

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017

Estados Financieros y Opinión de los Auditores

Al 31 de diciembre de 2021

Informe final

Contenido

	<u>Página</u>
Opinión de los Auditores Externos	3-6
Estados Financieros	
Balances de Situación Financiera	7
Estados de Resultados Integral	8
Estados de Cambios en el Patrimonio	9
Estados de Flujos Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11-24

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 2021, 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 2021, 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 Normas Internacionales de Información Financiera.

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. Debido a lo anterior, se capitalizan algunos gastos administrativos, e ingresos que, bajo otras condiciones y otro tipo de entidad, pasarían a 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

IVAN GUSTAVO BRENES PEREIRA (FIRMA) Firmado digitalmente por IVAN GUSTAVO BRENES PEREIRA (FIRMA)
Fecha: 2022.04.06 17:12:12 -06'00'



Lic. Iván Brenes Pereira
Contador Público Autorizado N° 5173
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2022

San José, Costa Rica, 25 de marzo de 2022.

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2021 se extiende hasta el 25 de marzo de 2022. 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.

“Timbre de Ley número 6663, por ₡1.000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original de este documento.

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2021 y 2020
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activos			
Activo corriente			
Depósitos a la vista o equivalentes de efectivo	3	128.968	58.826
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	4	265.991.930	88.118.623
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	6.927.916	2.264.115
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	63.895	41.658
Gastos pagados por anticipado	7	27.797	27.797
Total activo corriente		<u>273.140.506</u>	<u>90.511.019</u>
Activo no corriente			
Activos por derecho de uso	8	1	1
Construcciones en proceso	9	2.399.737.819	1.506.475.835
Total activo no corriente		<u>2.399.737.820</u>	<u>1.506.475.836</u>
Total activo		<u>2.672.878.326</u>	<u>1.596.986.855</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas para pagar diversos	10	33.112.554	23.210.083
Total Pasivos		<u>33.112.554</u>	<u>23.210.083</u>
Patrimonio			
Aportaciones en efectivo	11	2.639.765.771	1.573.776.771
Aportaciones en especie	11	1	1
Total Patrimonio		<u>2.639.765.772</u>	<u>1.573.776.772</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>2.672.878.326</u>	<u>1.596.986.855</u>
Cuentas de orden			
Cuentas de orden deudoras del Fideicomiso	12	502.977.536	27.050.217
Cuentas de orden acreedoras del Fideicomiso	12	(502.977.536)	(27.050.217)

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 2021 y 2020
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos Financieros			
Ingresos Financieros por Disponibilidades	2.1	---	---
Ingresos Financieros por Inversiones		---	---
Total de ingresos financieros		---	---
Gastos Financieros			
Gastos financieros por Obligaciones con entidades financieras		---	---
Otros gastos financieros		---	---
Comisiones por servicios		---	---
Total de gastos financieros		---	---
Resultado Financiero Neto		---	---
Resultado neto del periodo		---	---

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 2021 y 2020
(Expresados en colones costarricenses)

	Nota	Aportaciones en especie	Aportaciones en efectivo	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre del 2019		---	761.809.528	761.809.528
Aportaciones en especie		1	---	1
Aportaciones en efectivo del periodo		---	811.967.243	811.967.243
Saldo al 31 de diciembre del 2020		1	1.573.776.771	1.573.776.772
Aportaciones en especie	11	---		
Aportaciones en efectivo del periodo	11	---	1.065.989.000	1.065.989.000
Saldo al 31 de diciembre del 2021		1	2.639.765.771	2.639.765.772

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 2021 y 2020
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado Neto del Periodo			---
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	(22.237)	(41.658)
Gastos pagados por anticipado	7	---	14.329.588
Cargos por pagar diversos	10	9.902.471	2.835.912
Total de efectivo provisto (usado) por las actividades de operación		9.880.234	17.123.842
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	(4.663.801)	(2.264.115)
Construcciones en proceso	9	(893.261.984)	(746.382.958)
Total de efectivo provisto (usado) por las actividades de operación		897.925.785	(748.647.073)
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportaciones en especie	11		1
Aportaciones en efectivo	11	1.065.898.000	811.967.243
Total de efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento		1.065.989.000	811.967.244
Variación Neta del efectivo y equivalentes de efectivo en el período		177.943.449	80.444.012
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		88.177.449	7.733.437
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3	266.120.898	88.177.449

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 2021 y 2020
(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, 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 13).

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 Costa Rica (BCR), 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.

De acuerdo con la NIC 23 Costos por Préstamos (Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF), 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:

Cuenta Corriente	2021	2020
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	128.968	58.826
Total	128.968	58.826

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:

	2021	2020
Efectivo en cuenta corriente	128.968	58.826
Inversiones con vencimiento menor a tres meses	265.991.930	88.118.623
Total efectivo y equivalentes de efectivo	266.120.898	88.177.449

Nota 4. Inversiones al valor razonable con cambios en resultados

Estas inversiones 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 0.45% para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses y un saldo al 31 de diciembre de 2021 detallado como sigue:

	2021	2020
Fondos de Inversión BCR SAFI	265.342.708	88.118.623
Sumarios	649.222	---
Total	265.991.930	88.118.623

Nota 5. Instrumentos financieros vencidos y restringidos

Las inversiones restringidas del Fideicomiso 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 0.49% para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses y se detallan a continuación:

Fondos de Inversión BCR SAFI	2021	2020
Garantía de cumplimiento Donald Mora Monge	90.985	---
Garantía de cumplimiento Sara María Barrantes Hernández	500.000	500.000
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A.	538.850	538.850
Garantía de cumplimiento Mario Alberto Picado	2.250.000	---
Garantía de cumplimiento Jonnathan Enrique Muñoz	508.921	597.646
Garantía de cumplimiento GEOCAD S.A. #2	222.000	---
Garantía de cumplimiento GEOTECTICA S.A.	648.650	---
Garantía de cumplimiento Proyecto ambientales ROAMSA S.A.	102.500	---
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A.	544.991	---
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.	1.521.019	---
Garantía de Cumplimiento Viviana Sanchez Avendaño	---	323.869
Garantía de Cumplimiento Ingeniería de tránsito y Carreteras INTRACA SRL	---	303.750
Total	6.927.916	2.264.115

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

Las inversiones en instrumentos financieros tienen un rendimiento promedio anual de 0.49% 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:

<u>Productos por cobrar</u>	2021	2020
Fondo de Inversión BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017)	42.237	34.960
Fondo de Inversión BCR SAFI (Sumarios)	4.712	1.958
Fondo de Inversión BCR SAFI (Garantía de Cumplimiento Sara María Barrantes Hernández)	3.666	1.387
Fondo de Inversión BCR SAFI (Garantía de Cumplimiento Viviana Sanchez Avendaño)	---	305

Productos por cobrar	2021	2020
Fondo de Inversión BCR SAFI Garantía de Cumplimiento Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA SRL	---	144
Fondo de Inversión BCR SAFI Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A.	2.568	119
Garantía de Cumplimiento Donald Mora Monge	206	---
Garantía de Cumplimiento Mario Alberto Picado	7.537	---
Fondos de Inversión Abiertos-BCR SAFI (Garantía de Cumplimiento Jonnathan Enrique Muñoz)	1.634	2.785
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A. #2	353	---
Garantía de Cumplimiento GEOTECTICA S.A.	541	---
Garantía de Cumplimiento Proyectos ambientales ROAMSA S.A.	69	---
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A.	225	---
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.	147	---
Total	63.895	41.658

Nota 7. Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, esta cuenta incluye los créditos a favor del Fideicomiso por concepto de “Impuesto al Valor Agregado”:

	2021	2020
Impuesto al valor agregado ¢	27.797	27.797
Total	27.797	27.797

Nota 8. 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 11).

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.

A la fecha, 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).

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

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

Nota 9. 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>2021</u>	<u>2020</u>
Construcciones en proceso	2.399.737.819	1.506.475.835
Total	<u>2.399.737.819</u>	<u>1.506.475.835</u>

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

<u>Obra-centro de costos</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
01. Orotina - San Mateo	128.034.867	73.253.142
02. La Fortuna	150.138.258	80.746.899
03. Alajuela Oeste	88.336.721	64.236.431
04. Bagaces	81.126.512	61.451.524
05. Cariari	103.016.578	74.830.240
06. Guápiles	118.816.941	90.486.844
07. Liberia	123.142.315	91.360.616
08. Carrillo	91.348.919	71.745.573
09. Aguas Zarcas	92.868.399	68.240.738
10. Cóbano	82.689.296	61.969.128
11. Desamparados 3	81.880.646	60.395.929
12. Acosta	84.018.597	60.973.750
13. Nicoya	81.733.117	62.127.984
14. Talamanca	101.795.645	74.291.523
15. Pérez Zeledón	131.541.117	97.745.437
16. Garabito	102.336.917	76.577.319
17. La Unión	104.136.090	74.232.385
18. Aguirre – Quepos	33.403.758	13.172.948
19. Alajuela Sur	42.002.340	16.610.378
20. Buenos Aires	60.239.702	25.438.696

Obra-centro de costos	2021	2020
21. Cartago	41.934.274	14.027.835
22. Ciudad Quesada	35.447.774	14.027.835
23. Goicoechea	62.188.455	26.293.583
24. Grecia	39.565.764	15.755.491
25. Heredia – Cubujuquí	94.004.057	40.130.048
26. Heredia – Virilla	35.447.774	14.027.835
27. Moravia	39.565.764	15.755.491
28. Paraíso Cervantes	39.890.258	13.172.948
29. Poás	33.403.758	13.172.948
30. San Ramón	43.665.872	17.465.265
31. CLOG	13.993.430	9.262.013
32. Sucursal Poás	952.633	---
33. Sucursal Guápiles	4.577.360	1.652.701
34. Sucursal Liberia	6.606.692	2.410.189
35. Sucursal Cóbano	2.024.943	723.057
36. Sucursal Desamparados	6.606.692	2.410.189
37. Sucursal Perez Zeledón	5.092.757	1.859.289
38. Sucursal Quepos	3.015.794	1.101.801
39. DRCS Desamparados	9.147.033	3.339.833
Total	2.399.737.819	1.506.475.835

Nota 10. Cargos por pagar diversos

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

	2021	2020
Comisión por pagar a BCR Fiduciario (a)	23.520.000	19.600.000
Impuestos retenidos a terceros por pagar (b)	2.614.596	1.311.691
Acreedores varios (c)	4.911.946	2.298.392
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A. (d)	544.991	---
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. (d)	1.521.021	---
Total	33.112.554	23.210.083

- (a) Corresponde a los honorarios por pagar de diciembre 2021 a BCR Fiduciario, que serán cancelados por el Fideicomiso en enero 2022.
- (b) Corresponde a las retenciones de impuestos realizadas a terceros del 2% y 15% respectivamente que serán pagados por el Fideicomiso en enero 2022 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 11. 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 8),
- 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>2021</u>	<u>2020</u>
Derecho de uso de Terrenos	1	1
Aportaciones en efectivo	2.639.765.771	1.573.776.771
Total	<u>2.639.765.772</u>	<u>1.573.776.772</u>

Nota 12. 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>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Electrónicas</u>				
Novatecnia (CDS Corporación de Desarrollo Sigma S.A.)	03/06/2019	31/08/2021	24.541.439	23.478.389
Topytur S.A.	13/12/2019	11/12/2020	---	403.154
Hidrogeotecnia	08/01/2020	08/01/2021	---	804.560
Jiménez y Tanzi S.A.	30/06/2020	25/09/2021	100.000	100.000

<u>Garantías de cumplimiento:</u>	<u>Fecha de Emisión</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Efectivo</u>				
Jonnathan Enrique Muñoz Vega - Consultoría EIA Y VLA	13/04/2020	20/11/2020	508.921	597.645
Sara María Barrantes Hernández	30/07/2020	30/09/2021	500.000	500.000
Viviana Sanchez Avedaño	20/10/2020	20/03/2021	---	323.869
GEOCAD Estudios Ambientales S.A.	21/12/2020	21/02/2021	538.850	538.850
Viviana Sanchez Avedaño	20/10/2020	20/03/2021	303.750	303.750
Donald Mora Monge	26/05/2021	26/10/2021	90.985	---
GEOCAD Estudios Ambientales S.A.	19/07/2021	19/12/2021	222.000	---
GEOCAD Estudios Ambientales S.A.	20/12/2021	28/02/2022	53.000	---
Antonio Cardona Zuñiga	15/11/2021	30/09/2022	6.524.804	---
Castellón Arquitectura & Asociados S.A	16/11/2021	31/10/2022	3.437.000	---
Castellón Arquitectura & Asociados S.A	16/11/2021	31/10/2022	3.567.000	---
PYP Construcciones S.A.	03/12/2021	03/06/2025	50.000.000	---
PYP Construcciones S.A.	03/12/2021	02/06/2025	409.588.637	---
Mario Alberto Picado	13/03/2021	13/06/2021	2.250.000	---
Compañía Proyectos Ambientales PROAMSA S.A.	06/10/2021	06/12/2022	102.500	---
GEOTECTICA S.A.	30/09/2021	28/02/2022	648.650	---
Total garantías			<u>502.977.536</u>	<u>27.050.217</u>

Nota 13. 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 14. Hechos relevantes

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud OMS declaró al COVID-19 como una pandemia y en Decreto Ejecutivo número 42227-MP-S del 16 de marzo de 2020, se declaró estado de emergencia nacional en todo el territorio de la República de Costa Rica, debido a la situación de emergencia sanitaria provocada por la enfermedad COVID-19, adoptando varias medidas de prevención y control, entre ellas: cierre de sus fronteras, restricciones de movilidad interna, suspensión de ciertas actividades productivas, educativas y eventos masivos.

El brote de COVID-19 ha traído incertidumbre a las empresas y economías a nivel mundial, esperándose un impacto significativo en la economía global durante los años 2020 y 2021.

El 30 de abril de 2020, en sesión No.9490 de la Junta Directiva de la CCSS, oficio SJD-0700-2020, se definió que el Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR se va a desarrollar bajo el escenario de hasta 4 proyectos por año (correspondiente a entrada en operación de hasta cuatro proyectos por año), esto pensando en un desarrollo con un ritmo con mayor cautela, en observancia permanente de la situación económica actual debido a la afectación por la Pandemia con COVID-19.

Nota 15. Asuntos Legales

A la fecha de este informe de conformidad con el oficio GCJ/MSM-WVQ/042-2022 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.

Nota 16. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del Fideicomiso fueron aprobados en enero de 2022.