



Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO S.A.
Estados Financieros
Trimestrales
Al 31 de diciembre de 2015

“Según el artículo 13 de la Ley N° 7732 Ley Reguladora del Mercado de Valores, que entró en vigencia a partir del 27 de marzo de 1998, la autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de la emisión ni la solvencia del emisor o intermediario”.

Inmobiliaria Comercial del Oeste I.C.O S.A

3-101-137037

Balance General

	Notas	31/12/2015	31/12/2014
<u>ACTIVOS</u>			
<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>			
Caja y Bancos	5	11,402,685	662,318
Inversiones	4 y 6	565,366,545	664,824,356
Cuentas por cobrar	7	22,311,138	18,571,123
Estimación para Incobrables		-7,962,055	-7,962,055
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE		€591,118,313	€676,095,741
<u>ACTIVO FIJO</u>			
Edificio	11	1,309,417,520	1,309,417,520
Depreciación Acumulada Edificio		-663,962,089	-637,773,739
Terreno		1,491,526,745	1,491,526,745
TOTAL ACTIVO FIJO		€2,136,982,176	€2,163,170,526
<u>OTROS ACTIVOS</u>			
Gastos pagados por adelantado	8	3,253,129	3,605,077
Inversiones Permanentes	12	35,228,068	35,228,068
TOTAL OTROS ACTIVOS		€38,481,197	€38,833,145
TOTAL ACTIVOS		€2,766,581,686	€2,878,099,412
<u>PASIVOS</u>			
<u>PASIVO CORTO PLAZO</u>			
Cuentas por pagar	13	4,676,880	4,676,880
Impuesto de Renta Diferido	14	180,759,860	185,359,021
Retenciones por Pagar		43,178	
Gastos Acumulados por pagar	13	79,660,013	83,027,104
PASIVO POR FINANCIAMIENTO DE TITULOS		0	137566782.9
TOTAL PASIVO CORTO PLAZO		€265,139,931	€410,629,788
TOTAL PASIVOS		€265,139,931	€410,629,788
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	15	475,300,000	475,300,000
Utilidades no distribuidas		87,482,787	62,864,829
Reserva Legal		42,480,797	41,249,580
Superávit por Revaluación	16	1,879,931,274	1,879,931,274
Variaciones en Instrumentos Financieros		-3,037,785	
Resultados del Periodo		19,284,681	8,123,941
TOTAL PATRIMONIO		€2,501,441,755	€2,459,345,683
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO		€2,766,581,686	€2,869,975,471

Carmen Boschini Thuel
Presidenta

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO S.A
Estado de Resultados
Por el periodo terminado en diciembre

	2015	2014
INGRESOS		
Ingresos de Operación		
Intereses Ganados	8,178,715	11,491,936
Ingresos por Alquileres	21,526,966	12,009,487
Ingreso por valuación de mercado		
Ingresos por diferencial cambiario	3,384,919	2,195,492
Otros Ingresos	4,423	
Total de Ingresos	₡ 33,095,024	₡ 25,696,915
GASTOS		
Gastos de Operación		
Gastos generales de Administracion	4,222,692	3,810,406
Honorarios Profesionales	1,436,191	1,227,760
Gastos no deducibles	6,270,173	6,270,173
Depreciación	276,914	3,372,073
Diferencial Cambiario	1,604,372	276,914
Gasto por perdida valor de mercado	0	2,615,647
Total Egresos	₡13,810,343	₡17,572,974
UTILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS	₡19,284,681	₡8,123,941
Ingresos no gravables	-8,178,715	-11,491,936
Gastos no deducibles	6,270,173	6,270,173
Base imponible	17,376,139	2,902,179
Impuesto renta 20%	1,737,614	290,218
Saldo favor periodo anterior y adelantos	0	0
Utilidad después de impuestos	17,547,067	7,833,723

INMOBILIARIA COMERCIAL DEL OESTE I.C.O S.A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
METODO INDIRECTO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2015

	2015
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Excedente neto del periodo	¢19,284,681
Ajustes para conciliar el excedente neto con el efectivo proveído por las actividades de operación.	
Depreciación del periodo	<u>¢26,188,351</u>
UTILIDAD ANTES DE LOS CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO	<u>¢45,473,032</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	
Variación en intereses acum por cobrar	4,328,544
Variación en cuentas por cobrar comerciales	-8,068,560
Variación en gastos pagados adelantado	351,948
Variación en cuentas por pagar	0
Variación en impuesto renta por pagar	0
Variación en financiamiento títulos valores	-137,566,783
Variación en retenciones obreras por pagar	43,178
Variación en gastos acumulados	<u>-3,367,091</u>
Flujo neto en actividades de operación	<u>-¢98,805,732</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION	
Variación en propiedad planta y equipo	0
Variación en inversiones en valores	<u>146,991,632</u>
Flujo neto actividades de inversión	<u>¢146,991,632</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Variaciones en cuentas patrimoniales	<u>10,088,288</u>
Flujo neto en actividades de financiamiento	<u>¢10,088,288</u>
Variación neta en efectivo y equivalentes	¢58,274,188
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	¢109,473,896
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	¢167,748,084

Inmobiliaria Comercial del Oeste S.A
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el periodo terminado el 31 de Diciembre 2015

	Capital Social	Superávit por Revaluación de Activos	Variaciones en instrumentos financieros	Reserva Legal	Utilidad del periodo	Utilidades Acumuladas restringidas	Utilidad o perdida acumulada	Total
Saldos al 30 de Setiembre del 2015	475,300,000	1,879,931,274	-205,894	42,480,797	0	2,388,617	85,094,170	2,484,988,965
Variaciones instrumentos financieros			-2,831,891					-2,831,891
Utilidad del periodo					19,284,681			19,284,681
								0
Saldos al 31 de diciembre del 2015	475,300,000	1,879,931,274	-3,037,785	42,480,797	19,284,681	2,388,617	85,094,170	2,501,441,755

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S. A. Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014
(En colones sin céntimos)

Nota 1 Resumen de operaciones y principales políticas contables

Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A. (la Inmobiliaria, la Compañía) fue constituida como sociedad anónima con el nombre Inmobiliaria Periféricos, S.A. de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica en marzo de 1993 por un período de cien años. La principal actividad consiste en el alquiler de edificios para uso comercial o industrial. Además la Compañía puede participar en actividades industriales, agrícolas y comerciales en general.

El 26 de abril de 2001 en asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas de Inmobiliaria Periféricos, S.A. se acordó cambiar su nombre social a Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., protocolizándose el acta de la asamblea el 30 de abril de 2001 y quedó registrada en el Registro Público el 3 de julio de 2001 en el tomo 1436, folio 253 y asiento 287. (Ver nota 21).

Sus actuaciones deben ser conforme las disposiciones del Código de Comercio, la Ley Reguladora del Mercado de Valores N° 7732 y por los reglamentos y disposiciones emitidas por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Al 30 de setiembre de 2011 y 2010 se ha alquilado parte de los inmuebles, obteniendo ingresos por este concepto. (Ver nota 24 a).

Nota 2 Principales políticas de contabilidad

Bases de presentación

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se resumen como sigue:

a. Efectivo y equivalente de efectivo

La Compañía considera equivalentes de efectivo el disponible en bancos y los depósitos en tránsito e inversiones con vencimiento a menos de 60 días.

b. Propiedad, planta y equipo

Estos activos están valuados al costo de adquisición más ajustes por revaluaciones efectuadas a terrenos y edificios y su depreciación acumulada con base en el Índice de Precios del Consumidor de Ingresos Medios y Bajos establecido por la Dirección General de Estadística y Censo del Ministerio de Economía hasta el 30 de setiembre de 2007. Durante el periodo 2008 el ajuste por revaluaciones efectuadas a terrenos y edificios y su depreciación acumulada se hizo mediante avalúo efectuado por un perito independiente.

El crédito neto resultante de la revaluación se presenta en el patrimonio como superávit por revaluación menos el impuesto sobre la renta diferido a ser pagado en el momento de la venta. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan mientras que los reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no mejoran los activos fijos ni alargan la vida útil se cargan a gastos al efectuarse los desembolsos.

c. Depreciación

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos depreciables, utilizando los porcentajes establecidos para fines fiscales. Las tasas de depreciación utilizadas son:

	Depreciación anual
Edificios	2%
Mobiliario equipo de oficina	10%

d. Cuentas por cobrar e incobrables

Las cuentas por cobrar se registran al costo. La Compañía tiene la práctica de incluir en los resultados una estimación para cuentas de dudosa recuperación o consideradas incobrables. Las pérdidas por estos conceptos en caso de que existan son cargadas a la estimación cuando se determina que no se pueden recuperar.

e. Reserva legal

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

f. Inversiones permanentes

Las inversiones permanentes están representadas por certificados de participación fiduciaria, lo cual da un derecho proporcional a su valor como fideicomisario en el patrimonio del Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas, encontrándose la inversión registrada a su valor nominal. La figura del fiduciario fue sustituida en el año 2001 por el Banco Crédito Agrícola de Cartago, el cual debe cumplir con todos los términos del contrato original del fideicomiso.

g. Reconocimiento de ingresos y gastos

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

h. Impuesto sobre la renta diferido

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

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

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

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

i. Deterioro del valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros de los activo sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si los activos se contabilizan por su valor revaluado.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso; se calcularía trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continua de los activos a lo largo de la vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está considerando y cuya utilización continuada genera entradas de efectivo que sean en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

j. Estimaciones contables

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

k. Instrumentos financieros

Las inversiones en participaciones de fondos de inversión abiertos se clasifican como activos financieros valuados a mercado. El producto de su valuación se registra como un ingreso diferido y a su vencimiento se dará el reconocimiento tanto del ingreso o gasto por efecto de valuación a valor de mercado, lo dispone la Nic 39.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registran por el método de la fecha de liquidación, que es aquella en que se entrega un activo a la Inmobiliaria o por parte de ella.

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo incluyendo los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de inversiones.

Un activo financiero es dado de baja cuando la Inmobiliaria no tenga control sobre los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se realizan, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada, cancelada o haya expirado.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

l. Propiedades de inversión

Antes del 5 de julio de 2002 la Inmobiliaria tenía propiedades de inversión (terrenos y edificios) generadoras de rentas; sin embargo después de esta fecha estos activos no son generadores de beneficios económicos futuros por alquileres a favor de la Inmobiliaria; por lo contrario se convierten en activos en los cuales se incurre en costos para su adecuada permanencia, ya que se disponen para su venta, lo que terminaría con el giro de la Inmobiliaria. Por tales razones no se han valuado de acuerdo con la NIC 40, Propiedades de Inversión, manteniendo el modelo del costo más revaluación descrita en la NIC 16.

m. Capital social

SUGEVAL no tiene establecido a sus regulados el capital mínimo requerido.

n. Período económico

El período económico es de doce meses, del 1 de octubre al 30 de setiembre del año siguiente.

Nota 3 Normas de contabilidad emitidas recientemente

NIIF 9 Instrumentos financieros

Esta norma reemplazará la NIC 39 a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013, mantendrá cambios sustanciales en el reconocimiento y medición de los instrumentos financieros, los cuales se clasificarán de acuerdo con el modelo de negocios de la entidad.

IFRIC 19

Liquidación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2010.

NIIF 8: Segmentos de operación

Revelaciones sobre activos de un segmento de operación. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 1: Presentación de estados financieros

Clasificación corriente o no corriente de instrumentos convertibles. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 7: Estado de flujos de efectivo

Clasificación de erogaciones en activos no reconocidos: Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 18: Ingresos

Determinando si una entidad actúa como la parte principal o como un agente: Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 36: Deterioro del valor de los activos

Revisión de la medición de deterioro para la plusvalía: Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Las NIIF requieren la conciliación entre el efectivo e inversiones al final del período revelado en el estado de flujos de efectivo y los saldos en el estado de posición financiera. Se considera equivalentes de efectivo las inversiones con vencimiento a menos de un año:

		2015	2014
Saldo caja y bancos	¢	11.402.685	662.318
Saldo inversiones en fondos de inversión		<u>156.345,399</u>	<u>108,811,578</u>
Saldo en efectivo y equivalentes de efectivo en el estado de flujos de efectivo	¢	<u>167,748,084</u>	<u>109,473,896</u>

Nota 5 Caja y bancos

Al 31 de diciembre esta cuenta se detalla así:

	2015	2014
Banco Nacional de Costa Rica, 1634526	335,052	409.808
Banco Crédito Agrícola de Cartago, 1527416	10.720.027	135.850
Banco Crédito Agrícola de Cartago, 1526535	<u>347.605</u>	<u>116.660</u>
Total	¢ <u>11.402.685</u>	<u>662.318</u>

Nota 6 Inversiones

Al 31 de diciembre las inversiones en títulos valores incluyen:

Valuadas a mercado a través del estado de resultados	2015	2014
Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A (2)	156,345,399	108,811,578
Mantenidas al vencimiento		
Títulos valores (3)	<u>409,021,146</u>	<u>556,012,778</u>
Total	¢ <u>565,366.545</u>	<u>664,824,356</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponden a inversiones en el FI diversificado ALDESA liquidez US Dólares de Aldesa Sociedad de Fondos de Inversión, S.A.

(2) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 corresponden a inversiones en bonos estandarizados series C y D transados mediante Aldesa Puesto de Bolsa, S.A. y emitidos por el Fideicomiso de Titularización Proyecto Cariblanco del ICE, sin tasa de interés, con fecha de inicio 9/09/2009 y fecha de vencimiento 21/12/2015 y el fideicomiso de titularización PT Garabito, sin tasa de interés, con fecha de inicio 2/09/2009 y fecha de vencimiento 17/06/2022.

Nota 7 Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas y documentos por cobrar al 31 de diciembre se componen de:

	2015	2014
Cuenta por cobrar a Los Periféricos, S. A. (1) ¢	7.962.055	7.962.055
PG Agenciamiento y Estiba S.A	8.357.924	4.012.944
Farmacéutica Gutis Ltda.	3.723.580	0
Intereses acumulados por cobrar	2.267.579	746.917
Estimación para cuentas por cobrar	<u>(7.962.055)</u>	<u>(7.962.055)</u>
Total ¢	<u>14.349.083</u>	<u>4.759.861</u>

(1) Diferencia entre los montos que pagó Periféricos S.A. y lo que pagó la Inmobiliaria al momento de entregar a la administración del fideicomiso, el cual está totalmente estimado.

Nota 8 Gastos pagados por adelantado

Al 31 de diciembre los gastos pagados por adelantado presentan el siguiente movimiento durante el periodo:

	2015	2014
Pagos de primas ⁽¹⁾	316.836	343.170
Amortización	(211,224)	(114.389)
Impuesto renta diferido	<u>2.388.617</u>	<u>2.388.617</u>
Saldo final ¢	<u>2,494,229</u>	<u>2,617,398</u>

Nota 9 Otros activos

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el saldo de la cuenta de otros activos es ¢ 758.900 que comprende depósitos en garantía por los servicios telefónicos.

Nota 10 Impuesto sobre la renta diferido deudor

Al 30 de noviembre el impuesto sobre la renta diferido por ¢2, 388,617 corresponde a la diferencia temporal del impuesto sobre la renta originado en 30% sobre los gastos por incobrabilidad de la cuenta por cobrar a Periféricos, S.A. (ver nota 7); se calcula en la siguiente forma:

	2015	2014
Gasto por incobrabilidad ¢	7.962.055	7,962,055
Porcentaje de impuesto	<u>30%</u>	<u>30%</u>
Impuesto sobre la renta diferido ¢	<u>2,388,617</u>	<u>2,388,617</u>

Al afectar la utilidad contable acumulada en espera de ser aplicado en caso de llegar a tener una base imponible para el pago del impuesto, se debe restringir su uso en el patrimonio hasta tanto no se aplique en el futuro.

Nota 11 Propiedad, planta y equipo, neto

Al 31 de diciembre la propiedad, planta y equipo, neto consisten en:

		2015	2014
Costo			
Terrenos	¢	33,348,174	33,348,174
Edificios		55,382,881	55,382,881
		88.731.055	88,731,055
Depreciación acumulada, costo		<u>(27,762,712)</u>	<u>(26,655,054)</u>
Total costo neto		<u>60,968,343</u>	<u>62,076,001</u>
Revaluados			
Edificios		1,254,034,639	1,254,034,639
Terrenos		<u>1,458,178,571</u>	<u>1,458,178,571</u>
		2,712,213,210	2,712,213,210
Depreciación acumulada revaluada		<u>(636,199,377)</u>	<u>(611,118,685)</u>
Total revaluado, neto		<u>2,076,013,833</u>	<u>2,101,094,525</u>
Total propiedad planta y equipo, neto		<u>2,136,982,176</u>	<u>2,163,170,526</u>

En junio de 1994 la Inmobiliaria ajustó el costo de sus edificios y terrenos y su respectiva depreciación acumulada con base en avalúos practicados por peritos independientes. A partir del 30 de setiembre de 1994 los valores de dichos activos fijos y su respectiva depreciación acumulada se ajustaron utilizando el Índice de Precios al Consumidor de Ingresos Medios y Bajos establecido por la Dirección General de Estadística y Censos del Ministerio de Economía. El ajuste neto resultante de la aplicación de la política descrita, por ¢738, 395,447, se acreditó a revaluación de activos fijos como parte de la inversión de los accionistas. De ese monto se capitalizó ¢355, 275,277 al 30 de setiembre de 1994.

El 28 de octubre de 1998 se hizo un avalúo pericial de los terrenos y edificaciones por un perito independiente, el cual no se registró en contabilidad, según el siguiente detalle:

Terrenos al valor de reposición actual neto	¢	399,481,750
Edificios al valor de reposición actual neto		<u>539,161,779</u>
Total	¢	<u>938,643,529</u>

El 21 de agosto de 2002 se actualizó el valor de los terrenos y edificios (no registrado en contabilidad) por un perito independiente, cuyo resultado se detalla así:

Activo		Valor en US \$ dólares (2)	Valor en Colones
Terrenos	US\$	3,195,854 ¢	1,164,057,861
Edificios ⁽¹⁾		<u>2,242,595</u>	<u>816,842,803</u>
Total	US\$	<u>5,438,449</u> ¢	<u>1,980,900,664</u>

⁽¹⁾ Incluye el valor del edificio número 7 que fue vendido en el período 2003.

⁽²⁾ Tipo de cambio de compra utilizado al 21 de agosto 2002: ¢364,24 según BCCR.

Al 30 de setiembre de 2007 el ajuste neto resultante de la aplicación de la política de revaluación bajo el Índice de Precios del Consumidor de Ingresos Medios y Bajos establecido por la Dirección General de Estadística y Censos que se acreditó en el patrimonio como superávit por revaluación de activos fijos, resulta de tomar el valor revaluado de los activos y rebajarle la depreciación acumulada revaluada, así:

		2007
Revaluación de activos	¢	145,584,799
Revaluación de depreciación acumulada		<u>(24,993,759)</u>
Superávit por revaluación ⁽¹⁾	¢	<u>120,591,040</u>

Al 30 de setiembre de 2008 la Inmobiliaria actualizó el valor de los terrenos y edificios mediante avalúo realizado por un perito independiente, según se detalla a continuación:

		2008
Revaluación de activos	¢	1,055,600,844
Revaluación de depreciación acumulada		<u>(154,299,970)</u>
Superávit por revaluación ⁽¹⁾	¢	<u>901,300,874</u>

⁽¹⁾ Ver nota 16.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los activos presentan restricciones. (Ver nota 24 y 25)

Inversiones permanentes

La composición de la cuenta Inversiones Permanentes al 31 de diciembre es la siguiente:

		2015	2014
Certificado de participación fiduciaria			
N°00164-132-97	¢	13,582,447	13,582,447
Certificado de participación fiduciaria			
N°00163-132-97		<u>21,645,621</u>	<u>21,645,621</u>
Total	¢	<u>35,228,068</u>	<u>35,228,068</u>

Ambos certificados corresponden a la participación fiduciaria que tiene la Inmobiliaria en el Fideicomiso 132-97, Los Periféricos-Inversionistas/Bancoop, R.L. que fue constituido el 27 de agosto de 1997. En agosto del año 2001 se sustituyó el fiduciario del fideicomiso 132-97 estableciéndose al Banco Crédito Agrícola de Cartago como nuevo fiduciario en concordancia con lo que dispone el artículo 642 del Código de Comercio, creándose la figura del Fideicomiso BCAC Periféricos-Inversionistas en el cual se conserva la participación fiduciaria. Estas inversiones se mantienen al costo.

La Inmobiliaria tiene participación de 4.51% en el patrimonio neto del Fideicomiso BCAC Periféricos Inversionistas, conformado inicialmente por cuarenta y dos mil setecientos cincuenta y dos acciones comunes nominativas de la sociedad Inmobiliaria Periféricos, S.A., cuyo nombre fue sustituido por Inmobiliaria Comercial del Oeste ICO, S.A., quedando la misma cédula jurídica.

La estimación de recuperación por parte de la Inmobiliaria de las inversiones permanentes está cuantificada en ¢35,228,068 de conformidad con los estados financieros de la Inmobiliaria al 30 de setiembre de 2011 y 2010 . Su realización efectiva depende de lo que logre la Inmobiliaria por la venta de sus activos.

Nota 12 Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar se detallan como sigue:

		2015	2014
Cuentas por pagar varias ⁽¹⁾	¢	71,721,027	71,721,027
Depósitos en garantía ⁽²⁾		3,631,982	3,631,982
Reparaciones Edificaciones		<u>7,783,595</u>	<u>11,306,077</u>
Dividendos por pagar ⁽³⁾		<u>1,044,898</u>	<u>1,044,898</u>
Aguinaldo y cargas sociales		<u>155,391</u>	
Total	¢	<u>84,336,893</u>	<u>87,703,984</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2015 se adeudan honorarios profesionales por ¢71, 721,027
- (2) Recursos a devolver a los arrendatarios de los edificios según los términos de los contratos de arrendamiento.
- (3) Dividendos no retirados de periodos anteriores, compuesto en la siguiente forma:

		2015	2014
Roma Prince, S.A.	¢	675,780	675,780
Hipanotica Ltda.		268,858	268,858
Café Volio, S.A.		30,669	30,669
Industrias Las Palmas, S.A.		64,857	64,857
Arrendadora Comercial, S.A.		<u>4,734</u>	<u>4,734</u>
Total	¢	<u>1,044,898</u>	<u>1,044,898</u>

Nota 13 Impuesto sobre la renta diferido acreedor

Al 31 de diciembre el impuesto sobre la renta de la cuenta Superávit por revaluación de Activos se calculó en la siguiente forma:

		2015	2014
Saldo inicial		206,521,562	206.521.562
Superávit por revaluación de edificio (1)	¢	0	0
Ajuste por revaluación (deterioro de edificio)		<u>(25.761.702)</u>	<u>(25.761.702)</u>
Tasa imponible de impuesto		<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto diferido por pagar	¢	<u>180,759,860</u>	<u>180,759,860</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se registraron incrementos por revaluación de los terrenos y edificios de la Inmobiliaria. (Ver nota 16).

El movimiento del impuesto diferido por pagar es el siguiente:

		2015	2014
Saldo inicial	¢	206,521,562	206,521,562
Disminución del periodo (1)		<u>(25.761.702)</u>	<u>(25.761.702)</u>
Saldo final	¢	<u>180,759,860</u>	<u>180,759,860</u>

Nota 14 Capital social

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el capital social autorizado y suscrito es ¢475,300,000 (¢120,024,723 pagado en efectivo y ¢355,275,277 proveniente de la capitalización parcial del superávit por revaluación de activos fijos), representado por 47,530 acciones comunes nominativas con valor nominal de ¢10,000 cada una. Al darse cambio de nombre de la razón social, las condiciones y proporciones de los accionistas permanecen igual.

Nota 15 Superávit por revaluación de activos

Al 31 de diciembre el movimiento del superávit por revaluación de activos se presenta de la siguiente manera:

		2015	2014
Saldo inicial	¢	1,879,931,274	1,879,931,274
Movimientos del periodo (1)		<u>0</u>	<u>0</u>
Total	¢	<u>1,879,931,274</u>	<u>1,879,931,274</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 no se registraron incrementos por revaluación de los terrenos y edificios de la Inmobiliaria.

Nota 16 Ingresos de operación

Los ingresos de operación durante el mes de diciembre 2015 y 2014 corresponden principalmente a intereses sobre inversiones en fondos de inversión por ¢8,178,715 y ¢21,526,966 de ingresos por arrendamiento de edificios y por diferencial cambiario ¢3.384.919

Nota 17 Gastos generales y de administración

El detalle de los gastos generales y de administración en los periodos de un año terminados el 31 de diciembre es como sigue:

	2015	2014
Sueldos	1.386.873	0
Cargas Sociales	350.602	0
Aguinaldos	258.822	0
Papelería y útiles de oficina		0
Agua y electricidad	63,075	116.211
Servicios profesionales	1.436.191	1.227.760
Servicios de mantenimiento y vigilancia	299.750	1.810.906
Seguro de incendio	325,614	343,169



Inmobiliaria[®]
COMERCIAL DEL OESTE

Alimentación y Abarrotes	18.000	21.400
Servicio telefónico	0	38.050
Supervisión SUGEVAL	0	14.911
Impuesto territorial	262.042	262.042
Timbres y derechos de registro	0	13.950
Servicios de mensajería	38.000	74.000
Servicios especiales	0	0
Comisiones bancarias	24.305	18.202
Impuestos municipales	1.153.517	1.097.565
Bodegajes	0	0
Mantenimiento edificios ⁽¹⁾	0	0
Publicaciones	0	0
Viáticos parqueos y peajes	0	0
Gastos diversos	0	0
Timbre educación y cultura	0	0
Mantenimiento Hosting Webb	42.093	0
Derechos de protocolización	0	0
Pérdida por diferencial cambiario	1.604.372	2.615.647
Multas e intereses	<u>0</u>	<u>0</u>
Impuesto a las sociedades	<u>0</u>	<u>0</u>
Depreciación de edificios	<u>6.547.088</u>	<u>6.547.088</u>
Gastos Financieros	<u>0</u>	<u>3.372.073</u>
Total	¢ <u>13.810,343</u>	<u>17,572,974</u>

Nota 18 Contratos de arrendamiento

Al 31 de diciembre del 2015 la Inmobiliaria mantiene contratos de arrendamiento de locales con las siguientes entidades:

Concepto	Ciente	Monto
Alquiler	PG Agenciamiento y Estiba S. A.	¢ 4,601,707
Alquiler	Farmacéutica Gutis Ltda.	3.723.580

Nota 19 Base imponible del impuesto sobre la renta

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

	2015	2014
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	¢ 19.284.681	8.123.941
Menos: ingresos no gravables	(8,178,715)	(11,491,936)
Más: gastos no deducibles	<u>6,270,173</u>	<u>6,270,173</u>
Utilidad (pérdida) líquida gravable	17.376.139	2.902.179

Impuesto sobre la renta sobre la base Imponible 10%	1.737.614	290.218
Saldo a pagar impuesto sobre la renta	<u>1.737.614</u>	<u>290.218</u>

La Administración Tributaria aceptó eximir a la Inmobiliaria de la obligación de hacer pagos parciales anticipados de impuesto sobre la renta. Las autoridades fiscales pueden revisar las declaraciones de impuesto sobre la renta de la Compañía por los años terminados el 30 de setiembre de 2015, 2014, 2013, y 2012.

Nota 20 Activos restringidos

Al 31 de diciembre 2015 el inmueble propiedad de ICO presenta restricción para posible venta del edificio por mantener procesos litigiosos y anotaciones en su contra.

Nota 21 Unidad Monetaria

La unidad monetaria de la República de Costa Rica es el colón (¢); al 30 de noviembre de 2015 y 2014 los tipos de cambio vigentes para la compra y venta de dólares de los Estados Unidos de América (US\$) eran ¢531.94 y ¢544.87 y ¢533.00 y ¢504.20 por cada dólar (US\$1,00) respectivamente.

Nota 22 Instrumentos financieros

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

Riesgo de liquidez

Los activos financieros se mantienen mayoritariamente en valores con garantía del estado (TP cero cupón) y en menor cuantía en fondos de inversión, lo que disminuye el riesgo de liquidez. El activo generador de efectivo correspondiente a los edificios esta parcialmente alquilado a partir del periodo 2008, por lo que se presenta un riesgo de liquidez derivado de la desocupación de la mayoría del espacio físico del inmueble.



Riesgo de crédito

Las participaciones fiduciarias incluidas como inversiones permanentes son parte de las negociaciones con acreedores de Periféricos, S.A. La Inmobiliaria tiene una participación en el fideicomiso el cual tiene fideicomitidas las acciones de capital de la Inmobiliaria. Se estima que al vender los inmuebles se logre distribuir el producto de la venta entre los tenedores de participaciones en forma alícuota a su participación en el fideicomiso.

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado se relaciona con la posibilidad de desocupación de los inmuebles alquilados. Actualmente estos inmuebles están parcialmente ocupados. El objetivo de la Compañía es la venta para recuperar la liquidez de los inversionistas, la cual fue iniciada a partir del año 2003.

Carmen Boschini Thuel
Representante Legal

Lic. Bolívar Quesada Segura
Contador Privado Incorporado
No 5892