.483.408
39. Sucursal Nicoya	10.771.446	3.759.279
40. Sucursal Batán	6.022.252	4.101.378
41. Sucursal Chomes	6.022.252	4.101.378
42. Sucursal Ciudad Neily	7.087.144	4.823.257
43. Sucursal Miramar	6.022.252	4.101.378
44. Sucursal Parrita	6.022.252	4.101.378
45. Sucursal Puriscal	6.022.251	4.101.378
46. Sucursal San Joaquín de Heredia	8.519.143	5.775.037
47. Sucursal San Rafael de Heredia	8.519.143	5.775.037
48. Sucursal San Vito	7.087.144	4.823.257
49. Sucursal Valverde Vega	6.022.251	4.101.378
50. DRCS Atlántica	12.411.609	8.432.656
51. DRCS Brunca	12.411.609	8.432.656
52. DRCS Chorotega	12.411.609	8.432.656
53. CLOG	13.993.428	13.993.428
<b>Total</b>	<b>36.681.295.721</b>	<b>11.511.168.364</b>

Los avances de cada una de las obras han sido medidos y cuantificados y se presentan en los informes de gestión entregados por la UAP mensualmente.

El Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017, al ser parte de la Caja Costarricense del Seguro Social, se encuentra no sujeto del pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA)”, conforme con el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. El monto acumulado al 31 de diciembre de

2024 correspondiente a la economía que ha significado esa no sujeción en el costo de las construcciones en proceso es de ¢4.398.569.499.

### Nota 11. Cargos por pagar diversos

Al 31 de diciembre, el saldo de los cargos por pagar se detalla así:

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Comisión por pagar a BCR Fiduciario (a)	27.685.000	27.685.000
Impuestos retenidos a terceros por pagar (b)	82.198.379	33.081.722
Acreedores varios (c)	39.320.382	38.519.175
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A. (d)	17.285.472	9.917.852
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. (d)	920.759.832	204.128.857
Retención garantía Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A. (d)	346.809.951	93.247.048
Retención garantía PYP Construcciones S.A. (d)	232.467.296	28.702.753
Retención garantía Constructora Gonzalo Delgado S.A.(d)	10.704.794	---
Retención garantía Consorcio Puentes Dia S.A.(d)	15.661.412	---
<b>Total</b>	<b>1.692.892.518</b>	<b>435.282.407</b>

- (a) Corresponde a los honorarios por pagar del mes de diciembre 2024 a BCR Fiduciario, que serán cancelados por el Fideicomiso en enero 2025.
- (b) Corresponde a las retenciones de impuestos realizadas a terceros del 2% y 15% respectivamente, que serán pagadas por el Fideicomiso en enero 2025 al Ministerio de Hacienda.
- (c) Corresponde a las garantías de cumplimiento o participación por pagar y otras cuentas por pagar.
- (d) Corresponde a la retención realizada a las facturas pagadas a esas compañías, la cual se cancelará al concluir el contrato.

### Nota 12. Patrimonio

El Patrimonio del Fideicomiso está constituido por los aportes de bienes y derechos que de conformidad con lo estipulado en los artículos 633 y 634 del Código de Comercio son transmitidos al FIDUCIARIO por parte del FIDEICOMITENTE, para la constitución y puesta en marcha del presente FIDEICOMISO, que según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso en su cláusula quinta corresponden a:

- a. Los aportes con recursos propios que realice el FIDEICOMITENTE, entendidos esos como económicos y/o especie,
- b. El traspaso al FIDEICOMISO del cien por ciento (100%) de los derechos de uso de los terrenos propiedad del FIDEICOMITENTE, en donde se llevarán a cabo las obras, que de acuerdo con la cláusula vigésima octava del Contrato: “El cien por ciento (100%) del derecho de uso de los inmuebles que, de conformidad con la cláusula quinta de este contrato, se constituye como parte del patrimonio del Fideicomiso, serán valuados en un colón.” (ver nota 9),

- c. Otros aportes en especie del FIDEICOMITENTE,
- d. Las obras que resulten del proceso de desarrollo del PROGRAMA,
- e. El mobiliario y equipo de las Obras,
- f. Los intereses o rendimientos que deriven de la inversión de los activos financieros del Patrimonio del Fideicomiso,
- g. Como también las utilidades del período y las utilidades retenidas que genere el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS / BCR 2017.

Al 31 de diciembre, el saldo acumulado de los aportes realizados por la CCSS corresponde a:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Derecho de uso de Terrenos	1	1
Aportaciones en efectivo	44.021.421.524	17.827.321.724
<b>Total</b>	<b><u>44.021.421.525</u></b>	<b><u>17.827.321.725</u></b>

A continuación, se detallan los aportes realizados en efectivo por la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) al Fideicomiso durante los años 2023 y 2024:

Acumulado al 31 de diciembre de 2022 ₡ 6.410.906.509

<b>N° de Desembolso</b>	<b>Fecha</b>	<b>Monto</b>
65	02/06/2023	1.199.862.042
66	03/08/2023	186.266.458
67	31/08/2023	369.525.509
68	13/09/2023	791.268.073
69	03/10/2023	1.076.000.497
70	09/11/2023	1.254.561.705
71	11/12/2023	1.005.765.783
72	20/12/2023	5.533.165.148
73	10/04/2023	741.673.047
74	30/04/2024	1.390.389.441
75	24/05/2024	2.341.193.239
76	02/07/2024	2.907.268.556
77	09/08/2024	1.674.076.686
78	27/08/2024	2.302.835.433
79	25/09/2024	2.836.667.476
80	23/10/2024	3.575.723.988
81	21/11/2024	2.138.069.823
82	13/12/2024	6.286.202.111
<b>Total</b>		<b>44.021.421.525</b>

### Nota 13. Cuentas de orden

Las cuentas de orden corresponden a las garantías de cumplimiento, recibidas por las contrataciones que requiere el Fideicomiso. Están compuestas de la siguiente manera:

<u>Garantías de cumplimiento:</u>	<u>Fecha de Emisión</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b><u>Electrónicas</u></b>				
CDS Corporación de Desarrollo Sigma S.A.	28/8/2024	01/9/2025	₡ 19.501.174	₡ 20.039.354
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	28/02/2023	22/04/2024	---	629.562.677
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	02/04/2024	04/03/2025	403.882.597	403.882.597
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/06/2022	20/11/2025	462.806.220	462.806.220
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/06/2022	20/11/2025	476.346.667	476.346.667
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	19/12/2023	15/01/2025	692.834.000	692.834.000
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	25/09/2024	27/12/2027	91.009.575	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	25/09/2024	27/12/2027	561.841.050	---
Volio y Trejos, S.A	30/07/2021	02/04/2024	---	676.000
Volio y Trejos, S.A	02/04/2024	30/11/2026	346.605.480	356.170.880
Ingeniería de Tránsito y Carreteras INTRACA S.A.	19/12/2023	-	337.750	801.534
Constructora Van Der Laat & Jimenez S.A	16/05/2022	29/08/2025	332.221.455	341.389.894
Constructora Van Der Laat & Jimenez S.A	31/08/2023	11/10/2024	---	500.276
Constructora Van Der Laat & Jimenez S.A	13/12/2022	06/11/2023	---	500.276
Constructora Van Der Laat & Jimenez S.A	31/08/2023	11/10/2024	---	500.276
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	02/11/2023	03/04/2026	10.849.102	3.437.000
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	06/12/2023	10/04/2026	9.771.800	3.567.000
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	07/04/2022	16/09/2024	---	11.095.000
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	07/04/2022	16/09/2024	---	13.097.500
Coopevictoria RL	06/01/2023	06/10/2024	---	21.142.000
Coopevictoria RL	06/01/2023	06/10/2024	---	27.344.800
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/03/2023	07/11/2025	23.619.012	23.619.012
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/03/2023	07/11/2025	30.194.705	30.194.705
Teleservicios Digitales JBM, S.A	28/10/2022	28/12/2023	---	967.220
Teleservicios Digitales JBM, S.A	28/10/2022	28/12/2024	---	967.220
Donald Mora Monge	03/05/2023	05/07/2027	973.312	973.312
Pablo Morales Jimenez	26/03/2024	27/03/2025	218.250	218.250
GEOCAD Estudios Ambientales	28/03/2023	28/05/2027	273.780	273.780
Intopo SRL	11/05/2023	12/07/2027	1.389.132	1.389.132
Topocat, S.A	02/05/2023	02/07/2027	997.800	997.800
Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.U	25/10/2023	30/01/2027	313.645.053	313.645.053
DLZ Carbón	17/07/2027	14/09/2027	2.234.272	2.295.932
Andrés Garita	13/07/2023	14/09/2027	1.091.575	1.091.575
Constructora Gonzalo Delgado, S.A	04/09/2023	01/03/2027	469.068.710	469.068.709
Constructora Gonzalo Delgado, S.A	04/09/2023	01/03/2027	511.477.263	511.477.264
Constructora Gonzalo Delgado, S.A	04/09/2023	01/03/2027	374.259.934	374.259.935
José Mauricio Ruiz Cubillo	13/09/2023	04/11/2025	1.710.000	1.140.000

<b>Garantías de cumplimiento:</b>	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Pablo Contreras Vásquez	11/09/2023	11/12/2024	---	421.504
INGEOTEC, S.A	01/03/2023	31/03/2027	257.300	257.300
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana, S.A	26/10/2023	30/01/2027	209.096.702	209.096.702
Constructora Navarro y Avilés, S.A	25/10/2023	26/01/2027	498.000.000	498.000.000
Hidroingeniería S.A.	13/07/2023	17/09/2027	2.888.034	2.888.034
Antonio Cardona Zúñiga	15/11/2021	30/11/2024		6.524.804
PYP Construcciones S.A.	3/12/2021	3/6/2025	50.000.000	50.000.000
PYP Construcciones S. A	3/12/2021	2/6/2025	409.588.634	409.588.636
Despacho Carvajal & Colegiados Contadores Públicos Autorizados	31/1/2022	31/03/2025	113.479	113.479
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	31/07/2024	25/08/2025	659.750.000	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	14/08/2024	20/11/2025	59.374.846	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/08/2024	19/05/2025	100.615.418	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/08/2024	20/11/2025	50.307.709	---
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	13/09/2024	17/02/2025	13.097.500	---
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	13/09/2024	17/02/2025	11.095.000	---
Constructora Van Der Laet & Jiménez S.A.	11/10/2024	03/02/2025	40.714.351	---
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	7.647.881	---
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	7.060.292	---
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	7.626.346	---
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	5.403.149	---
PYP Construcciones S.A.	06/05/2024	22/09/2025	26.717.036	---
PYP Construcciones S.A.	16/01/2024	05/02/2025	694.704.534	---
Teleservicios Digitales JBM S.A.	28/12/2024	28/11/2025	941.052	---
Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	28/12/2023	31/07/2027	289.614.780	---
Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	28/12/2023	31/07/2027	315.446.040	---
PROYZA S.A.	27/10/2023	24/06/2026	2.050.920	---
Eduardo Antonio Lima Calvo	27/02/2024	25/04/2025	429.000	---
Eduardo Antonio Lima Calvo	27/02/2024	25/04/2025	423.000	---
Pablo Contreras Vásquez	24/09/2024	26/12/2025	769.095	---
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	23/04/2024	23/04/2027	35.652.221	---
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	24/04/2024	23/04/2027	14.812.625	---
Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A.	29/07/2024	30/09/2025	1.789.240	---
Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A.	26/07/2024	30/06/2025	1.789.240	---
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	03/01/2024	31/07/2027	193.076.520	---
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	28/12/2023	31/07/2027	210.297.360	---
Consorcio Norte Y Sur Arquitectura S.A.	14/11/2024	23/12/2027	20.436.905	---
PMO Estrategia y Gestión De Proyectos S.A.	12/11/2024	31/03/2026	3.294.900	---
PMO Estrategia y Gestión De Proyectos S.A.	12/11/2024	31/03/2026	3.483.180	---
RG Ingeniería De Tránsito SA	25/11/2024	-	506.500	---

<b><u>Garantías de cumplimiento:</u></b>	<b><u>Fecha de Emisión</u></b>	<b><u>Fecha de Vencimiento</u></b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
<b><u>Efectivo</u></b>				
Compañía Proyectos Ambientales PROAMSA	10/03/2023	10/05/2027	---	285.000
IMSA Ingenieros Consultores Ingeniería de Tránsito y Carretera INTRACA S.R.L	24/02/2023	24/03/2027	---	155.884
Mario Alberto Picado	19/12/2023	31/03/2024	---	337.750
Sara María Barrantes Hernández	13/3/2021	13/6/2021	---	2.250.000
GEOCAD Estudios Ambientales S.A.	30/7/2020	01/12/2023	---	500.000
Consultora Estructural G.A. Asociados CEGA S.A.	21/04/2022	01/12/2023	---	90.000
MYV Soluciones Geotécnicas, S.A	18/10/2022	01/12/2024	---	3.933.548
PROYZA S.A.	22/02/2023	01/12/2023	---	229.545
PROYZA S.A.	20/06/2023	-	134.022	134.022
PROYZA S.A.	20/06/2023	-	134.022	134.022
PROYZA S.A.	11/11/2022	31/7/2023	---	123.353
Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional	13/01/2024	13/01/2025	3.000.000	---
Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional	15/11/2021	31/12/2025	13.465.608	---
Sergio Greenwood Ávila	10/08/2023	-	1.872.000	---
Sergio Greenwood Ávila	10/08/2023	-	1.456.000	---
<b>Total garantías de cumplimiento</b>			<b><u>€9.108.092.109</u></b>	<b><u>€6.383.336.433</u></b>

<b><u>Garantías de participación:</u></b>	<b><u>Fecha de Emisión</u></b>	<b><u>Fecha de Vencimiento</u></b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
Constructora Gonzalo Delgado S.A.	03/05/2023	03/11/2023	---	240.000.000
Constructora Navarro Avilés	09/06/2023	09/01/2024	---	240.000.000
Constructora Navarro Avilés	03/05/2023	07/11/2023	---	240.000.000
Consultoría Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	27/01/2023	27/08/2023	---	3.951.600
Antonio Cardona Zuñiga	27/01/2023	24/12/2023	---	3.951.600
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	26/04/2023	03/11/2023	---	38.000.000
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	26/04/2023	03/11/2023	---	38.000.000
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	03/05/2023	03/11/2023	---	81.205.900
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	03/05/2023	03/11/2023	---	81.205.900
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	06/06/2023	09/01/2024	---	35.828.314
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	06/06/2023	09/01/2024	---	37.020.882
Edificadora Centroamericana Rapiparedes S.A.	28/04/2023	09/02/2024	---	216.020.800
Estructuras S.A.	05/06/2023	09/01/2024	---	99.809.513

<b><u>Garantías de participación:</u></b>	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Estructuras S.A.	24/04/2023	09/01/2024	---	116.632.791
Estructuras S.A.	03/05/2023	31/12/2023	---	117.178.112
Estructuras S.A.	03/05/2023	31/12/2023	---	105.534.064
SONIVISION S.A.	03/05/2023	03/11/2023	---	263.440.000
Gensler Costa Rica, SRL.	27/01/2023	27/07/2023	---	3.951.600
Norte y Sur Arquitectos S.A.	27/01/2023	28/07/2023	---	3.951.600
PYP Construcciones S.A.	09/06/2023	09/01/2024	---	6.000.000
PYP Construcciones S.A.	03/05/2023	03/11/2023	---	10.000.000
PYP Construcciones S.A.	03/05/2023	03/11/2023	---	98.000.000
PYP Construcciones S.A.	09/06/2023	09/01/2024	---	95.000.000
Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	06/06/2023	09/01/2024	---	70.230.000
Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	06/06/2023	09/01/2024	---	71.422.000
<b><u>Garantías Ambientales</u></b>				
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Orotina	11/01/2023	11/03/2024	8.172.543	8.172.543
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Cariari	09/03/2023	09/05/2024	8.090.814	8.090.814
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Unión	06/07/2023	15/04/2025	9.919.958	9.919.957
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Fortuna	03/07/2023	16/01/2025	8.697.477	8.697.476
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Carrillo	15/11/2023	15/11/2028	8.603.479	8.603.478
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Agua Zarcas	20/05/2024	20/11/2025	8.266.231	---
Garantía Cumplimiento MOPT Área de Salud de Carrillo	16/08/2024	16/05/2025	152.442.839	---
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Acosta	04/12/2024	-	7.470.117	---
<b>Total garantías participación</b>			<b>¢ 211.663.458</b>	<b>¢ 2.359.818.944</b>
<b>Total cuentas de orden</b>			<b>¢ 9.319.755.567</b>	<b>¢ 8.743.155.377</b>

#### **Nota 14. Gestión del riesgo operacional y financiero**

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren ciertas revelaciones relacionadas con los diferentes riesgos que pueden afectar el Fideicomiso, tales riesgos se detallan a continuación:

##### **a.- Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando ellas vencen. El objetivo del Fideicomiso es asegurarse, hasta donde sea posible, que siempre tendrá la liquidez suficiente para cancelar sus obligaciones.

El Fiduciario utiliza diversas proyecciones financieras que le permiten manejar su flujo de efectivo operacional, de forma tal, que se asegura tener suficiente efectivo para cumplir en forma adecuada y oportuna con todas sus necesidades operativas.

#### **b.- Riesgo de mercado**

Este riesgo está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por el gobierno, compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y otras, que tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión como inflación, devaluación y tasa de intereses.

#### **c.- Riesgo de tipo de cambio**

Las fluctuaciones en el tipo de cambio del dólar pueden afectar a la entidad en transacciones en moneda extranjera. Por la naturaleza de las actividades y el origen de los recursos del Fideicomiso, el riesgo por tipo de cambio, no se determina por el momento como un riesgo relevante a mitigar.

#### **d.- Riesgo de tasa de interés**

Actualmente el Fideicomiso no mantiene pasivos sujetos a cambios en las tasas de interés.

Finalmente, es importante señalar que se impulsa la cultura de gestión de riesgos en todos los niveles de la organización, logrando con ello concientizar al personal sobre la importancia de una efectiva administración basada en riesgos.

### **Nota 15- Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera**

#### **Modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera y nuevas normas que entrarán en vigencia en 2025 y años posteriores:**

- 1. Modificaciones a la NIC 21 Ausencia de Convertibilidad** Ausencia de Convertibilidad modifica la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera para requerir que una entidad aplique un enfoque congruente para evaluar si una moneda es convertible en otra y, cuando no lo sea, para determinar la tasa de cambio a utilizar y la información a revelar.
- 2. Mejoras anuales de las NIIF:** Estas son actualizaciones menores a las normas existentes, que suelen tener el objetivo de clarificar áreas grises y mejorar la consistencia de las normas. Entre ellas están:

<b>Norma de Contabilidad</b>	<b>Objeto de las modificaciones propuestas</b>
NIIF 1 Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Contabilidad de coberturas por una entidad que adopta por primera vez las NIIF
NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Ganancias o pérdidas por baja en cuentas
Guía de implementación de la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Información a revelar sobre las diferencias diferidas entre el valor razonable y el precio de transacción
	Información a revelar sobre el riesgo crediticio
NIIF 9 Instrumentos Financieros	Baja en cuentas de los pasivos por arrendamiento financiero
	Modifica el párrafo 5.1.3 y el Apéndice A de la NIIF 9 para aclarar el uso del término "precio de transacción" en la Norma.
NIIF 10 Estados Financieros Consolidados	Determinación de un "agente de facto" modifica la NIIF 10 para eliminar del párrafo B74 una incongruencia con el párrafo B73.
NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo	Modifica el párrafo 37 de la NIC 7 para eliminar una referencia al "método del costo" que ya no está definido en las Normas NIIF

### **Normas que entran en vigencia en próximos años:**

#### **NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros**

La NIIF 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros se emitió en abril de 2024 para reemplazar la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 tiene como objetivo mejorar la información financiera al requerir subtotales definidos adicionales en el estado de resultados; requerir revelaciones sobre medidas de desempeño definidas por la administración; y agregar nuevos principios para la agregación y desagregación de partidas.

El IASB no reconsideró todos los aspectos de la NIC 1 al desarrollar la NIIF 18, sino que se centró en el estado de resultados. El IASB conservó algunos párrafos de la NIC 1 en la NIIF 18 y trasladó algunos párrafos de la NIC 1 a la NIC 8 Base de preparación de estados financieros y la NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar.

La NIIF 18 entra en vigor para los periodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada. La entidad aplicará esta Norma de forma retroactiva aplicando la NIC 8.

#### **NIIF 19: Subsidiarias que no son de interés público: información a revelar**

La NIIF 19 Subsidiarias sin obligación pública de rendir cuentas: Información a revelar se emitió en mayo de 2024. La NIIF 19 permite que algunas subsidiarias apliquen las Normas de Contabilidad NIIF con requisitos de revelación reducidos. Estas entidades aplican los requisitos de otras Normas de Contabilidad NIIF excepto sus requisitos de revelación. En cambio, estas entidades aplican los requisitos de la NIIF 19.

La NIIF 19 entra en vigor para los periodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2027. Se permite su aplicación anticipada.

### **Revelación del posible efecto de las Normas de Contabilidad emitidas que todavía no se requieren**

Estas Normas de Contabilidad son relevantes no obstante, incluso si una entidad no pretende adoptar un requerimiento de forma anticipada. El párrafo 30 de la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores requiere que una entidad revele «información relevante para evaluar el posible impacto que la aplicación de la nueva [Norma de Contabilidad] NIIF tendrá sobre los estados financieros de la entidad en el periodo en que se aplique por primera vez».

### **Normas NIIF de Información a Revelar sobre Sostenibilidad (vigentes desde enero 2024):**

El **Consejo Internacional de Normas de Sostenibilidad (ISSB)** está liderando la creación de un marco global para la presentación de informes de sostenibilidad, complementando las NIIF tradicionales. A partir de enero 2024, se esperaba que las siguientes normas ya estén en vigor:

1. **IFRS S1 - Requisitos generales para la presentación de información financiera relacionada con la sostenibilidad:** Esta norma establece los requisitos generales para la presentación de informes de sostenibilidad, asegurando que las empresas proporcionen información relevante y comparable sobre cómo los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad afectan su posición financiera y su desempeño a largo plazo. Las empresas deberán divulgar información de manera coherente y comparable en temas de sostenibilidad como el cambio climático, la biodiversidad, los derechos humanos y las prácticas laborales.
2. **IFRS S2 - Revelaciones relacionadas con el clima:** Esta norma específica se centra en la presentación de información relacionada con el cambio climático. Requiere que las empresas proporcionen información sobre sus riesgos y oportunidades climáticos, incluidas las emisiones de gases de efecto invernadero, las políticas climáticas y cómo los escenarios climáticos impactan su estrategia y modelos de negocio.

La implementación de la NIIF S1 de forma anticipada es permitida siempre y cuando se aplique en conjunto con la NIIF S2. En las mismas condiciones se iniciaría la aplicación de la NIIF S2. Su aplicación anticipada es permitida siempre y cuando se haga en conjunto con la NIIF S1.

NIIF S1: Requisitos generales para la revelación de información financiera relacionada con la sostenibilidad.

El objetivo de la NIIF S1 es proporcionar un marco para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad que sea coherente, comparable, confiable y relevante. Esto se logra estableciendo requisitos claros y específicos sobre qué información debe ser revelada y cómo debe ser presentada.

La norma busca promover la transparencia y la rendición de cuentas en relación con los aspectos de sostenibilidad de una entidad, implicando que las entidades deben revelar de manera clara y completa información sobre su desempeño en términos de impacto ambiental, social y de gobernanza, así como sobre las políticas y prácticas que tienen implementadas para abordar estos aspectos. Esto significa que los usuarios podrán tener una mejor comprensión de cómo los factores ambientales, sociales y de gobernanza pueden afectar la rentabilidad y la reputación de una entidad en el largo plazo.

De acuerdo con la norma, la NIIF S1 se basa en cuatro pilares fundamentales:

1. Materialidad en la NIIF S1
2. Evaluación de riesgos y oportunidades en la NIIF S1
3. Relevancia financiera en la NIIF S1
4. Confiabilidad en la NIIF S1

NIIF S2: Información a revelar relacionada con el cambio climático.

Esta norma busca abordar la necesidad de proporcionar información financiera más detallada y relevante sobre los impactos financieros y no financieros del cambio climático en las entidades; y así, proporcionar a los inversores, prestamistas y otros usuarios de los informes financieros una mejor comprensión de los riesgos y oportunidades asociados con el cambio climático y cómo estos pueden afectar el desempeño financiero de una entidad, incluyendo la divulgación de información sobre la gestión de riesgos climáticos, la huella de carbono, analizando los impactos esperados del cambio climático en la entidad y evaluando la sostenibilidad y la resiliencia a largo plazo. De acuerdo con lo anterior, podemos identificar algunos de los pilares clave que trata dicha norma:

1. Identificación y evaluación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima
2. Medición y cuantificación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)
3. Evaluación de la resiliencia y adaptabilidad al cambio climático: Las entidades deben divulgar cómo están evaluando y abordando los riesgos físicos y de transición relacionados con el clima.

Esto incluye la evaluación de la resiliencia de las operaciones y activos de la entidad ante eventos climáticos extremos, así como la capacidad de adaptarse a los cambios en la regulación y la demanda relacionados con el clima.

Por último, la NIIF S2 reconoce la importancia del cambio climático, ayuda a identificar riesgos y oportunidades, promueve la transición hacia una economía baja en carbono y asegura el cumplimiento normativo. Esto es fundamental para una gestión responsable y sostenible de las entidades en el contexto del cambio climático.

Estas normas tienen como objetivo crear un marco sólido y transparente para las empresas que reportan su desempeño financiero y no financiero, reflejando la creciente demanda de información sobre sostenibilidad por parte de los inversionistas y otras partes interesadas.

Según la circular 33-2023 emitida por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, las Normas NIIF S1 y S2 se adoptan por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica a partir del 1 de enero de 2024, no obstante, se establece su adopción de la siguiente manera:

- a) Empresas con obligación pública de rendir cuentas, supervisadas y reguladas por el CONASSIF y empresas catalogadas como grandes contribuyentes ante la Administración Tributaria, reportarán en el 2028 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2027.
- b) Otras entidades fuera de las categorías mencionadas en el inciso a) que apliquen las Normas Internacionales de Información Financiera, pueden adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera relacionadas con sostenibilidad NIIF S1 y S2 en el período que la administración de la entidad considere conveniente.
- c) Para las entidades que apliquen la Normas Internacionales de Información Financiera para la PYMES no será obligatorio hasta que la norma no lo requiera y determine de forma obligatoria. En el caso de los entes públicos regulados por la Contabilidad Nacional, se atienen a las disposiciones que la Contabilidad Nacional como ente rector gire en la materia.

#### **Nota 16. Hechos relevantes**

A partir del 4 de octubre de 2023, con la entrada en vigor de la Resolución MH-DGH-RES-0036-2023. —MH-DGT-RES-0022-2023, los fideicomisos encargados de gestionar fondos públicos deberán ser trasladados al régimen de rentas de capital mobiliario, inmobiliario y ganancias y pérdidas de capital. Por lo tanto, el fiduciario procedió con la gestión y modificación respectiva ante el Ministerio de Hacienda a partir de dicha resolución. En cuanto el Ministerio de Hacienda realizó el cambio de las obligaciones tributarias en sus sistemas, se habilitó y se presentó el formulario D-101 correspondiente al período 2023.

A partir del 20 de noviembre de 2024, con la entrada en vigor de la Ley N° 10600, "Tratamiento Fiscal a los Fideicomisos de Obra Pública", se introduce un nuevo inciso l) al final del artículo 3 de la Ley N° 7092, "Ley del Impuesto sobre la Renta", de 21 de abril de 1988. Este inciso establece que estarán no sujetos del impuesto las siguientes entidades:

- l) Los fideicomisos constituidos para el desarrollo de obra pública.

Adicionalmente, la Ley N° 7092 incorpora un nuevo inciso 13 al final del artículo 28 bis, "Ley del Impuesto Sobre la Renta" del 21 de abril de 1988, que regula las exenciones fiscales. En este artículo, se dispone lo siguiente:

13) Las rentas y las ganancias de capital obtenidas por los fideicomisos constituidos para el desarrollo de obra pública.

En conclusión, con la entrada en vigor de estas modificaciones a la Ley N° 7092, los fideicomisos constituidos para el desarrollo de obra pública quedarán no sujetos al pago de impuestos sobre las rentas y exentos al pago de ganancias de capital. Estas modificaciones tienen como objetivo promover y facilitar el uso de fideicomisos en proyectos de obra pública, alineándose con las políticas de desarrollo y mejora de la infraestructura nacional.

#### **Nota 17. Asuntos Legales**

A la fecha de este informe de conformidad con el oficio GCJ/JPV/68-2025 de la Gerencia Corporativa Jurídica del Fiduciario, no existen litigios pendientes en contra o a favor del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017 ni otros asuntos e índole legal que pudieran derivar en pasivos contingentes o revelaciones adicionales a los estados financieros.

Adicionalmente la Licenciada Adriana Vargas Nuñez de la UAP informa en su respuesta formal que no existen litigios pendientes en contra o a favor del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017.

#### **Nota 18. Aprobación de Estados Financieros**

Los estados financieros del Fideicomiso fueron aprobados en enero de 2025.