

Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017

Estados Financieros y Opinión de los Auditores

**Al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas del periodo 2022)**

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	11-29

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 2023, 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 2023, 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, 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 No. 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2024

San José, Costa Rica, 18 de marzo de 2024.

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2022 se extiende hasta el 18 de marzo de 2024. 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.”

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2023
(Con cifras comparativas del periodo 2022)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos			
Activo corriente			
Depósitos a la vista o equivalentes de efectivo	3	512.274	460.900
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	4	6.346.076.110	2.425.007.813
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	390.981.903	59.543.276
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	13.865.304	10.007.859
Cuentas y comisiones por cobrar	7	176	---
Total activo corriente		<u>6.751.435.767</u>	<u>2.495.019.848</u>
Activo no corriente			
Activos por derecho de uso	8	1	1
Construcciones en proceso	9	11.511.168.364	4.007.210.295
Total activo no corriente		<u>11.511.168.365</u>	<u>4.007.210.296</u>
Total activo		<u>18.262.604.132</u>	<u>6.502.230.144</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente			
Cuentas para pagar diversos	10	435.282.407	91.323.634
Total Pasivos		<u>435.282.407</u>	<u>91.323.634</u>
Patrimonio			
Aportaciones en efectivo	11	17.827.321.724	6.410.906.509
Aportaciones en especie	11	1	1
Total Patrimonio		<u>17.827.321.725</u>	<u>6.410.906.510</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>18.262.604.132</u>	<u>6.502.230.144</u>
Cuentas de orden			
Cuentas de orden deudoras del Fideicomiso	12	8.743.155.377	932.938.753
Cuentas de orden acreedoras del Fideicomiso	12	<u>(8.743.155.377)</u>	<u>(932.938.753)</u>

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 2023
(Con cifras comparativas del periodo 2022)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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 2023
(Con cifras comparativas del periodo 2022)
(Expresados en colones costarricenses)

	Nota	Aportaciones en especie	Aportaciones en efectivo	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre del 2021		1	2.639.765.771	2.639.765.772
Aportaciones en especie	11	---	---	---
Aportaciones en efectivo del periodo	11	---	3.771.140.738	3.771.140.738
Saldo al 31 de diciembre del 2022		1	6.410.906.509	6.410.906.510
Aportaciones en especie	11	---	---	---
Aportaciones en efectivo del periodo	11	---	11.416.415.215	11.416.415.215
Saldo al 31 de diciembre del 2023		1	17.827.321.724	17.827.321.725

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 2023
(Con cifras comparativas del periodo 2022)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</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	(3.857.445)	(9.943.964)
Gastos pagados por anticipado	7	---	27.797
Cargos por pagar diversos	10	343.958.773	58.211.080
Cuentas y comisiones por cobrar		(176)	---
Total de efectivo provisto (usado) por las actividades de operación		<u>340.101.152</u>	<u>48.294.913</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	(331.438.627)	(52.615.360)
Construcciones en proceso	9	(7.503.958.069)	(1.607.472.476)
Total de efectivo provisto (usado) por las actividades de inversión		<u>(7.835.396.696)</u>	<u>(1.660.087.836)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportaciones en especie	11	---	---
Aportaciones en efectivo	11	11.416.415.215	3.771.140.738
Total de efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento		<u>11.416.415.215</u>	<u>3.771.140.738</u>
Variación Neta del efectivo y equivalentes de efectivo en el período		3.921.119.671	2.159.347.815
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		<u>2.425.468.713</u>	<u>266.120.898</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3	<u>6.346.588.384</u>	<u>2.425.468.713</u>

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 2023
(Con cifras comparativas del periodo 2022)
(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 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 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:

Cuenta Corriente	2023	2022
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	512.274	460.900
Total	512.274	460.900

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:

	2023	2022
Efectivo en cuenta corriente	512.274	460.900
Inversiones con vencimiento menor a tres meses	6.346.076.110	2.425.007.813
Total efectivo y equivalentes de efectivo	6.343.588.384	2.425.468.713

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 2.56% para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses y un saldo al 31 de diciembre de 2022 detallado como sigue:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fondos de Inversión BCR SAFI		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	3.164.118.818	2.424.330.092
Sumarios (a)	--	677.721
Popular Mercado de Dinero colones-Popular SAFI		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	3.166.488.639	
Sumarios (a)	15.468.653	
Total	<u>6.346.076.110</u>	<u>2.425.007.813</u>

(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 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 5.26% para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses (2.56% durante el año 2022) y se detallan a continuación:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fondos de Inversión BCR SAFI		
Garantía de cumplimiento Donald Mora Monge	---	79.660
Garantía de cumplimiento Sara María Barrantes Hernández	500.000	500.000
Garantía de Cumplimiento Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA SRL	337.750	---
Garantía de cumplimiento Mario Alberto Picado	2.250.000	2.250.000
Garantía de cumplimiento Jonnathan Enrique Muñoz	---	82.065
Garantía de cumplimiento GEOCAD S.A. #2	---	222.000
Garantía de Cumplimiento Proyectos ambientales PROAMSA S.A.	285.000	---
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A.	9.917.852	6.986.866
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.	183.588.272	5.443.222
Garantía de Participación Alfredo Hidalgo Solis	---	6.643.125

Fondos de Inversión BCR SAFI	2023	2022
Garantía de Participación Cooperativa Agrícola Industrial Victoria RL	---	4.228.400
Garantía de Participación Cooperativa Agrícola Industrial Victoria RL#2	---	5.468.960
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A. Nicoya	90.000	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	5.148.183
Garantía de Cumplimiento de SUPERVEINTICUATROHPUNTONET SR LTDA	---	350.000
Retención garantía PYP Construcciones S.A.	28.702.753	3.834.868
Garantía de Cumplimiento 5% Constructora Navarro y Avilés S.A.	14.062.259	2.047.058
Garantía de Participación Inspección Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	3.933.548	11.032.622
Garantía de Participación Planos Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	---	786.710
Garantía de Participación Planos #2 Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	---	3.933.548
Garantía de Cumplimiento Ingeniería Suelos y Materiales INSUMA S.A. CQ	---	88.598
Garantía de Cumplimiento HIDROINGENIERIA S.A.	---	204.038
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	123.353	123.353
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Fortuna	8.172.542	---
Garantía de Cumplimiento IMNSA	155.884	---
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Orotina - San Mateo	8.090.814	---
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. Agua Zarcas	6.478.325	---
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A./OROTINA	134.022	---
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A./OROTINA	134.022	---
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Unión	8.697.477	---
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Cariari	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	8.603.479	---
Total	390.981.903	59.543.276

(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 2.56% 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>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Fondo de Inversión BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017)	3.502.298	8.886.579
Fondo de Inversión BCR SAFI (Sumarios)	---	22.182
Fondo de Inversión BCR SAFI (Garantía de Cumplimiento Sara María Barrantes Hernández)	43.725	16.573
Garantía de Cumplimiento Donald Mora Monge	---	573
Garantía de Cumplimiento Mario Alberto Picado	187.089	65.389
Fondos de Inversión Abiertos-BCR SAFI (Garantía de Cumplimiento Jonnathan Enrique Muñoz)	---	591
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A. #2	---	6.051
Garantía de Cumplimiento proyectos ambientales PROAMSA S.A.	10.925	---
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A.	540.742	132.167
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.	3.294.241	116.221
Garantía de Participación Alfredo Hidalgo Solís	---	160.992
Garantía de Participación Cooperativa Agrícola Industrial Victoria RL	---	102.473
Garantía de Participación Cooperativa Agrícola Industrial Victoria RL#2	---	132.537
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A. Nicoya	6.962	2.120
Garantía de Cumplimiento a MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	9.915	---
Retención garantía Constructora Van der Laat & Jiménez S.A	1.164.415	69.042
Garantía de Cumplimiento de SUPERVEINTICUATROHPUNTONET SR LTDA	---	7.675
Retención garantía PYP Construcciones S.A.	490.104	63.143
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés, S.A.	366.088	---
Garantía de Cumplimiento 5% Constructora Navarro y Avilés S.A.	---	19.778
Garantía de Participación Inspección Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	249.341	149.568
Garantía de Participación Planos Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S. A	---	10.665
Garantía de Participación Planos #2 Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	---	40.463
Garantía de Cumplimiento Ingeniería Suelos y Materiales INSUMA S.A. CQ	---	684

Productos por cobrar	2023	2022
Garantía de Cumplimiento HIDROINGENIERIA S.A.	---	1.576
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	7.344	817
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	---
Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Orotina	29.538	---
Garantía de Cumplimiento Ingeniería de tránsito y carreteras		
INTRACA SRL	340	---
Total	10.076.781	10.007.859
Productos por cobrar fondos de Inversión Popular SAFI		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	3.456.404	---
Sumarios (a)	332.119	---
	3.788.523	---
	13.865.304	10.007.859

Nota 7. Gastos pagados por anticipado

Al 31 de diciembre, esta cuenta incluye las cuentas por cobrar contratistas y se detalla:

	2023	2022
Cuentas por cobrar contratistas	176	---
Total	176	---

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).

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)

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>2023</u>	<u>2022</u>
Construcciones en proceso	11.511.168.364	4.007.210.295
Total	<u>11.511.168.364</u>	<u>4.007.210.295</u>

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>2023</u>	<u>2022</u>
01. Orotina - San Mateo	440.666.080	294.470.502
02. La Fortuna	4.012.416.260	264.996.319
03. Alajuela Oeste	201.352.349	182.066.506
04. Bagaces	130.863.904	106.147.152
05. Cariari	786.581.727	213.965.918
06. Guápiles	179.457.055	149.797.371
07. Liberia	183.651.624	158.826.079
08. Carrillo	448.865.150	161.373.016
09. Aguas Zarcas	301.953.100	124.307.891
10. Cóbano	129.044.492	105.219.896
11. Desamparados 3	129.209.375	107.021.433
12. Acosta	238.447.283	171.157.845
13. Nicoya	148.708.470	118.223.292
14. Talamanca	284.238.077	185.487.397
15. Pérez Zeledón	193.772.192	166.438.698
16. Garabito	152.488.291	129.926.311

Obra-centro de costos	2023	2022
17. La Unión	2.052.937.776	240.226.157
18. Aguirre – Quepos	74.369.574	57.822.671
19. Alajuela Sur	96.616.814	72.779.085
20. Buenos Aires	132.452.935	100.657.030
21. Cartago	91.444.852	65.973.533
22. Ciudad Quesada	92.805.825	73.635.778
23. Goicoechea	129.745.494	99.774.250
24. Grecia	92.740.250	71.496.316
25. Heredia – Cubujuquí	194.086.832	149.667.210
26. Heredia – Virilla	78.657.079	59.487.033
27. Moravia	87.406.424	66.162.490
28. Paraíso Cervantes	80.856.074	62.687.215
29. Poás	75.784.789	56.200.715
30. San Ramón	101.037.390	77.790.189
31. CLOG	4.050.929	13.993.430
32. Sucursal Poás	9.223.530	2.691.282
33. Sucursal Guápiles	13.381.196	7.149.642
34. Sucursal Liberia	4.745.597	10.376.742
35. Sucursal Cóbano	13.381.196	3.528.977
36. Sucursal Desamparados	10.275.351	10.376.742
37. Sucursal Perez Zeledón	6.114.089	7.986.031
38. Sucursal Quepos	18.483.408	4.754.442
39. DRCS Desamparados	3.759.279	14.334.740
40. Sucursal Nicoya	4.101.378	2.038.494
41. Sucursal Batán	4.101.378	2.098.110
42. Sucursal Chomes	4.823.257	2.098.110
43. Sucursal Ciudad Neily	4.101.378	2.462.423
44. Sucursal Miramar	4.101.378	2.098.110
45. Sucursal Parrita	4.101.378	2.098.110
46. Sucursal Puriscal	5.775.037	2.098.110
47. Sucursal San Joaquín de Heredia	5.775.037	2.914.504
48. Sucursal San Rafael de Heredia	4.823.257	2.914.504
49. Sucursal San Vito	4.101.378	2.462.423
50. Sucursal Valverde Vega	8.432.656	2.098.110
51. DRCS Atlántica	8.432.656	4.283.987
52. DRCS Brunca	8.432.656	4.283.987
53. DRCS Chorotega	13.993.428	4.283.987
Total	11.511.168.364	4.007.210.295

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 2023 correspondiente a la economía que ha significado esa no sujeción en el costo de las construcciones en proceso es de ₡1.131.059.826.

Nota 10. Cargos por pagar diversos

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comisión por pagar a BCR Fiduciario (a)	27.685.000	27.685.000
Impuestos retenidos a terceros por pagar (b)	33.081.722	2.989.820
Acreedores varios (c)	38.519.175	37.188.613
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A. (d)	9.917.852	6.986.866
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. (d)	204.128.857	7.490.284
Retención garantía Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A. (d)	93.247.048	5.148.183
Retención garantía PYP Construcciones S.A. (d)	28.702.753	3.834.868
Total	<u>435.282.407</u>	<u>91.323.634</u>

- (a) Corresponde a los honorarios por pagar del mes de diciembre 2023 a BCR Fiduciario, que serán cancelados por el Fideicomiso en enero 2024.
- (b) Corresponde a las retenciones de impuestos realizadas a terceros del 2% y 15% respectivamente, que serán pagadas por el Fideicomiso en enero 2024 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:

	2023	2022
Derecho de uso de Terrenos	1	1
Aportaciones en efectivo	17.827.321.724	6.410.906.509
Total	17.827.321.725	6.410.906.510

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>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Electrónicas</u>				
Novatecnia (CDS Corporación de Desarrollo Sigma S.A.)	3/6/2019	31/8/2024	20.039.354	22.896.088
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	28/02/2023	22/04/2024	629.562.677	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	30/07/2021	01/04/2024	403.882.597	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/06/2022	20/11/2025	462.806.220	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/06/2022	20/11/2025	476.346.667	---
Volio y Trejos, S.A	19/12/2023	15/01/2025	692.834.000	---
Volio y Trejos, S.A	30/07/2021	02/04/2024	676.000	---
	30/07/2021	02/04/2024	356.170.880	---
Jiménez y Tanzi S.A.	30/6/2020	25/9/2021	---	100.000
Ingeniería de Tránsito y Carreteras INTRACA S.A.	25/3/2022	29/5/2023	---	801.534
Ingeniería de Tránsito y Carreteras INTRACA S.A.	25/3/2022	04/10/203	801.534	---
Constructora Van Der Laat & Jimenez S.A.	16/2/2022	29/8/2022	---	390.057.133
Constructora Van Der Laat & Jimenez S.A	16/05/2022	29/08/2025	341.389.894	---
Constructora Van Der Laat & Jimenez S.A	31/08/2023	11/10/2024	500.276	---

Garantías de cumplimiento:	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	2023	2022
Constructora Van Der Laet & Jimenez S.A	04/09/2023	11/10/2024	500.276	---
Constructora Van Der Laet & Jimenez S.A	31/08/2023	11/10/2024	500.276	---
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	16/11/2021	31/10/2022	3.437.000	3.437.000
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	16/11/2021	31/10/2022	3.567.000	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	---
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/03/2023	07/11/2025	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	---
Pablo Morales Jimenez	30/03/2023	27/03/2024	218.250	---
GEOCAD Estudios Ambientales	28/03/2023	28/05/2027	273.780	---
Intopo SRL	11/05/2023	12/07/2027	1.389.132	---
Topocat, S.A	02/05/2023	02/07/2027	997.800	---
Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.U	25/10/2023	30/01/2027	313.645.053	---
DLZ Carbón	17/07/2027	14/09/2027	2.295.932	---
Andrés Garita	13/07/2023	14/09/2027	1.091.575	---
Constructora Gonzalo Delgado, S.A	04/09/2023	01/03/2027	469.068.709	---
Constructora Gonzalo Delgado, S.A	04/09/2023	01/03/2027	511.477.264	---
Constructora Gonzalo Delgado, S.A	04/09/2023	01/03/2027	374.259.935	---
José Mauricio Ruiz Cubillo	13/09/2023	04/11/2024	1.140.000	---
Pablo Contreras Vásquez	11/09/2023	11/12/2024	421.504	---
INGEOTEC, S.A	01/03/2023	31/03/2027	257.300	---
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana, S.A	26/10/2023	30/01/2027	209.096.702	---
Constructora Navarro y Avilés, S.A	25/10/2023	26/01/2027	498.000.000	---
Hidromantenimiento S.A.	21/3/2022	24/10/2022	---	3.270.000
Hidromantenimiento S.A.	13/07/2023	17/09/2029	2.888.034	---
El Tagual S.A.	18/3/2022	24/11/2022	---	6.500.000
Antonio Cardona Zúñiga	15/11/2021	30/9/2022	6.524.804	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	409.588.637	409.588.637
Despacho Carvajal & Colegiados Contadores Públicos Autorizados	31/1/2022	31/10/2023	113.478	113.478
Efectivo				
Compañía Proyectos Ambientales PROAMSA	10/03/2023	10/05/2027	285.000	---
IMSA Ingenieros Consultores	24/02/2023	24/03/2027	155.884	---
Jonnathan Enrique Muñoz Vega - Consultoría EIA Y VLA	13/4/2020	20/11/2020	---	82.065

Garantías de cumplimiento:	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	2023	2022
Ingeniería de Tránsito y Carretera INTRACA S.R.L	19/12/2023	31/03/2024	337.750	---
Donald Mora Monge	26/5/2021	26/10/2021	---	79.660
Mario Alberto Picado	13/3/2021	13/6/2021	2.250.000	2.250.000
Ingeniería de Suelos y Materiales INSUMA S.A.	3/11/2022	3/3/2023	---	88.598
Sara María Barrantes Hernández	30/7/2020	30/9/2021	500.000	500.000
GEOCAD Estudios Ambientales S.A.	19/7/2021	19/12/2021	---	222.000
GEOCAD Estudios Ambientales S.A.	21/04/202	31/10/2022	90.000	90.000
Alfredo Hidalgo Solís	21/3/2022	24/5/2022	---	6.643.125
Cooperativa Agrícola Industrial Victoria R.L.	21/3/2022	24/5/2022	---	5.468.960
Cooperativa Agrícola Industrial Victoria R.L.	21/3/2022	24/5/2022	---	4.228.400
Consultora Estructural G.A. Asociados CEGA S.A.	22/9/2022	31/1/2023	---	6.308.819
Consultora Estructural G.A. Asociados CEGA S.A.	22/9/2022	31/1/2023	---	4.723.803
Consultora Estructural G.A. Asociados CEGA S.A.	21/9/2022	31/10/2022	---	397.775
Consultora Estructural G.A. Asociados CEGA S.A.	21/9/2022	31/10/2022	---	388.935
Consultora Estructural G.A. Asociados CEGA S.A.	18/10/2022	31/1/2023	3.933.548	3.933.548
SUPERVEINTICUATROHPUNTONET SRL	5/6/2022	5/5/2023	---	350.000
MYV Soluciones Geotécnicas, S.A	22/02/2023	01/12/2023	229.545	---
PROYZA S.A.	07/12/2022	20/06/2023	134.022	---
PROYZA S.A.	20/06/2023	20/09/2023	134.022	---
PROYZA S.A.	11/11/2022	11/6/2023	123.353	123.353
HIDROINGENIERIA S.A.	4/11/2022	31/12/2022	---	204.038
Total garantías de cumplimiento			6.383.336.443	932.938.753

Garantías de participación:	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	2023	2022
Electrónicas				
Constructora Gonzalo Delgado S.A.	03/05/2023	03/11/2023	240.000.000	---
Constructora Navarro Avilés	06/06/2023	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	---

<u>Garantías de participación:</u>	<u>Fecha de Emisión</u>	<u>Fecha de Vencimiento</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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	---
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	---
<u>Garantías Ambientales</u>				
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Orotina	11/01/2023	11/03/2024	8.172.543	---
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Cariari	09/03/2023	09/05/2024	8.090.814	---
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Unión	06/07/2023	06/09/2024	9.919.957	---
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Fortuna	03/07/2023	03/09/2024	8.697.476	---
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Carrillo	15/11/2023	15/11/2028	8.603.478	---
Total garantías de participación			2.359.818.944	---
Total cuentas de orden			8.743.155.377	932.938.753

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 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.

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. Cabe indicar que para este cambio de régimen se registró en el mes de noviembre la provisión correspondiente al pago de la renta sobre las utilidades por el período de enero 2023 a setiembre 2023 según indicación de la Administración

Tributaria. 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.

Nota 15. Asuntos Legales

A la fecha de este informe de conformidad con el oficio GCJ-GBR-107-2024 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 16. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del Fideicomiso fueron aprobados en enero de 2024.